

Sygn. akt: IC 367/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Maciej Naworski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Irena Serafin

po rozpoznaniu dnia 21 kwietnia 2016 r. w T.

sprawy z powództwa A. W. ( pesel (...))

przeciwko J. K. ( pesel (...))

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J. K. na rzecz powoda A. W. kwotę 10.063,56zł ( dziesięć tysięcy sześćdziesiąt trzy złote i pięćdziesiąt trzy groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 2 lutego 2016r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5321zł ( pięć tysięcy trzysta dwadzieścia jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym 4800zł ( cztery tysiące osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 367/15

## UZASADNIENIE

A. W. domagała się od J. K. 10.063,56zł. Podniosła, że wydzierżawiła pozwanemu nieruchomości rolną na trzy lata w zamian za czynsz w wysokości 10.000zł rocznie, którym był płatny na koniec roku kalendarzowego. Pozwany nie uiścił czynszu za ostatni, 2015 rok, co uzasadnia żądanie 10.000zł oraz 63,56zł tytułem skapitalizowanych odsetek od wymienionej sumy za styczeń 2016r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa podnosząc zarzut potrącenia.

Licząc na przedłużenie umowy kupił bowiem nawóz za 9.364,20zł i ziarno za 3.000zł, wobec czego powódka powinna mu je zwrócić. Stanowią bowiem nakład na jej pole a pozwany nie ma własnej ziemi i nie może ich wykorzystać. Równocześnie twierdził, że pozwana wyrządziła mu szkodę, którą powinna naprawić na podstawie art. 471 k.c.

**Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

**I.**

1. Stan faktyczny w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia był bezsporny wobec czego Sąd ustalił go na podstawie zgodnych oświadczeń stron.

Jasne było zaś, że strony zawarły umowę dzierżawy na czas określony, że nie została ona przedłużona i, że pozwany nie zapłacił powódce 10.000zł czynszu za ostatni rok.

Jak będzie mowa poniżej, dokonywanie dalszych ustaleń nie było potrzebne.

2. Żądanie czynszu okazało się uzasadnione w świetle umowy i oświadczeń stron oraz art. 693 § 1 k.c. Dzierżawca musi bowiem płacić czynsz.

## **II.**

1. Do rozważenia pozostawał problem roszczenia, które pozwany przedstawił do potrącenia.

W tym miejscu należy podkreślić, że po pierwsze, potrącenie skutkuje wygaśnięciem obu wierzytelności, jeżeli dwie osoby są względem siebie równocześnie dłużnikami

i wierzycielami ( art. 498 § 1 i 2 k.c. ).

Po drugie, ciężar dowodu zasadności potrąconego roszczenia spoczywa na pozwanym ( art. 6 k.c. – ei incumbit probatio, qui dicit i excipiendo reus fit actor ).

Po trzecie wreszcie, art. 706 k.c. stanowi, że jeżeli przy zakończeniu dzierżawy dzierżawca gruntu rolnego pozostawia zgodnie ze swym obowiązkiem zasiewy, może żądać zwrotu poczynionych na te zasiewy nakładów o tyle, o ile wbrew wymaganiom prawidłowej gospodarki nie otrzymał odpowiednich zasiewów przy rozpoczęciu dzierżawy. Zgodnie przy tym z communis opinio za nakłady na zasiewy uważa się wydatek na ziarno i nawóz, a ciężar udowodnienia, że przy rozpoczęciu dzierżawy grunt nie był obsiany spoczywa na dzierżawcy ( zob. np. H. Ciepła [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, tom 2, Warszawa 2009r., s. 418 ).

2. Zarzut potrącenia trafił w próżnię z trzech względów.

Po pierwsze, analiza przedstawionych przez pozwanego dokumentów pozwala stwierdzić, że to nie on kupił nawóz i ziarno lecz osoba trzecia ( faktury, k. 28 i 29 oraz umowa sprzedaży, k. 31 ). Skoro zaś powód nie powołał się na cesję, jego oświadczenie o potrąceniu było chybione. Potrącenia oznaczonej wierzytelności może bowiem dokonać wyłącznie wierzyciel swojego wierzyciela; pozwany nie miał natomiast tego przymiotu.

