

Sygn. I C 244/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Janusz Blicharski
Protokolant:	sekr. sądowy Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2016 r. w Słupsku

na rozprawie sprawy

z powództwa **Gospodarstwa (...) Spółki z o.o. w N.**

przeciwko **J. S.**

o zapłatę

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powoda Gospodarstwa (...) Spółki z o.o. w N. na rzecz J. S. kwotę 30.452 zł (słownie: trzydzieści tysięcy czterysta pięćdziesiąt dwa złote), w tym 12.600 zł (słownie: dwanaście tysięcy sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa prawnego;
3. nakazuje ściągnąć od powoda Gospodarstwa (...) Spółki z o.o. w N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 8.892,81 zł (słownie: osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt dwa złote 81/100) tytułem nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa, pomniejszonej o kwotę nadpłaconych zaliczek na wydatki.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 244/14

UZASADNIENIE

Powód Gospodarstwo (...) spółka z o.o. w N. po ostatecznie sprecyzowanym żądania domagał się zasądzenia od pozwanego J. M. S. na swoją rzecz kwoty 1.891.384,89 zł z ustawowymi odsetkami od 4 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 1.134.661,18 zł tytułem części „odsetkowej” czynszu dzierżawnego za gospodarstwo rolnohodowlane w N. o powierzchni 37.2579 ha za okres od 30 maja 2008 r. do 10 stycznia 2010 r. i kwoty 756.723,71 zł tytułem odszkodowania za przedterminowe bezzasadne rozwiązanie przez pozwanego umowy dzierżawy w wysokości odpowiadającej utraconemu czynszowi za okres od 11 stycznia 2010 r. do 30 maja 2011 r.

Pozwany J. S. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc, iż powód nie spełnił warunku przekazania mu ustalonego przez strony czynszu dzierżawnego. Zgodnie bowiem z § 5 ust. 5 oraz ust. 6 Porozumienia z dnia 20 czerwca 2008 r. do umowy dzierżawy gospodarstwa rolnego, dopiero przedłożenie

przez Wydierżawiającego na 14 dni przed terminem płatności czynszu wszystkich załączników opisanych w § 3 ust. 3 umowy, pozwoliłoby na uznanie, że został spełniony warunek do przekazania przez Dzierżawcę czynszu na rzecz Wydierżawiającego. Pozwany podniósł również, że nie otrzymał płatności (dopłat bezpośrednich) od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, które miały mu zostać przekazane zgodnie z Porozumieniem z dn. 20.06.2008r. przez G. M. (1) oraz Gospodarstwo (...) sp.j.

Wskazał również pozwany, że przedmiotowa umowa dzierżawy została skutecznie rozwiązana z dniem 2 września 2009 r. poprzez złożenie przez Dzierżawcę oświadczenia o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym, z uwagi na niewywiązanie się przez Wydierżawiającego z warunków umowy dzierżawy. Powodowi więc nie przysługuje odszkodowanie za czas, który pozostał do wygaśnięcia umowy dzierżawy tj. od 1.10.2010r. do 30.05.2011r.

Wyrokiem z dnia 3 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Słupsku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 357.031,02 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4.08.2010 r. do dnia zapłaty. W pozostałej części Sąd powództwo oddalił oraz rozstrzygnął o zasadzie ponoszenia przez strony kosztów procesu.

Sąd ustalił, iż w dniu 29 maja 2008 r. w K. powód Gospodarstwo (...) sp. z o.o. w N. zawarł z pozwanym J. S. umowę dzierżawy gospodarstwa rolnego.

Przedmiotem dzierżawy było gospodarstwo rolno-hodowlane składające się z 37,2579 ha gruntów rolnych wraz z trzema budynkami gospodarczymi opisanymi w załączniku nr 1 do umowy, położone w miejscowości R. gmina (...), wraz ze stadem bydła – krów rasy L. w ilości 566 sztuk (w tym 345 sztuk krów i 221 sztuk młodzięży hodowlanej).

Powyższa umowa została zawarta na okres 3 lat licząc od dnia 30 maja 2008 r. Dzierżawca zobowiązany był do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości 1.674.000 zł netto, z dołu, po upływie 12 (dwunastu) miesięcy dzierżawy za pierwszy rok dzierżawy i 1.574.000 zł netto za każdy kolejny rok dzierżawy.

Rozwiązanie umowy dzierżawy mogło nastąpić w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia stron. Nadto Wydierżawiający miał prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę postanowień umowy (§ 9 umowy).

W dniu 30 maja 2008 r. pomiędzy B. M. a J. S. została zawarta umowa o świadczenie usług.

Na podstawie tej umowy Zamawiający (G. M. (1)) zlecił Usługodawcy (J. S.) kompleksową uprawę gruntów rolnych o łącznej powierzchni (119,2655 ha + 11,90 ha + 327,7571 ha), które zamawiający dzierżawił od Agencji Nieruchomości Rolnych. Wynagrodzeniem usługodawcy miał być ewentualny zysk ze sprzedaży produktów rolnych. Nadto zamawiający zobowiązał się do przekazywania usługodawcy płatności (dopłaty bezpośrednie) od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa za rok 2009 i za lata następne, po uprzednim potrąceniu czynszu za dany rok do (...) oraz podatków gruntowych.

Wskazano w umowie (§ 1 pkt 4), że usługodawca przysługujące mu za rok 2008 r. od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa uprawnienie do dopłat bezpośrednich do gruntu rolnego, objętego umową o świadczenie usług scedował na Gospodarstwo (...) sp. z o.o. w N..

Powyższa umowa została zawarta na okres 3 lat licząc od dnia 30 maja 2008 r., nie dłużej niż do dnia wykupu ziem dzierżawionych przez zamawiającego od Agencji Nieruchomości Rolnych i wniesienia ich aportem do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 20 czerwca 2008 r. pomiędzy powodem a pozwanym zostało zawarte Porozumienie do umowy dzierżawy gospodarstwa rolnego zawartej w dniu 29 maja 2008 r. W ramach tego Porozumienia strony dokonały zmiany warunków umowy dzierżawy z dnia 29 maja 2008 r.

Do § 3 umowy dodano ust. 3 o następującej treści: „3. Wydierżawiający zobowiązuje się w ciągu 60 dni kalendarzowych od dnia podpisania niniejszej umowy dostarczyć Dzierżawcy następujące dokumenty:

a) harmonogram spłat rat kredytowych (bądź jednej raty skonsolidowanego kredytu) następujących kredytów zaciągniętych w Banku (...) S.A.:

- kredyt w rachunku bieżącym nr (...) z dnia 31 marca 2006 r.,
- kredyt inwestycyjny nr (...) z dnia 16 listopada 2005 r.,
- kredyt inwestycyjny nr (...) z dnia 4 kwietnia 2006 r.,
- kredyt inwestycyjny nr (...) z dnia 11 kwietnia 2006 r.,
- kredyt inwestycyjny nr (...) z dnia 13 listopada 2006 r.,
- kredyt inwestycyjny nr (...) z dnia 30 kwietnia 2007 r.

W harmonogramie spłat należy wyszczególnić następujące pozycje:

- data płatności,
- wysokość spłaty raty kapitałowej,
- wysokość odsetek (wskazanie podstawy naliczania odsetek, czyli kwoty zadłużenia, od którego są naliczane wraz z podaniem wysokości oprocentowania, np. WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów bankowych + 2,5%);

b) decyzji wymiarowej podatku rolnego należnego B. M. oraz Gospodarstwa (...) sp. jawna;

c) umowy ubezpieczenia, do której kontynuowania zobligowany jest Dzierżawca zgodnie z § 4 ust. 3 niniejszej umowy.

