

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym :

**Przewodniczący: SSO Bogumił Goraj (spr.)**

**Sędziowie: SO Irena Dobosiewicz**

**SO Tomasz Adamski**

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2014 r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z powództwa G. P.

przeciwko Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w D.

o zapłatę

oraz

sprawy z powództwa G. P. i J. P.

przeciwko Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 27 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 299/13

I. zmienia punkt 1-szy wyroku w sprawie z powództwa G. P. przeciwko Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w D. w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 14.930,63 (czternaście tysięcy dziewięćset trzydzieści 63/100 ) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddala powództwo;

II. zmienia punkt 1-szy wyroku w sprawie z powództwa G. P. i J. P. przeciwko Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w D. w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 3.444,99 (trzy tysiące czterysta czterdzieści cztery 99/100 ) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddala powództwo;

III. oddala apelację z pozostałej części;

IV. zasądza, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, od pozwanej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w D. na rzecz:

a/ powódki G. P. kwotę 1.200,00 (tysiąc dwieście ) zł;

b/ na rzecz powodów G. P. i J. P. solidarnie kwotę 300,00 (trzysta) zł.

Na oryginale właściwe podpisy

II Ca 311/14

## UZASADNIENIE

G. P. wniosła pozew przeciwko Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) o zapłatę na jej rzecz kwoty 48.111,11 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jednocześnie domagała się zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka wskazała, że łączyła ją z pozwaną pięcioletnia umowa dzierżawy obejmująca działki ewidencyjne nr (...) położone w O. oraz działki nr (...) położone w B.. Tytułem czynszu dzierżawnego pozwana powinna płacić sumę równą Jednolitej Płatności Obszarowej (JPO), Uzupełniającej Płatności Obszarowej (UPO) i płatności do obszaru o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW). Czynsz miał być płatny w 2 ratach. Ponadto pozwana powinna ponosić ciężary publicznoprawne należne w związku z nieruchomością. W dalszej części uzasadnienia powódka podała, jakie kwoty i z jakiego tytułu należą się jej od pozwanej, w tym odsetki za opóźnienie w płatnościach wyłącznie należności czynszowych.

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2013 r, Sąd Rejonowy w Bydgoszczy zabezpieczył powództwo zgodnie z wnioskiem i tego samego dnia wydał nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu pozwana wniosła sprzeciw. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i wskazała, że powódka do wyliczeń należnego czynszu przyjęła dane z ewidencji gruntów, podczas gdy Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa dla potrzeb tych płatności sama bada wielkość gruntów. Ponadto pozwana podała, że powódka policzyła jako należną składową czynszu 100% dopłaty z tytułu ONW, podczas gdy w związku z powierzchnią wszystkich gruntów do których pozwana otrzymywała dopłaty, otrzymywała je w wysokości obniżonej tj. 50 % za każdą powierzchnię powyżej 100 ha. Ponadto w 2012 r. z uwagi na ilość gruntów z tytułu których pozwana otrzymywała dopłaty i ich należną wysokość, zostały one procentowo zmniejszone. Pozwana wskazywała, że powódka źle naliczyła odsetki za opóźnienie, bowiem roszczenie w zakresie pierwszej raty czynszu za dany rok było wymagalne dopiero we wrześniu kolejnego roku po upływie poprzedniego roku dzierżawnego, a druga rata była wymagalna w marcu roku następnego. Pozwana twierdziła, że taki zgodny zamiar stron wynika z faktu, że wysokość dopłat za dany rok znana jest dopiero w listopadzie danego roku, a zatem po wrześniu, w którym wymagalna była pierwsza rata czynszu. W tej sytuacji pozwana wskazała, że nie pozostaje w zwłoce co do zapłaty jakiegokolwiek raty czynszu, bowiem w chwili wniesienia pozwu należność za 2012 r. nie była jeszcze wymagalna.

W piśmie z dnia 19 czerwca 2013 r. powódka podtrzymała żądanie i wskazała, że ustalona przez strony umowa dzierżawy zobowiązywała pozwaną do zapłaty kwot dopłat adekwatnych do gruntów wydzierżawianych pozwanej przez powódkę i to bez względu na to, czy pozwana o dopłatę wystąpiła. Wskazała także, że wielkość gruntów obliczona dla otrzymania dopłat nie została istotnie zmieniona w żadnym roku, a naniesione zmiany nie skutkowały zmianą wysokości należnych dopłat. Powódka podała, że intencją stron było, aby czynsz był płatny w 2 ratach, pierwsza we wrześniu tego roku, którego dotyczy zapłata, a druga w marcu kolejnego roku. Co do zapłaty należności z tytułu podatku oraz ubezpieczenia powódka twierdziła, że pozwana winna sama poczynić starania celem ustalenia konkretnej kwoty, a brak tych działań dowodził nienależytej staranności po stronie pozwanej.

Podczas rozprawy strony podtrzymały swoje stanowiska co do zasady. Jednakże wobec uiszczenia przez powódkę kolejnej wpłaty, 18 listopada 2013 r. powódka cofnęła częściowo pozew tj. do kwoty 28231,13 zł.

Na rozprawie dołączono do sprawy o sygnaturze I C 299/12 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia identyczną sprawę pod względem faktycznym i prawnym, o sygnaturze I C 324/12 z tym, że właścicielami nieruchomości, których dotyczyła umowa stanowiąca przedmiot drugiej sprawy byli G. P. i jej syn J. P.. W dołączonej sprawie I C 324/12 strony powoływały identyczne zarzuty, twierdzenia i dowody jak w poprzedniej, opisaney wyżej sprawie. Pierwotnie powodowie dochodzili zapłaty kwoty 11.112,63 zł z tytułu czynszu dzierżawy działek ewidencyjnych nr (...) położonych w O.. Po zmodyfikowania żądania pozwu w wyniku wpłaty dokonanej w dniu 18 listopada 2013 r., powodowie domagali się zapłaty 6.369,40 zł z odsetkami od dnia 19 listopada 2013 r.

