

**Sygn. akt: I C 735/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2016 r.

**Sąd Rejonowy w Inowrocławiu I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alicja Lisiecka
Protokolant:	stażysta Natalia Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. w Inowrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **E. S., S. S., T. D., P. D., M. D., J. S., H. I., K. K., A. T., A. G.**

przeciwko **M. S. (1)**

o zapłatę

- zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 6.300,00 zł (sześć tysięcy trzysta złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2014 r. do dnia zapłaty,
- w pozostałej części powództwo oddala,
- zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 819,80 zł (osiemset dziewiętnaście złotych 80/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania,
- nakazuje zwrócić powódce H. I. ze Skarbu Państwa – Kasy Sądu Rejonowego w Inowrocławiu kwotę 153,00 zł (sto pięćdziesiąt trzy złote 00/100) tytułem niewykorzystanych wydatków w sprawie.

SSR Alicja Lisiecka

## UZASADNIENIE

Powodowie J. S., E. S., H. I., S. S., T. D., K. K., A. T., P. D., M. D. i A. G. w pozwie z dnia 30 lipca 2014r. skierowanym do Sądu Rejonowego w Inowrocławiu domagali się zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od pozwanego M. S. (1) kwoty 10.495,99zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2014r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przypisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powodowie podali, że są spadkobiercami zmarłego w dniu 26 kwietnia 2013r. M. S. (2), który zawarł z pozwanym M. S. (1) ustną umowę dzierżawy działki rolnej numer (...), o powierzchni 6,2600ha położonej w R.. Na podstawie powyższej umowy pozwany w zamian za możliwość użytkowania przedmiotowej działki rolnej, uprawiania jej i pobierania pożytków, zobowiązany był płacić na rzecz jej właściciela- M. S. (2) czynsz dzierżawny w wysokości 1.500 zł. za 1 ha dzierżawionego gruntu oraz -dodatkowo -wymagany do zapłaty, aktualny podatek rolny. Ustalony między stronami umowy czynsz dzierżawny płacony był przez pozwanego każdorazowo na przełomie września i października danego roku, po zakończeniu zbiorów. Po śmierci M. S. (2) umowa dzierżawy przedmiotowej działki rolnej w R. została przez jego następców prawnych i pozwanego rozwiązana. M. S. (1) zebrał

swoje plony z dzierżawionego gruntu w sierpniu 2013r., nie zapłacił jednak na rzecz spadkobierców M. S. (2) ostatniego czynszu dzierżawnego za okres od sierpnia 2012r. do sierpnia 2013r. Pismem z dnia 15 maja 2014r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego w kwocie 10.495,99zł. w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania do zapłaty. Wezwanie powyższe zostało doręczone M. S. (1) w dniu 14 maja 2014r., który w odpowiedzi z dnia 15 maja 2014r. podał, że wszelkich i całkowitych rozliczeń z tytułu użytkowania gruntu w R. dokonał jeszcze ze spadkodawcą M. S. (2) i w związku z powyższym odmówił zapłaty jakiegokolwiek kwoty na rzecz spadkobierców M. S. (2), uznając ich żądanie za bezzasadne. Powyższe stanowisko pozwanego zrodziło potrzebę dochodzenia przez powodów swoich roszczeń na drodze postępowania sadowego i stąd też niniejszy proces.(k.3-5)

Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Inowrocławiu w dniu 1 października 2014r. wydał w przedmiotowej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt I Nc 3256/14(k. 27).

Pozwany M. S. (1) od powyższego nakazu zapłaty wniósł sprzeciw, żądając w nim oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powodów solidarnie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów adwokackiego zastępstwa procesowego, według norm przepisanych (k. 31-35).