Zmieniono § 5 ust. 4 umowy, nadając mu następującą treść: „4. Dzierżawca jest zobowiązany do zapłaty czynszu, podatków oraz innych opłat związanych z eksploatacją nieruchomości oraz jej ubezpieczenia od momentu wydania podmiotu dzierżawy. Dzierżawca jest zobowiązany w ramach czynszu dzierżawnego do zapłaty 100.000 zł netto jednorazowo w terminie 7 dni od podpisania niniejszego porozumienia. Pozostały do zapłaty czynsz dzierżawny za każde pełne 12 miesięcy dzierżawy będzie płatny z dołu i obliczany poprzez zsumowanie następujących składników czynszu:

a) odsetki w wysokości nie wyżej niż WIBOR + 2,5% od wszystkich kredytów zaciągniętych przez Wydierżawiającego w Banku (...) S.A. wymienionych w § 4 ust. 3 lit. A niniejszej umowy, z tym zastrzeżeniem, że kwota, od której obliczane będą odsetki, nie może przekroczyć 8.887.804,70 zł (osiem milionów osiemset osiemdziesiąt siedem tysięcy osiemset cztery złote 70/100) i będzie podlegało stopniowemu zmniejszeniu odpowiednio do spłat kredytu dokonanych przez Wydierżawiającego z pożyczek, które zostaną mu udzielone na ten cel przez Dzierżawcę.

b) czynsz dzierżawny należny w okresie roku rozliczeniowego w wysokości 401 decyton pszenicy za nieruchomości o łącznej powierzchni 458,9226 ha dzierżawione od Agencji Nieruchomości Rolnych przez B. M. na podstawie następujących umów dzierżawy: umowy nr (...) z dnia 10 lipca 2003 r., umowy nr (...) z dnia 25 marca 2004 r., umowy z dnia 8 sierpnia 2003 r., który zostanie określony decyzją (...) według zapewnień Wydierżawiającego za ostatni rok wyniósł około 20.000 zł.

c) czynsz dzierżawny należny w okresie roku rozliczeniowego w wysokości 401 decyton pszenicy za nieruchomości o łącznej powierzchni 412,4314 ha dzierżawione od Agencji Nieruchomości Rolnych przez Gospodarstwo (...) spółka jawna na podstawie następujących umów dzierżawy: umowy z dnia 24 kwietnia 2003 r., umowy z dnia 18 sierpnia 2003 r., umowy z dnia 25 lipca 2003 r., który zostanie określony decyzją (...) i według zapewnień Wydierżawiającego za ostatni rok wyniósł około 21.000,000 zł.

d) podatek rolny należny w okresie roku rozliczeniowego od B. M. z tytułu posiadania 458,9226 ha nieruchomości rolnych, który zostanie decyzją właściwych organów.

e) podatek rolny należny w okresie roku rozliczeniowego od Gospodarstwa (...) spółka jawna z tytułu posiadania 412,4314 ha nieruchomości rolnych, który zostanie określony decyzją właściwych organów i według zapewnień Wydierżawiającego za ostatni rok wyniósł około 41.000,00 zł.

Czynsz dzierżawny i podatek rolny opisany powyżej (lit. b-e) miał stanowić jeden ze składników będących podstawą naliczania czynszu jedynie w przypadku, gdy wartość otrzymanych przez G. M. (1) z tytułu uprawy 458,9226 ha oraz Gospodarstwa (...) spółka jawna z tytułu uprawy 412,4314 ha płatności (dopłaty bezpośrednie, ewentualnie inne subsydia i dotacje) od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa będzie stanowiła kwotę niższą niż czynsz dzierżawny oraz podatek rolny, który zobowiązani są zapłacić w ciągu roku rozliczeniowego w stosunku do Agencji Nieruchomości Rolnych oraz organów podatkowych z tytułu posiadania i uprawy tychże ziem. Gdyby zaistniała taka sytuacja, Dzierżawca zobowiązany jest w ramach czynszu pokryć różnicę pomiędzy wysokością należnego podatku oraz czynszu płatnego do Agencji Nieruchomości Rolnych a wysokością płatności uzyskanych przez G. M. (1) oraz Gospodarstwa (...) spółka jawna od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

W związku z tym, że B. M. prawa do płatności za rok 2008 przysługujące mu od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa ((...)) z tytułu uprawy 458,9226 ha ziemi dzierżawionej od Agencji Nieruchomości rolnych scedował na Wydierżawiającego, który wystąpił zamiast niego do (...) o przyznanie tejże płatności, strony postanawiają, że czynsz za pierwszy rok dzierżawy zostanie pomniejszony o wysokość płatności (dopłat bezpośrednich) przyznanej Wydierżawiającemu z tytułu posiadania i uprawy ziem dzierżawionych przez G. M. (1)".

Do § 5 dodano ust. 5 – 9 o następującej treści:

„5. Warunkiem przekazania czynszu dzierżawnego na rzecz Wydierżawiającego jest przedłożenie przez niego na 14 dni przed terminem płatności czynszu faktury VAT wraz ze szczegółowym wyliczeniem wysokości czynszu oraz udokumentowanymi dowodami zapłaty za czynsz dzierżawny na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych oraz dowodami zapłaty podatków rolnych przez G. M. (1) i Gospodarstwo (...) spółkę jawną, a także potwierdzonych przez Bank (...) S.A. płatności przez Wydierżawiającego rat kredytowych wynikających z umów wskazanych w § 3 ust. 1 – 3 lit. A niniejszej umowy, zawierających wyszczególnienie kwoty spłaconego kredytu i sumy uiszczonych odsetek od kredytu, a także decyzji o przyznaniu płatności przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa na rzecz G. M. (1) oraz Gospodarstwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Warunkiem zapłaty czynszu jest także przekazanie Dzierżawcy płatności (dopłat bezpośrednich) od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przez G. M. (1) oraz Gospodarstwa (...) spółka jawna stosownie do postanowień umów o świadczenie usług zawartych dnia 30 maja 2008 r.

6. Czynsz będzie płatny przelewem na konto bankowe wskazane przez Wydierżawiającego w ciągu 14 dni od doręczenia wyliczenia czynszu wraz z wszystkimi załącznikami wymienionymi w ust. 5 niniejszego paragrafu.

7. Po dwunastu miesiącach od dnia zawarcia niniejszej umowy Dzierżawca zobowiązuje się udzielić Wydierżawiającemu pożyczek na spłatę rat kredytowych kredytów zaciągniętych w Banku (...) S.A. wymienionych w § 4 ust. 3 lit. A niniejszej umowy, z tym zastrzeżeniem, że Wydierżawiający przed udzieleniem pożyczki musi przedstawić Dzierżawcy i udzielić adekwatnego zabezpieczenia jej spłaty, a łączna spłata kredytu wraz z rocznym czynszem dzierżawnym nie przekroczy kwoty 1.674.000,00 zł, a łączna roczna spłata kredytu wraz z rocznym czynszem dzierżawnym nie przekroczy kwoty 1.674.000,00 zł w pierwszym roku dzierżawy i kwoty 1.574.000,00 zł w następnych latach dzierżawy. Warunkiem udzielenia pożyczki Wydierżawiającemu jest przekazanie Dzierżawcy płatności (dopłat bezpośrednich) od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przez G. M. (1) oraz Gospodarstwa (...) spółka jawna stosownie do postanowień umów o świadczenie usług zawartych dnia 30 maja 2008 r”.

Do § 9 dodano ust. 3 – 6 o następującej treści:

„3. Dzierżawca ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy w przypadku, gdy przed okresem dzierżawy ustalonym przez strony, Agencja Nieruchomości Rolnych wyda oświadczenie, w którym stwierdzi, że nie rozpocznie procedury zmierzającej do sprzedaży nieruchomości będących w dzierżawie B. M. oraz Gospodarstwa (...) spółka jawna zgodnie z art. 27 – 33 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa **bądź też z innych okoliczności będzie wynikać, że procedura ta nie zostanie wszczęta.**

4. Dzierżawca ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy dzierżawy w przypadku, gdy Wydierżawiający nie wykonał zobowiązania do przedłożenia dokumentów w terminie 14 dni od zawarcia niniejszego porozumienia stosownie do §4 ust. 3.

5. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed uzgodnionym terminem z powodów wymienionych w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu Dzierżawca zobowiązany jest w ciągu 14 dni od rozwiązania umowy i przedłożenia mu szczegółowego wycenienia czynszu wraz z załącznikami zapłacić czynsz za okres od dnia przekazania ziemi w dzierżawę do dnia rozwiązania umowy dzierżawy. Ustalenie wysokości należnego czynszu nastąpi zgodnie z zasadami ustalonymi w § 5 pkt 4 niniejszej umowy według następującego wzoru:

czynsz za rok dzierżawy: **$12 \times \text{ilość miesięcy, w którym dzierżawił gospodarstwo rolne}$** ”.

W § 3 Porozumienia postanowiono, iż w trakcie trwania umowy dzierżawy Dzierżawcy nie przysługuje prawo do składania wniosków do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o przyznanie jakichkolwiek płatności (dopłat bezpośrednich) z tytułu produkcji roślinnej i hodowli zwierząt za B. M. lub Gospodarstwo (...) spółka jawna.

Na poczet czynszu dzierżawnego za rok 2008 z tytułu umowy dzierżawy z dnia 29 maja 2008 r. Dzierżawca – pozwany J. S. – uiszczył na rzecz Wydierżawiającego – powoda Gospodarstwa (...) sp. z o.o. w N. – następujące kwoty:

- 100.000 zł – które wpłacił na konto powodowej spółki w krótkim czasie po podpisaniu Porozumienia z dnia 20 czerwca 2008 r.

- 185.000 zł – pozwany przelał na konto powoda w dniu 29 maja 2008 r.,

- 38.867,13 zł – pozwany przelał na konto powoda w dniu 16 kwietnia 2009 r.

Pozwany nie otrzymał od strony powodowej żadnej kwoty z tytułu dopłat bezpośrednich z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Pozwany J. S. objął w posiadanie gospodarstwo będące przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 29 maja 2008 r. – na wiosnę 2008 r.

W dniu 20 listopada 2008 r. zostało zawarte Porozumienie pomiędzy Bankiem (...) S.A. we W. a Gospodarstwem (...) sp. z o.o. w N., B. M. i Gospodarstwem (...) spółka jawna z siedzibą w W.. Porozumienie dotyczyło ustalenia nowych warunków i terminów spłat wierzytelności Banku, które na dzień 19 listopada 2008 r. wynosiły 9.071.707,02 zł. Strony tego Porozumienia ustaliły harmonogram minimalnych spłat kapitału wierzytelności Banku i tak przez pierwsze dwa miesiące, tj. do 20 listopada 2008 r. i 30 grudnia 2008 r. Dłużnik miał wpłacać 200.000 zł za każdy miesiąc, poczynając od marca 2009 r. do marca 2011 r., dłużnik miał wpłacać co trzy miesiące kwotę 380.000 zł, 30 maja 2011 r. miała nastąpić spłata pozostałej części kapitału.

Po podpisaniu Porozumienia z Bankiem pozwany w ramach firmy prowadzonej przez siebie na terenie Danii / (...) service (...)/ pożyczyl Gospodarstwu (...) spółka jawna kwotę 3.300.000 zł, z tego kwota 3.000.000 zł została przeznaczona, zgodnie z Porozumieniem z bankiem, na spłatę zadłużeń przeterminowanych.

Umowa dzierżawy z dnia 29.05.2008r. została zawarta przez strony w ramach szerszego przedsięwzięcia, w którym udział brały również inne podmioty tj. (...) G. M. (1), (...) spółka jawna w W. oraz duńska firma pozwanego. Celem tego przedsięwzięcia był wykup od (...) gruntów rolnych dzierżawionych przez (...) spółki z o.o. w N., (...) G. M. (1) i (...)N. B. M. spółka jawna . Ostatecznie cel ten nie został osiągnięty.

Według Sądu I instancji za rok 2008 (...) B. M., (...) spółka jawna otrzymali w ramach płatności bezpośrednich od (...) łącznie kwotę **209,325,28 zł**

W dniu 1 lipca 2009 r. powód wystawił pozwanemu fakturę Vat nr (...) na kwotę 751.019,50 zł brutto tytułem zapłaty odsetek od kredytów WIBOR + 2,5% za okres od 29 maja 2008 r. do 30 maja 2009 r., zgodnie z Porozumieniem z dnia 29 maja 2008 r., z terminem płatności faktury 15 lipca 2009 r.

Pozwany odmówił zapłaty tej faktury podnosząc, iż powód nie przekazał dokumentów, o których mowa w ust. 5 § 5 umowy dzierżawy, nie przekazał pozwanemu również płatności (dopłat bezpośrednich) z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa za rok 2008 przez G. M. (1). Nadto pozwany zarzucił nieprawidłowe wyliczenie czynszu.

W dniu 2 września 2009 r. pozwany złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy z dnia 29 maja 2008 r. ze skutkiem natychmiastowym wskazując, iż przedmiot dzierżawy zostanie wydany Gospodarstwu (...) Sp. z o.o., zgodnie z § 11 umowy dzierżawy w dniu 30 września 2009 r.

Jako podstawę wypowiedzenia przedmiotowej umowy dzierżawy Dzierżawca podał:

a) niewywiązanie się przez Gospodarstwo (...) sp. z o.o., G. M. (1) i Gospodarstwa (...) spółka jawna z Porozumienia zawartego z (...), a dotyczącego wykupu nieruchomości rolnych od Agencji Nieruchomości Rolnych, wskazując, iż wolą stron było kontynuowanie umowy dzierżawy jedynie w okresie obowiązywania tych Porozumień;

b) Gospodarstwo (...) sp. z o.o. nie dokonuje terminowej i regularnej spłaty zadłużeń w stosunku do Banku (...) S.A. w oparciu o uzgodniony z wierzycielem harmonogram spłat, co grozi wszczęciem przez bank egzekucji z rzeczy wchodzących w skład dzierżawionego gospodarstwa, z uwagi na istniejące zabezpieczenie;

c) Gospodarstwo (...) sp. z o.o., Gospodarstwo (...) spółka jawna w Porozumieniu zawartym z Bankiem (...) S.A. w dniu 20 listopada 2008 r. zobowiązali się przekazywać dopłaty bezpośrednie przyznane przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa na rzecz Banku, pomimo tego, że dopłaty te zgodnie z umową dzierżawy miały być przekazywane na rzecz J. S. jako Dzierżawcy i stanowiły element kalkulacyjny czynszu dzierżawnego i warunek jego wypłaty na rzecz Gospodarstwa (...) sp. z o.o. Tym samym doprowadziło do praktycznej niemożliwości realizacji umowy dzierżawy;

d) przedmiot dzierżawy przekazany Dzierżawcy był wadliwy, niezgodny ze stanem wskazanym w umowie dzierżawy.

Powyższe wypowiedzenie zostało odebrane przez Wydzierżawiającego – Gospodarstwo (...) sp. z o.o. w N. – w dniu 10 września 2009 r.

Również w dniu 2 września 2009 r. pozwany złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy o świadczenie usług zawartej w dniu 30 maja 2008 r. z Gospodarstwem (...) spółka jawna, w związku z nieporozumieniami z tytułu nie przekazania usługodawcy płatności obszarowych od AR i MR przysługujących Gospodarstwu (...) spółka jawna.

Próby przekazania przez pozwanego powodowi gospodarstwa rolno-hodowlanego w N., będącego przedmiotem umowy dzierżawy, w dniach 11 grudnia 2009 r. i 19 grudnia 2009 r. – nie doszły do skutku. W pierwszym terminie przedstawiciel Wydzierżawiającego nie stawiał się. W drugim terminie G. M. (1) – przedstawiciel Wydzierżawiającego odmówił przejścia gospodarstwa z uwagi na nieznaną stan gospodarstwa oraz brak upoważnienia od drugiego współnika.

Powód Gospodarstwo (...) sp. z o.o. w N. z powrotem objął w posiadanie przedmiotowe gospodarstwo w dniu 10 stycznia 2010 r. i od tego czasu jest jego użytkownikiem.

