

Sygn. akt I A Ca 659/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski
Sędziowie	:	SA Krzysztof Chojnowski (spr.) SA Jarosław Marek Kamiński
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko **B. S., W. S. (1), L. K. i W. K.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji **pozwanych**

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 21 marca 2014 r. sygn. akt I C 840/13

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) w W. wystąpiła z pozwem w postępowaniu nakazowym przeciwko pozwanym B. S., W. S. (1), L. K. i W. K. o zapłatę solidarnie kwoty 155.843,90 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 23 marca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że pozwani B. S. i W. S. (1) na podstawie umowy dzierżawy zawartej z powódką użytkują nieruchomości rolne powódki, a na zabezpieczenie roszczeń powódki z tytułu tej umowy pozwani B. S. i W. S. (1) wystawili dwa weksle in blanco, które zostały poręczone przez pozwanych L. K. i W. K.. Pozwani B. S. i W. S. (1) nie zapłacili powódce czynszu dzierżawnego za lata 2011 i 2012 i dlatego powódka wypełniła weksel in blanco w oparciu

o deklarację wekslową podpisaną przez wszystkich pozwanych i wezwała ich do wykupienia weksła, ale wezwanie okazało się bezskuteczne.

Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 19 czerwca 2013 roku w sprawie I Nc 15/09 Sąd Okręgowy w Suwałkach uwzględnił powództwo w całości.

W zarzutach od tego nakazu zapłaty pozwani wnosili o oddalenie powództwa w całości. Wskazywali, że powódka wprowadziła dzierżawców w błąd co do stanu dzierżawionych gruntów, które od 10 lat nie były uprawiane i stanu budynków. Koszty doprowadzenia gospodarstwa do prawidłowej kultury rolnej były wyższe niż zakładane i w pierwszych latach dzierżawy pochłaniały cały dochód. Pozwana B. S. przystępując do przetargu i zawierając umowę dzierżawy nie przewidziała też drastycznego wzrostu kosztów dzierżawy, a zwłaszcza wzrostu w latach 2011-2012 wskaźników, w oparciu o które naliczono czynsz i wzrostu podatku rolnego, stąd dzierżawione gospodarstwo zaczęło przynosić straty. Pozwana B. S. składała do powódki wnioski o obniżenie i umorzenie czynszu, lecz żaden z tych wniosków nie został uwzględniony, choć zachodziły okoliczności określone w art. 700 k.c. i § 2 ust. 3 pkt 4 i 5 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 roku w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz. U. Nr 210, poz. 1619 z późn. zm.). Pozwana B. S. podejmowała też działania w celu wyłączenia części budynków z umowy dzierżawy wobec ich stanu technicznego, do czego jednak także nie doszło. Dodatkowo pozwani podnieśli zarzut potrącenia dochodzonej przez powódkę należności z wierzytelnością pozwanych B. S. i W. S. (1) w kwocie 72.875,54 złotych z tytułu nakładów na budynki i budowle, w których pozwani wykonali prace niezbędne dla możliwości korzystania z nich zgodnie z przeznaczeniem. W toku procesu pozwani podnosili też zarzuty formalne, kwestionując prawidłowość wypełnienia przez powódkę weksła poprzez wpisanie wbrew deklaracji wekslowej i porozumieniu stron klauzuli „bez protestu” i objęcia należnością główną czynszu za cztery półrocza. Podnosili, że powódka miała obowiązek naliczenia czynszu dzierżawnego i wezwania pozwanych do zapłaty na podstawie faktur, a w aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia tych faktur pozwanym, a więc brak jest dowodu istnienia po stronie pozwanych wiedzy o wysokości świadczenia i terminie jego zapłaty. Pozwani nie dopuścili się zatem zwłoki w spłacie jakiegokolwiek zadłużenia i brak jest podstaw do naliczania odsetek i umieszczenia ich w sumie wekslowej. Zabezpieczeniem zapłaty czynszu miały być dwa weksle z uiszczoną opłatą skarbową od kwot po 35.000 złotych każdy, zaś powódka przyjęła weksle z opłatą od kwot po 15.000 złotych, co oznacza, że strony ograniczyły wartość sumy wekslowej do kwoty 15.000 złotych.

Wyrokiem z dnia 21 marca 2014 roku Sąd Okręgowy w Suwałkach utrzymał w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym tego Sądu z dnia 19 czerwca w sprawie I Nc 22/13 w całości.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W 2005 roku(...) w O. Filia w S. ogłosiła publiczny przetarg nieograniczony na dzierżawę nieruchomości rolnej pochodzącej ze zlikwidowanego Państwowego Gospodarstwa Rolnego w O. położonej na terenie gminy O., obręb G., wraz z budynkami i budowlami. W ogłoszeniach informowano o możliwości dokonania oględzin nieruchomości od dnia ogłoszenia, tj. od dnia 15 kwietnia 2005 roku do dnia poprzedzającego przetarg. Termin przetargu wyznaczono na dzień 5 maja 2005 roku. Przedmiotowe grunty były uprawiane wcześniej przez PGR, a następnie przez poprzedniego dzierżawcę M. B., jak też przez okolicznych rolników, którym M. B. je poddzierżawiał. Część gruntów była zaniedbana, zakamieniona, porośnięta chwastami, co było widoczne z daleka, nawet dla laika, także wiosną. Budynki wchodzące w skład nieruchomości również były zaniedbane i zdewastowane, poprzedni dzierżawca ich nie użytkował zajmując się jedynie uprawą gruntów.

W przetargu wzięło udział pięciu licytantów, w tym B. S., która dwukrotnie oglądała przedmiotowe nieruchomości i przystępując do przetargu złożyła oświadczenie, że obiekt jest jej znany. B. S. zaoferowała najwyższy czynsz dzierżawny, tj. 1.080 decyton pszenicy rocznie i została wyłoniona jako zwycięzca przetargu. B. S. już wcześniej prowadziła inne gospodarstwo rolne położone w K. ukierunkowane na hodowlę kilkudziesięciu sztuk bydła i

produkcję mleka i była zainteresowana rozwinięciem tej działalności na szerszą skalę na wystawionym do przetargu gospodarstwie rolnym w G..

W dniu 9 maja 2005 roku (...) w O. Filia w S. zawarła z B. S. umowę dzierżawy nr (...) nieruchomości rolnych położonych na terenie gminy O. obręb G. o powierzchni 83,6294 ha oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) zabudowanych budynkami i budowlami, w tym zespołem dworsko-parkowym, a także urządzeniami trwale związanymi z gruntem na okres od dnia 10 maja 2005 roku do dnia 10 września 2015 roku. W umowie B. S. oświadczyła, że zapoznała się ze stanem przedmiotu dzierżawy oraz z ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym nie będzie występowała z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy. Dzierżawca zobowiązał się do ponoszenia obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy oraz czynszu dzierżawnego w wysokości równowartości pieniężnej 1.080 decyton pszenicy, którego sposób naliczenia od poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy określał załącznik nr 4 do umowy. Strony postanowiły, że czynsz będzie płatny za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu i odpowiada wysokości wynikającej z przemnożenia połowy określonej wyżej ilości pszenicy przez cenę pszenicy ustaloną na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego, przy czym czynsz dzierżawny za I półrocze płatny jest w terminie 30 września według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze w terminie 28 lutego według cen pszenicy w II półroczu. Na zabezpieczenie czynszu za dwa półrocza oraz dodatkowy wyznaczony przez wydzierżawiającego 3-miesięczny termin zapłaty zaległego czynszu dzierżawca zobowiązał się złożyć dwa weksle in blanco poręczone przez osoby trzecie z uiszczoną opłatą skarbową od kwoty 35.000 złotych każdy, B. S. zobowiązała się też złożyć do dnia 15 czerwca 2005 roku oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty czynszu, a w przypadku wzrostu wysokości czynszu, m.in. z uwagi na wzrost cen pszenicy, dzierżawca zobowiązał się na wezwanie wydzierżawiającego do zwiększenia zabezpieczenia czynszu.

