

Sygn. akt I ACa 33/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Marek Machnij (spr.)		
Sędziowie: SA Małgorzata Zwierzyńska  SA Piotr Daniszewski		

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2020 r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W.

przeciwko A. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 26 listopada 2019 r. sygn. akt XV C 1167/18

1) oddala apelację,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Piotr Daniszewski SSA Marek Machnij SSA Małgorzata Zwierzyńska

**Sygn. akt: I ACa 33/20**

## UZASADNIENIE

***Powód Krajowy Ośrodek (...) w W. wniósł w postępowaniu upominawczym o nakazanie pozwanej A. K., aby zapłaciła mu kwotę 214.944,96 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dni wniesienia pozwu (tj. 11 lipca 2018 r. – k. 29) z tytułu niezapłaconego czynszu dzierżawnego za***

***lata 2016 – 2017 należnego na podstawie umowy dzierżawy z dnia 30 października 2015 r. oraz skapitalizowanych odsetek za opóźnienie.***

***Sąd Okręgowy w Gdańsku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 września 2018 r. uwzględnił żądanie w całości.***

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, zarzucając, że przedmiot dzierżawy nie miał właściwości, o których była zapewniana, w szczególności jak chodzi o klasy bonitacyjne gruntów, wobec czego stosownie do art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. czynsz powinien zostać ustalony w znacznie niższej wysokości, ponieważ jest on uzależniony od klasy gruntów. Ponadto twierdziła, że zaistniały okoliczności uzasadniające obniżenie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 k.c., bowiem w 2016 r. doszło do wymarznienia zasiewów w 35 %, co powinno skutkować umorzeniem czynszu za ten okres w całości, natomiast jesienią 2017 r. doszło do wymoknięcia zasiewów, co także powinno skutkować umorzeniem czynszu w całości. Podniosła także, że powód wyrządził jej szkodę przez dopuszczenie do udziału w przetargu na dzierżawę przedmiotowej nieruchomości nieuprawnionej osoby, co doprowadziło do tego, że w wyniku licytacji czynsz został zawyżony o 1000 decyton.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 26 listopada 2019 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 214.944,96 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 lipca 2018 r. do dnia zapłaty i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 21.548 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że w dniu 30 października 2015 r. pozwana zawarła z poprzednikiem prawnym powoda Agencją Nieruchomości Rolnych umowę dzierżawy części działki nr (...) o powierzchni 53,48 ha, położonej w obrębie S. na terenie gminy (...), składającej się z: gruntów ornych: RIIIa – 1,66 ha, RIIIb – 15,7 ha, RIVa – 21,86 ha, RIVb – 0,42 ha, (...)– 0,34 ha; łąk trwałych: ŁIII – 0,31 ha, pastwisk trwałych: PsIII – 4,97 ha, nieużytków: N – 3,08 ha, lasów: LsII – 0,99 ha i gruntów zadrzewionych i zakrzewionych: LzII – 4,15 ha. Umowa została zawarta na okres od dnia 30 października 2015 r. do dnia 30 października 2021 r. Powód zobowiązał się oddać pozwanej przedmiot dzierżawy i pozostawić go w jej użytkowaniu wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez okres trwania umowy, zaś pozwana zobowiązała się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej, utrzymywać przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz ponosić czynsz dzierżawny i wszystkie obciążenia publiczno – prawne związane z przedmiotem dzierżawy.

Czynsz dzierżawny stanowił równowartość 1.830 dt pszenicy w stosunku rocznym według szczegółowego wyliczenia odpowiednio do klas bonitacyjnych gruntów. Czynsz nie miał być pobierany za nieużytki, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, grunty pod rowami i drogami oraz grunty klasy VI i VIz. Cenę pszenicy przyjmowano na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Czynsz miał być płatny za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z pomnożenia połowy ilości pszenicy przez jej cenę. Płatność czynszu za I półrocze uzgodniono w terminie do dnia 30 września według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze według cen pszenicy w II półroczu w terminie do dnia 28 lutego następnego roku. Zastrzeżono, że inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności przez potrącenie, wymaga zgody powoda wyrażonej na piśmie.