Pozwany przyznał że zawarł z M. S. (2) umowę dzierżawy opisanego w pozwie gruntu rolnego. Podał, że do zawarcia powyższej umowy doszło na początku września 2010r. Zgodnie z ustaleniami stron wspomniana umowa zawarta została na okres 1 roku, z możliwością jej przedłużenia na kolejny rok, po uprzednim uzgodnieniu przez strony nowych warunków umowy lub też akceptacji warunków dotychczas już obowiązujących. Pozwany wyjaśnił, że zawierając we wrześniu 2010r. z M. S. (2) umowę dzierżawy strony ustaliły, że dzierżawca w pierwszym roku dzierżawy zapłaci wydzierżawiającemu czynsz w wysokości 1.000 zł za 1 ha dzierżawionego gruntu, tj.- po zaokrągleniu - łącznie 6.300zł. Kwotę powyższą pozwany zapłacił M. S. (2) w dniu zawarcia umowy. Dodatkowo pozwany podkreślił, że umowa dzierżawy została zawarta w formie ustnej na wyraźne żądanie M. S. (2), który nie chciał zrezygnować z możliwości pobierania unijnych dopłat obszarowych, wynoszących wówczas ok. 1200zł.-1400zł. rocznie za 1 ha gruntów rolnych. W sytuacji, gdyby umowa dzierżawy została zawarta w formie pisemnej, wówczas dzierżawca mógłby wykorzystać tę okoliczność i przedkładając stosowną umowę w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa zażądać wypłaty dopłat na swoją rzecz. Ponadto pozwany podkreślił, że z uwagi na pobieranie przez M. S. (2) dopłat obszarowych do wydzierżawionych pozwanemu gruntów, wydzierżawiający zobowiązał się do ponoszenia we własnym zakresie i dokonywania płatności z tytułu wymaganego podatku rolnego. Pozwany wskazał, że umowa dzierżawy na powyższych warunkach w kolejnych latach była przez strony kontynuowana, przy czym- jak zaznaczył pozwany - czynsz dzierżawny w dotychczasowej kwocie 6.300zł. był płacony przez pozwanego wydzierżawiającemu M. S. (2) na początku września, zawsze z góry, za kolejny następny rok. Ostatni czynsz w umówionej wysokości, za rok dzierżawny 2012/2013, pozwany zapłacił M. S. (2) na początku września 2012r., co oznacza, że pozwany nie posiada jakichkolwiek nieuregulowanych zobowiązań finansowych wynikających z umowy dzierżawy zawartej z poprzednikiem prawnym powodów. Niezależnie od powyższego pozwany wskazał, że strona powodowa nie przedstawiła szczegółowego wyliczenia dochodzonej pozwem kwoty 10.495,99 zł.

Postanowieniem z dnia 4 marca 2015 r. Sąd-na podstawie artykułu 183<sup>8</sup> §1 i 3 k.p.c.- skierował strony niniejszego postępowanie do mediacji, wyznaczył mediatora do przeprowadzenia postępowania mediacyjnego oraz wyznaczył czas trwania mediacji na okres 1 miesiąca(k. 40)

Z uwagi na brak zgody pozwanego M. S. (1), postępowanie mediacyjne okazało się bezskuteczne(k.47, k. 48).

Po doręczeniu stronie powodowej sprzeciwu pozwanego od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, powodowie w piśmie procesowym z dnia 23 kwietnia 2015r. odnieśli się do uwag i zarzutów pozwanego przedstawionych w sprzeciwie i jednocześnie podtrzymali w całości żądanie zawarte w pozwie(k. 50-51).

**Sąd ustalił, co następuje:**

M. S. (2) był właścicielem niezabudowanej nieruchomości rolnej o powierzchni 6.2600ha, działka ewidencyjna nr (...), położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

**(bezsporne)**

Plany zaniechania prowadzenia działalności rolniczej oraz przejścia na rentę strukturalną skłoniły M. S. (2) do wydzierżawienia wyżej opisanej działki rolnej pozwanemu M. S. (1) .