W dniu 21 lipca 2010 r. powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty z tytułu czynszu dzierżawnego, domagając się od pozwanego zapłaty kwoty:

1. 1.300.018,48 zł tytułem składników czynszu dzierżawnego za okres od 30 maja 2008 r. do 10 stycznia 2010 r.
2. 1.123.685,59 zł tytułem odszkodowania za przedterminowe zerwanie umowy dzierżawy i porzucenie gospodarstwa za okres od 11 stycznia 2010 r. do dnia 30 maja 2011 r.

- łącznie 2.423.704,08 zł, z tym, iż powyższa suma została pomniejszona o dokonanie wpłaty na poczet czynszu dzierżawnego, tj. 185.000 zł i 38.867,13 zł oraz o kwotę cesji 231.000 zł, ostatecznie do zapłaty pozostała kwota 1.968.836,95 zł z zastrzeżeniem naliczenia odsetek od tej kwoty.

Poza sporem w sprawie był fakt zawarcia przez strony umowy dzierżawy i przekazania przez powoda na tej podstawie pozwanemu gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem tej umowy.

Wskazując na treść art. 693 § 1 kc Sąd I-instancji uznał, że z tytułu zawarcia tej umowy, w ramach której pozwany używał i pobierał pożytki z przedmiotowego gospodarstwa, powodowi przysługuje wynagrodzenie.

Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanego, iż roszczenie powoda co do samej zasady jest przedwczesne, gdyż powód nie dotrzymał warunków uruchomienia płatności czynszu wskazanych w Porozumieniu z dnia 20 czerwca 2008 r., w którym to strony w sposób szczegółowy opisały obowiązki Wydzierżawiającego (powoda), poprzedzające zapłatę czynszu przez Dzierżawcę (pozwanego). Zdaniem Sądu nie jest obojętne dla dokonania wzajemnych rozliczeń stron z tytułu przedmiotowej umowy dzierżawy, iż umowa ta ostatecznie, z dniem 10 stycznia 2010 r., została definitywnie zakończona – przedmiotowe gospodarstwo z powrotem objął w posiadanie Wydzierżawiający. Najpóźniej więc po tym zdarzeniu strony winny były dokonać wzajemnych rozliczeń z tytułu przedmiotowej umowy.

Rozliczenie to, z uwagi na skomplikowany sposób naliczania czynszu dzierżawnego, uwarunkowany licznymi zdarzeniami, które nie miały bezpośredniego związku z przedmiotową umową dzierżawy – było w znacznym stopniu utrudnione.

Umowa przewidywała dwa elementy czynszu. Po pierwsze pozwany miał płacić czynsz w postaci odsetek w wysokości WIBOR + 2,5% od wszystkich kredytów zaciągniętych przez Wydzierżawiającego w Banku (...) S.A., a opisanych w tym Porozumieniu, z zastrzeżeniem, że kwota, od której będą naliczane odsetki, nie może przekroczyć sumy 8.887.807.40 zł i będzie podlegała stopniowemu zmniejszaniu odpowiednio do spłat kredytu dokonanych przez Wydzierżawiającego z pożyczek, które zostaną mu udzielone na ten cel przez Dzierżawcę.

Drugim składnikiem czynszu był czynsz dzierżawny w okresie roku obliczeniowego, który miał obowiązek płacić do (...) G. M. (1) z tytułu dzierżawy od (...) 458,9226 ha i (...) spółka jawna z tytułu dzierżawy od (...) 412,4314 ha oraz podatek rolny od tych gruntów – z tym, iż te składniki czynszu miały stanowić różnicę pomiędzy wysokością należnego podatku rolnego oraz czynszu płatnego do (...), a wysokością płatności uzyskanych przez G. M. (1) oraz (...) spółka jawna.

Z uwagi na to, iż drugi składnik czynszu nigdy nie został rozliczony przez stronę powodową, Sąd I-instancji uznał, iż powodowi przysługuje od pozwanego jedynie czynsz dzierżawny – za czas obowiązywania umowy dzierżawy, to jest za okres od 30.05.2008 r. do 30.09.2008 r. – w części odsetkowej, przy założeniu, że powód spłacał, zadłużenie wobec Banku (...) S.A. zgodnie z Porozumieniem zawartym z bankiem w dniu 20.11.2008 r. W taki sam sposób Sąd ustalił wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowego gospodarstwa w okresie od 1.10.2009 r. do 10.01.2010 r.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 30.09.2009 r.

Sąd ten zważył, iż strony przewidziały w umowie możliwość wypowiedzenia umowy przez Dzierżawcę, ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Wydierżawiający nie przedłuży Dzierżawcy dokumentów z banku dotyczących harmonogramu spłat rat kredytowych kredytów zaciągniętych w Banku (...) opisanych w § 2 Porozumienia z dnia 30.06.2008 r., w ciągu 60 dni od podpisania stosownego Porozumienia z Bankiem w tej sprawie. Pozwany twierdził, że powód się z tego obowiązku nie wywiązał – powód temu zaprzeczał, jednak tego faktu nie udowodnił, a to na nim w myśl art. 6 kc spoczywał obowiązek udowodnienia tego faktu. Strony przewidziały również możliwość wypowiedzenia umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, jeśli z okoliczności sprawy będzie wynikać, że nie zostanie wszczęta procedura do sprzedaży przez (...) nieruchomości będących w dzierżawie przez (...) spółka jawna. Procedura taka nie została wszczęta, a strony nawzajem zarzucają sobie niewywiązanie się z dokonanych ustaleń co do wzajemnej współpracy.

Zgodnie z art. 673 § 3 kc w zw. z art. 694 kc Dzierżawca i Wydierżawiający mogą wypowiedzieć dzierżawę w przypadkach określonych w umowie – i taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie. Jednak nawet, gdyby przyjąć, iż wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym umowy dzierżawy dokonane przez Dzierżawcę (pозwanego) nie było skuteczne, to – zdaniem Sądu Okręgowego – nie ma to znaczenia, dla określenia ostatecznej kwoty, jaka należy się powodowi od pozwanego z tytułu korzystania i pobierania przez pozwanego pożytków z gospodarstwa rolnego, z którego pozwany korzystał do dnia 10 stycznia 2010 r.

Natomiast powód przyznał, iż objął z powrotem przedmiotowe gospodarstwo z dniem 10.01.2010 r. i od tego czasu korzysta z niego nieprzerwanie do chwili obecnej. W tej sytuacji - w ocenie S. I-instancji - domaganie się przez powoda odszkodowania za bezpodstawne zerwanie umowy dzierżawy w wysokości odpowiadającej utraconemu czynszowi dzierżawnemu za okres od 11. 01. 2010 r. do wygaśnięcia umowy dzierżawy, tj. do 29.05.2011 r., jest bezpodstawne. Powód bowiem z chwilą przejęcia gospodarstwa prowadzi na nim produkcję rolno-hodowlaną, a więc uzyskuje dochody. Powód nie wskazał, czy i ewentualnie o ile czynsz, który mógłby uzyskać z przedmiotowego gospodarstwa w okresie od 11.01.2010 r. do 28.05.2011 r., byłby wyższy od uzyskiwanych przez niego dochodów z tytułu prowadzenia tegoż gospodarstwa w powyższym okresie, a tylko ta różnica mogłaby stanowić szkodę powoda z tytułu zerwania przez pozwanego umowy dzierżawy.

Sposób rozliczenia przez Sąd Okręgowy należnego powodowi czynszu dzierżawnego za okres od 30.05.2008 r. do 30.09.2009r. i wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowego gospodarstwa w okresie od 1.10.2010 r. do 10.01.2011 r. przedstawiał się następująco:

Obowiązkiem pozwanego, na podstawie umowy dzierżawy z dnia 29.05.2009 r. zmienionej Porozumieniem z dnia 20.06.2008 r. w ramach czynszu odsetkowego było płacenie odsetek od wymagalnego kapitału przy oprocentowaniu WIBOR 3M + 2,5% za cały okres umowy, przy założeniu, że powód spłaca kapitał zgodnie z harmonogramem Porozumienia zawartego z Bankiem (...) S.A., które zostało ostatecznie zawarte 20.11.2008 r.