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w sprawie z powództwa G. P. przeciwko Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w D. zasądził od pozwanej na rzecz powódki G. P. kwotę 14.933,73 zł z odsetkami ustawowymi od kwot: 631,86 zł od dnia 22 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty; 7.011,53 od dnia 19 listopada 2013 r. do dnia zapłaty i 7.245,40 zł od dnia 2 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie co do kwoty 19.879,98 zł oraz odsetek od kwoty 48.111,11 zł od dnia 12 grudnia 2012 r. do dnia 18 listopada 2013 r.; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.687,04 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a w sprawie z powództwa G. P. i J. P. przeciwko Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej (...) w D. zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 3.754,99 zł z odsetkami ustawowymi od kwot: 152,50 zł od dnia 22 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty; 1.727,37 zł od dnia 19 listopada 2013 r. do dnia zapłaty i 1.861,43 zł od dnia 2 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie co do kwoty 4.743,20 zł oraz odsetek od kwoty 11.112,63 zł od dnia 12 grudnia 2012 r. do dnia 18 listopada 2013 r.; oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.415,13 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny: w dniu 9 maja 2008 r. G. P. zawarła z pozwaną reprezentowaną przez Prezesa R. R. umowę dzierżawy działek ewidencyjnych nr (...) położonych w O. oraz działek nr (...) położonych w B.. W tym samym dniu G. P. i J. P. zawarli umowę dzierżawy z pozwaną reprezentowaną przez Prezesa R. R. dotyczącą działek ewidencyjnych nr (...) położonych w O.. Czynsz dzierżawny został ustalony w wysokości odpowiadającej równowartości Jednolitej Płatności Obszarowej (JPO), Uzupełniającej Płatności Obszarowej (UPO) i płatności do obszaru o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW) dla działek objętych tym wsparciem. Strony zapisały w umowach, że czynsz będzie płatny w dwóch równych ratach - pierwsza do dnia 15 września, a druga do 15 marca oraz ustaliły, że w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w trakcie roku kalendarzowego czynsz będzie płatny w pełnej wysokości za dany rok dzierżawny. Ponadto wydzierżawiający zastrzegł możliwość rozwiązania umowy bez zachowania ustawowego terminu wypowiedzenia, jeśli dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu lub nie wykona zobowiązań określonych w umowie. Strony nie uzgadniały treści umowy indywidualnie, lecz skorzystały z gotowego projektu zamieszczonego w internecie. Treść tej umowy nie była szczegółowo omawiana przez strony. Ostatecznie podpisany tekst umowy był drukowany z internetu w obecności obu stron umowy. Powódka nie podawała pozwanej na bieżąco wysokości należności z tytułu podatku rolnego od dzierżawionych nieruchomości i ubezpieczenia, mimo takich wniosków ze strony pozwanej. Pozwana otrzymała dopłaty z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z tytułu JPO, UPO i ONW dla działek powódki położonych w O. w sumie do powierzchni 14,98 ha w 2008 r. i 15,15 ha w latach 2009-2012, dla działek powódki i powoda położonych w O. w sumie do powierzchni 6,42 ha w latach 2008-2010 i dla powierzchni 6,38 ha w 2011 r. oraz 6,41 ha w 2012 r., a dla działek powódki położonych w B., dla powierzchni 12,93 ha za wszystkie lata. Należności za 1 hektar w zakresie JPO za lata 2008-2012 wynosiły odpowiednio 339,31 zł, 506,98 zł, 562,09 zł, 710,57 zł i 732,06 zł. Należności za 1 hektar w zakresie UPO za lata 2008-2012 wynosiły odpowiednio 269,32 zł, 356,47 zł, 327,28 zł, 274,32 zł, 211,80 zł. Należności w zakresie ONW za lata 2008-2012 wynosiły co roku kwotę 179,00 zł za hektar przy powierzchni do 50 ha. Dopłaty te dotyczyły wyłącznie gruntów położonych w O.. Należności z tytułu podatku rolnego dla działek ewidencyjnych nr (...) położonych w O. za lata 2008-2012 wynosiły odpowiednio za lata 2008 i 2009 – 1.952,00 zł, a następnie 1.664,00 zł, 1.837,00 zł i 2.267,00 zł. Należności z tytułu podatku rolnego dla działek ewidencyjnych nr (...) położonych w O. za lata 2008-2012 wynosiły odpowiednio 858,00 zł za lata 2008 i 2009, a następnie 732,00 zł, 808,00 zł i 1.009,00 zł. Należności z tytułu podatku rolnego dla działek ewidencyjnych (...) położonych w B. za lata 2008-2012 wynosiły odpowiednio 1.548,00 zł, 1.482,00 zł, 906,00 zł, 1.000,00 zł i 1.970,00 zł. Pozwana do dnia wniesienia pozwu w tytułu czynszu dzierżawy i należności podatkowych z tytułu obydwu umów uiszczała w sumie kwotę 143.758,16 zł. Na kwotę tę złożyły się następujące wpłaty: 21.000,00 zł w