W umowie z dnia 9 maja 2005 roku B. S. zobowiązała się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu (z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z naturalnego zużycia rzeczy), w szczególności konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na swój koszt z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania. Strony przewidziały również, że dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne powiększające wartość przedmiotu dzierżawy, po uzyskaniu pisemnej zgody wydzierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co będzie określać odrębna umowa. Częścią umowy dzierżawy był załącznik określający sposób rozliczania remontów i inwestycji. Określono w nim, że za remont uznaje się wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego i przywrócenie pierwotnej wartości użytkowej, utraconej lub zmniejszonej wskutek użytkowania. Postanowiono, że koszty związane z remontem ponosi dzierżawca i nie podlegają one zwrotowi przez Agencję ani w części ani w całości. Z kolei inwestycją jest w rozumieniu umowy dzierżawy budowa (wykonanie obiektu), rozbudowa, nadbudowa (powiększenie obiektu), przebudowa (poprawienie obiektu) oraz modernizacja obiektu budowlanego (unowocześnienie obiektu, przy czym może ona polegać na adaptacji, przystosowaniu obiektu do wykorzystania w innym celu albo nadanie mu innych cech użytkowych). Przewidziano też procedurę wykonania inwestycji, tj. na wniosek dzierżawcy i po uzyskaniu wstępnej zgody wydzierżawiającego udzielanej w oparciu o projekt inwestycyjny dzierżawca pokrywać miał koszty inwestycji po uzyskaniu zapewnienia Agencji, że zatrzyma ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej rynkowej wartości ulepszeń w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy. W przypadku zaś finansowania inwestycji w całości lub w części przez Agencję ustalono zasady obliczania nowego rocznego czynszu dzierżawnego.

Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 20 maja 2005 roku B. S. i (...) dokonały przekazania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. W czerwcu 2005 roku B. S. zwróciła się o likwidację niektórych środków trwałych objętych umową dzierżawy z uwagi na ich stan techniczny, tj. sieci wodociągowej, ogrodzenia, schładzarki i udojowni oraz magazynu materiałów pędnych, wiaty topolowej i wagi wozowej, a (...) wyraziła zgodę na ich likwidację przez wykonanie rozbiórki przez podległy jej podmiot. Pismem z dnia 8 sierpnia 2005 roku B. S. wniosła jednak o zaniechanie likwidacji wskazując, że po dokładnym zapoznaniu się ze stanem technicznym stwierdziła, iż budowle i obiekty mogą

być wykorzystane na potrzeby prowadzenia produkcji rolnej i wskazała, że z własnych środków pokryje nakłady przywracające te budowle i obiekty do używalności, na co (...) częściowo zgodziła się.

Umową z dnia 29 listopada 2005 roku W. S. (1) z dniem 1 grudnia 2005 roku wstąpił w prawa i obowiązki wynikające z umowy z dnia 9 maja 2005 roku solidarnie z B. S., na co (...) i B. S. wyraziły zgodę, przy czym pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian.

W wyniku uprawy w ciągu kilku pierwszych lat obowiązywania umowy dzierżawy stan dzierzawionych gruntów uległ poprawie. Ponadto B. S. i W. S. (1) wykonali nową instalację wodociągową w miejsce starej i nieuszczelnej, przy czym część prac wykonało (...) Sp. z o.o. w O. i prace te były finansowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w G.. W latach 2005-2012 B. i W. S. (2) remontowali niektóre budynki na dzierzawionej nieruchomości, w tym przede wszystkim oborę, którą przystosowali do hodowli bydła mlecznego. Naprawiali strop w oborze, przekładali dach na oborze i poprawiali zepsute dachówki w dachu, naprawiali kominy, wstawiali brakujące okna i drzwi w oborze. W oborze i budynku mieszkalnym poprawiali posadzki i elewację, wykonali w oborze halę udojową. Także obecnie stan budynku mieszkalnego (dworu) wymaga remontu kapitalnego. B. i W. S. (2) remontowali budynki magazynu zbożowego i warsztatu. Wykonali płytę gnojową, przy czym wcześniej nie zgłaszali tego Agencji i nie uzyskali jej zgody na wykonanie tego nakładu. Do dnia 20 maja 2005 roku wykonali też naprawę częściowo zdemontowanej i niesprawnej instalacji elektrycznej.

W dniu 29 stycznia 2008 roku strony aneksowały zawartą umowę dzierżawy, wyłączając z przedmiotu dzierżawy wydzielone geodezyjnie z działki numer (...) działki oznaczone numerami (...) o łącznej powierzchni 0,5074 ha, a w związku z tym czynsz dzierżawny został obniżony do 1.077,81 decyton pszenicy.

W dniu 7 grudnia 2009 roku B. S. i W. S. (1) w celu zabezpieczenia ich zadłużenia wobec Agencji z tytułu umowy dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku nr (...) (...) - (...) podpisali deklarację wekslową, zgodnie z którą przedłożyli Agencji dwa własne weksle in blanco, w tym jeden, od którego uiszczono opłatę skarbową od wartości 15.000 złotych. W razie niespłacenia zadłużenia w umówionym terminie B. S. i W. S. (1) upoważnili Agencję do wypełnienia weksli na sumę odpowiadającą ich zadłużeniu łącznie z oprocentowaniem, odsetkami ustawowymi i kosztami. Jednocześnie w deklaracji wskazano, iż (...) ma prawo opatrzeć weksel datą płatności według swego uznania zawiadamiając ich o tej czynności listem poleconym pod wskazany w deklaracji adres, przy czym zawiadomienie to powinno być wysłane w takim terminie, aby B. S. i W. S. (1) mogli je otrzymać na 7 dni przed dniem zapłaty. Jako miejsce płatności wskazano (...) w S.. B. i W. S. (2) wyrazili zgodę na przedłużenie ważności weksla do chwili uregulowania zobowiązań wobec (...). Jednocześnie L. K. i W. K. poręczyli wekslowo solidarnie za wszelkie zobowiązania wynikające z umowy dzierżawy, przy czym ustalono, że należy ich zawiadomić na równi z wystawcą weksli w takim terminie, aby mogli oni zawiadomienie otrzymać na 7 dni przed dniem zapłaty.

W latach 1999-2005 cena skupu pszenicy publikowana przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego wahała się od kwoty 35,51 złotych za dt do kwoty 69,52 złotych za dt. W latach 2006-2012 te ceny pozostawały w granicach od 39,56 złotych w I półroczu 2006 roku do 93,70 złotych w I półroczu 2011 roku, 76,35 złotych w II półroczu 2011 roku, 85,06 złotych w I półroczu 2012 roku i 92,49 złotych w II półroczu 2012 roku. Podobnie od 27,88 złotych za dt do 75,86 złotych za dt wahały się w okresie 1999-2012 ceny skupu żyta, w oparciu o które wylicza się podatek rolny. Wahaniom podlegają również ceny skupu mleka i innych produktów rolnych.