W § 2 umowy wskazano, że działka znajduje się w międzywalu rzeki W., które jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, wobec czego pozwana przejęła na siebie wszelkie ryzyka związane z zalaniem/zabranie przez wodę dzierżawionego gruntu i zrzekła się wszelkich roszczeń z tytułu szkód poniesionych wskutek zalania/zabrania gruntu.

Pozwana posiadała działkę nr (...) już wcześniej w celu rekultywacji gleby i przygotowania jej do wydawania odpowiednich plonów. Wszelkie czynności z tym związane wykonywał jej mąż T. K., który był faktycznym użytkownikiem działki i posiadał przygotowanie rolnicze. Zawarcie przedmiotowej umowy poprzedzał przetarg ustny z dnia 27 października 2015 r., do którego przystąpiło siedmiu oferentów, w tym M. K. (1) i pozwana, w imieniu której

działał jej mąż. Pozwana zgłaszała obiekcje do udziału M. K. w przetargu, jednak następnie nie zaskarżyła procedury i wyniku konkursu.

Aneks nr (...) z dnia 24 stycznia 2017 r. zmieniono termin płatności czynszu za pierwsze półrocze 2016 r. na dzień 21 lutego 2017 r. Zadłużenie pozwanej wobec powoda z tytułu czynszu dzierżawnego za okres do dnia 31 grudnia 2017 r. wyliczone na dzień 21 czerwca 2018 r., uwzględniające dokonane wpłaty i kapitalizację odsetek, wynosiło 214.944,96 zł. Powód bezskutecznie wzywał pozwaną do zapłaty czynszu w wysokości wynikającej z treści umowy.

Mąż pozwanej był niezadowolony z osiągniętych plonów i zainicjował postępowanie zmierzające do weryfikacji klas bonitacyjnych gruntów. Starosta G. decyzją z dnia 29 września 2017 r. orzekł o zmianie klasyfikacji gleboznawczej (bonitacyjnej) działki nr (...) w sposób określony szczegółowo w treści tej decyzji. Pozwana i inne osoby znajdując się w analogicznej sytuacji na własny koszt zlecieli sporządzenie ekspertyzy co do szkód wynikających z wadliwej klasyfikacji gruntów. W listopadzie 2017 r. pozwana wystąpiła o zawarcie aneksu uwzględniającego rzeczywiste klasy bonitacyjne gruntów, ale powód nie zgodził się.

W 2016 r. plony pozwanej były istotnie mniejsze z uwagi na warunki atmosferyczne (słabe przezimowanie upraw), w związku z czym na podstawie art. 700 k.c. czynsz za I półrocze 2016 r. został obniżony o równowartość 286,48 dt pszenicy. Jednocześnie powód pozostawił bez rozpoznania jej wnioski pozwanej o obniżenie czynszu za II półrocze 2016 r. z uwagi na nieprzedłożenie przez nią zaświadczenia o pomocy de minimis otrzymanej w latach 2015 – 2017. W 2017 r. plony pozwanej również były istotnie niższe z uwagi na warunki atmosferyczne (nawalne deszcze), ale powód odmówił obniżenia czynszu w oparciu o art. 700 k.c., powołując się na treść § 2 umowy, tj. przejęcia przez pozwaną na siebie wszelkich ryzyk związanych z zalaniem/zabranieniem przez wodę dzierżawionego gruntu.

Aktualnie właścicielem działki nr (...) jest Gmina (...), ponieważ Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją z dnia 31 lipca 2018 r. stwierdził nabycie przez tę Gminę z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 r. prawa własności tej działki, a Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił skargę powoda na tę decyzję. W konsekwencji w dniu 10 października 2019 r. powód złożył pozwanej oświadczenie o wygaśnięciu umowy dzierżawy ze względu na następczą niemożność świadczenia, polegającą na nabyciu działki przez inny podmiot. W dniu 11 października 2019 r. powód przekazał w/w działkę Gminie (...).