Po drugie, pozwany utrzymywał, że dokonał nakładów na wydzierżawioną ziemię. Polegać zaś miały one na zakupie przez niego nawozu i ziarna. Skoro jednak pozwany nie zużył nawozu na wydzierżawionym polu i go nie obsiał, nie może być w ogóle mowy o dokonaniu przez niego nakładu. Nakład tego typu polega bowiem na pozostawieniu zasiewów ( verba legis – art. 706 k.c. ) a więc połączeniu określonych rzeczy ruchomych z wydzierżawioną nieruchomością czyli wysypaniu nawozu i wysianiu ziarna. Pozwany ma zaś w dalszym ciągu i nawóz i ziarno wobec czego nakładu nie dokonał.

Z kolei sam fakt nabycia wymienionych rzeczy nie rodzi roszczenia o zwrot ich ceny, ponieważ w zamian za nią pozwany otrzymał odpowiedni surogat.

Pozwany nie złożył też oświadczenia w zakresie stanu pola w momencie rozpoczęcia dzierżawy. Przesłanką roszczenia o zwrot nakładów na zasiewy jest ich brak w chwili rozpoczęcia dzierżawy.

Po trzecie, pozwany nie poniósł szkody. W świetle art. 361 § 2 k.c. szkoda polegać może albo na poniesieniu przez poszkodowanego straty ( damnum emergens ) albo pozbawieniu go spodziewanej korzyści ( lucrum cessans ).

Majątek pozwanego nie uległ jednak zmniejszeniu, ponieważ ma on w dalszym ciągu i nawóz i ziarno, których wartość odpowiada uiszczonyj ceny sprzedaży.

Cum grano salis trzeba odnotować, że pozwany domagając się odszkodowania z art. 471 k.c. i twierdząc, że powódka naruszyła swoje obowiązki nie sprecyzował, na czym konkretnie miały one polegać. Trudno bowiem przyjąć, że rzeczywiście chodzi mu o „sprzedaż gruntu (...) w obliczu braku informacji o możliwości wypowiedzenia łączącej strony umowy” ( k. 26 ). Bezsporne było bowiem, że umowa była terminowa i nie obejmowała zobowiązania powódki, że nie sprzeda ziemi. Nie przewidywała też dla pozwanego prawa pierwokupu. Nie zachodziły przy tym przesłanki prawa pierwokupu wymienione w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu obowiązującym w momencie zakończenia umowy ( tekst j. Dz. U. z 2012r., poz. 803 ze zm. ).

Na marginesie wypada zaznaczyć, że powódka nie jest też bezpodstawnie wzbogacona kosztem pozwanego skoro żaden element jego majątku nie przeszedł na nią.

### **III.**

W konsekwencji Sąd uwzględnił powództwo na podstawie art. 693 § 1 k.c.

Uzasadniane było też żądanie skapitalizowanych odsetek. Dłużnik, który popada w opóźnieniu musi je bowiem płacić ( art. 481 § 1 k.c. ).

Słusznie też powód żądał dalszych odsetek, ponieważ stan opóźnienia dłużnika kończy się z chwilą zaspokojenia wierzyciela a od zaległych odsetek można żądać odsetek od dnia wytoczenia o nie powództwa ( art. 482 § 1 k.c. ).

### **IV.**

Na marginesie trzeba odnotować, że gdyby istotnie powódka zapewniała pozwanego o zamiarze zawarcia z nim nowej umowy dzierżawy albo o przedłużeniu dotychczasowej a następnie wycofała się z obietnicy, pozowanemu służyć może przeciwko niej roszczenie o odszkodowanie na podstawie art. 390 § 1 k.c. w zakresie ujemnego interesu umownego, pod warunkiem, że poniósł szkodę. Dotychczasowe twierdzenia pozwanego, z uwzględnieniem surogacji ziarna i nawozu w miejsce ceny, nie uzasadniają jednak takiej opinii.

Badanie tej kwestii było jednak zbędne i wykraczało poza przedmiot sprawy, skoro pozwany nie przedstawił do potrącenia tego typu wierzytelności.

Wniosek pozwanego o przesłuchanie świadków i stron podlegały zatem oddaleniu jako zbędne ( art. 217 § 3 k.p.c. ).

### **V.**

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.