Wnioskami z dnia 21 czerwca 2005 roku, 18 lutego 2006 roku, 28 września 2007 roku, 27 lutego 2009 roku, 25 lutego 2011 roku, 29 września 2010 roku i 19 września 2011 roku B. S. zwracała się o umorzenie, bądź o odroczenie płatności czynszu dzierżawnego motywując to zwłaszcza wzrostem kosztów produkcji rolnej i spadkiem dochodów. W 2005 roku oraz w latach 2008-2010 (...) odmawiała uwzględnienia tych wniosków.

W maju 2010 roku B. S. sporządziła jednostronnie 23 protokoły oceny stanu technicznego budynków i budowli objętych dzierżawą, które w grudniu 2010 roku przesłała (...). W dniu 17 czerwca 2010 roku (...) wypowiedziała B. i W. S. (1) umowę dzierżawy w związku z niezapłaceniem czynszu, ale po jego uiszczeniu w dniu 15 lipca 2010 roku cofnęła wypowiedzenie. B. S. wyrażała także zainteresowanie kupnem przedmiotowych nieruchomości. W czerwcu i

w grudniu 2010 roku B. S. ponownie zwracała się o wyłączenie z umowy dzierżawy części budynków i budowli: wiaty topolowej, bazy paliw, magazynu materiałów pędnych, wagi wozowej, płyty silosu, ogrodzenia, wiaty na wozy, sieci wodociągowej, studni wierconej oraz drogi i placów, ale (...) uznała, że wniosek ten jest bezprzedmiotowy w związku z złożonym przez B. S. wnioskiem o wykup przedmiotowych nieruchomości na własność.

W trakcie umowy dzierżawy (...) wystawiła na B. S. faktury na kolejne raty czynszu dzierżawnego stosownie do umowy dzierżawy za lata 2011 i 2012 oraz kierowała do W. S. (1) pisma z wezwaniem do zapłaty: w dniu 12 września 2011 roku na kwotę 50.495,40 złotych, w dniu 13 lutego 2012 roku na kwotę 41.145,40 złotych, w dniu 13 września 2012 roku na kwotę 45.839,26 złotych, w dniu 13 lutego 2013 roku na kwotę 49.843,32 złotych. Kwoty te wyliczono przyjmując określoną w umowie z dnia 29 stycznia 2008 roku połowę ilości pszenicy 538.9050 kwintali (tj. 1.077,81 decyton : 2).

Powyższe raty czynszu dzierżawnego nie zostały zapłacone. (...) wypełniła weksel wystawiony przez B. S. i W. S. (1) i poręczony przez L. K. i W. K. kwotą 155.843,90 złotych płatną dnia 22 marca 2013 roku z klauzulą „bez protestu” i pismem z dnia 5 marca 2013 roku zawiadomiła o powyższym B. S. i W. S. (1) wzywając ich do wykupu weksla. Wezwanie to B. S. i W. S. (1) otrzymali w dniu 14 marca 2013 roku. Pismo z dnia 5 marca 2013 roku L. K. i W. K. otrzymali do wiadomości w dniu 15 marca 2013 roku. Pozwani nie zapłacili dotychczas tych należności.

W dniu 9 lipca 2013 roku B. S. zawiadomiła Agencję o dokonaniu na dzierżawionej nieruchomości nakładów oraz przedstawiła zestawienia poniesionych w związku z tym kosztów na łączną kwotę 72.875,54 złotych: w budynku obory wykonanie stropu z desek, nowej instalacji elektrycznej, nowej instalacji wodociągowej, pokrycia studzienek kanalizacyjnych, ułożenia glazury i terakoty, wymiany okien - 4 sztuki, wykonanie drzwi dwuskrzydłowych, w budynku magazynu kapitalny remont więźby dachowej na połowie dachu, wykonanie nowych podłóg z płyt pilśniowych i paździerzowych, wykonanie nowej instalacji elektrycznej, w budynku warsztatu wykonanie nowej instalacji elektrycznej, wybudowanie płyty gnojowej, wykonanie nowego zasilania elektrycznego budynków. (...) domagała się przedstawienia przez B. S. dokumentów w postaci zgłoszenia wykonania remontów oraz potwierdzenia wykonania remontów zgodnie z prawem budowlanym i prawem energetycznym, ale do tej pory B. S. nie przedłożyła (...)takich dokumentów.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd ten zaznaczył, że powódka domagała się zapłaty żądanej kwoty na podstawie prawa wekslowego oraz w oparciu o stosunek podstawowy łączący ją i pozwanych wynikający z umowy dzierżawy. W postępowaniu nakazowym po wniesieniu zarzutów od nakazu zapłaty dopuszczalne jest powoływanie się na podstawę faktyczną i prawną, wynikającą z łączącego strony stosunku prawnego, w związku z którym został wystawiony weksel gwarancyjny. Wystawienie weksla gwarancyjnego ma na celu zabezpieczenie zobowiązania ze stosunku cywilnoprawnego (podstawowego) i polega na tym, iż dłużnik stosunku „podstawowego” podpisuje blankiet wekslowy w miejscach przeznaczonych na podpis zobowiązanego, wręcza wierzycielowi i upoważnia go do wypełnienia stosownie do wyników obrachunku „podstawowego” stosunku prawnego. Przez te czynności przydana zostaje wierzycielowi dodatkowa podstawa w postaci zobowiązania wekslowego. Wierzycielowi przysługują wówczas dwa roszczenia, mianowicie ze stosunku kauzalnego oraz z weksla.

Sąd Okręgowy uznał, że zobowiązanie pozwanych dochodzone przez powódkę na podstawie weksla było ważne i skuteczne.

Sąd I instancji wskazał, że wystawiony przez pozwanych B. S. i W. S. (1), a poręczony przez pozwanych L. K. i W. K. weksel był wekslem własnym in blanco, a zatem zgodnie z art. 103 i 104 Prawa wekslowego odpowiedzialność jego wystawcy jest taka sama, jak akceptanta weksla trasowanego i do odpowiedzialności tej stosuje się przepisy o wekslu trasowanym, o ile nie pozostają w sprzeczności z istotą weksla własnego. Natomiast odpowiedzialność poręczycieli wekslowych reguluje między innymi art. 32 Prawa wekslowego, który stanowi, że poręczyciel wekslowy odpowiada tak samo, jak ten, za kogo poręczył. Do weksla dołączona została deklaracja wekslowa także podpisana przez wszystkich pozwanych.

Odnosząc się do zarzutu pozwanych nieprawidłowego wypełnienia weksla przez powódkę, która wbrew deklaracji wekslowej i porozumieniu stron wpisała klauzulę „bez protestu” Sąd Okręgowy zaznaczył, że choć w treści deklaracji wekslowej nie upoważniono powódkę do uzupełnienia weksla klauzulą „bez protestu”, to protest przewidziany w art. 44 Prawa wekslowego jest jedynie warunkiem wykonania prawa regresu do dłużników zwrotnych, a nie głównych. W przypadku dochodzenia należności - jak w przedmiotowej sprawie - do głównych dłużników wekslowych, tj. wystawców weksla własnego i poręczycieli za nich, klauzula ta jest więc pozbawiona praktycznego znaczenia, a ponadto rzutowałaby ona jedynie na ważność lub skuteczność protestu weksla z racji jego nieprzyjęcia lub niezapłacenia, do których to zdarzeń w okolicznościach sprawy nie doszło.