Na podstawie opinii biegłego z zakresu księgowości Sąd ustalił, że za okres od 30.05.2008 r. do 30.09.2009 r. należne odsetki wynosiły 775.481,88 zł.

Za okres od 1.10.2009 r. do 10.01.2010 r. należne odsetki, obciążające pozwanego, wynosiłyby 114.741,55 zł.

Razem należne wynagrodzenie powoda liczone w postaci odsetkowej z tytułu korzystania przez pozwanego z przedmiotowego gospodarstwa przez cały okres, kiedy gospodarstwo to było w jego władaniu, wg. sądu wynosiło 775.481,88 zł + 114.741,55 zł = **890.223,43 zł.**

Tak wyliczoną kwotę, zgodnie z umową, sąd pomniejszył o 209.325,28 zł dopłaty bezpośrednich za rok 2008 przysługujących B. M. od (...) z tytułu uprawy 458,9226 ha.

Tak wyliczony czynsz w postaci odsetek od kredytu za okres od 30.05.2008 r. do 30.09.2009 r. minus dopłaty bezpośrednio za rok 2008 wynosi 566.156,60 zł.

Kwotę tę Sąd pomniejszył dalej o kwoty wpłacone przez pozwanego w czasie trwania umowy dzierżawy (100.000 zł + 185.000 zł + 38.867,13 zł).

$566.156,60 \text{ zł} - 323.867,13 \text{ zł} = 242.289,47 \text{ zł}$.

Taką sumę – w ocenie Sądu I instancji - pozwany winien zapłacić powodowi z tytułu rozliczenia umowy dzierżawy, za okres od 30.05.2008r. do 30.09.2010r.

Natomiast za czas bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowego gospodarstwa, tj. za okres od 1.10.2009 r. do 10.01.2010 r. winien on zapłacić powodowi kwotę 114.741,55 zł.

W sumie więc żądanie powoda zasługiwało na uwzględnienie co do kwoty 357.03.1,02 zł, którą Sąd Okręgowy zasądził z odsetkami od dnia wymagalności tj. do dnia 4.08.2010 r.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyły apelacjami obie strony.

Powód Gospodarstwo (...) Spółka z o.o. w N. zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 760.462,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 sierpnia 2010 r. oraz w zakresie orzeczenia o kosztach procesu.

Powód zarzucił:

1. błędne ustalenia faktyczne polegające na przyjęciu, że

a) pozwany skutecznie wypowiedział umowę dzierżawy zawartą na czas określony wobec zajścia przewidzianej w umowie przyczyny, mimo, iż żadna z przyczyn wskazanych przez powoda nie została przewidziana w umowie jako podstawa jej wypowiedzenia,

b) pozwany skutecznie wypowiedział umowę dzierżawy zawartą na czas oznaczony wobec zajścia przewidzianej w umowie przyczyny, mimo, iż żadna z przyczyn rozwiązania tej umowy, uznanych przez Sąd za zasadne, nie tylko nie została wskazana przez wypowiadającą stronę, ale nawet nie była wskazana w umowie dzierżawy jako podstawa wypowiedzenia,

c) pozwany skutecznie wypowiedział umowę dzierżawy zawartą na czas oznaczony wobec zajścia przewidzianej w umowie przyczyny, mimo, iż pozwany nie wykazał, aby pełnomocnik wypowiadający umowę był do tego należycie umocowany,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego przez ich niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 673 § 3 kc w zw. z art. 693 kc i przyjęcie, iż przyczyny wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony, określone w tej umowie, odpowiadają dyspozycji art. 673 § 3 kc, mimo, iż nie są one zgodne z dyspozycją tego przepisu,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, przez ich błędną wykładnię, w szczególności art. 361 § 2 kodeksu cywilnego i przyjęcie, iż zastosowanie zasady compensatio lucrum cum damno w przedmiotowej sprawie prowadzi na oddalenia powództwa, mimo iż do tego prowadzić nie może,

4) naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na treść orzeczenia, w szczególności art. 322 kpc przez jego niezastosowanie i – w razie przyjęcia, że dokładne wyliczenie wysokości odszkodowania nie jest możliwe, względnie utrudnione – oparcie wysokości zasądzzonego odszkodowania na własnej ocenie.

Wskazując na te zarzuty powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego dalszej kwoty 760.462,05 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 sierpnia 2010 r. oraz zasądzenia kosztów procesu, ewentualnie uchylenia tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I-instancji.

Pozwany J. S. zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenia tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Pozwany zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 65 kc w zw. z art. 89 kc oraz § 5 ust. 5 umowy dzierżawy gospodarstwa rolnego z dnia 29 maja 2008 r. w brzmieniu nadanym jej porozumieniem do umowy dzierżawy zawartym w dniu 30 czerwca 2008 r. oraz art. 316 kpc i uznanie, że strony nie zastrzegły warunku dla zapłaty czynszu dzierżawnego;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 6 k.c. i w konsekwencji uznanie, że powód udowodnił swoje roszczenie zarówno co do zasady jak i co do wysokości podczas gdy to powód nie przedłożył podstawowych dokumentów będących podstawą do obliczenia czynszu dzierżawnego jak i warunkujących jego zapłatę;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez nieprawidłowe zastosowanie art. 224 kc i uznanie, że pozwany zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z gospodarstwa rolnego po skutecznym odstąpieniu od umowy w wysokości ustalonego przez sąd umownego czynszu dzierżawnego;

4) naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez brak zastosowania art. 6 kc oraz nierozpoznanie przez Sąd istoty sprawy i w konsekwencji uznanie, że powód udźwignął ciężar dowodu w zakresie wykazania zasadności roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gospodarstwa rolnego na podstawie art. 224 kc oraz jego wysokości;

5) nieważność postępowania poprzez pozbawienie strony pozwanej możliwości obrony swoich praw, art. 379 pkt 5 kpc ze względu na nieuprzedzenie o możliwości zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gospodarstwa rolnego, a tym samym pozbawienie pozwanego możliwości przedstawienia jakiegokolwiek stanowiska w przedmiotowej kwestii.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 25 lutego 2014 r. uchylił zaskarżony wyrok w pkt 1 /w którym zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 357.031,02 zł/ i w pkt 2 /ustalającym, że powód wygrał proces w 19 %/ oraz w pkt 2 w zakresie oddalenia powództwa co do kwoty 760.464,05 zł z ustawowymi odsetkami.

Jednocześnie Sąd II instancji za niezasadny uznał zarzut nieważności postępowania podniesiony przez pozwanego.

W swoich rozważaniach sąd II instancji zauważył, że powód dochodził od pozwanego dwóch odrębnych roszczeń: zasądzenia kwoty 1.134.661,18 zł tytułem części odsetkowej czynszu dzierżawnego za okres od 30.05.2008 r. do 10.01.2010 r. oraz kwoty 756.723,71 zł z tytułu odszkodowania za przedterminowe rozwiązanie umowy dzierżawy. Drugie ze wskazanych roszczeń zostało oparte na treści art. 471 kc, a więc przepisie regulującym odpowiedzialność kontraktową.

Sąd II instancji zwrócił też uwagę że roszczenie odszkodowawcze powoda opierało się na przyjętym przez niego założeniu, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy przez pozwanego jednak w powołanym piśmie procesowym z dnia 14.11.2011 r. powód wskazał jednak, że w razie uznania przez Sad, iż doszło do skutecznego rozwiązania umowy dzierżawy, to podstawa żądania zapłaty za okres po wypowiedzeniu umowy do dnia faktycznego przejęcia przedmiotu dzierżawy przez powoda (10.09.2010 r.) jest wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy (k: 122 akt).

Oceniając zarzuty apelacji pozwanego kwestionujące zasadność roszczenia powoda w przedmiocie zapłaty czynszu dzierżawnego, a w istocie jego części tzw. odsetkowej, Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska Sądu Okręgowego, iż w ustalonych okolicznościach niniejszej sprawy, które Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne, roszczenie to jest usprawiedliwione co do zasady.