Sąd Okręgowy wskazał, że p owyższy stan faktyczny był bezsporny, a wszystkie przeprowadzone dowody uznał za wiarygodne, aczkolwiek zeznania pozwanej miały nieznaczny walor dowodowy, ponieważ to jej mąż uczestniczył w przetargu i użytkował dzierżawione grunty, a ona sama zajmowała się domem i tylko z uwagi na miejsce zameldowania była formalną stroną umowy, o której miała niewielkie pojęcie. Ponadto Sąd ten pominął dowód z opinii biegłego na okoliczność obniżenia czynszu na podstawie art. 700 k.c. z uwzględnieniem strat w produkcji w latach 2016 – 2017, albowiem pozwana nie uiściła zaliczki na koszty przeprowadzenia dowodu.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Jego podstawę prawną stanowił art. 693 § 1 k.c., zgodnie z którym dzierżawca zobowiązany jest do płacenia wydzierżawiającemu umówionego czynszu. Nie ma przy tym znaczenia, że finalnie okazało się, że powód nie był właścicielem wydzierżawianego gruntu i nie miał do niego żadnego tytułu prawnego, ponieważ jako wydzierżawiający nie musiał być właścicielem wydzierżawionej rzeczy. Okoliczność ta nie powoduje bowiem nieważności umowy. Pozwana najemca nie może się więc uchylić od wzajemnego świadczenia wynikającego z umowy na tej podstawie, że powód nie był właścicielem działki. Wystarczające było zapewnienie pozwanej możliwości używania przedmiotu dzierżawy i pobierania z niego pożytków, co niewątpliwie nastąpiło.

Pozwana nie kwestionowała wysokości czynszu dzierżawnego za okres do dnia 31 grudnia 2017 r. wyliczonego zgodnie z przedmiotową umową i stanu zaległości na dzień 21 czerwca 2018 r., uwzględniającego dokonane wpłaty i kapitalizację odsetek, lecz uważała, że zaległość tę należy pomniejszyć o jej roszczenia odszkodowawcze z tytułu dopuszczenia do udziału w przetargu osoby nieuprawnionej, a także z art. 700 k.c. oraz wynikające z braku właściwości rzeczy wydzierżawionej (gorsze klasy bonitacyjne, co wpływało na wysokość czynszu).

W związku z tym Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenia odszkodowawcze z innego tytułu prawnego niż obligacyjny stosunek dzierżawy mogłyby być przedmiotem badania i ewentualnego obniżenia zasądzonej kwoty lub oddalenia powództwa w całości, ale wymagałoby to podniesienia zarzutu potrącenia lub wytoczenia powództwa wzajemnego, czego pozwana nie uczyniła. Zauważył przy tym, że pozwana nie zaskarżyła procedury i wyniku przetargu oraz zaakceptowała rozstrzygnięcie konkursu i wysokość czynszu. Ponadto nie wykazała swojego roszczenia odszkodowawczego, które opierała jedynie na zawartym w sprzeciwie od nakazu zapłaty twierdzeniu, że na skutek wadliwie prowadzonej licytacji doszło do zawyżenia czynszu o 1.000 decyton, ale nie zaoferowała na poparcie tego twierdzenia żadnych dowodów.

Co do zarzutów z art. 700 k.c. i z art. 694 k.c. w zw. z art. 664 § 1 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że w zasadzie mogłyby one stanowić samoistne zarzuty procesowe w sprawie o zapłatę czynszu dzierżawnego bez wytaczania powództwa wzajemnego lub podnoszenia zarzutu potrącenia, ale wymagałyby wykazania przez pozwaną okoliczności uzasadniających zastosowanie w/w przepisów. Tymczasem w sprzeciwie pozwana powołała jedynie bardzo ogólnikowo twierdzenia o skorzystaniu z uprawnienia do obniżenia czynszu, nie podając nawet kwoty, o jaką domagała się obniżenia czynszu. Przede wszystkim jednak przepisy art. 700 k.c. i z art. 694 k.c. w zw. z art. 664 § 1 k.c. nie dają dzierżawcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Ponadto pozwana nie wykazała zasadności podstaw do zmniejszenia czynszu (w jakiegokolwiek kwocie).