dniu 29 grudnia 2008 r., 7.000,00 zł w dniu 21 kwietnia 2009 r., 32.500,00 zł w dniu 1 marca 2010 r., 37.458,16 zł w dniu 24 lutego 2011 r., 20.000,00 zł w dniu 5 marca 2012 r., 15.000,00 zł w dniu 13 marca 2012 r., 1.300,00 zł w dniu 21 czerwca 2012 r., 1.500,00 zł w dniu 22 sierpnia 2012 r., 1.500,00 zł w dniu 27 września 2012 r., 1.500,00 zł w dniu 15 listopada 2012 r., 3.000,00 zł w dniu 4 grudnia 2012 r. i 2.000,00 zł w dniu 21 grudnia 2012 r. W dniu 18 listopada 2013 r. pozwana wpłaciła dalszą kwotę tj. 31.837,12 zł. Pismami z dnia 17 września 2012 r., doręczonymi pozwanej w dniu 18 września 2012 r., powódka wezwała pozwaną do zapłaty zaległości czynszowych, podatkowych (3/4 za 2012 r.), z tytułu ubezpieczenia i odsetek za opóźnienie. Jednocześnie złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu jej umowy dzierżawy. Sąd Rejonowy powyższych ustaleń dokonał na podstawie bezspornych twierdzeń stron oraz wszystkich zebranych w sprawie dowodów, szczegółowo wymienionych wraz z konkretnymi okolicznościami, które na podstawie poszczególnych dowodów ustalił. Sąd dał wiarę przeprowadzonym dowodom z dokumentów, gdyż nie budziły one jego zastrzeżeń co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez strony. Sąd oparł się na zeznaniach stron w zakresie wskazanym w uzasadnieniu. W tej części zeznania te korespondowały ze sobą i ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Sąd nie dał wiary stronom w zakresie ustaleń co do terminów zapłaty rat czynszu oraz sposobu ustalania jego wysokości, bowiem w tym zakresie zeznania były sprzeczne, a wniosek który z nich wypływał był taki, że strony sporządziły na piśmie umowy o treści, która nie odpowiadała w pełni ich intencjom. Każda ze stron rozumiała je inaczej, a celem, który przyświecał stronom w chwili ich podpisywania było zaistnienie na piśmie umowy, którą spółdzielnia mogłaby się wylegitymować składając wnioski o odpowiednie dopłaty do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARiMR). Sąd I instancji wydając wyrok nie oparł się na złożonych przez powódkę zaświadczeniach z dnia 28 czerwca 2012 r. i z 14 kwietnia 2012r. albowiem przedstawione tam dane, mimo że pochodziły od uprawnionych organów, były inne niż podane w pismach złożonych na wezwanie Sądu. Sąd nie oparł się także na dokumencie w postaci potwierdzenia zawarcia umowy obowiązkowego ubezpieczenia OC rolników, bowiem dotyczył on innej powierzchni gruntów niż stanowiące przedmiot dzierżawy, a nie znając mechanizmu obliczania składki nie był w stanie ustalić, jaka jej część przypadła na poczet dzierżawionych działek. Sąd zważył, że podstawową kwestią, którą musiał rozstrzygnąć była rzeczywista treść umów łączących strony obu procesów i na tej podstawie obliczenie należności pozwanej względem powodów oraz rozliczenie dokonanych wpłat. Wskazał, że żądanie zapłaty czynszu dzierżawy oraz sposób jego określenia znajduje uzasadnienie w treści przepisów art. 693 § 1 i 2 k.c. oraz art. 699 k.c. Sąd wskazał, że jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie oznaczony, czynsz jest płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym, a w braku takiego zwyczaju - półrocznie z dołu. Zapoznawszy się z twierdzeniami obu stron zawartymi w złożonych pismach procesowych Sąd I instancji doszedł do przekonania, że celem wyjaśnienia sprawy winien zbadać zgodny zamiar stron w chwili zawierania umów i dlatego przesłuchał w charakterze stron osoby, które rzeczywiście miały wpływ na treść zawartych umów i których intencje podpisane umowy miały wyrażać. Wskazał, że wprawdzie treść umów w ich warstwie językowej w większości była jasna i zrozumiała, jednakże podkreślił, że przepis art. 65 k.c. nakłada na sąd obowiązek dokonania wykładni oświadczenia woli, a więc badania, oprócz dosłownego brzmienia, w przypadku oświadczeń składanych innej osobie, także zgodnego zamiaru stron i celu umowy. W tym zakresie Sąd I instancji powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., wydaną w sprawie III CZP 66/95 (OSNC 1995, nr 12, poz. 168) i zwrócił uwagę na pogląd, iż przyjmuje się, że przez „zgodny zamiar stron” należy rozumieć wspólne uzgodnienie istotnych dla danego typu czynności prawnej postanowień, przy czym ustalenie go wymaga badania treści całej umowy i nie może ograniczać się jedynie do jednego z postanowień. Wreszcie, gdy chodzi o cel umowy, to należy rozumieć pod tym pojęciem cel gospodarczy, jaki strony chciały osiągnąć zawierając umowę. W doktrynie i judykaturze dominuje stanowisko, które nakazuje stosować w procesie wykładni metodę kombinowaną tj. uwzględniającą zarówno kryteria subiektywne - czyli rzeczywistą wolę stron, i to jaki sens łączyły one z użytymi w oświadczeniu słowami lub wyrażeniami oraz kryteria obiektywne, czyli jak adresat winien oświadczenie woli zrozumieć na podstawie przypisania normatywnego. Przy czym, jeśli po zastosowaniu kryterium subiektywnego uzyskany wynik będzie taki, że strony zgodnie nadały interpretowanej treści identyczne znaczenie, że korzystając z określonych słów wyraziły dokładnie to, co każda ze stron miała na myśli, na tym etapie wykładni należy zakończyć. Dopiero gdyby kryterium subiektywne zawiodło, gdyby się okazało, że strony przypisywały oświadczeniu różne znaczenie, należy ustalić jak oświadczenie winno być rozumiane w związku z użytymi zwrotami i słowami. W tym przypadku o treści oświadczenia decyduje normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej świadczenie woli. Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą nadawcy. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków

prawnych, a tym samym pewności obrotu prawnego. Sąd podkreślił, że w procesie wykładni ważny jest także kontekst sytuacyjny, w jakim oświadczenie zostało złożone oraz cel jego złożenia znany obu stronom. Ten cel, to intencja stron co do osiągnięcia pewnego stanu rzeczy. Mieć należy również na uwadze, że jeżeli strony sprzecznie rozumiały treść umowy, to wątpliwości przy wykładni oświadczeń woli należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zrehabilitowała umowę. Przy czym w procesie wykładni należy pamiętać, że prawidłowa i pełna wykładnia oświadczeń woli wymienionych pomiędzy stronami nie może zupełnie pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, bowiem napisane sformułowania i pojęcia, a także semantyka umowy są jednym z istotnych elementów wykładni woli stron, pozwalają ją poznać i ocenić. Sens oświadczeń ujawnionych w formie pisemnej ustala się w ten sposób, że za podstawę wykładni przyjmuje się przede wszystkim treść dokumentu. Podstawową rolę w procesie wykładni takich oświadczeń odgrywają językowe reguły znaczeniowe. Tekst dokumentu interpretowany według tych reguł stanowi podstawę do przypisania mu sensu zgodnego z zasadami składniowymi i znaczeniowymi języka w którym został sporządzony, a wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń oczywiście sprzecznych z zapisaną jej treścią, choć może prowadzić do takiej sytuacji, że sens umowy odkryty w drodze wykładni będzie odbiegał od jasnego" znaczenia w świetle reguły językowych. Kierując się wyżej przytoczonymi poglądami judykatury oraz powołując się na zasady logicznego myślenia i doświadczenia życiowego Sąd Rejonowy przesłuchał strony procesu i na podstawie uzyskanej wiedzy doszedł do przekonania, że jedyne do czego strony były zgodne, to chęć zawarcia umowy dzierżawy i ogólnie podstawy na jakich miała być ustalana wysokość czynszu. Wskazał, że twierdzenia co do terminów zapłaty były zupełnie sprzeczne i nie dawały się pogodzić, ani ze sobą, ani z dosłowną treścią umowy, a projekt treści umowy pochodził od osoby trzeciej (internet), egzemplarz ostatecznie podpisanej umowy został wydrukowany w obecności obu stron, a ostateczna treść umowy została skonstruowana po naniesieniu poprawek przez stronę pozwaną. W tej sytuacji Sąd, na podstawie zapisanego w umowie postanowienia, że dzierżawca zobowiązuje się płacić roczny czynsz dzierżawny w równowartości Jednolitej Płatności Obszarowej (JPO), Uzupełniającej Płatności Obszarowej (UPO) i płatności do obszaru o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW) dla działek objętych tym wsparciem to podstawę ustalił, że podstawę obliczania tych należności winny stanowić wyłącznie parametry działek objęte każdą z umów. Dlatego uznał, że dla potrzeb obliczania czynszu należy ustalić, które działki są objęte jakim rodzajem dopłat, a ponadto wielkość działek ustaloną według kryteriów dla otrzymania dopłat. W ocenie Sądu Rejonowego przy tak sformułowanych umowach wydzierżawiającemu należał się czynsz w wysokości odpowiadającej równowartości dopłat należnych dla działek objętych umowami, a za niejasne uznał twierdzenie pozwanej, że istotnym w sprawie jest, jakie dopłaty otrzymała dla wszystkich zagospodarowywanych gruntów, w związku z czym powódka powinna otrzymać czynsz w wysokości średniej dopłaty na hektar otrzymanej faktycznie przez pozwaną. Za przyjęciem, że takich ustaleń strony nie poczyniły przemawiała, zdaniem Sądu I instancji, dalsza interpretacja umowy przez Prezesa pozwanej, który zeznał, że gdyby pozwana nie wystąpiła o dopłaty, to w ogóle nie byłaby zobowiązana zapłacić czynszu dzierżawnego powodowi. Takie ustalenia Sąd uznał za nieuprawnione w świetle doświadczenia życiowego i sprzeczne z zasadami logicznego myślenia. Sąd wskazał, że takiego typu ustalenia winny znaleźć się w umowie zwłaszcza, że jak twierdziła powódka, znajdowała się w ciężkiej sytuacji życiowej, zaprzątnięta była problemami zdrowotnymi męża, o czym pozwana doskonale wiedziała. Sąd Rejonowy zważył, że Prezes pozwanej zeznał, iż chciał wspomóc powódkę w tej sytuacji biorąc grunty w dzierżawę. Zdaniem Sądu doświadczenie życiowe podpowiada, że w takich okolicznościach trudno o racjonalne rozumowanie i trzeźwe myślenie, a zatem pozwana, która zobowiązywała się do zapłaty czynszu, winna zadbać, aby został on dokładnie określony, jeżeli system przeliczeń miał być tak skomplikowany. Dotyczyło to w szczególności dopłat ONW, których wysokość się zmienia w zależności od ilości objętych tą dopłatą gruntów. W takiej sytuacji, w ocenie Sądu Rejonowego, z umowy winno wynikać, jaka wielkość gruntów zostanie zgłoszona do dopłat, jak to wpłynie na ich wysokość oraz wysokość czynszu należnego powodowi. Z drugiej strony Sąd za chybioną uznał argumentację strony powodowej w zakresie wysokości należnych dopłat w przypadku niezgodności powierzchni gruntów zadeklarowanych do dopłat i ostatecznie ustalonych. Dlatego do wyliczeń dopłat, a w konsekwencji czynszu dzierżawnego, Sąd przyjął powierzchnię działek przyjętą przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa dla tego celu w poszczególnych latach, w oderwaniu od innych gruntów, dla których pozwana otrzymywała dopłaty i zasad z tym związanych. W ocenie Sądu I instancji także w zakresie terminów zapłaty ustalenie rzeczywistej woli stron umowy okazało się niemożliwe. Każda ze stron wskazywała na inne jej rozumienie, na przekonanie w chwili zawierania umowy, że tak samo rozumie ją strona przeciwna, natomiast treść umowy wyrażona na piśmie w ocenie Sądu była niemożliwa do zrealizowania. Z literalnego brzmienia umowy wynika, że zapłata czynszu miała odbywać się