W kontekście zarzutu pozwanych nieprawidłowego wypełnienia weksla przez powódkę, która objęła sumą wekslową czynsz za cztery półrocza, a nie dwa półrocza, jak wynikało z umowy dzierżawy Sąd I instancji wskazał, że deklaracja wekslowa z dnia 7 grudnia 2009 roku, zgodnie z którą pozwani B. S. i W. S. (1) przedłożyli powódce dwa własne weksle in blanco na zabezpieczenie ich zadłużenia wobec powódki z tytułu umowy dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku, upoważniała powódkę do wypełnienia weksli na sumę odpowiadającą ich zadłużeniu łącznie z oprocentowaniem, odsetkami ustawowymi i kosztami. Deklaracja ta - w przeciwieństwie do § 16 umowy dzierżawy - nie ograniczała prawa powódki do objęcia sumą wekslową czynszu za jedynie dwa półrocza i dodatkowy termin 3-miesiący wyznaczony na zapłatę zaległego czynszu. Skoro więc deklaracja wekslowa została podpisana później, to zmodyfikowała ona w uregulowanym w niej zakresie postanowienia umowy dzierżawy.

Sąd I instancji nie podzielił również zarzutu pozwanych, że skoro złożyli oni jedynie weksle z opłatą uiszczoną od kwoty 15.000 złotych, a także wystawione na urzędowym blankiecie wekslowym do sumy wekslowej nie przekraczającej 20.000 złotych i weksle te zostały przyjęte przez powódkę, to strony w sposób dorozumiany ograniczyły sumę wekslową do kwoty 15.000 złotych. W ocenie Sądu z samego faktu podania na urzędowym blankiecie wekslowym kwoty najwyższego zobowiązania wekslowego ani z wysokości uiszczonej opłaty skarbowej nie można zasadnie wywodzić ograniczenia odpowiedzialności dłużników wekslowych za zobowiązanie wekslowe. Prawo wekslowe nie zawiera bowiem wymogu złożenia zobowiązania wekslowego na jakimkolwiek urzędowym blankiecie wekslowym. Zobowiązanie takie jest ważne i skuteczne także wówczas, gdy złożone zostało na zwykłej kartce papieru, jeśli zawiera wszystkie ustawowe elementy weksla. Ważność zobowiązania wekslowego nie jest zatem zależna ani od złożenia go na blankiecie urzędowym, ani od uiszczenia opłaty skarbowej należnej od takiego zobowiązania, będącej jedynie daniną publiczną, której uiszczenie z zasady nie ma nic wspólnego z powstaniem, zmianą treści lub umorzeniem zobowiązania wekslowego. Weksel in blanco może być więc wypełniony na sumę wyższą niż wskazana na blankiecie wekslowym i wynikająca z opłaty skarbowej, jeśli uprawnia do tego porozumienie wekslowe.

W ocenie Sądu nie były też uzasadnione zarzuty pozwanych zmierzające do zakwestionowania roszczenia powódki ze stosunku podstawowego.

Odnosząc się do zarzutu pozwanych, że powódka nie dowiodła doręczenia pozwanym faktur wskazujących na wysokość czynszu dzierżawnego i dlatego nie można uznać, iż pozostają oni w opóźnieniu Sąd I instancji wskazał, że niezłożenie przez powódkę dowodu doręczenia faktur z dnia 12 września 2011 roku, 13 lutego 2012 roku, 13 września 2012 roku i 13 lutego 2013 roku, ani pism określających wysokość czynszu za poszczególne półrocza, nie oznacza, że pozwani nie mieli wiedzy o wysokości świadczenia i terminie jego zapłaty. Sama umowa dzierżawy w § 15 w sposób jednoznaczny określała metodę naliczenia czynszu dzierżawnego i termin jego zapłaty. Zgodnie bowiem z § 15 umowy wysokość rocznego czynszu dzierżawnego to równowartość pieniężna 1.080 decyton pszenicy (od daty aneksowania umowy (...).077,81 decyton), przy czym czynsz jest płatny za okres półrocza z dołu i odpowiada wysokości wynikającej z przemnożenia połowy określonej wyżej ilości pszenicy przez cenę pszenicy ustaloną na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego - w dniu 30 września i 28 lutego każdego roku. Załącznik nr 4 do umowy określał jedynie sposób naliczenia czynszu od poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy. Jednocześnie umowa nie przewidywała obowiązku powódki wystawiania faktur na czynsz i doręczenia ich pozwanym, choć stosowano taką praktykę. Nawet więc przy założeniu, że przedmiotowe faktury nie zostały pozwanym doręczone (choć pozwana B. S. zeznała jedynie, że nie wie, czy je otrzymała), to brak było

jakichkolwiek przeszkód do samodzielnego naliczenia przez pozwanych należnego powódce czynszu i jego zapłaty w terminie określonym w umowie. Jego podstawy i sposób naliczenia były bowiem jasne i znane, a wskaźnik w postaci średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS był powszechnie dostępny, o czym świadczy choćby fakt, że sami pozwani do wniesionych zarzutów dołączyli zestawienia tych cen za poszczególne półrocza.

Sąd I instancji nie podzielił również zarzutu pozwanych, że powódka wprowadziła ich w błąd co do stanu dzierżawionych gruntów, które od 10 lat nie były uprawiane i co do stanu budynków. Zaznaczył, że zebrane w sprawie dowody przekonują, iż stan przedmiotu dzierżawy był zanany pozwanej B. S., co potwierdziła ona w § 3 ust. 5 umowy dzierżawy. Ponadto pozwana B. S. miała możliwości zapoznania się z przedmiotem dzierżawy określonym w ogłoszeniach o przetargu i tylko od niej zależało, czy przystępując do przetargu z tych możliwości skorzysta. Pozwana B. S. zresztą - jak zeznała - przed przetargiem dwukrotnie oglądała nieruchomość. Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków wynikało też, że stan części gruntów przedmiotowego gospodarstwa rolnego, w tym zaniedbanie zakamienionej i zachwaszczonej ziemi ornej, był widoczny z daleka, nawet dla laika, w tym także w porze wiosennej, tj. w okresie przed przetargiem. Pozwani nie mogą zatem obecnie ubiegać się o obniżenie czynszu, wskazując na wyższe niż zakładane koszty doprowadzenia gospodarstwa do prawidłowej kultury rolnej z uwagi na stan gruntów przedmiotu dzierżawy, skoro akceptowali go przystępując do umowy.

Sąd I instancji wskazał, że wyliczenie przedmiotowego czynszu dzierżawnego było poprawne i nie zaistniały żadne przesłanki uzasadniające obniżenie tego czynszu. Podkreślił, że na podstawie art. 700 k.c. dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. Podobną regulację zawiera § 2 ust. 3 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 roku w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz. U. Nr 210, poz. 1619 z późn. zm.), które to rozporządzenie w § 2 ust. 3 pkt 5 odwołuje się także do art. 357<sup>1</sup> k.c., tj. nadzwyczajnej zmiany stosunków, wobec której spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, umożliwiającej sądowi ingerencję w sposób wykonania zobowiązania stosownie do interesów stron i zasad współzycia społecznego.