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że powód na podstawie art. 700 k.c. zgodził się na obniżenie czynszu za I półrocze 2016 r. (o równowartość 286,48 dt pszenicy). Przepis ten ma charakter dyspozytywny, wobec czego dopuszczalne jest umowne wyłączenie uprawnienia do żądania obniżenia czynszu z powodu zmniejszenia się przychodu z dzierżawy wskutek wszystkich możliwych wypadków lub tylko z powodów szczegółowo wymienionych w umowie. Skoro zatem pozwana w § 2 umowy przejęła na siebie wszelkie ryzyka związane z zalaniem/zabranieniem przez wodę dzierżawionego gruntu, to nie mogła się ona domagać obniżenia czynszu za 2017 r. z uwagi na nawalne deszcze, które ze względu na bardzo specyficzne położenie gruntu (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią) wywołały znaczne straty w uprawach. Pozwana powinna przewidzieć ryzyko powstania takich szkód już w chwili zawierania umowy, rozważając opłacalność przedsięwzięcia przy ustalaniu wysokości czynszu.

Odnosnie do obniżenia czynszu za II półrocze 2016 r. na podstawie art. 700 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że pozwana nie wykazała zasadności takiego obniżenia, ponieważ nawet nie podała kwoty, o jaką czynsz miałby zostać zmniejszony, abstrahując od całkowitego braku dowodów na powstanie szkody i jej wysokość (zmniejszenie zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy).

Co do braku właściwości rzeczy wdzierżawionej Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwana nie wypowiedziała umowy na podstawie art. 694 k.c. w zw. z art. 664 § 2 k.c., lecz trwała w łączącym strony stosunku prawnym. Mogłaby wprawdzie domagać się obniżenia czynszu w oparciu o art. 694 k.c. w zw. z art. 664 § 1 k.c., jednak wymagałoby to wykazania przez nią, że gorsze klasy bonitacyjne gruntów występowały już w 2015 r., a nie dopiero w momencie wydania przez Starostę G. decyzji o zmianie klasyfikacji gleboznawczej. Pozwana nie przedłożyła bowiem żadnego dowodu na tę okoliczność, a jej wniosek o biegłego został pominięty, ponieważ nie uściśla wymaganej zaliczki.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w całości i obciążył pozwaną kosztami procesu jako stronę przegrywającą sprawę.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez pozwaną na podstawie zarzutów:

- 1) naruszenia prawa materialnego, a mianowicie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w brzmieniu z dnia zawarcia między stronami umowy dzierżawy) oraz art. 1 i art. 2 w/w ustawy, a także art. 7 Konstytucji RP,
- 2) naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 231 k.p.c. przez jego niezastosowanie,

3) wadliwej wykładni postanowień umowy dzierżawy przez ustalenie, że zrzekła się ona wszelkich ryzyk związanych z zalaniem przedmiotowej nieruchomości,

4) wadliwego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że istnieje możliwość zaskarżenia procedury i wyniku przetargu,

5) naruszenia przepisów prawa procesowego, polegającego na niewezwaniu jej do uiszczenia zaliczki po zwrocie wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych.