w dwóch równych ratach, z których pierwsza miał być płatna we wrześniu a druga w marcu. Umowa nie precyzowała o miesiące którego roku chodzi. Jeśli pierwsza rata miałaby być płacona we wrześniu, to nie mogło to być we wrzeniu tego roku, którego dotyczył czynsz, bowiem we wrześniu danego roku nie była znana wysokość dopłat. Nie mogła być płacona według wysokości dopłat z poprzedniego roku (jak twierdziła powódka), bowiem według umowy raty miały być równe, a przy zmienności wysokości dopłat to ustalenie umowne nie mogło zostać zrealizowane. Natomiast przyjęcie, że pierwsza rata czynszu za dany rok miała być płatna we wrześniu roku następnego, a druga dwa lata później (jak twierdził pełnomocnik pozwanej) sprzeciwia się logice. Sąd zwrócił uwagę na okoliczność, że Prezes pozwanej zeznał, że strony ustaliły zapłatę czynszu za dany rok na marzec kolejnego roku w stosunku do tego za który należy się czynsz, a spółdzielnia po prostu zobowiązała się czynsz płacić we wcześniejszych ratach tj. w miarę możliwości, gdy będzie dysponowała odpowiednimi środkami. Sąd uznał, że tylko taka interpretacja umowy daje się pogodzić z jej brzmieniem i tylko w takim kształcie umowę dało się zrealizować, a w związku z jej zakończeniem, rozliczyć. W tej sytuacji jako termin wymagalności poszczególnych rat przyjął dzień 15 marca każdego roku i w odniesieniu do tej daty naliczył odsetki za opóźnienie. Sąd wskazał, że powyższa zasada nie dotyczyła należności za 2012 r., w którym umowa dzierżawy została wypowiedziana i w tym roku za datę wymagalności przyjął 31 grudnia 2012 r. Sąd wskazał, że z treści przepisu art. 703 k.c. wynika, że jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Mając na uwadze brzmienie tego przepisu Sąd uznał, że powodowie nie wypowiedzieli pozwanej skutecznie umowy najmu, bowiem nie wyznaczyli jej dodatkowego terminu do uiszczenia czynszu. Sąd wskazał, że w umowie strony przewidziały możliwość wypowiedzenia jej w razie zwłoki z zapłatą, ale nie uregulowały umownie kwestii uprzedzenia o wypowiedzeniu, w szczególności nie wyłączyły tego obowiązku wynikającego z ustawy. W ocenie Sądu I instancji wykładnia systemowa i funkcjonalna przemawia za przyjęciem, że art. 703 zdanie drugie k.c. zawiera przepis dyspozytywny, co oznacza, że strony umowy mogły wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu, czego jednak nie uczyniły. Z tego wynika, że właściciele powinni byli wyznaczyć dzierżawcy dodatkowy termin na zapłatę czynszu, bowiem bez wyznaczenia dodatkowego terminu mogliby skutecznie wypowiedzieć umowę tylko wtedy, gdyby tak było w niej zapisane. Dlatego pismo wystosowane do pozwanej we wrześniu 2012 r. Sąd potraktował jako uprzedzenie o wypowiedzeniu, a pozew złożony trzy miesiące później, jako wypowiedzenie umowy najmu i uznał, że skoro umowa wygasła w grudniu 2012 r., to ten rok był ostatnim, za który należał się czynsz. Wobec tego Sąd uznał, że w związku z wygaśnięciem umowy czynsz był płatny do ostatniego dnia tego roku, a nie do marca roku następnego, jak trakcie trwania umowy. Sąd Rejonowy wskazał, że kolejną kwestię sporną w rozliczeniu umów stanowił fakt, że między stronami istniały dwa stosunki umowne, a pozwana dokonywała wpłat nie precyzując z tytułu jakiej umowy została poczyniona wpłata. Sąd rozliczył wpłaty proporcjonalnie do powierzchni gruntów objętych poszczególnymi umowami, przy czym procentowy udział w umowie wyliczył dla każdej grupy gruntów z osobna z uwagi na uiszczenie 21 kwietnia 2009 r. wpłaty, której zostało wyszczególnione ONW, którym to dopłatami nie podlegał grunt w B., którego także dotyczyła umowa łącząca powódkę z pozwaną. Sąd wskazał, że poszczególne wpłaty zaliczał zgodnie ze wskazanymi przez pozwaną tytułami na dzierżawę, podatki, a wpłatę z 21 kwietnia 2009 r. potraktował jako zaliczkę wyłącznie na ONW za rok następny i wpłatę na podatki, a wpłatę dokonaną 18 listopada 2013 r. zaliczył na zaległość z 2012 r. zgodnie z tytułem, mimo pozostania zadłużenia za 2011 r. Taki sposób zaliczania znalazł odzwierciedlenie w kwotach i datach należnych odsetek wskazanych w wyroku. W punktach 1 a wyroku liczone były odsetki od kwot zaległych za 2011 r. od dnia następnego po wpłacie z 21 grudnia 2012 r., w punktach 1 b liczone były odsetki od pozostałej zaległości za 2012 r. od dnia następnego po wpłacie z dnia 18 listopada 2013 r., a w punktach 1c były liczone odsetki od zaległych należności podatkowych, od których powodowie żądali odsetek za opóźnienie od wezwania w piśmie z 17 września 2012 r., które Sąd potraktował jako uprzedzenie o wypowiedzeniu i skuteczność wezwania przyjął od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu. Opisując sposób zaliczenia poszczególnych wpłat Sąd wskazał, że kolejne wpłaty zaliczał w pierwszej kolejności na odsetki za opóźnienie w zapłacie, a dopiero później na należność główną, co uzasadnił przepisem art. 451 § 1 k.c. Odnośnie zaległości podatkowych odsetki naliczył od stycznia 2013 r., gdyż tak swe żądanie sformułowała strona powodowa. Ponadto Sąd wziął pod uwagę brak współdziałania powódki z dłużną spółdzielnią w zakresie ustalania należnych kwot podatku, który to obowiązek na wierzyciela nakłada przepis art. 354 §2 k.c. Sąd