Argumenty pozwanych wysuwane w oparciu o art. 357<sup>1</sup> k.c. nie mogły wywrzeć skutku, skoro w procesie o zapłatę pozwany nie może bronić się zarzutem z tego przepisu.

Jednocześnie Sąd I instancji zaznaczył, że pozwani powołując się jedynie na wzrost wskaźników określających wysokość czynszu i wysokość podatku rolnego (ceny skupu zbóż) nie wykazali, aby zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. W ocenie Sądu wykazanie tej okoliczności nie polega na prostym przedstawieniu ponoszonych kosztów produkcji rolnej lub dochodów osiągniętych przez dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy, lecz wymaga kompleksowej, specjalistycznej analizy możliwości produkcyjnych przedmiotowego gospodarstwa rolnego, w tym także analizy prawidłowości wykorzystania tych możliwości przez pozwanych. Wykorzystanie tych możliwości w zasadniczy sposób mogło wpłynąć na opłacalność produkcji rolnej, gdyby pozwani podjęli odpowiednie działania zmierzające np. do zmiany profilu produkcji rolnej (np. wprowadzenie na części areału gruntów uprawy zbóż, których cena skupu znacząco rosła, zwłaszcza, że przedmiotowe grunty już były w ten sposób wykorzystywane przez poprzedniego dzierżawcę). Pozwani reprezentowani przez fachowego pełnomocnika nie wykazali inicjatywy dowodowej w tym kierunku. Nawet gdyby, bazując na przedłożonych przez pozwanych zestawieniach cen skupu zbóż, uznać, że zmianie uległy relacje ekonomiczne, to nie sposób bez fachowej analizy biegłego z zakresu rolnictwa a priori przyjmować, iż relacje te były uzasadnioną przyczyną niewywiązania się przez pozwanych z płatności umówionego czynszu dzierżawnego i uzasadniały jego obniżenie.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do uwzględnienia zarzutu potrącenia dochodzonej przez powódkę wierzytelności z wierzytelnością pozwanych B. S. i W. S. (1) w kwocie 72.875,54 złotych z tytułu nakładów na budynki i budowle, w których pozwani ci wykonali prace niezbędne dla możliwości korzystania z nich zgodnie z przeznaczeniem przedstawiając na tę okoliczność faktury i rachunki. Sąd zaznaczył, że art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

jest regulacją iuris dispositivi i strony w umowie mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów. Zawarta przez powódkę i pozwanych B. S. i W. S. (1) umowa dzierżawy wraz z załącznikiem szczegółowo regulowała obowiązki ponoszenia kosztów konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy. Strony postanowiły, że koszty związane z remontem, rozumianym jako wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego i przywrócenie pierwotnej wartości użytkowej, utraconej lub zmniejszonej wskutek użytkowania, ponosi dzierżawca i nie podlegają one zwrotowi przez Agencję ani w części ani w całości. Tymczasem przeważająca część prac, na jakie powoływali się pozwani, polegała właśnie na odtworzeniu stanu pierwotnego i przywróceniu przedmiotowi dzierżawy pierwotnej wartości użytkowej (np. remonty dachu, wykonanie instalacji wodociągowej w miejsce poprzedniej, czy instalacji elektrycznej wcześniej funkcjonującej, a w chwili objęcia przez pozwaną nieruchomości - zdekompletowanej i niesprawnej). W piśmie z dnia 8 sierpnia 2005 roku pozwana B. S. deklarowała zresztą wykonanie tych remontów i ich finansowanie, co potwierdza zgodną wolę i zamiar stron umowy w tym zakresie. Jedynie wykonanie nowej płyty gnojowej, w świetle zeznań świadka M. U., miało charakter inwestycyjny, ale wbrew § 8 umowy, gdzie przewidziano, że dzierżawca może ponosić nakłady inwestycyjne, powiększające wartość przedmiotu dzierżawy jedynie po uzyskaniu pisemnej zgody wydzierżawiającego i uzgodnieniu z nim odrębną umową sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, pozwani wykonali ten obiekt bez uprzedniego uzgodnienia z powódką. Zdaniem Sądu wykonanie nowej płyty gnojowej, z pominięciem uregulowań umowy dzierżawy, zasadniczo nie pozbawia pozwanych możliwości dochodzenia zwrotu poczynionych nakładów, co do których strony nie zawarły stosownej umowy, ale żądanie to jest obecnie przedwczesne. Roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszących) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy). Na dzień dzisiejszy nie istnieje więc wymagalna wierzytelność pozwanych o zwrot nakładów i nie wiadomo, czy wierzytelność ta powstanie w przyszłości, gdyż nie sposób przewidzieć czy poczynione przez pozwanych nakłady zwiększą wartość przedmiotu dzierżawy w dacie jego zwrotu wydzierżawiającemu oraz czy będą one podlegały zatrzymaniu przez powódkę.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd I instancji wskazał art. 496 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyli apelacją pozwani, zarzucając:

1. obrazę prawa materialnego przez naruszenie art. 6 k.c. przez niezastosowanie go w stosunku do twierdzeń powódki oraz art. 679 k.c., art. 694 k.c., art. 700 k.c. w związku z art. 357<sup>1</sup> k.c. i art. 498 k.c., a także art. 663 k.c. i art. 664 k.c. przez przyjęcie, że nie mają zastosowania w niniejszej sprawie, a nadto art. 106 b i 106 g ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (j.t. Dz. U. Nr 177, poz.1054 z późn. zm.) przez pominięcie ich istnienia, a także naruszenie art. 5 k.c.,
2. obrazę prawa procesowego przez naruszenie art. 228 k.p.c., art. 230 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 233 k.p.c. przez brak ich zastosowania w niniejszej sprawie oraz art. 238 § 2 k.p.c. przez pominięcie w uzasadnieniu wyraźnego określenia, które fakty Sąd uznał za udowodnione, a które nie i dlaczego, a także art. 496 k.p.c. przez rozstrzygnięcie roszczenia wynikającego ze stosunku podstawowego bez wyraźnej inicjatywy strony powodowej,
3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Domagali się uchylenia nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 19 czerwca 2013 roku w sprawie I Nc 22/13 Sądu Okręgowego w Suwałkach i oddalenia powództwa, względnie przekazania sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia kosztów procesowych według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**



Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jako znajdujące oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, z tym zastrzeżeniem, że deklaracja wekslowa podpisana przez wystawców weksla in blanco pozwanych B. S. i W. S. (1), jak też przez poręczających wekslowo za wystawców pozwanych L. K. i W. K. została sporządzona w dniu 7 grudnia 2005 roku, a nie w dniu 7 grudnia 2009 roku (k. 11). Aprobatę Sądu Apelacyjnego zyskała także dokonana przez Sąd I instancji ocena jurydyczna stanu faktycznego sprawy.

