

Sygn. akt I.Ca 328/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Kowalewski
Sędziowie:	SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Cezary Olszewski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2014 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S.**

przeciwko B. S.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej B. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Olecku

z dnia 28 marca 2014r., sygn. akt I C 588/13

1. Oddała apelację;
2. Zasądza od pozwanej B. S. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II – giej instancji.

Sygn. akt: I. Ca. 328/14

UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. wytoczyła przeciwko B. S. powództwo o wydanie nieruchomości rolnej oznaczonej działką nr (...), położoną w obrębie S., gm. K. o powierzchni 15,4900 ha oraz nieruchomości rolnej oznaczonej działkami nr (...), położonej w obrębie C., gm. K. o powierzchni 12,3129 ha w związku z niezapłaceniem zaległego czynszu dzierżawnego i rozwiązaniem umów dzierżawnych z dniem 31 sierpnia 2013 r.

W odpowiedzi na pozew, B. S. stwierdziła, iż na dzień wydania nieruchomości tj. 31 sierpnia 2013 roku nie zalegała z opłatą czynszu.

Wyrokiem z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie o sygn. akt: I. C. 588/13 Sąd Rejonowy w Olecku nakazał pozwanej, aby wydała na rzecz powodowej Agencji nieruchomości rolne: działkę gruntu nr geodezyjny (...), położoną w obrębie S., gmina K. o powierzchni 15,4900 ha oraz działki gruntu nr geodezyjny (...)i (...), położone w obrębie C., gmina K. o powierzchni 12,3129 ha oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodowej Agencji kwotę 432,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 360,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W świetle ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. jest właścicielem nieruchomości rolnych: działki gruntu nr (...), położonej w obrębie S., gm. K. o powierzchni 15,4900 ha oraz działek gruntu nr (...), położonej w obrębie C., gm. K. o powierzchni 12,3129 ha.

W dniu 1 grudnia 2003 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. zawarła z B. S. dwie umowy dzierżawy nieruchomości rolnych: działki gruntu nr (...), położonej w obrębie S., gm. K. o powierzchni 15,4900 ha oraz działek gruntu nr (...), położonej w obrębie C., gm. K. o powierzchni 12,3129 ha i strony obu tych umowach w § 15 ustaliły zasady związane z płatnością czynszu dzierżawnego. Strony m. in. ustaliły, iż czynsz płatny jest według wysokości równowartości pieniężnej określonej ilości decyton pszenicy za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu - za I półrocze w terminie 30 września według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze według cen pszenicy w II półroczu w terminie 28 lutego następnego roku. Z kolei w § 16 ust. 1 obu umów, strony postanowiły, że jeżeli dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza, umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez wydzierżawiającego 3-miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.

B. S. nie opłaciła w terminie należności czynszowych za I półrocze 2012 r. i I półrocze 2013 r. odnośnie nieruchomości położonej w obrębie S. - umowa nr (...) w łącznej wysokości 970,56 zł oraz za II półrocze 2012 r. i I półrocze 2013 r. odnośnie nieruchomości położonej w obrębie C. - umowa nr (...) w łącznej wysokości 4.865,89 zł.

W dniu 11 marca 2013 r. pozwana została wezwana przez powódkę do zapłaty zaległości w czynszu dotyczącym umów nr (...). Ponadto pismem z dnia 14 marca 2013 r. powódka wezwała pozwaną do uregulowania zaległego czynszu dzierżawnego w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania pisma. Pismo zostało wydane ze skutkiem doręczenia córce pozwanej I. S. w dniu 18 marca 2013 r.

Przez okres trzech miesięcy pozwana nie dokonała spłaty całego zadłużenia. Jedynie w dniu 14 marca 2013 r. przelała na rzecz powódki kwotę 2.320 zł z tytułu umowy nr (...) oraz w dniu 20 marca 2013 r. kwotę 462,45 zł z tytułu umowy nr (...). Na dzień 4 lipca 2013 r. pozwana nadal zalegała z zapłatą kwoty 2.345,21 zł z tytułu umowy nr (...) oraz kwoty 467,26 zł z tytułu umowy nr (...).