Jak zauważył sąd apelacyjny dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie miało **precyzyjne ustalenie faktycznego okresu trwania umowy dzierżawy pomiędzy stronami**, gdyż za ten okres powodowi należał się umówiony czynsz. Z tym zagadnieniem łączy się ocena skuteczności dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia przedmiotowej umowy, co nastąpiło pismem z dnia 2.09.2009 r.

Obowiązkiem sądu ponownie rozpatrującego sprawę było ustalenie czy wypowiedzenie dokonane pismem pozwanego z 2 września 2009 r. było skuteczne w tym przede wszystkim, czy wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony **dokonano z przyczyn wyraźnie wskazanych w umowie dzierżawy**.

Sąd II instancji wyraźnie wskazał, że wśród przyczyn wypowiedzenia umowy wskazanych w piśmie z dnia 2.09.2009 r. tylko jedna wymieniona była w umowie dzierżawy jako podstawa ewentualnego rozwiązania umowy. **Tą przyczyną było zaistnienie takich okoliczności, z których wynikać będzie, że procedura wykupu nieruchomości dzierżawionych od (...) przez B. M. oraz Gospodarstwo (...) Spółkę jawną nie zostanie wszczęta**.

W konkluzji sąd II instancji doszedł do wniosku, iż materiał dowodowy zebrany w sprawie i poczynione na jego podstawie ustalenia Sądu Okręgowego są niewystarczające do oceny skuteczności wypowiedzenia dzierżawy dokonanego przez pozwanego pismem z dnia 2.09.2009 r. Ocena taka była niezbędna dla ustalenia czy umowa dzierżawy ustala skutek wypowiedzenia, a jeżeli tak to w jakiej dacie.

Wątpliwości sądu apelacyjnego wzbudziło również wyliczenie wysokości części "odsetkowej" czynszu a szczególnie wyliczenie wysokości dopłat bezpośrednich z (...) pomniejszających czynsz należny powodowi. Sąd apelacyjny dostrzegł sprzeczności w informacjach o wysokości dopłat z wyliczeniem tych dopłat przedstawionym przez strony.

Tych występujących znacznych rozbieżności w oznaczeniu wysokości dopłat bezpośrednich podlegających odliczeniu, Sąd Okręgowy nie wyjaśnił i nie zbadał ich rzeczywistej wielkości.

Sąd apelacyjny zwrócił także uwagę na to, że gdyby wypowiedzenie dzierżawy przez pozwanego dokonane pismem z dnia 2.09.2009 r. było skuteczne, to podstawą żądania zapłaty dochodzonej przez powoda kwoty 756.723,16 zł byłyby przepisy regulujące wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy tj. art. 225 kc w zw. Z art. 224 § 1 k.c., na co wskazywał powód w piśmie z dnia 14.11.2011r. W wypadku zakończenia dzierżawy pozwany był zobowiązany do zwrotu jej przedmiotu wdzierżawiającemu (art. 705 kc). Dalsze władanie tym przedmiotem, bez zgody wdzierżawiającego wyczerpywało przesłankę bezumownego korzystania z rzeczy przez osobę nieposiadającą tytułu prawnego do tego korzystania i spowodowało powstanie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej rzeczy. Podkreślił też sąd II instancji, że o wysokości tego wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat wierzyciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Decydujące znaczenie ma obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy danego rodzaju co oznacza, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno równać się dochodowi, jaki normalnie osiąga się z najmu (dzierżawy) konkretnej rzeczy.

Dochód taki nie może być jednak wyliczony przez biegłego z dziedziny księgowości /jak to uczyniono w sprawie/a przez biegłego do spraw czynszów.

W trakcie ponownego rozpoznania sprawy, sąd - kierując się zaleceniami sądu apelacyjnego - dodatkowo ustalił co następuje:

W dniu 20 czerwca 2008 r. doszło do zawarcia porozumień między B. M. a duńską spółką (...) oraz między Gospodarstwem (...) spółka jawna a (...) w których to porozumieniach ustalono, że zakup nieruchomości dzierżawionych przez B. M. oraz Gospodarstwo (...) spółka jawna, zostanie sfinansowany przez duńską spółkę. Sposób tego sfinansowania określono jak pożyczkę.

W § 9 porozumienia zawartego z B. M. oraz w § 7 porozumienia zawartego ze spółką jawną ustalono procedurę postępowania w celu wykupu nieruchomości dzierżawionych od (...). Zgodnie z zapisami porozumienia inwestor / duńska spółka / zobowiązał się udzielić zbywcy pożyczki w wysokości ceny sprzedaży wskazanej w zawiadomieniu (...), pod warunkiem przedstawienia przez zbywcę adekwatnego zabezpieczenia jej zwrotu oraz ustanowienia zabezpieczeń wskazanych w § 11 i 13 porozumień. Adekwatnym zabezpieczeniem zwrotu pożyczki udzielonej przez inwestora miało być ustanowienie hipoteki zwykłej bądź kaucyjnej na nieruchomości należącej do zbywcy lub innych podmiotów, nie obciążonej hipoteką ani innym ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz innego podmiotu niż inwestor o wartości rynkowej przewyższającej co najmniej o 40 % wartości ustanowionych na niej hipotek.

Dowód: porozumienia z 20 czerwca 2008 r. k. 999 - 1011 akt sprawy

Pismami z 7 sierpnia 2009 roku B. M. oraz (...) spółka jawna wezwały do udzielenia pożyczek zgodnie z porozumieniami. W treści pisma nie wskazano jednak nawet nieruchomości na jakiej miałyby zostać ustanowione zabezpieczenie pożyczki w postaci hipoteki. Z kolei w piśmie z 1 lipca 2009 r. wystosowanym przez powodową spółkę wskazano iż hipoteka miałyby zostać ustanowiona na nieruchomości w M. bez informacji na temat adekwatności zabezpieczenia.

Dowód: zawiadomienia o wykupie z wezwaniem do udzielenia pożyczki celowej k. 915 i 936 i wezwanie z 1 VII 2009 k. 935 akt sprawy

Pismem z dnia 19 sierpnia 2009 r. poinformowano G. M. (1) że odmówiono udzielenia pożyczki i wezwano adresata /G. M./ do przekazania danych nieruchomości, która miała stanowić adekwatne zabezpieczenie zwrotu pożyczki wraz z opinią rzeczoznawcy majątkowego, która potwierdzi wartość rynkową tejże nieruchomości.

Dowód: odpowiedź na wezwanie do udzielenia pożyczki z 19 sierpnia 2009 r. k. 1012 akt sprawy.

W korespondencji (...) z B. M. i Gospodarstwem (...) sp.j. wartość nieruchomości które miały być przedmiotem sprzedaży określano na kwoty 143.440 zł, 553.560 zł, 1.367.209 zł i 4.049.847 zł.

Dowód: zawiadomienia o zamiarze sprzedaży nieruchomości k. 912-913, 921-922, 925 i 926-927.

Przedstawiona przez B. M. oraz spółkę jawną nieruchomość w M. na której miała być ustanowiona hipoteka w celu zabezpieczenia pożyczek udzielanych przez (...) wartością w sposób oczywisty nie zabezpieczała żądanych pożyczek na wykup nieruchomości.

Opinia szacunkowa rzeczoznawcy majątkowego dot. nieruchomości w M. z 29 października 2009 r. wskazywała na wartość 2.300.400 zł, zaś 1/2 części tej nieruchomości w sprawie egzekucyjnej (...) komornika R. W.-T. w listopadzie 2012 r. wyceniono na 1.710.235,05 zł. Ostatecznie wartość nieruchomości w M. na 21 kwietnia 2010 r. wyceniono na 4.163.630 zł.

Dowód: Opinia szacunkowa z 21 X 2009 r. k.1148, obwieszczenie o licytacji nieruchomości z 20 IX 2012 r. k. 1148 v, postanowienia Sądu Rejonowego w Łęborku z 6 lipca 2011 r. wydanego w sprawie(...) oraz Sądu Okręgowego w Słupsku z 16 stycznia 2012 r. wydanego w sprawie (...)/k. 1.149- (...)