W konsekwencji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny – po samodzielnym zapoznaniu się zgodnie z art. 382 k.p.c. jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę z całością zebranego w sprawie materiału dowodowego – uznał, że może aprobować i przyjąć za własne ustalenia faktyczne, które zostały dokonane przez Sąd pierwszej instancji. W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia są bowiem one zgodne z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, a jego ocena odpowiada wymogom określonym w art. 233 § 1 k.p.c. i jest w pełni zgodna z własną oceną Sądu Apelacyjnego. Jednocześnie podkreślić należy, że podniesione w apelacji zarzuty nie zdołały skutecznie podważyć prawidłowości powyższych ustaleń. Ponieważ zaś zostały one obszernie przytoczone we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, zbędne jest obecnie ich szczegółowe powtarzanie, lecz za wystarczające uznać można odniesienie się jedynie do wniosków Sądu pierwszej instancji w kontekście zarzutów sformułowanych w apelacji.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że skarżąca najwięcej uwagi poświęciła w apelacji na kwestie związane z ujawnieniem się dopiero w toku niniejszego procesu, a zarazem już po zawarciu przedmiotowej umowy między stronami, że powód nie był właścicielem ani nie miał żadnego innego tytułu prawnego do nieruchomości stanowiącej przedmiot tej umowy. Odnoszące się do tej kwestii zarzuty są jednak chybione i nie mogły skutkować niezasadnością roszczenia powoda o zapłatę czynszu dzierżawnego za okres objęty dochodzonym w niniejszej sprawie żądaniem.

Niezasadne jest wiązanie kwestii braku po stronie powoda prawa własności do powyższej nieruchomości z naruszeniem art. 417 § 1 k.c., o czym jest mowa w uzasadnieniu apelacji lub z naruszeniem art. 5 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy dzierżawy między stronami). Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał bowiem, że powodowi, jako wydzierżawiającemu, nie musiało przysługiwać prawo własności lub inny tytuł prawny do tej nieruchomości, lecz w zupełności wystarczająca była sama faktyczna możliwość dysponowania tą nieruchomością, ponieważ zależała od niej możliwość wywiązania się przez powoda ze spoczywającego na nim zgodnie z art. 693 § 1 k.c. obowiązku wydania przedmiotowej działki pozwanej do używania i pobierania pożytków. Z tego zaś punktu widzenia nie budzi żadnych wątpliwości, że zarówno w chwili zawarcia umowy dzierżawy z dnia 30 października 2015 r., jak i w całym okresie, za który powód domaga się od pozwanej zapłaty czynszu dzierżawnego (tj. w latach 2016 – 2017 r.), spełnił on powyższe świadczenie, ponieważ wydał jej tę nieruchomość i faktycznie miała ona możliwość korzystania z niej i pobierania pożytków, co zresztą bezspornie czyniła, ale przed procesem i w toku sporu uważała, że z przyczyn leżących częściowo po stronie powoda (niewłaściwe klasy bonitacyjne), a częściowo z przyczyn niezależnych od obu stron (złe warunki atmosferyczne w okresie zimowym oraz deszcze nawalne) nie mogła uzyskać spodziewanych plonów ze swoich upraw. Natomiast po ujawnieniu, że powód nie jest właścicielem przedmiotowej działki i nie może dalej udostępniać jej pozwanej do korzystania i pobierania pożytków, złożył on jej niezwłocznie oświadczenie o wygaśnięciu umowy z powodu następczej