Rejonowy uznał, że żądanie powodów w zakresie zapłaty składki ubezpieczenia było w ogóle niezasadne, gdyż umowa ubezpieczenia dotyczyła innej ilości gruntów niż stanowiące przedmiot sprawy, a przy braku znajomości podstaw kalkulowania składki nie można było ustalić należnej kwoty. Sposób rozliczenia poszczególnych wpłat Sąd Rejonowy przedstawił w tabelach, w których zostały wskazane wysokość dokonanej wpłaty i pozostała po wpłacie kwota wymagalna. W pierwszej części tabeli wskazał kwoty wymagalne, a w drugiej kwoty należne do zapłaty za poszczególne lata po uwzględnieniu konkretnej rozliczonej wpłaty. Sąd wskazał, że wszystkich wpłat było 13, z tym, że płatności z 27 września 2012 r. i 15 listopada 2012 r. policzył wspólnie (jako jedną na kwotę 3.000,00 zł w tabeli nr 9), bowiem zostały zaliczone wyłącznie na zaległy podatek, więc ich uiszczenie nie zmniejszyło, ani należności czynszowej, ani odsetkowej, a w związku z brakiem odsetek za opóźnienie z tytułu należności podatkowych można było jednorazowo rozliczyć te wpłaty. Tabele były sporządzane odrębnie dla każdego rodzaju należności - czynszu i podatków. Osobno sporządzono tabele z wysokością odsetek za opóźnienie i skapitalizowanych odsetek na dzień sporządzenia pozwu (nr I i II). Dalsze odsetki naliczono od dnia doręczenia pozwu stronie przeciwnej. Kwoty zadłużenia otrzymane po uiszczeniu ostatniej wpłaty (tabela 12.) Sąd zsumował za poszczególne tytuły i podzielił proporcjonalnie pomiędzy poszczególne nieruchomości. W części przenoszącej wyliczone kwoty Sąd powództwo oddalił. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. przewidującego zasadę kompensaty kosztów procesu. Ustalając części w jakich każda ze stron wygrała proces Sąd wziął pod uwagę, że kwota 31.837,12 zł została uiszczona już po wniesieniu pozwu, zatem w tym zakresie pozwana także przegrała proces. Kwota ta została podzielona stosunkowo na nieruchomości, których dotyczyły obie sprawy w ten sposób, że na wpłatę na poczet nieruchomości stanowiących wyłączną własność G. P. zaliczył 80,50% tej kwoty ( tj. 25.628,88 zł), a na wpłatę na poczet nieruchomości stanowiących współwłasność obydwójga powodów zaliczył 19,5% tej kwoty (tj. 6.208,23 zł). Dlatego koszty procesu w sprawie I C 299/13 Sąd Rejonowy rozliczył w następujący sposób: powódka żądała kwoty 48.111,11 zł, a zasądzono na jej rzecz 14.933,73 zł. Do tej kwoty dodał 25.628,88 zł. W tej sytuacji uznał, iż powódka wygrała sprawę w 84,31 %. Koszty poniesione przez powódkę wyniosły 4.823,00 zł i objęły wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400,00 zł tj. w wysokości obliczonej zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 5 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, opłatę skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł, opłatę sądową od pozwu w kwocie 2.406,00 zł ustaloną w oparciu o art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Koszty poniesione przez pozwaną wyniosły 2.417,00 zł i objęły wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400,00 zł tj. w wysokości obliczonej zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt. 5 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 oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Biorąc pod uwagę powyższe Sąd uznał, że koszty które powinna ponieść powódka sprawie wynoszą 1.135,96 zł (15,69 % całkowitych kosztów). W przypadku strony pozwanej, która wygrała sprawę w 15,69 % należne do poniesienia koszty wynoszą 6.104,04 zł (84,31 % całkowitych kosztów). W tym stanie rzeczy Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.687,04 zł stanowiącą różnicę między kwotą 4.823zł a 1.135,96 zł. Koszty procesu w sprawie I C 324/13 Sąd ustalił w następujący sposób powodowie żądali kwoty 11.112,63 zł a zasądzono na ich rzecz 3754,99 zł. Do tej kwoty dodał 6.208,23 zł. W tej sytuacji uznał, iż strona powodowa wygrała sprawę w 89,65%. Koszty poniesione przez powodów wyniosły 2.973,00 zł i objęły wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400,00 zł tj. w wysokości obliczonej zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 5 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, opłatę skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł oraz opłatę sądową od pozwu w kwocie 556,00 zł. Koszty poniesione przez pozwaną wyniosły 2.417,00 zł i objęły wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400,00 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). W sumie koszty wyniosły 5.390,00 zł. Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy uznał, że koszty które powinni ponieść powodowie to kwota 557,86 zł (10,35 % całkowitych kosztów). W przypadku strony pozwanej, która wygrała sprawę w 10,35 % należne do poniesienia koszty wynoszą 4.832,13 zł (89,65 % całkowitych kosztów). W tym stanie rzeczy Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.415,13 zł stanowiącą różnicę między kwotą 2.973,00 zł a 557,86.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana, która zaskarżyła go w zakresie, w którym Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 14.93373 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w jej zapłacie i kwotę 3.687,04 zł tytułem zwrotu jej