Odnosząc się do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (o który zapewne - mimo błędnego powołania art. 238 § 2 k.p.c. – chodziło skarżącym) wskazać należy, że pisemne motywy zaskarżonego wyroku zawierają wszystkie wymagane przez ten przepis elementy. Obejmują one omówienie zarówno podstawy faktycznej rozstrzygnięcia ze wskazaniem dowodów, na których Sąd I instancji się oparł, jak i wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Należy przy tym podkreślić, że zarzut obrazy art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Nie było zatem podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Nie było również podstaw do uznania, że Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 228 k.p.c., skoro skarżący nawet nie podali, jakie fakty powszechnie znane, czy też fakty znane Sądowi Okręgowemu urzędowo zostały przez ten Sąd pominięte, bądź też na jakie fakty znane Sądowi I instancji urzędowo Sąd ten na rozprawie nie zwrócił uwagi stron.

Skarżący nie wykazali też, że Sąd Okręgowy niezasadnie nie zastosował art. 230 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. (o który z pewnością chodziło skarżącym, skoro nie zarzucali oni niedopuszczenia z urzędu konkretnych dowodów – art. 232 zdanie drugie k.p.c.) był nieskuteczny, bowiem adresatem tego przepisu jest strona, a nie sąd i sąd nie może naruszyć tego przepisu.

Nie było również podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (skarżący nie powoływali się na odmowę przedstawienia przez powódkę jakiegoś dowodu, lub przeszkody stawiane przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu), skoro skarżący nie wskazali dowodów, których ten zarzut dotyczy oraz nie przytoczyli okoliczności, które świadczą o tym, iż Sąd Okręgowy uznał te dowody za wiarygodne i mające moc dowodową lub niewiarygodne i nie mające mocy dowodowej, mimo że nie powinien tego uczynić.

Niezasadny był też zarzut apelacji, w ramach którego skarżący podnosili, że Sąd I instancji niezasadnie rozstrzygnął o roszczeniu wynikającym ze stosunku podstawowego.

Weksel in blanco wystawiony jako własny i wręczony remitentowi w związku z zawarciem umowy prowadzi do powstania zobowiązania wekslowego wystawcy. Powstałe zobowiązanie wekslowe ma charakter samodzielny i abstrakcyjny, a więc niezależny od podstawy prawnej, która spowodowała jego zaciągnięcie. Remitentowi przysługują zatem w stosunku do wystawcy dwa roszczenia – ze stosunku podstawowego oraz z weksla. Wybór między tymi roszczeniami należy do remitenta, przy czym może on tylko raz uzyskać zaspokojenie swojej wierzytelności. W stosunkach między wystawcą weksla własnego in blanco a remitentem samodzielność zobowiązania wekslowego ulega złagodzeniu. Jeżeli zobowiązanie wekslowe jest ważne, wystawca weksla własnego in blanco, w braku skutecznych zarzutów wekslowych, może podnieść zarzuty oparte na stosunku podstawowym i na ich podstawie podważać zarówno istnienie, jak i rozmiar zobowiązania wekslowego ze względu na jego związek ze stosunkiem podstawowym. W sytuacji odwołania się w zarzutach od nakazu zapłaty wydanego na podstawie weksla w postępowaniu nakazowym do stosunku podstawowego następuje „przeniesienie sporu z płaszczyzny stosunku wekslowego na płaszczyznę stosunku prawa cywilnego”. Nie skutkuje to jednak zmianą podstawy sporu - ze stosunku prawa wekslowego na stosunek prawa cywilnego, a prowadzi jedynie do uwzględnienia stosunku podstawowego w ramach oceny zasadności dochodzonego roszczenia wekslowego. Przedmiotem sporu nadal jest roszczenie wekslowe, z tą tylko różnicą, że przy uwzględnieniu również stosunku podstawowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2008 roku, IV CSK 65/08, LEX

nr 453032; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2006 roku, II CSK 205/06, LEX nr 293091; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 roku, II CSK 311/10, LEX nr 863410).

Skoro zatem tak pozwani B. S. i W. S. (1), jak i pozwani L. K. i W. K. w zarzutach od nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w dniu 19 czerwca 2013 roku w postępowaniu nakazowym kwestionowali powstanie zobowiązania do zapłaty na rzecz powódki czynszu dzierżawnego z odsetkami (podstawę wypełnienia weksła własnego in blanco) powołując się na zawartą przez powódkę i pozwaną B. S. umowę dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku, do której przystąpił także pozwany W. S. (1), to Sąd I instancji słusznie uwzględnił tę umowę w ramach oceny zasadności dochodzonego przez powódkę roszczenia wekslowego.

Odnosząc się do kwestii ważności weksła trzeba wskazać, że weksel własny jest nieważny, jeżeli w momencie przedstawienia go do zapłaty brak mu chociażby jednego elementu wymienionego w art. 101 ustawy z dnia 28 kwietnia 1936 roku Prawo wekslowe (Dz. U. z 1936 roku, Nr 37, poz. 282 z późn. zm.) – dalej jako Prawo wekslowe, a więc jeżeli brak jest nazwy „weksel” w samym tekście dokumentu, w języku, w jakim go wystawiono, przyrzeczenia bezwarunkowego zapłacenia oznaczonej sumy pieniężnej, oznaczenia terminu płatności, oznaczenia miejsca płatności, nazwiska osoby, na której rzecz lub na której zlecenie zapłata ma być dokonana, oznaczenia daty i miejsca wystawienia weksła, podpisu wystawcy weksła, przy czym stosownie do art. 102 Prawa wekslowego weksel własny bez oznaczenia terminu płatności uważa się za płatny za okazaniem, zaś w braku osobnego oznaczenia, miejsce wystawienia weksła uważa się za miejsce płatności, a także za miejsce zamieszkania wystawcy, a weksel własny, w którym nie oznaczono miejsca wystawienia, uważa się za wystawiony w miejscu, podanym obok nazwiska wystawcy. Przedłożony przez powódkę weksel własny spełnia wymagania przewidziane w art. 101, przy uwzględnieniu art. 102 Prawa wekslowego.

Weksel (także własny), jak trafnie uznał Sąd I instancji, nie musi być wystawiony na specjalnym blankiecie, a urzędowy blankiet wekslowy można wypełnić na sumę wyższą niż nominal. Elementem ustawowym weksła (także własnego) nie jest opłata skarbową. Weksel, od którego w ogóle nie została uiszczona należna opłata skarbową jest ważny (por. J. Bednarczyk, Weksel w przystępny sposób, Tarnów 2004, s. 82).

Przechodząc do wpisania przez powódkę w wekslu własnym in blanco klauzuli „bez protestu”, pomimo że w deklaracji wekslowej, porozumieniu z dnia 7 grudnia 2005 roku wystawcy weksła pozwani B. S. i W. S. (1) nie upoważnili powódki do tego, należy przyjąć za Sądem Okręgowym, iż wpisanie w wekslu klauzuli „bez protestu” nie ma znaczenia dla odpowiedzialności wekslowej wystawców weksła pozwanych B. S. i W. S. (1) oraz poręczycieli wekslowych pozwanych L. K. i W. K.. Według art. 104 i 53 Prawa wekslowego wystawca weksła własnego odpowiada w charakterze dłużnika głównego, wobec czego odpowiedzialność jego jest niezależna od tego, czy dokonano protestu, a skoro poręczyciel wekslowy odpowiada za wystawcę tak jak wystawca (art. 32 Prawa wekslowego), to również odpowiedzialność tego poręczyciela nie jest uzależniona od dokonania protestu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 września 1964 roku, II CR 147/64, LEX nr 270; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 1998 roku, I CKN 914/97, LEX nr 519189).