niemożliwości świadczenia i za dalszy okres nie domaga się już oczywiście od pozwanej zapłaty ustalonego w umowie czynszu dzierżawnego.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy trafnie stwierdził, że dla ważności umowy dzierżawy i możliwości żądania czynszu za okres, w którym powód, jeszcze jako wydzierżawiający, wywiązywał się wobec pozwanej ze swojego obowiązku umownego, nie miała żadnego znaczenia okoliczność, że po zawarciu tej umowy okazało się, że powód nie był właścicielem nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy. Nie można dopatrywać się w takiej okoliczności naruszenia zasad gospodarowania mieniem publicznym przez Agencję Nieruchomości Rolnych, będącą poprzednikiem prawnym powoda lub przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w końcu – również przepisów Konstytucji, w szczególności art. 7 ustawy zasadniczej. Podkreślić jedynie można, że w chwili zawierania przedmiotowej umowy przedmiotowa działka niewątpliwie wchodziła jeszcze w skład (...) Skarbu Państwa, ponieważ decyzja, na mocy której Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi uchylił decyzję Wojewody (...) z dnia 16 kwietnia 2015 r. (o odmowie stwierdzenia nabycia z mocy prawa m. in. w/w działki przez Gminę (...)) i stwierdził, że Gmina ta nabyła własność powyższej działki z dniem 1 lipca 2000 r., została wydana dopiero w dniu 31 lipca 2018 r. (k. 238 – 242), a skarga powoda na tę decyzję została oddalona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 11 kwietnia 2019 r. (k. 268 – 273). Nie można więc wyprowadzać żadnych niekorzystnych dla powoda wniosków prawnych albo stawiać mu zarzutów działania na niekorzyść pozwanej z faktu, że po zawarciu przedmiotowej umowy z mocą wsteczną stwierdzono, że stan prawny wydzierżawionej działki był inny niż w chwili zawarcia tej umowy. Zupełnie bezprzedmiotowe są więc wywody pozwanej na temat rzekomej nieprawidłowości działań powoda, polegających na wydzierżawieniu jej nieruchomości, która nie była własnością Skarbu Państwa, ponieważ nie można wymagać od niego, aby antycypował wydanie decyzji administracyjnej skutkującej ex tunc zmianą stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości.

Podsumowując, zarówno z obligacyjnego, jak i rzeczowego punktu widzenia nie było żadnych przeszkód do zawarcia przez strony umowy dzierżawy z dnia 31 października 2015 r., ponieważ w tym okresie istniały jeszcze podstawy do przyjęcia, że działka nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa i wchodzi w skład (...) Skarbu Państwa, w związku z czym mogła i faktycznie była wydana pozwanej do korzystania i pobierania pożytków, co też pozwana czyniła, aczkolwiek – według jej twierdzeń – bez uzyskania oczekiwanych korzyści, natomiast bezpośrednio po przesądzeniu, że przedmiotowa działka jednak nie stanowi własności Skarbu Państwa, powód niezwłocznie poinformował pozwaną o wygaśnięciu umowy ze względu na niemożliwość dalszego udostępniania jej tej działki przez siebie w związku z jej przekazaniem właścicielowi w osobie Gminy (...). Powyższe okoliczności nie dają także podstaw do stwierdzenia nieważności zawartej między stronami umowy w oparciu o przepis art. 58 § 1 k.c.

Również pozostałe zarzuty apelacyjne były niezasadne i nie mogły doprowadzić do uwzględnienia apelacji.

Odnosnie do zarzutu naruszenia art. 231 k.p.c. wskazać można, że wprawdzie można zgodzić się z pozwaną, że możliwe jest przyjęcie w drodze domniemania, że skoro decyzja o zmianie klasyfikacji gleboznawczej m. in. co do działki (...) została wydana przez Starostę G. w dniu 29 września 2017 r., to można założyć, że już w dniu 31 października 2015 r., kiedy doszło do zawarcia przedmiotowej umowy, klasy bonitacyjne gleb znajdujących się na tej działce mogły odbiegać od tych, jakie zostały wskazane w tej umowie, ponieważ proces zmiany właściwości gleb (jeśli wynika z przyczyn naturalnych) ma na ogół przebieg długotrwały, a zatem musiał trwać przez dość długi okres przed wydaniem powyższej decyzji.

Taka okoliczność nie jest jednak w niniejszej sprawie wystarczająca do stwierdzenia, że zastosowanie powinien mieć art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c., dotyczący możliwości żądania obniżenia wysokości czynszu dzierżawnego, jeśli przedmiot dzierżawy posiada wady, które ograniczają jego przydatność do umówionego użytku. Wziąć bowiem trzeba pod uwagę, że wartość klas bonitacyjnych gleb znajdujących się na wydzierżawionej działce miała jedynie wtórne i pomocnicze znaczenie dla ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego. Otóż, była ona brana pod uwagę wyłącznie przy ustalaniu wysokości czynszu, który stanowił kwotę wywoławczą w prowadzonym przez powoda postępowaniu przetargowym i rzeczywiście był on wówczas wyliczony według zestawienia klas bonitacyjnych tej części działki nr (...), która stanowiła przedmiot przetargu (zob. ogłoszenie o przetargu i wyliczenie czynszu dzierżawnego –