Pismami z dnia 4 lipca 2013r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. rozwiązała z B. S. umowy dzierżawy nr (...) z dniem 31 sierpnia 2013 r. i wezwała do wydania dzierżawionych nieruchomości rolnych. Jednak pozwana nie zadośćuczyniła żądaniu Agencji.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że roszczenie powódki jest w pełni uzasadnione. Umowy dzierżawy nr (...) dotyczące nieruchomości położonych w obrębie S. i C. zostały skutecznie rozwiązane zgodnie z odpowiednimi zapisami umów (§ 16) oraz uregulowaniem zawartym w kodeksie cywilnym (art. 703 k.c.). W świetle zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że pozwana opóźniła się z zapłatą za dwa pełne okresy płatności (dwa półrocza) w stosunku do każdej z przedmiotowych nieruchomości.

Sąd Rejonowy zważył, że spór dotyczył sposobu zarachowania kwoty 10.000,00 zł dokonanej przez pozwaną w dniu 13.09.2012 r., która, zdaniem wpłacającej, winna być w pierwszej kolejności zaksięgowana na poczet należności dotyczących umów nr (...), a pozostała kwota winna być zaksięgowana na poczet należności z tytułu dzierżawy innej nieruchomości położonej w G.. Pozwana ponadto powoływała się na wcześniejsze rozliczenia z powódką i ustne ustalenia z pracownikiem księgowości powódki odnośnie pierwszeństwa w rozliczaniu dokonywanych wpłat.

Analizując powyższą kwestię, Sąd Rejonowy stwierdził, że nie istniały jakiegokolwiek ustne ustalenia odnośnie pierwszeństwa w rozliczaniu dokonywanych wpłat przez pozwaną, a zaliczanie wpłat na poczet zaległych należności odbywało się zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego. W tytule spornego przelewu na kwotę 10.000,00 zł z dnia 13.09.2012 r. pozwana wskazała jedynie numer kontrahenta i należność została zaliczona na poczet najstarszych zaległości dotyczących innej nieruchomości. Ponadto pozwana została poinformowana o powyższym fakcie wezwaniem do zapłaty z dnia 8.10.2012 r. oraz została wezwana do zapłaty zaległości w czynszu dotyczącym umów nr (...) w dniu 11.03.2013 r., a następnie pismem z dnia 14.03.2013 r. został wyznaczony pozwanej termin trzymiesięczny na uregulowanie zaległego czynszu. Pozwana miała więc wystarczająco dużo czasu, aby zapoznać się z wysokością zaległości i dokonać stosownej wpłaty, tak aby uniknąć rozwiązania umów dzierżawy.

Nie ma też znaczenia argumentacja pozwanej, iż nie otrzymała ona pisma z dnia 14 marca 2013 r. W tym zakresie Sąd Rejonowy podniósł, że powyższa korespondencja, dotycząca wyznaczenia trzymiesięcznego terminu na uregulowanie zaległości, została skutecznie doręczona córce pozwanej I. S. w dniu 18 marca 2013 r. zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 3) ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe.

W tych warunkach Sąd Rejonowy uznał, że wypowiedzenie przedmiotowych umów dzierżawy jest skuteczne i zgodne z postanowieniami umownymi (§16 umów dzierżawy), a także z art. 703 k.c. Umowy dzierżawy uległy rozwiązaniu, a pozwana zajmuje nieruchomości wskazane w pozwie bez tytułu prawnego. Z powyższych względów powództwo o wydanie podlegało uwzględnieniu na podstawie art. 222 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 9 pkt 2) i § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana B. S., zaskarżając go w całości i zarzucając Sądowi I instancji:

1) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 451 § 1 k.c. przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w kontekście stanu faktycznego, poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż w okolicznościach faktycznych sprawy strony nie określiły (uzgodniły) sposobu zaliczania (księgowania) dokonywanych przez stronę pozwaną wpłat na poczet czynszu dzierżawnego za określoną nieruchomość rolną,

b) art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie) i tym samym nieuwzględnienie przy rekonstrukcji złożonych przez strony oświadczeń woli pełnego kontekstu sytuacyjnego, co skutkowało błędnym ustaleniem, iż strony nie uzgodniły sposobu zaliczania (księgowania) wpłat na poczet czynszu dzierżawnego, w sytuacji gdy nie zostało wyraźnie wskazane, której dzierżawionej nieruchomości rolnej dana wpłata dotyczy

c) art. 6 k.c. polegające na niewykazaniu przez stronę powodową, pomimo istnienia dowodów z dokumentów (wyciągów bankowych) potwierdzających, iż w istocie strony ustaliły sposób zaliczania dokonywanych przez pozwaną tytułem czynszu dzierżawnego wpłat, że nie było ustaleń w tym zakresie,

2) naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a) art. 227 i art. 232 oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie prawidłowego postępowania dowodowego oraz nierozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny zgromadzonych w postępowaniu dowodów, co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi i w konsekwencji błędnym rozstrzygnięciem,

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i nieuwzględnienie go przy rozstrzygnięciu w sprawie i tym samym nieodniesienie się do niego w uzasadnianiu wyroku,

Wskazując na powyższe zarzuty, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Olecku do ponownego jej rozpatrzenia, a także zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, powódka Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, przyjmując je za własne, co powoduje, że nie zachodzi potrzeba ich powtarzania. Podziela też w pełni ocenę prawną tych ustaleń dokonaną przez Sąd I instancji.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, wbrew twierdzeniom skarżącej, brak jest podstaw do przyjęcia, aby istniały jakiegokolwiek ustne ustalenia w zakresie sposobu zaliczania dokonywanych wpłat przez pozwaną na poczet poszczególnych umów dzierżawnych. Tego rodzaju okoliczność nie znajduje potwierdzenia w zeznaniach świadka T. P.. W ocenie Sądu Okręgowego, abstrahując od powyższego i przyjmując, że jeżeli nawet takie ustalenia miały miejsce, to nie można uznać, aby wiązały one stronę powodową bowiem zgodnie z § 15 ust. 7 umowy, inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności poprzez potrącenia, wymaga zgody wdzierżawiającego wyrażonej na piśmie. Zapis ten oznacza, że sama umowa regulowała sposoby płatności czynszu. W związku z powyższym, jeżeli więc strona pozwana wzywana do zapłaty należności z poszczególnych umów, samowolnie dokonywała zarachowań swoich wpłat, to okoliczność ta, wbrew zapatrywaniom strony skarżącej, nie wiązała powodowej Agencji.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, że skoro powódka określała na fakturach wysokość zadłużenia przypisując go do określonej umowy dzierżawy, to wówczas zaległości te winny być opłacone przez pozwaną w takiej wysokości, w jakiej zostały ustalone, a nie na zasadzie swobodnego kształtowania sposobu zaliczania przez Agencję tychże należności. Pokreślić przy tym należy, że wyżej przywoływany przepis umowy ma charakter porządkujący sposób rozliczenia oraz wyłącza on swobodę stron w zakresie kształtowania innych rozliczeń stwarzając czytelne ramy sposobu ewidencji księgowej. W tych warunkach uznać należy, że powodowa Agencja prawidłowo rozliczyła kwotę 10.000 zł wpłaconą przez pozwaną w dniu 13 września 2012 r., zgodnie z wymogami art. 451 k.c. na poczet należności najwcześniej wymagalnej, dotyczącej nieruchomości położonej w G. oraz stosownie do treści przelewu. Nie ma też racji skarżąca twierdząc, że ustne ustalenia bądź porozumienia z pracownikiem bez pośrednictwa Agencji jako podmiotu, który zawierał umowę dzierżawy, mogły zmieniać sposoby płatności, czy też zaliczania poszczególnych wpłat.

Brak wpłat na poczet należności dotyczących nieruchomości położonych w miejscowościach: C. i S. skutkowało tym, że powstały zadłużenia za dwa okresy płatności, o którym to fakcie pozwana była informowana i wzywana do uregulowania zaległości w terminie 3 miesięcy. Wezwanie to, jak się okazało, zostało odebrane przez dorosłego domownika, tj. córkę skarżącej, a zatem stworzyło sytuację dla pozwanej możliwą do uregulowania swojego zadłużenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie sposób jest też pominąć, że jeżeli doszło do sytuacji, że powodowa Agencja zaliczyła wpłaconą kwotę 10.000,00 zł inaczej niżli oczekiwała tego pozwana, to stwierdzić trzeba, że ta ostatnia była informowana, że w terminie 3 miesięcy ma możliwość uregulowania swojego zadłużenia w stosunku do Agencji z pozostałych umów dzierżawnych, na które nie została zaliczona przedmiotowa wpłata, a tymczasem okres ten przeznaczyła wyłącznie na bezcelową polemikę i wymianę korespondencji z powódką. W tych warunkach, Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwana posiadała zaległość za dwa okresy czynszowe, co skutkowało skutecznym rozwiązaniem umowy na koniec miesiąca sierpnia 2013 r. i powodowa Agencja uprawniona była do skorzystania z ochrony swojej własności przewidzianej w art. 222 § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 2 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. – Dz. U. z 2013 r., poz. 490), uznając pozwaną za stronę przegrywającą postępowania odwoławcze.