Odnosząc się do kwestii wypełnienia przez powódkę weksła in blanco w zakresie sumy wekslowej trzeba wskazać, że w umowie dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku zawartej przez powódkę jako wydzierżawiającego i pozwaną B. S. jako dzierżawcę, do której jako dzierżawca przystąpił także W. S. (1) strony przewidziały jedynie, iż dzierżawcy celem zabezpieczenia zapłaty czynszu wystawią dwa weksle in blanco poręczone przez osoby trzecie. W umowie tej strony nie odniosły się do wypełnienia przez powódkę weksła in blanco wystawionego przez pozwanych B. S. i W. S. (1). Dopiero w deklaracji wekslowej, porozumieniu z dnia 7 grudnia 2005 roku sprecyzowano sposób wypełnienia przez powódkę wystawionego przez pozwanych B. S. i W. S. (1) weksła in blanco, także w zakresie sumy wekslowej, wskazując, że w razie nieuregulowania w terminie przez pozwanych W. S. (1) i W. S. (1) zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku powódka ma prawo wypełnić złożony przez nich weksel in blanco na sumę odpowiadającą ich zadłużeniu, łącznie z oprocentowaniem, odsetkami ustawowymi i kosztami.

Trzeba zatem zgodzić się z Sądem I instancji, że w zakresie sumy wekslowej powódka wypełniła weksel in blanco prawidłowo, zgodnie z deklaracją wekslową - porozumieniem z dnia 7 grudnia 2005 roku.

Nie budzi też wątpliwości, że powódka, zgodnie z deklaracją wekslową, tj. porozumieniem z dnia 7 grudnia 2005 roku, wezwała pozwanych B. S. i W. S. (1) oraz pozwanych L. K. i W. K. do wykupienia weksla na siedem dni przed terminem płatności. W piśmie z dnia 6 marca 2013 roku, nr OLSU.S..324.163.1.233.2013.JK powódka wskazała, że w związku z niezapłaceniem na jej rzecz należności w kwocie 155.843,90 złotych z tytułu czynszu dzierżawnego wynikającego z umowy dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku przedstawia do wykupu wystawiony przez pozwanych B. S. i W. S. (1) weksel bez protestu za okazaniem w dniu 22 marca 2013 roku w siedzibie powódki Oddziale Terenowym w O. Filii w S. na kwotę 155.843,90 złotych (k. 13). Pismo to, jak wynika z oznaczenia potwierdzeń odbioru korespondencji (k. 12), zostało doręczone pozwanym B. S. i W. S. (1) w dniu 14 marca 2013 roku, zaś pozwanym L. K. i W. K. w dniu 15 marca 2013 roku.

Nawet jeżeli doręczony pozwanym komplet załączników do odpisu pozwu nie zawierał dowodu doręczenia im przez powódkę wezwania do wykupu weksla – jak podnosili skarżący, to jest to uchybienie procesowe nie mające wpływu na wynik sprawy. Nadto pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika nie zwrócili uwagi Sądowi I instancji na to uchybienie przepisom postępowania. Nie było zaś żadnych przeszkód, by pozwani już przed Sądem Okręgowym wskazali na brak doręczenia im dowodu potwierdzającego wezwanie ich przez powódkę do wykupu weksla. Z pism procesowych powódki, których odpisy doręczono pozwanym, wynika bowiem jednoznacznie, że doręczyła ona pozwanym wezwanie do wykupu weksla. Uznać zatem należy, że zgodnie z art. 162 k.p.c. pozwani utracili prawo powoływania się na to uchybienie w dalszym toku postępowania.

Sąd I instancji, który – jak wskazano powyżej - uwzględnił umowę dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku przy ocenie zasadności dochodzonego przez powódkę roszczenia wekslowego na skutek zarzutów pozwanych B. S. i W. S. (1) oraz pozwanych L. K. i W. K. od nakazu zapłaty wydanego przez ten Sąd w dniu 19 czerwca 2013 roku w postępowaniu nakazowym, słusznie uznał, że w świetle tej umowy powódce należy się czynsz dzierżawny z odsetkami w kwocie wskazanej w wekslu. W świetle dołączonego do zarzutów pozwanej B. S. od nakazu zapłaty zestawienia czynszu dzierżawnego podpisanego przez tę pozwaną, a także wskazania w zarzutach pozwanego W. S. (1) od tego nakazu zapłaty, iż dokumenty wymienione w tych zarzutach są tożsame z dokumentami przedłożonymi z zarzutami B. S., nie budzi wątpliwości, że za okres od I półrocza 2011 roku do II półrocza 2012 roku powódce należy się czynsz dzierżawny z odsetkami w łącznej kwocie 155.843,90 złotych (k. 68). Skoro z przedłożonego przez pozwanych B. S. i W. S. (1) zestawienia czynszu dzierżawnego wynika wysokość należnego powódce czynszu dzierżawnego z odsetkami, to nie było potrzeby szczegółowych wyliczeń w tym zakresie.

Tym samym musiały upaść zarzuty naruszenia art. 6 k.c. i art. 106b i 106g ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. Nr 177, poz. 1054 z późn. zm.), w ramach których skarżący próbowali kwestionować wskazaną w wekslu kwotę należnego powódce czynszu dzierżawnego z odsetkami.

Jednocześnie Sąd Okręgowy trafnie nie podzielił zarzutów co do zaistnienia przesłanek uzasadniających obniżenie czynszu dzierżawnego należnego powódce od pozwanych B. S. i W. S. (1).

Przede wszystkim trzeba zgodzić się z Sądem I instancji, że pozwani nie mogli domagać się obniżenia tego czynszu dzierżawnego powołując się na art. 357<sup>1</sup> k.c. W orzecznictwie utrwalony jest bowiem pogląd, podzielany także przez Sąd Apelacyjny, że pozwany nie może bronić się zarzutem opartym na przesłankach uzasadniających zastosowanie art. 357<sup>1</sup> k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000 roku, II CKN 644/98, LEX nr 51053, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2001 roku, III CZP 54/00, LEX nr 46093).

Z kolei na podstawie art. 700 k.c. dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy jeżeli skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. Pozwani B. S. i W. S. (1) domagając się na tej podstawie obniżenia należnego powódce czynszu za lata 2011-2012 musieliby zatem wykazać, że w tym okresie z przyczyn, za które nie ponoszą odpowiedzialności, przychód, nie dochód, z dzierżawionych przez nich nieruchomości rolnych był istotnie niższy niż zwykle. Powoływany przez pozwanych wzrost czynszu dzierżawnego związany ze

wzrostem cen pszenicy, jak też wzrost podatku rolnego związany ze wzrostem cen żyta, czego powódka zresztą nie kwestionowała, nie obrazuje całościowo dochodu osiąganego przez pozwanych z dzierżawionych nieruchomości rolnych, a do tego – jak wskazano – przewidziana w art. 700 k.c. możliwość żądania obniżenia czynszu dzierżawnego jest uzależniona od znacznego zmniejszenia zwykłego przychodu, a nie dochodu, z przedmiotu dzierżawy. Oczywiście znaczne zmniejszenie przychodu z dzierżawionych nieruchomości rolnych w latach 2011-2012 pozwani B. S. i W. S. (1) mogliby wykazać za pomocą opinii biegłego, która jednak – wbrew odmiennemu zapatrywaniu Sądu I instancji – nie jest jedynym dowodem mogącym potwierdzić tę okoliczność. Pozwani B. S. i W. S. (1) nie wnosili jednak ani o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, ani jakiegokolwiek innego dowodu na okoliczność znacznego zmniejszenia zwykłego przychodu z dzierżawionych przez nich nieruchomości rolnych w latach 2011-2012.