**(dowód** -zeznania świadka M. I. –k. 104-105, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:02:24-00:22:28, przesłuchanie powódki H. I.- k. 106-107, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:24:58-00:45:24, przesłuchanie powódki J. S.- k. 129-136, przesłuchanie pozwanego M. S. (1)- k. 108-109, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:51:37-01:20:41)

Ustna umowa dzierżawy została zawarta przez M. S. (2) i pozwanego M. S. (1) we wrześniu 2010r., na okres 1 roku , z możliwością jej przedłużenia na kolejny rok, po uprzednim uzgodnieniu przez strony nowych warunków umowy lub też akceptacji warunków dotychczas już obowiązujących. Jednocześnie strony ustaliły, iż należy wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny wynosić będzie 1.000zł. za 1 ha gruntu, tj. w zaokrągleniu 6.300zł. rocznie i płatny będzie jednorazowo, po zbiorach. Dodatkowo M. S. (2) i M. S. (1) uzgodnili, iż unijne dopłaty bezpośrednio do wydzierżawionego pozwanemu gruntu o areale 6.2600ha w R. pobierać będzie właściciel, czyli M. S. (2), on też regulować będzie wymagany podatek rolny.

**(dowód** -zeznania świadków: B. S.-k. 74-76, protokół rozprawy z dnia 16.07.2015r.-min.00:31:02-00:47:24, M. O. (1)-k. 78-79, protokół rozprawy z dnia 16.07.2015r.-min.01:07:28-01:27:26, M. I. –k. 104-105, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:02:24-00:22:28, przesłuchanie powódki H. I.- k. 106-107, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:24:58-00:45:24, przesłuchanie powódki J. S.- k. 129-136, przesłuchanie pozwanego M. S. (1)- k. 108-109, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:51:37-01:20:41, pismo z ARiMr –O/T. z dnia 20.08.2015r.-k. 93)

W kolejnych latach umowa dzierżawy działki nr (...) w R. zawarta pomiędzy M. S. (2) a pozwanym była kontynuowana na dotychczasowych, wyżej przedstawionych warunkach. Pozwany, po zbiorach plonów, we wrześniu-październiku danego roku, zjawiał się osobiście w domu M. S. (2) i tam też dokonywał płatności umówionego czynszu dzierżawnego. Płatność czynszu następowała zawsze gotówką, z ręki do ręki, bez pisemnego potwierdzenia jej dokonania przez pozwanego i bez jakiegokolwiek potwierdzenia, że M. S. (2) czynsz otrzymał.

**(dowód-** przesłuchanie powódki H. I.- k. 106-107, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:24:58-00:45:24, przesłuchanie powódki J. S.- k. 129-136 oraz przesłuchanie pozwanego M. S. (1)- k. 108-109, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:51:37-01:20:41)

W latach 2010-2013 wśród rolników z R. i okolic praktykowano zasadę, zgodnie z którą wysokość uzgadnianego między stronami umowy dzierżawy czynszu zależała od tego, kto-właściciel gruntu czy dzierżawca, pobierać będzie dopłaty obszarowe. Faktyczne pobieranie wynoszących około 1.000zł. do 1 ha dopłat przez wydzierżawiającego sprawiało bowiem- i nadal sprawia- iż należy mu od dzierżawcy czynsz ustalany był w niższej wysokości.

**(dowód-** zeznania świadków: L. K.-k. 76-78, protokół rozprawy z dnia 16.07.2015r.-min.00:49:11-01:07:28, M. I. – k. 104-105, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:02:24-00:22:28, przesłuchanie powódki H. I.- k. 106-107, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:24:58-00:45:24, przesłuchanie pozwanego M. S. (1)- k. 108-109, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:51:37-01:20:41)

W latach 2010-2013 za dzierżawę 1 ha gruntów ornych położonych w R., w zależności od klasy ziemi, właściciel mógł uzyskać kwotę 2.000zł.-3.000zł., w tym umówiony z dzierżawcą czynsz oraz dopłaty obszarowe ewentualnie sam czynsz, o ile - zgodnie z porozumieniem – dopłaty do gruntów pobierał dzierżawca. Ziemia wydzierżawiona przez M. S. (2) pozwanemu to ziemia dobrej jakości – 4.1600ha to ziemia klasy II, 2.100ha- klasy III.