kosztów procesu oraz w zakresie w którym Sąd zasądził na rzecz powodów solidarnie kwotę 3.754,99 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w jej zapłacie i kwotę 2.415,13 zł tytułem zwrotu im kosztów procesu. Wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie roszczeń powodów w całości i orzeczenie o kosztach postępowania za obie instancje, w tym kosztach zastępstwa prawnego zgodnie z zestawieniami kosztów, względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania za obie instancje.

Pozwana zarzuciła, iż Sąd Rejonowy wydając wyrok naruszył

1) przepisy prawa materialnego tj.

a) art. 65 kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, sprzecznie z zamiarem stron i celem umów oraz zasadami współzycia społecznego, że wysokość czynszów dzierżawnych miała być obliczana w oparciu o wartości Jednolitej Płatności Obszarowej (JPO), Uzupełniającej Płatności Obszarowej (UPO) i płatności do obszaru o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW) jakie hipotetycznie uzyskiwaliby powodowie, gdyby samodzielnie uprawiali wydzierżawione działki oraz zastosowanie tego przepisu i dokonanie wykładni woli stron sprzecznej z postanowieniami umów poprzez przyjęcie niewłaściwego sposobu rozliczenia wpłat dokonanych przez pozwaną na poczet czynszu dzierżawy, a także zastosowanie art. 65 kodeksu cywilnego i dokonanie wykładni oświadczeń woli powodów w sytuacji, gdy oświadczenie ich woli o rozwiązaniu umowy dzierżawy było jasne i nie wymagało wykładni,

b) § 11 pkt 1) rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 4 listopada 2011 r. w sprawie stawek płatności uzupełniających za 2011 r. (Dz. U. z 2011 r. Nr 238, poz. 1422) poprzez przyjęcie, że stawka płatności uzupełniającej za 2011 r. na 1 ha powierzchni uprawy roślin określonych w § 2 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 marca 2009 r. w sprawie rodzajów roślin objętych płatnością uzupełniającą oraz szczegółowych warunków i trybu przyznawania oraz wypłaty płatności w ramach systemów wsparcia bezpośredniego (Dz. U. Nr 40, poz. 326, z 2010 r. Nr 39, poz. 217 oraz z 2011 r. Nr 48, poz. 251) oraz powierzchni gruntów ornych określonych w § 2a wymienionego rozporządzenia - wynosiła 274,32 zł, podczas gdy wynosiła ona 274,23 zł,

2) przepisy postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.

a) art. 321 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez orzeczenie ponad żądanie powodów w zakresie zasądzenia powodom w punktach la) i 1c) wyroku odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie za okres poprzedzający dzień 19 listopada 2013 r. podczas, gdy powodowie żądali zasądzenia odsetek od dnia 19 listopada 2013 r.,

b) art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez nierozważenie zebranego materiału dowodowego w sposób wszechstronny i nie uwzględnienie wszystkich okoliczności sprawy oraz przekroczenie granic zasady swobodnej oceny dowodów przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego.

c) art. 328 § 2 kodeksu postępowania cywilnego, polegające na nie wyjaśnieniu sposobu dokonanych wyliczeń, w szczególności dla których roszczeń te wyliczenia i w jakim zakresie są adekwatne oraz zasad rozliczenia wpłat pozwanej, a przez co zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej w tym zakresie.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w zasadniczej części jest bezzasadna, a jedynie w niewielkim zakresie jest uzasadniona.

W szczególności bezzasadny jest zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści 328 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązki: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji



pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności (wyr. SN z 29 września 2000 r., V CKN 94/00, Legalis). Zatem dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu własnej korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na jego własnej ocenie lecz konieczne jest przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik spraw. Sąd Okręgowy powyższe stanowisko Sądu Najwyższego w pełni podziela i stwierdza, że Sąd Rejonowy szczegółowo, zgodnie z zasadami logicznego rozumowania oraz zasadami doświadczenia życiowego ocenił dowody zgromadzone w sprawie. W szczególności należy stwierdzić, że Sąd I instancji słusznie wskazał, że na podstawie dowodów osobowych (przesłuchania stron) nie można jednoznacznie ustalić, jaki był zgodny zamiar stron w zakresie określenia wysokości czynszu dzierżawnego oraz terminu płatności tego czynszu. W tym zakresie Sąd nie dał wiary zarówno stronie powodowej, jak i pozwanej. W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie takie stanowisko było prawidłowe, a jego konsekwencją było ustalenie wysokości i terminu zapłaty czynszu w oparciu o wykładnię językową postanowień umowy. W szczególności zarzut, że odmowa dania wiary dowodowi z przesłuchania prezesa pozwanej jest niesprawiedliwa, gdyż pozwana przysłała z pomocą powódce w trudnej dla niej sytuacji życiowej nie zasługuje na uwzględnienie. Ta okoliczność nie była sporna, lecz trudna sytuacja życiowa powódki nie stanowi żadnego dowodu na to, że czynsz dzierżawny miał być ustalony w wysokości uśrednionych dopłat uzyskanych przez pozwaną. To pozwana wiedziała jaką powierzchnię uprawia oraz że dopłaty będą zmniejszone z uwagi przekroczenie obszaru upraw uprawniającego do uzyskania dopłat w pełnej wysokości. Powinna na tę okoliczność zwrócić powódce uwagę podczas negocjacji i uzależnić zawarcie umowy od odpowiedniego wpisu określającego wysokość czynszu dzierżawnego. Uzasadniony był natomiast zarzut, że wskutek omyłki rachunkowej Sąd Rejonowy błędnie przyjął, iż w 2011 r. stawka płatności uzupełniających wynosiła 274,32 zł, zamiast stawki prawidłowej 274,23 zł. Spowodowało to zawyżenie roszczenia powodów o 3,10 zł, co przyznał na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanej.

Niezasadny był zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Pozwana w apelacji zarzuciła, że wyliczenia przedstawione przez Sąd Rejonowy w tabelach zawartych w uzasadnieniu wyroku są niezrozumiałe, lecz nie wskazała na czym miałyby polegać błęd w wyliczeniach dokonanych przez Sąd Rejonowy przy przyjęciu dokonanej wykładni umowy w zakresie wysokości czynszu dzierżawnego, terminów jego wymagalności, terminów dokonanych wpłat oraz sposobu ich zaliczenia. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że powyższe wyliczenia są prawidłowe, a stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji (oprócz ustaleń w wysokości stawki dopłat uzupełniających za 2011 r.) jest prawidłowy i przyjął go jako własny.

Zarzut naruszenia przepisu art. 65 k.c. przy wykładni wysokości stawki czynszu dzierżawnego, terminów płatności tego czynszu oraz rozwiązania umowy był bezzasadny. Wykładnia literalna obu identycznych umów w tym zakresie dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa. Z punktu 1-go § 11 umów wynika, że dzierżawca zobowiązał się do zapłaty wydzierżawiającemu (wydzierżawiającym) rocznego czynszu dzierżawnego w równowartości Jednolitej Płatności Obszarowej i Uzupełniającej Płatności Obszarowej oraz płatności do Obszaru o niekorzystnych Warunkach Gospodarowania dla działek objętych tym wsparciem. Z literalnego brzmienia tego postanowienia nie wynika, aby miała to być wielkość uśredniona. Ponadto nie została wskazana metoda uśrednienia. Należy wreszcie zauważyć, że z innych spraw Sądowi Okręgowemu wiadomo, że czynsz dzierżawny jest ustalany w wysokości równej dopłatom unijnym przysługującym dla danych działek. O takiej praktyce świadczy także wzorzec umowy, z którego skorzystały

strony pobierając go z internetu. Jeżeli pozwana twierdzi, że ustalenia stron były inne, to powinna powyższą okoliczność wykazać. Należy także podkreślić, że fakt zmniejszenia części dopłat pozwanej z powodu przekroczenia obszaru określonych upraw i warunków gospodarowania wcale nie świadczy o jej pokrzywdzeniu. Dopłaty mają na celu pomoc rolnikom gospodarującym na terenie Wspólnoty Europejskiej, lecz nie oznacza to, że są one równe dochodowi, który uzyskują rolnicy. Jest to jeden z przychodów przez nich uzyskiwanych, a poza nim uzyskują przychód ze sprzedaży lub przetwórstwa wyprodukowanych plonów. Zatem także twierdzenie, że pozwana przy takiej wykładni umowy została narażona na straty jest niezasadny. W zakresie terminu zapłaty rat czynszu wykładnia postanowienia umowy dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa, a pozwana w apelacji nie podniosła w tym zakresie skutecznych zarzutów. Także zarzut błędnej oceny oświadczenia powodów o rozwiązaniu umowy nie jest uzasadniony. Pozwana wobec błędnej wykładni w zakresie wysokości czynszu pozostawała w zwłoce z jego zapłatą. Dlatego powodowie mogli umowę wypowiedzieć.

Zasadny jest zarzut naruszenia przepisu art. 321 k.p.c. Na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r. powodowie w części cofnęli powództwo. Dotyczyło to także odsetek, których powódka i powodowie domagali się od dnia 19 listopada 2013 r. ( k. 138 verte)

Dlatego Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 386 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzone na rzecz powódki oraz powodów kwoty obniżył o 3,10 zł oraz zasądził odsetki od tych kwot od dnia 19 listopada 2013 r., a w pozostałej części powództwo oddalił. Na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację w pozostałej części jako bezzasadną. Kosztami postępowania apelacyjnego Sąd na podstawie przepisów art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. w całości obciążył pozwaną, gdyż wygrała ona apelację w nieznaczącej części ( co do kwoty po 3,10 zł oraz części odsetek). Dlatego zasądził od pozwanej na rzecz powódki oraz powodów zwrot kosztów zastępstwa procesowego według połowy stawek minimalnych.