k. 110 – 116). Jednak ostatecznie wysokość czynszu została ustalona w wyniku licytacji przeprowadzonej w dniu 27 października 2015 r. i była rezultatem wielokrotnych postępień uczestników przetargu, w tym męża pozwanej działającego w charakterze jej pełnomocnika (zob. protokół z przetargu ustnego z dnia 27 października 2015 r. k. 100 – 102). W konsekwencji przyjęta w umowie dzierżawy z dnia 31 października 2015 r. wysokość czynszu dzierżawnego, odpowiadająca równowartości 1.830 dt pszenicy, znacznie odbiegała od wywoławczej wysokości tego czynszu ustalonej na 555,04 dt pszenicy.

W tej sytuacji nie można przyjąć prostej zależności między wartością klas bonitacyjnych wydzierżawionego gruntu a wysokością umówionego czynszu dzierżawnego, ponieważ była ona przede wszystkim efektem licytacji, którą mąż pozwanej wygrał, oferując najwyższą stawkę czynszu za dzierżawę przedmiotowej działki. Prowadzi to do wniosku, że nawet w wypadku, gdyby wartość klas bonitacyjnych przedmiotu dzierżawy już od chwili zawarcia umowy rzeczywiście była niższa, to nie mogłoby to samo przez się dyskwalifikować wyniku przetargu, na podstawie którego została ustalona wysokość czynszu dzierżawnego. Można przy tym podkreślić, że pozwana, przez swojego pełnomocnika, aż ponad trzykrotnie przeliczyła wywoławczą wartość czynszu, ustaloną przez pozwaną, wobec czego gorsza jakość gleb (ich niższe klasy bonitacyjne) mogłaby mieć w takim wypadku ewentualne znaczenie dopiero wtedy, gdyby istniały podstawy do uznania, że proporcjonalnie do kwoty wywoławczej wylicytowany czynsz powinien być niższy od 555,04 dt pszenicy.

W ślad za tym wziąć jednak trzeba pod uwagę, że nawet gdyby zaakceptować możliwość żądania przez pozwaną proporcjonalnego obniżenia wysokości wylicytowanego czynszu odpowiadającego równowartości 1.830 dt pszenicy, to istotnego znaczenia nabrałaby kwestia, że pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, które byłyby przydatne do wykazania, że wartość czynszu, uwzględniająca rzeczywistą wartość klas bonitacyjnych gleb na wydzierżawionej działce, powinna być ponad trzykrotnie niższa od ustalonej przez powoda wywoławczej wartości czynszu.

W tym zakresie wskazać ponadto należy, że pozwana – po pominięciu przez Sąd pierwszej instancji jej wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości czynszu i wysokości poniesionej przez nią szkody – nie zgłosiła na podstawie art. 162 k.p.c. zastrzeżeń do tej decyzji w/w Sądu (zob. protokół rozprawy z dnia 7 listopada 2019 r. k. 356), wobec czego utraciła możliwość powoływania się w toku postępowania apelacyjnego na ewentualne uchybienia tego Sądu związane z pominięciem tego dowodu. W związku z tym nie ma istotnego znaczenia zarzut naruszenia prawa procesowego, polegającego na niewezwaniu jej do uiszczenia zaliczki na koszty opinii biegłego po zwrocie złożonego przez nią wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych. Nawet w wypadku przyznania skarżącej racji, że Sąd pierwszej instancji powinien jeszcze raz wezwać ją do uiszczenia zaliczki, nie mogłoby to bowiem otworzyć jej drogi do zakwestionowania decyzji o pominięciu dowodu z opinii biegłego i do żądania dopuszczenia tego dowodu na obecnym etapie rozpoznania sprawy. Nota bene, w apelacji nawet nie było wniosku, aby z uwagi na powyższe uchybienie Sądu Okręgowego, dowód ten został przeprowadzony bezpośrednio przez Sąd Apelacyjny. W konsekwencji zarzut naruszenia prawa procesowego, zresztą bez wskazania konkretnych przepisów, nie mógł doprowadzić do wzruszenia zaskarżonego wyroku.