**(dowód-** zeznania świadków: L. K.-k. 76-78, protokół rozprawy z dnia 16.07.2015r.-min.00:49:11-01:07:28, M. I. -k. 104-105, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:02:24-00:22:28, przesłuchanie pozwanego M. S. (1)- k. 108-109, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:51:37-01:20:41,wypis z rejestru gruntów-k. 22 akt)

W dniu 26 kwietnia 2013r. M. S. (2) zmarł.

**(bezsporne)**

Spadkobiercy M. S. (2) – powodowie podjęli decyzję o sprzedaży jego nieruchomości, w tym również objętej umową dzierżawy działki nr (...) o powierzchni 6.2600ha położonej w R..

**(bezsporne)**

Pozwany M. S. (1) był zainteresowany kupnem dzierżawionej działki nr (...). Wcześniej jednak skontaktował się z powódką H. I.- siostrą M. S. (2), która za zgodą i wiedzą pozostałych jego spadkobierców podejmowała decyzje dotyczące nieruchomości M. S. (2), aby upewnić się czy będzie mógł z dzierżawionej działki zebrać swoje plony i zorientować się czy obecni właściciele działki nr (...) widzieliby możliwość obniżenia mu czynszu dzierżawnego za bieżący rok, a to z uwagi na niską w 2013r. cenę pszenicy.

**(dowód-** zeznania świadka M. T.-k. 73-74, protokół rozprawy z dnia 16.07.2015r.-min.00:15:51-0:30:38, przesłuchanie powódki H. I.- k. 106-107, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:24:58-00:45:24, przesłuchanie pozwanego M. S. (1)- k. 108-109, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:51:37-01:20:41)

Powodowie początkowo nie wykluczali możliwości sprzedaży działki nr (...) w R. pozwanemu, ostatecznie jednak działkę tę w dniu 1 września 2013r. sprzedali sąsiadowi i bliskiemu koledze M. M. I.. Decyzji o obniżeniu pozwanemu czynszu dzierżawnego za rok 2012/2013 nie podjęli.

**(dowód-** zeznania świadka M. I. -k. 104-105, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:02:24-00:22:28, przesłuchanie powódki H. I.- k. 106-107, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:24:58-00:45:24, przesłuchanie pozwanego M. S. (1)- k. 108-109, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:51:37-01:20:41)

Pozwany M. S. (1) w 2013r.dokonał zbioru swoich plonów z dzierżawionej działki nr (...) w R., po czym bez żadnego oporu wydał ją nowemu właścicielowi M. I.. Czynszu dzierżawnego za rok 2012/2013 spadkobiercom M. S. (2) nie zapłacił.

**(dowód-** zeznania świadka M. I. -k. 104-105, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:02:24-00:22:28, przesłuchanie powódki H. I.- k. 106-107, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:24:58-00:45:24, przesłuchanie powódki J. S.- k. 129-136, przesłuchanie pozwanego M. S. (1)- k. 108-109, protokół rozprawy z dnia 8.10.2015r.-min.00:51:37-01:20:41)

Pismem z dnia 12 maja 2014r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego w kwocie 10.495,99zł. w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania do zapłaty. Wezwanie powyższe zostało doręczone M. S. (1) w dniu 14 maja 2014r.

**(dowód-** wezwanie do zapłaty z dnia 12.05.2014r.-k.15, zwrotne potwierdzenie odbioru przez pozwanego wezwania do zapłaty z dnia 12.05.2014r.-k. 17)

Pozwany żądanej przez powodów kwoty nie zapłacił i stąd też niniejszy proces.

W piśmie z dnia 15 maja 2014r. pozwany podał jedynie, że wszelkich i całkowitych rozliczeń z tytułu użytkowania gruntu w R. dokonał jeszcze z jego poprzednim właścicielem M. S. (2) i w związku z powyższym jakiegokolwiek żądania powodów w tym zakresie uznał za bezzasadne.