Nieruchomość w M. obciążona była hipotekami na rzecz (...) w kwocie łącznej 4.465.000 zł. **Wszystkie hipoteki ustanowione zostały w czerwcu i lipcu 2008 r.** Hipoteki wyżej opisane zabezpieczały wierzytelności (...) w stosunku do powiązanych ze sobą podmiotów tj. powodowej spółki, (...) sp.jawnej i G. M. (1)

Dowód: wypis z księgi wieczystej numer (...) k. 1163 akt sprawy.

Umowa dzierżawy z dnia 29 maja 2008 r. zawarta pomiędzy stronami rozwiązana została z dniem 30 września 2009 r.

Dowód: zeznania pozwanego k. 1136 akt sprawy.

Począwszy od 1 października 2009 r. aż do 10 stycznia 2010 r. pozwany wykorzystywał dzierżawione wcześniej gospodarstwo rolne bez tytułu prawnego i w tym czasie osiągnął on z tego tytułu dochód /de facto równy wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z nieruchomości/ w kwocie 6.163 zł

Dowód: opinia biegłego z zakresu organizacji i ekonomii produkcji rolnej R. G. k. 1202-1205 i k. 1310- 1314 akt sprawy.

Umowa dzierżawy z 29 maja 2008 r. w brzmieniu nadanym porozumieniem z 20 czerwca 2008 r. w § 5 ust. 5 stwierdzała, że warunkiem zapłaty czynszu jest przekazanie dzierżawcy płatności /dopłat bezpośrednich/ od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przez B. M. oraz Gospodarstwo (...) spółka jawna, stosownie do postanowień umów o świadczenie usług zawartych dnia 30 maja 2008 r.

Dowód: § 5 ust. 5 umowy dzierżawy w brzmieniu ustalonym porozumieniem z 20 czerwca 2008 r. k. 23-24 akt sprawy.

Umowa o świadczenie usług zawarta 30 maja 2008 r. pomiędzy G. M. (1) a pozwanym wymieniała nieruchomości w stosunku do których przysługiwały dopłaty o łącznej powierzchni 458,9226 ha - zgodnie z zapisem § 1 pkt. 4 - sędowane w zakresie roku 2008 przez G. M. na (...) spółkę z o.o./powoda/. W § 5 ust. 2 w/w umowy zamawiający czyli G. M. zobowiązał się w ciągu 7 dni kalendarzowych od otrzymania płatności z (...) za rok 2009 i lata kolejne przekazać jako wynagrodzenie na konto wskazane przez usługodawcę czyli pozwanego.

Dowód: umowa o świadczenie usług z 30 maja 2008 r. k. 136-140 akt sprawy.

Także w dniu 30 maja 2008 r. zawarta została druga umowa o świadczenie usług - do której treści odsyła umowa dzierżawy - w której świadczeniobiorcą usług pozwanego było (...) spółka jawna. Również ta umowa określała nieruchomości o łącznej powierzchni 412,4314 ha w stosunku do których przysługiwały spółce jawnej od (...) dopłaty bezpośrednie. Umowa w § 5 przewidywała, że spółka jawna przekaże **pozwanemu dopłaty za rok 2008 i lata następne.**

Dowód: umowa o świadczenie usług z 30 maja 2008 r. zawarta między pozwanym a (...) spółka jawna k. 535 - 537 akt sprawy oraz zeznania pozwanego k.1136 akt sprawy

Żadna kwota z tytułu dopłat bezpośrednich na rzecz pozwanego nie została przekazana.

- okoliczność bezsporna

Wynagrodzenie powoda liczone w postaci odsetkowej z tytułu korzystania przez pozwanego z przedmiotowego gospodarstwa przez cały okres do 30 września 2009r. tj. za okres w którym gospodarstwo to było w jego władaniu wynosiło **775.481,88 zł.**

Dowód: opinia biegłej E. N. k. 486-487 akt sprawy.

W okresie dzierżawy gospodarstwa na mocy umowy z 29 maja 2008 r. pozwany zapłacił powodowej spółce łącznie kwotę 323.867,13 zł /100.000 zł + 185.000 zł + 38.867,13 zł/a to oznacza, że z należnego powodowi czynszu odsetkowego do zapłaty pozostało pozwanemu **451.614,75 zł**

- okoliczność bezsporna

Łączna kwota dopłat z (...) z tytułu dzierżawy gruntów objętych umowami o świadczenie usług przez pozwanego na rzecz (...) spółka jawna oraz na rzecz G. M. (1) /od powierzchni 412, (...) + 458,9226 ha - łącznie 871,3540 ha/według wyliczenia samego pozwanego wyniosła za rok 2008 - 419.534,91 zł, zaś za rok 2009 - 603.273,32 zł.

Dowód: pismo powoda z 29 czerwca 2009 r. określające wysokość dopłat za rok 2008 na 419.354,91 zł /k.125/ oraz łączną wysokość dopłat za lata 2008 i 2009 na 1022.808,23 zł /k. 119/

Według informacji nadesłanych przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa rzeczywiste dopłaty Agencji do gruntów o powierzchni łącznej 871,3540 ha dzierżawionych przez B. M. oraz (...) spółka jawna wyniosły:

- za rok 2008 : **406.018,34 zł**

- za rok 2009 : **648.829,10 zł**

Dowód: pisma (...) z 8 maja 2015 r., k. 1097-1098 akt; 13 lipca 2015 r. k. 1122 i 26 sierpnia 2015 r. k. 1178-1179 akt sprawy.

W piśmie procesowym powoda z 14 listopada 2011 r. przyznano, że wysokość dopłat łączna dopłat za lata 2008-2009 wynosiła 1.022.808,23 zł /vide k. 119/, zaś w odręcznym - skierowanym do pozwanego - zestawieniu płatności tylko za rok 2008 określono je na 419.534,91 zł

Dowód: odręczne wyliczenie skierowane do pozwanego k. 555 akt sprawy.

Sąd zważył co następuje:

Po uchyleniu przez sąd apelacyjny wyroku z 3 września 2013 r. przy ponownym rozpoznaniu sprawy należało w pierwszej kolejności wyjaśnić czy umowa dzierżawy gospodarstwa rolnego o powierzchni 37,2579 ha położonego w R. pomiędzy powodową spółką a pozwanym została skutecznie rozwiązana na skutek oświadczenia o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym z 2 września 2009 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku w swoich rozważaniach wyraźnie wskazał zasady rozwiązywania umów dzierżawy zawieranych na czas określony, w szczególności, że umowy takie mogą być rozwiązane przed upływem okresu na który zostały zawarte **wyłącznie z przyczyn wyraźnie wskazanych w samej umowie.**

Oczywistym jest , że spośród wymienionych w oświadczeniu z 2 września 2009 r. przyczyn rozwiązania umowy/§ 9 ust. 3 umowy w brzmieniu nadanym porozumieniem z 20 czerwca 2008 r./ tylko jedna kwalifikowała się jako możliwa przyczyna rozwiązania umowy z 29 września 2008 r. ze skutkiem natychmiastowym. Przyczyną to było wydanie oświadczenia przez (...) że nie rozpocznie procedury zmierzającej do sprzedaży nieruchomości będących w dzierżawie B. M. oraz Gospodarstwa (...) spółki jawnej lub też zaistnienie okoliczności, z których wynika, że **procedura wykupu nieruchomości** dzierżawionych od Agencji Nieruchomości Rolnych przez B. M. oraz Gospodarstwo (...) spółkę jawną **nie zostanie wszczęta.**

Poza sporem jest, że żadna ze stron oświadczenia (...) o tym że procedura sprzedaży nie zostanie wszczęta nie była w stanie przedłożyć bo oświadczenia takiego Agencja nie złożyła, a to oznacza że należało zbadać, czy obiektywnie nie zaistniały okoliczności z których można było wnioskować, że procedura wykupu nie zostanie wszczęta.

Samego zawiadomienie (...) o przeznaczeniu do sprzedaży części dzierżawionych gruntów w żadnym wypadku nie można traktować jako wszczęcie procedury sprzedaży, musi bowiem istnieć obiektywna i realna możliwość dojścia do skutku takiej umowy.