Powyższe uwagi odnoszą się także do kwestii związanych z nieuwzględnieniem przez Sąd pierwszej instancji roszczeń odszkodowawczych zgłoszonych przez pozwaną w stosunku do powoda. Można wprawdzie zgodzić się ze skarżącą, że Sąd ten dokonał zbyt daleko idącej wykładni końcowej części § 2 umowy stron, ponieważ można mieć wątpliwości, czy z faktu położenia wydzierżawionej działki na terenie zalewowym w międzywalu W. można wyprowadzić wniosek, że obejmuje to również ryzyko zalania gruntów przez wody opadowe, pochodzące z lokalnych deszczów o charakterze nawalnym, a nie skutek zalania przez wody pochodzące z w/w rzeki. Niemniej wziąć trzeba pod uwagę, że po pierwsze – jak trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji – rozważanie zasadności zarzutu wyrządzenia pozwanej szkody przez powoda wymagałoby przede wszystkim podniesienia przez nią zarzutu potrącenia lub wytoczenia powództwa wzajemnego, co jednak w tym wypadku niewątpliwie nie miało miejsca. Już tylko z tej przyczyny bezprzedmiotowe byłoby więc ustalanie, czy powód wyrządził pozwanej szkodę (z podanych przez nią przyczyn), która mogłaby skutkować oddaleniem w całości lub choćby tylko w części dochodzonego przez niego w niniejszej sprawie roszczenia.

Po wtóre, także w tym zakresie aktualne są wcześniejsze uwagi na temat nieudowodnienia przez pozwaną, że powód wyrządził jej jakąkolwiek szkodę, ponieważ złożony przez nią wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na taką okoliczność został przez Sąd pierwszej instancji pominięty i pozwana utraciła możliwość kwestionowania tej decyzji w postępowaniu apelacyjnym, ponieważ nie złożyła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., a jednocześnie nie przedłożyła innych dowodów, na podstawie których można byłoby ustalić okoliczności związane z wyrządzeniem jej szkody przez powoda tak co do zasady, jak i co do wysokości. W istocie jej zarzuty stanowią więc jedynie jej gołosłowne twierdzenia mające podważyć zasadność żądania powoda, ale były one całkowicie bezpodstawne i nieskuteczne.

W świetle powyższych uwag nie ma znaczenia także zarzut wadliwego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że istnieje możliwość zaskarżenia procedury i wyniku przetargu. Nie wdając się bliżej w analizę sensu takiego stwierdzenia w/w Sądu, stwierdzić należy, że nie ma ono żadnego wpływu na zasadność powództwa, skoro pozwana nie wykazała ani przesłanek do żądania obniżenia czynszu dzierżawnego za objęty żądaniem okres (zarówno na podstawie art. 700 k.c., jak i art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c.), ani przesłanek do uwzględnienia zgłoszonych przez nią roszczeń odszkodowawczych wobec powoda.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że apelacja nie opierała się na usprawiedliwionych podstawach, wobec czego oddalił ją na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 374 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 7 listopada 2019 r., ponieważ żadna ze stron nie wniosła o przeprowadzenie rozprawy, a Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że jej przeprowadzenie nie jest w tej sprawie konieczne. Ponadto odpowiednio do wyniku sporu w tej instancji orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego, obciążając nimi pozwaną na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. jako stronę przegrywającą sprawę.

SSA Piotr Daniszewski SSA Marek Machnij SSA Małgorzata Zwierzyńska