**(dowód-** pismo pozwanego z dnia 15.05.2014r.-k.23)

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej przywołane i zaprezentowane przez strony dowody z niekwestionowanych dokumentów oraz na podstawie zeznań świadków: M. T., B. S., L. K., M. (...), a także w oparciu o przesłuchanie stron- powódek H. I. i J. S., powoda T. D. oraz pozwanego M. S. (1). Sąd przesłuchał również i przeprowadził w sprawie dowód z przesłuchania świadka J. W. (k.72-73, protokół rozprawy z dnia 16.07.2015r.-min.00:06:29-0:15:51), jednak jego zeznania- z uwagi na brak wiedzy świadka na okoliczności istotne w sprawie - w żaden sposób nie przyczyniły się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu.

Zeznania świadków M. T. i M. I. Sąd uznał za prawdziwe i wiarygodne, przy czym zeznania te- w ocenie Sądu- okazały się przydatne w sprawie jedynie w części dotyczącej ustalenia możliwego do uzyskania na wolnym rynku, w latach 2010-2013 w R. i jego okolicach, czynszu dzierżawnego oraz wpływu dopłat obszarowych na wysokość uzgadnianego przez strony umowy dzierżawy czynszu. Dodatkowo świadek M. T., jako osoba, przy której odbyła się telefoniczna rozmowa pomiędzy powódką H. I. a pozwanym M. S. (1) na temat możliwości obniżenia pozwanemu przez spadkobierców M. S. (2) czynszu dzierżawnego za rok 2012/2013, potwierdził podnoszony przez stronę powodową istotny fakt, iż M. S. (1) nie zapłacił M. S. (2) jeszcze za jego życia czynszu dzierżawnego z powyższy okres. Zeznania świadka M. T. zaprzeczyły wersji pozwanego, iż nigdy nie rozmawiał on ze spadkobiercami M. S. (2) na temat możliwości obniżenia czynszu za rok 2012/2013, a ponadto poddały w wątpliwość prawdziwość zeznań świadków: żony pozwanego B. S., jego brata M. O. (2) oraz świadka L. K. odnośnie zapłaty spornego czynszu , do której dojść miało w domu pozwanego, we wrześniu 2012r. W ocenie Sądu zeznania świadków B. S., M. (...) w powyższym zakresie są tendencyjne, zostały złożone w celu osiągnięcia przez pozwanego korzystnego dla niego wyniku procesowego. Powyższy wniosek potwierdzają także zeznania matki M. S. (2)- powódki J. S., która przez ostatnie 3 lata jego życia mieszkała wspólnie z synem w R. i była świadkiem tego, że pozwany zawsze po zbiorach przyjeżdżał osobiście do M. S. (2) i w jego domu dokonywał zapłaty czynszu dzierżawnego. Taka sytuacja miała miejsce-co wynika z relacji powódki J. S. - ostatni raz we wrześniu 2012r. Wówczas to pozwany zapłacił M. S. (2) czynsz za rok 2011/2012, gdyż zgodnie z umową- co również potwierdziła matka M. S. (2) - powódka J. S.- czynsz ten miał być płacony jednorazowo, po zbiorach plonów, a to oznacza , że płacony winien być z dołu, a nie z góry, tak jak próbował to udowodniać pozwany. Zeznania świadków B. S., M. (...), którzy stwierdzili, że zgodnie z ustną umową dzierżawy zawartą pomiędzy poprzednikiem prawnym powodów a pozwanym, czynsz dzierżawny miał być i był płacony przez pozwanego z góry, są – zdaniem Sądu- nieprawdziwe. W tym miejscu należy podkreślić, iż w sprawie mamy do czynienia z umową dzierżawy zawartą w formie ustnej. Przepisy kodeksu cywilnego w art. 693k.c.-709 k.c.- nie przewidują wymogu zachowania szczególnej formy dla ważności umowy dzierżawy, co oznacza, iż może być ona zawarta również w formie ustnej. Niemniej w sytuacji, kiedy mamy do czynienia z umową zawartą w formie ustnej, w razie sporu, pojawiają się problemy dowodowe. Tak też stało się w analizowanej sprawie, w której okazało się, iż sporna jest wysokość uzgodnionego między M. S. (2) a pozwanym rocznego czynszu dzierżawnego oraz termin jego płatności. W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe pozwoliło na przyjęcie, iż czynsz , jaki winien płacić M. S. (1) na rzecz M. S. (2) wynosił 1.000zł. za 1ha, a w zaokrągleniu 6.300zł. rocznie. Tak twierdził pozwany, a świadkowie zawnioskowani do przesłuchania przez stronę powodową nie byli w stanie tego twierdzenia obalić. J. W., M. T. i M. I. wyraźnie stwierdzili, iż nie mają żadnej wiedzy na temat wysokości uzgodnionego przez M. S. (2) i pozwanego czynszu dzierżawnego, zaś co do wysokości rynkowych czynszów obowiązujących w R. i okolicach w latach 2010-2013 tylko świadek M. I.- jako dzierżawca gruntów ornych w tym rejonie- wskazał, że uzależniona ona była od klasy ziemi, jej położenia od miejsca zamieszkania dzierżawcy oraz ustaleń między stronami dotyczących faktycznego pobierania unijnych dopłat obszarowych i jeśli chodzi o ziemię dobrej jakości, to zamykała się ona kwotą 2.000zł.-3.000zł. za 1 ha rocznie wraz z pobieranymi przez właściciela gruntu dopłatami. Sąd nie miał powodu, aby zeznaniom świadka M. I. w tym zakresie odmówić wiarygodności, niemniej nie miał też podstaw, aby przyjąć - zgodnie z twierdzeniami strony powodowej- iż czynsz, jaki zobowiązał się płacić pozwany M. S. (2) wynosił 1.500zł. za 1 ha rocznie, co wraz z dopłatami do gruntów, które pobierał wydzierżawiający, sprawiało, iż M. S. (2) uzyskiwał łącznie z 1 ha własnej ziemi kwotę ok. 2.500zł. rocznie. Matka M. S. (2) –powódka J. S. zeznała wprawdzie, iż uzgodniony pomiędzy stronami