Dopuszczalność obniżenia na podstawie art. 700 k.c. należnego powódce za lata 2011-2012 czynszu z dzierżawionych przez pozwanych B. S. i W. S. (1) nieruchomości rolnych z uwagi na wzrost wskaźnika określającego ten czynsz w postaci cen pszenicy jest także wątpliwa z uwagi na to, że to sama pozwana B. S. uczestnicząc w przetargu na dzierżawę tych nieruchomości rolnych wylicytowała czynsz dzierżawny w wysokości 1.080 decyton pszenicy rocznie, przy wywoławczym czynszu dzierżawnym w wysokości 170 decyton pszenicy rocznie.

Trzeba też przychylić się do stanowiska Sądu I instancji, że w sytuacji wzrostu cen pszenicy pozwani B. S. i W. S. (1), wydzierżawiając od powódki ponad 40 ha gruntów ornych, przynajmniej na części z tych gruntów mogli uprawiać zboże, w tym właśnie pszenicę, co bez wątplenia zwiększyłyby przychody z dzierżawionych przez nich nieruchomości rolnych.

Zasadność obniżenia na podstawie art. 700 k.c. należnego powódce za lata 2011-2012 czynszu z dzierżawionych przez pozwanych B. S. i W. S. (1) nieruchomości rolnych jest też wątpliwa z uwagi na duży wzrost innych przychodów z tych nieruchomości w postaci dopłat bezpośrednich do gruntów rolnych. Od momentu zawarcia przez powódkę i pozwanych B. S. i W. S. (1) umowy dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku do 2012 roku dopłaty bezpośrednie do gruntów rolnych wzrosły co najmniej o kilkadziesiąt procent. Podkreślenia wymaga też, że uzyskiwane przez pozwanych B. S. i W. S. (1) dopłaty bezpośrednie do dzierżawionych przez nich nieruchomości rolnych tylko nieznacznie były niższe od czynszu dzierżawnego.

Pozwani B. S. i W. S. (1) nie mogą też skutecznie domagać się obniżenia czynszu dzierżawnego na podstawie art. 664 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Z art. 664 k.c. w zw. z art. 694 k.c. wynika, że jeżeli przedmiot dzierżawy ma wady ograniczające jego przydatność do umówionego użytku dzierżawca może żądać obniżenia czynszu dzierżawnego za czas trwania wad, ale roszczenie o obniżenie czynszu dzierżawnego z powodu wad przedmiotu dzierżawy nie przysługuje dzierżawcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Tymczasem pozwana B. S., jak wynika z zebranych w sprawie dowodów, przed przetargiem na dzierżawę nieruchomości rolnych dwukrotnie oglądała przedmiot dzierżawy, a w umowie dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku oświadczyła, że zapoznała się z przedmiotem dzierżawy, a także zrzekła się roszczeń z tytułu rękojmi za wady przedmiotu dzierżawy. Z kolei W. S. (1) zrzekł się roszczeń z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku w umowie z dnia 29 listopada 2005 roku, na podstawie której z dniem 1 grudnia 2005 roku wstąpił solidarnie z pozwaną B. S. w prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku oraz przyjął solidarnie z pozwaną B. S. odpowiedzialność za zobowiązania powstałe z tej umowy od dnia jej zawarcia.

Pozwani B. S. i W. S. (1) nie mogą również skutecznie domagać się od powódki zwrotu kosztów koniecznych napraw przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 663 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Na tej podstawie dzierżawca może domagać się od wydzierżawiającego zwrotu kosztów koniecznych napraw przedmiotu dzierżawy jeżeli wyznaczy dzierżawcy odpowiedni termin do wykonania tych napraw. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje zaś podstaw do stwierdzenia, że pozwani B. S. i W. S. (1) wyznaczyli powódce termin do wykonania koniecznych napraw obciążających powódkę.

Sąd I instancji słusznie nie uwzględnił też zarzutu potrącenia wierzytelności powódki z wierzytelnością pozwanych B. S. i W. S. (1) w kwocie 72.875,54 złotych z tytułu poniesionych przez nich nakładów na budynki i budowle znajdujące się na dzierżawionych przez nich nieruchomościach rolnych.

Przedstawiona do potrącenia wierzytelność musi spełniać przewidzianą w art. 498 § 1 k.c. przesłankę wymagalności. Skoro zaś z umowy dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku i załącznika do tej umowy dotyczącego sposobu rozliczenia remontów i inwestycji wynika, że rozliczenie nakładów poczynionych na dzierżawionych nieruchomościach rolnych nastąpi po zwrocie powódce nieruchomości przez pozwanych B. S. i W. S. (1), a zebrane w sprawie dowody nie dają podstawy do stwierdzenia, że doszło do tego zwrotu, to nie można uznać, że wierzytelność przedstawiona przez pozwanych do potrącenia jest wymagalna.

Trzeba również zgodzić się z Sądem Okręgowym, że przeważająca większość robót wykonanych przez pozwanych B. S. i W. S. (1) stanowiła remonty w rozumieniu umowy dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku, zaś zgodnie z tą umową remonty obciążały dzierżawców.

Z kolei rozliczenie nakładu inwestycyjnego w postaci wykonania płyty gnojowej o wartości ponad 17.500 złotych uwarunkowane było zachowaniem przewidzianego w umowie dzierżawy z dnia 9 maja 2005 roku trybu, którego pozwani B. S. i W. S. (1) nie zachowali.

Nietrafne jest także odwoływanie się przez pozwanych do art. 5 k.c. jako podstawy uzasadniającej oddalenie powództwa.

Według art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego, a takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W doktrynie i orzecznictwie zgodnie podkreśla się przy tym, że przy przyjmowaniu nadużycia prawa należy zachować szczególną ostrożność. Należy przy tym mieć na względzie, że domniemywa się, iż uprawniony czyni ze służącego mu prawa użytek zgodny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego. Osoba, przeciwko której skierowane jest żądanie winna zatem wykazać okoliczności, które by to domniemanie obalały. Pozwani nie wykazali zaś okoliczności, które uzasadniałyby przyjęcie nadużycia prawa przez powódkę dochodzącą czynszu dzierżawnego. Okolicznością taką z pewnością nie jest wzrost wskaźnika określającego wysokość czynszu dzierżawnego, a także odmowa powódki obniżenia lub umorzenia tego czynszu z uwagi na stan przedmiotu dzierżawy, w szczególności, że pozwana B. S. przed zawarciem umowy dzierżawy dwukrotnie oglądała przedmiot dzierżawy, a jednocześnie w przetargu na umowę dzierżawy nieruchomości rolnych sama wylicytowała czynsz dzierżawny w wysokości 1.080 decyton pszenicy rocznie.

Dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono mając na uwadze wynik postępowania odwoławczego oraz treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. Apelacja pozwanych została oddalona w całości i dlatego są oni solidarnie zobowiązani zwrócić powódce poniesione przez nią w postępowaniu odwoławczym koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.700 złotych, ustalonej na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).