W ocenie Sądu nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że sprzedaż dzierżawionych wcześniej nieruchomości - za środki pochodzące od innego podmiotu - była możliwa, gdyż **podmiot finansujący (...) nie uzyskał adekwatnego zabezpieczenia zwrotu pożyczki** o jakim mowa w porozumieniu zawartym 20 czerwca 2008 r. pomiędzy

B. M. a (...) i w porozumieniu z 20 czerwca 2008 r. zawartym pomiędzy Gospodarstwem (...) spółką jawną a (...) / k.999-1008/. Skoro jedynym sposobem zabezpieczenia spłaty pożyczki miała być hipoteka ustanowiona na nieruchomości obciążonej już wcześniejszymi hipotekami i o wartości która nie była adekwatna do kwoty pożyczki nie można przyjąć, że przyszli nabywcy nieruchomości będą w ogóle dysponować środkami na wykup ponad 870 ha ziemi, a to oznacza że procedura wykupu nieruchomości nie mogła być ostatecznie przeprowadzona. Należy przy tym mieć na uwadze jaki był ostateczny cel wszelkich porozumień i umów pomiędzy różnymi podmiotami a nie tylko cel umowy zawartej pomiędzy stronami niniejszego procesu.

Dla Sądu nie ulega wątpliwości, że procedura wykupu dzierżawionych nieruchomości mimo przeznaczenia części z nich do sprzedaży - w deklaracjach (...) nigdy nie zostanie wszczęta z uwagi na brak środków dzierżawców na zakup nieruchomości w związku z brakiem możliwości otrzymania pożyczki na wykup od podmiotu który tej pożyczki miał udzielić.

W powstałej sytuacji można uznać, że istniały przesłanki także do rozwiązania umowy dzierżawy z 29 maja 2008 r. zawartej pomiędzy stronami niniejszego procesu skoro umowa w/w odwoływała się do innych porozumień zawartych pomiędzy podmiotami innymi niż strony umowy dzierżawy i **umowa skutecznie została rozwiązana z dniem 1 października 2009 r.**

Skutkiem rozwiązania umowy z dniem 1 października 2009 r. jest prawo do naliczenia przez powoda czynszu dzierżawnego jedynie do tej daty. Biegła z zakresu księgowości czynsz odsetkowy za okres od 30 maja 2008 r. do 30 września 2009 r. wyliczyła na 775.481,88 zł. Czynsz ten - jak to uczynił sąd pierwszy raz rozpoznający sprawę - należało pomniejszyć o niesporne kwoty wpłacone przez pozwanego /łącznie: 323.867,13 zł/ oraz o kwoty dopłat bezpośrednich z (...) do gruntów dzierżawionych przez (...) spółkę jawną o powierzchni łącznej 871,3540 ha.

Kwota dopłat przyjęta przez sąd przy wydawaniu pierwszego orzeczenia /209.325,28 zł/ zasadnie wzbudziła wątpliwości nie tylko strony pozwanej ale również sądu II instancji przede wszystkim z racji przyznania powoda w piśmie procesowym z dnia 14 listopada 2011 r. /k.118 i nast./iż dopłaty za rok 2008 i 2009 wyniosły łącznie 1.022.808,23 zł oraz z uwagi na treść odrębnego wyliczenia dopłat za rok 2008 na kwotę 419.534,91 zł.

Z informacji przekazanych w toku niniejszego procesu przez (...) wynika, że dopłaty do gruntów dzierżawionych przez (...) spółkę jawną wyniosły

- za rok 2008 : **406.018,34 zł**

- za rok 2009 : **648.829,10 zł**

Jak widać kwoty te są bardzo zbliżone do kwot podanych i de facto przyznanych w piśmie procesowym powoda z 14 listopada 2011 r. a nadto za rok 2008 w odrębnym wyliczeniu dopłat przedstawionym pozwanemu.

Porównanie danych (...) z tym co przyznał sam powód, pozwala dane Agencji potraktować jako wiarygodne i mogące stanowić podstawę do pomniejszenia czynszu jaki pozwany winien zapłacić z tytułu zawartej umowy dzierżawy.

Wbrew twierdzeniom strony powodowej zapisy samej umowy dzierżawy w połączeniu z zapisami porozumień zawartych 20 czerwca 2008 r. pomiędzy dzierżawcami gruntów a (...) w A. /Dania/ nie pozostawiają wątpliwości że wolą stron było by pozwany otrzymał nie tylko dopłaty za rok 2008 ale również za lata następne czyli de facto także za rok 2009.

Reasumując, czynsz odsetkowy należny powodowi /775.481,88 zł/ pomniejszyć trzeba nie tylko o kwoty zapłacone przez pozwanego /323.867,13 zł/ ale również o należne pozwanemu dopłaty za lata 2008 i 2009 w kwocie łącznej 1.054.847,44 zł co powoduje, że kwota potrąceń przewyższa kwotę czynszu a roszczenie o zapłatę w zakresie czynszu nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Co więcej nawet gdyby w związku z ustaniem umowy dzierżawy z dniem 1 października 2009 r. dopłaty za rok 2009 proporcjonalnie zmniejszyć o 1/3 /skoro umowa obowiązywała tylko przez 1/3 kolejnego roku rozliczeniowego/ to i tak żadnych zobowiązań z tytułu czynszu pozwany w stosunku do powoda nie posiada. Już bowiem pomniejszenie należnego czynszu o dopłaty za rok 2008 czyli o 406.018,34 zł , powodowałoby obniżenie należnego czynszu do kwoty 45.596,41 zł /775.481,88 - 323.867,13 - 406.018,34 = 45.596,41/a 1/3 dopłat za rok 2009 znacznie przewyższa kwotę 45.596,41 zł.

Zdaniem Sądu skoro strony przewidziały, że czynsz w razie wcześniejszego rozwiązania umowy zmniejsza się proporcjonalnie do okresu skrócenia umowy to i dopłaty należne pozwanemu winne być proporcjonalnie zmniejszone.

W związku z ustaniem umowy z dniem 1 października 2009 r. należało przyjąć, że od tego momentu aż do wydania nieruchomości powodowi w dniu 10 stycznia 2010 r. pozwany korzystał z nieruchomości bez tytułu prawnego i tej racji przysługuje mu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy/art. 225 k.c. w związku z art.224 k.c./ Wynagrodzenie to zgodnie z sugestiami sądu II instancji wyliczył biegły z dziedziny organizacji i ekonomii produkcji rolniczej. Wyliczonego na kwotę 6.163 zł wynagrodzenia nie można było jednak zasądzić na rzecz powoda z racji przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 229 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie z rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Ponieważ wydanie rzeczy winno nastąpić w dniu 30 września 2009 r., a ostatecznie powód przejął gospodarstwo 10 stycznia 2010 r. to oznacza, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przedawniło się z dniem 10 stycznia 2011 r. **Pozew złożony został bowiem w sądzie dopiero 7 marca 2011 r.**

Sąd co prawda rozważał możliwość nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia jednak wobec obsługi powoda przez fachowego pełnomocnika nie znalazł żadnych podstaw by w oparciu o art. 5 k.c. zarzutu pozwanego nie uwzględnić.

W żadnym wypadku nie można też uwzględnić zarzutu powoda, iż zarzut przedawnienia jest spóźniony. Zarzut przedawnienia jest zarzutem materialnoprawnym który może być zgłaszany aż do zakończenia postępowania.

Mając powyższe na uwadze powództwo Gospodarstwa (...) spółki z o.o. w N. należało oddalić w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. Zasądzona kwota kosztów /30.452 zł/ obejmuje 12.600 zł kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje /7.200 zł + 5.400 zł/oraz opłatę od apelacji pozwanego /17.852 zł/.

Jednocześnie nakazano ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Słupsku 8.892,81 zł stanowiąca nieuiszczoną opłatę stosunkową od rozszerzonego powództwa/k.175/ pomniejszoną o niewykorzystaną zaliczkę na biegłych w kwocie 1.107,19 zł /10.000 - 1.107,19 = 8.892,81 zł/

Na oryginale właściwy podpis.