umowy dzierżawy czynsz wynosił 1.500zł. za 1 ha rocznie, jednak – w ocenie Sądu – nie należy tracić z pola widzenia okoliczności, iż ona sama jako strona tego procesu zainteresowana była takimi twierdzeniami w sprawie, a ponadto trudno jej oświadczenie w tym przedmiocie uznać za wiarygodne. J. S. mieszkając wspólnie z M. S. (2) przez 3 ostatnie lata jego życia wiedziała o przedmiotowej umowie dzierżawy, jako domownik widziała przyjeżdżającego do M. S. (2) pozwanego, który u nich w domu, co roku po zbiorach, dokonywał gotówką zapłaty umówionego czynszu dzierżawnego, jednak – jak sama podała- szczegółowych warunków tej umowy nie знаła, bo się tym nie interesowała. Skoro matka M. S. (2) nie miała wiedzy na temat okresu na jaki umowa dzierżawy została zawarta, nie wiedziała jak syn umówił się z pozwanym odnośnie pobierania dopłat obszarowych, jak strony uzgodniły między sobą kwestię regulowania podatku rolnego od wydzierżawionej działki, to trudno przyjąć, by powódka miała akurat wiedzę na temat wysokości umówionego czynszu i dlatego też Sąd zeznaniom J. S., a także podobnym zeznaniom powódki H. I., w tym zakresie nie dał wiary.

Odnośnie terminu płatności umówionego czynszu dzierżawnego, to –tak jak już zostało to wskazane we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia- Sąd uznał, iż płatność ta miała następować z dołu, czyli po zbiorach. Sąd, dokonując takiego ustalenia, miał na uwadze zeznania świadków B. S., M. (...), bo tylko te osoby- poza stronami- miały jakąkolwiek wiedzę na temat spornego terminu płatności, jednak ich zeznania Sąd musiał ocenić przez pryzmat zeznań pozostałych świadków i przesłuchanych stron. Z zeznań B. S., M. O. (2), L. K., pozwanego M. S. (1) oraz powódek J. S. i H. I. wyłania się obraz, z którego wynika, że we wrześniu 2012r. doszło dwukrotnie do spotkania M. S. (2) i pozwanego, raz w domu wydzierżawiającego, drugi raz w domu dzierżawcy i że za każdym razem M. S. (1) zapłacił M. S. (2) wymagany czynsz dzierżawny, według twierdzeń powodów- za rok dzierżawny 2011/2012, a według twierdzeń pozwanego- za rok 2012/2013. Pozwany zeznał, że to wydzierżawiający przybył do niego po zapłatę czynszu, gdyż – jak oświadczył- M. S. (2) zawsze przyjeżdżał do pozwanego po czynsz, jak zobaczył, że na wydzierżawionym gruncie nie ma już upraw. W ocenie Sądu świadczy to o tym, że wydzierżawiający oczekiwał zapłaty czynszu dzierżawnego po zbiorach, czyli z dołu. Odpowiadałoby to zresztą regulacji zawartej w art. 699k.c. oraz zwyczajom przyjętym w stosunkach wiejskich. Zgodnie z art. 699k.c. jeżeli termin płatności czynszu dzierżawnego nie jest w umowie oznaczony, czynsz jest płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym, a w braku takiego zwyczaju- półrocznie z dołu. Powyższe rozwiązanie kodeksowe podyktowane zostało tym, iż czynsz najczęściej opłacany jest przez dzierżawcę z dochodów uzyskanych z pożytków pochodzących z przedmiotu dzierżawy. W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego – zdaniem Sądu- mało natomiast prawdopodobne jest, aby M. S. (2) osobiście udawał się do pozwanego po odbiór umówionego czynszu. Przeczą temu zeznania świadków M. T. i M. I., a także powódek H. I. i J. S. oraz powoda T. D.- wieloletnich, dobrych znajomych i członków najbliższej rodziny, z których wynika, iż wydzierżawiający był domatorem, człowiekiem spokojnym, skrytym, uczciwym, upominającym się o własne prawa dopiero w sytuacjach ostatecznych. Trudno zatem przyjąć, iż nagle M. S. (2) stał się osobą, która niezwłocznie po zakończeniu żniw i prac polowych na wydzierżawionej działce osobiście zjawiała się u pozwanego z żądaniem rozliczenia się z czynszu dzierżawnego. Należy także- w ocenie Sądu- mieć na względzie treść art. 454§1 k.c., zgodne z którym jeżeli miejsce spełnienia świadczenia nie jest oznaczone ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie pieniężne powinno być spełnione w miejscu zamieszkania lub w siedzibie wierzyciela w chwili spełnienia świadczenia. Dług pieniężny jest bowiem długiem oddawczym, dłużnik na swój koszt jest zobowiązany dostarczyć wierzycielowi określoną zobowiązaniem kwotę. To z kolei oznacza- zdaniem Sądu- iż prawdziwe są zeznania powódek H. I. i J. S., że to w domu M. S. (2) następowała płatność czynszu dzierżawnego i jednocześnie w wątpliwym świetle stawia wiarygodność zeznań świadków-żony, brata i kolegi pozwanego, który twierdzili, że to w swoim domu pozwany płacił M. S. (2) czynsz i że uczynił to podobnie- w ich obecności -we wrześniu 2012r.

Mając więc na uwadze powyższe rozważania, Sąd doszedł do przekonania, iż ustalony między stronami umowy dzierżawy, tj. między M. S. (2) i pozwanym M. S. (1) czynsz dzierżawny miał być płacony przez dzierżawcę po zbiorach, czyli z dołu i że z powyższego obowiązku za rok dzierżawny 2012/2013 pozwany się nie wywiązał. Jednocześnie zaoferowane przez strony procesu dowody w sprawie nie pozwoliły Sądowi ponad wszelką wątpliwość przyjąć, iż umówiony czynsz wynosił 1.500zł. za 1 ha dzierżawionej ziemi rocznie. Na pewno wynosił on, tak jak przyznawał pozwany, 6.300zł. rocznie za cały oddany w dzierżawę areal i taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz wszystkich powodów- spadkobierców M. S. (2), orzekając jak w punkcie 1 wyroku.

W pozostałej części powództwo jako bezzasadne, bo nie udowodnione co do wysokości, Sąd oddalił i orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

W punkcie 2 wyroku Sąd oddalił także powództwo w części dotyczącej zapłaty podatku rolnego za rok 2013. Powodowie twierdzili, że zgodnie z ustną umową dzierżawy, to dzierżawca miał uiszczać tę daninę poprzez zwrot M. S. (2) kwoty wymaganego podatku, którą ten płacił samodzielnie, posługując się decyzjami w sprawie wymiaru podatku wystawianym przez właściwy organ na jego własne nazwisko. Pozwany powyższemu faktowi kategorycznie zaprzeczał. Tłumaczył, iż w związku z tym, że umowa- na prośbę wydzierżawiającego -zawarta została w formie ustnej, M. S. (2) mógł występować do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o przyznanie jednorazowych dopłat bezpośrednich do gruntów i z tego prawa skorzystał. Formalnie, tzn. na piśmie, M. S. (2) był nie tylko właścicielem gruntów rolnych o powierzchni 6,2600ha w R., ale i ich posiadaczem, a tylko posiadaczowi, który faktycznie zajmuje się produkcją rolną przysługiwało prawo ubiegania się o przyznanie powyższych płatności obszarowych. W związku z tym, że M. S. (2) pobierał powyższe dopłaty, miał też we własnym zakresie regulować podatek rolny i nie oczekiwać zwrotu kwoty odpowiadającej wysokości tego podatku od pozwanego. W ocenie Sądu postępowanie nie wykazało, aby pozwany jako dzierżawca zobowiązał się w umowie zawartej z M. S. (2) nie tylko do regulowania czynszu dzierżawnego, ale również dodatkowo podatku rolnego. Ponadto za wiarygodne można uznać twierdzenia M. S. (1), że skoro dzięki ustnej umowie dzierżawy M. S. (2) uzyskał dopłaty obszarowe, które wyniosły : w 2010r.-6677,31zł., w 2011r.-7.273,62zł. i w 2012r.-7.017,88zł.(k.93), to gotów był ponieść we własnym zakresie ciężar związany z koniecznością uregulowania podatku rolnego, który w 2013r. wynosił 1.344,00zł.(k.52)

O odsetkach ustawowych od zasądzonej w punkcie 1 wyroku należności głównej w kwocie 6.300zł. Sąd orzekł na podstawie art. 476k.c. i 481§1 i 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów wyrażoną w art.100 k.p.c.

Art.100 k.p.c. ma zastosowanie w sytuacji, gdy Sąd uwzględnił żądanie w części. Następuje wówczas rozdział kosztów celowych w stosunku do tego, w jakiej części jedna i druga strona wygrała proces, a w jakiej części przegrała.

Sąd zasądził na rzecz powodów kwotę 6.300zł. Wygrali więc oni proces w 60 % i należało się im od pozwanego 60 % ich kosztów.

Koszty celowe powodów to z kolei opłata wpisowa od pozwu w kwocie 525zł., wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego w wysokości 2.400zł., 17zł. opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 47zł. tytułem wydatków poniesionych przez powodów w związku z przesłuchaniem powódki J. S. w miejscu jej zamieszkania-razem 2.989zł. 60% kosztów powodów to suma 1.793,40zł.

Pozwany również wygrał proces – w 40%. Celowe koszty pozwanego to wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 2.400zł. i 34zł. opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i pełnomocnictwa substytucyjnego - w sumie 2.434zł. 40% kosztów pozwanego to kwota 973,60zł.

Z uwagi na znaczne różnice między kosztami stron Sąd stosunkowo rozdzielił koszty i w konsekwencji zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 819,80zł.( 1.793,40zł.- 973,60zł.) tytułem zwrotu kosztów postępowania, co odnalazło odbicie w punkcie 3 wyroku.

W punkcie 4 wyroku - podstawie art. 84 ust. 1 i 2 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – Sąd rozstrzygnął o nadpłaconych przez powódkę H. I. i niewykorzystanych wydatkach w sprawie, a związanych z przesłuchaniem powódki J. S. w miejscu jej zamieszkania.

I., dnia 21-01-2016r.

SSR Alicja Lisiecka