

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2020 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa R. M. przeciwko I. S. o zapłatę:

1. zasądził od I. S. na rzecz R. M. kwotę 10.174,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2019 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądził od I. S. na rzecz R. M. kwotę 159 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nie obciążając stron na rzecz Skarbu Państwa brakującymi kosztami sądowymi.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w części w pkt 1 wyroku w zakresie, w jakim Sąd uwzględnił powództwo ponad kwotę 2.256,38 zł oraz w pkt 3. Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I Instancji oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób dowolny a nie swobodny, a także poczynienie ustaleń faktycznych w sposób sprzeczny z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegające w szczególności na:

- błędnym ustaleniu, iż łącząca strony umowa dzierżawy z dnia 4 grudnia 2013 r. w zakresie czynszu dzierżawnego należnego Wydierżawiającemu obejmowała równowartość wszystkich dopłat unijnych (płatności bezpośrednich) uzyskanych przez Dzierżawcę w latach 2014-2017, a zatem, że poza jednolitą płatnością obszarową ( (...)), obejmował także płatności za tzw. zazielenienie i płatności (...) (płatności dla obszarów innych niż obszary górskie, charakteryzujących się znaczącymi ograniczeniami naturalnym), podczas gdy w dacie zawierania umowy (12.2013 r.) nie obowiązywały jeszcze tego rodzaju płatności, które zostały wprowadzone dopiero w 2015 r., co w konsekwencji doprowadziło do znacznego zawyżenia czynszu należnego powodowi z tytułu wydierżawionych pozwanemu gruntów rolnych;
- błędnym uznaniu, iż w latach 2018 i 2019 pozwany w dalszym ciągu korzystał z uprzednio wydierżawionych od powoda gruntów rolnych, a w 2019 r. czynił to w sposób bezumowny i oparciu powyższego ustalenia wyłącznie na zeznaniach powoda, podczas gdy z treści zgromadzonego materiału dowodowego, w tym w szczególności z treści pisma Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z dnia 13.03.2020 r. wynika, iż wnioski o przyznanie dopłat unijnych dla rzeczonych gruntów rolnych za lata 2018 i 2019 złożył i uzyskał już inny producent rolny, co oznacza iż w ww. okresie pozwany nie korzystał już z przedmiotowych gruntów rolnych;
- ustaleniu, iż po wygaśnięciu umowy dzierżawy w dniu 4.12.2018 r. pozwany w dalszym ciągu korzystał z uprzednio wydierżawionych mu przez powoda gruntów rolnych w sposób bezumowny, podczas gdy powód tej okoliczności w żaden sposób nie wykazał, a zatem nie sprostował zasadzie ciężaru dowodu wyrażonej w art. 6 k.c.
- ustaleniu, iż pozwany w dniu 14 listopada 2016 r. zapłacił powodowi kwotę 500 zł na poczet zaległości i mimo powyższego nie uwzględnienie powyższej kwoty zapłaty w zasądzonej na rzecz powoda kwocie, co prowadzi do nieuzasadnianego wzbogacenia powoda;
- uznaniu, iż wpłata pozwanego na rzecz powoda w dniu 14 listopada 2016 r. kwoty 500 zł doprowadziła do przerwania biegu przedawnienia roszczenia o czynsz dzierżawny także za lata 2014 i 2015 r., podczas gdy była to wpłata na poczet czynszu dzierżawnego za 2016 r.

**2. naruszenie prawa materialnego, tj.**

- art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy, w sytuacji, w której zawarta przez strony umowa dzierżawy z dnia 4 grudnia 2013 r. nie precyzowała konkretnie kwoty czynszu należnego wydierżawiającemu, lecz odsyłała do wysokości dopłat unijnych, należało brać pod uwagę jedynie te płatności unijne, które obowiązywały w dacie zawierania umowy, a zatem jedynie tzw. jednolitą płatność obszarową ( (...)), która dla dzierżawionych gruntów wyniosła: w 2014 r. - 1.821,74 zł, w 2015 r. - 907,40 zł, w 2016 r. - 924,10 zł, w 2017 r. - 918,49 zł, w 2018 r. - 913,79 zł, 2019 r. - 938,56 zł, bez uwzględnienia płatności za zazielenienie i (...), których w tej dacie nie obowiązywały, a nadto których przyznanie zależało od spełnienia przez producenta rolnego dodatkowych warunków;
- art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia czynszu dzierżawnego, stanowiącego świadczenie okresowe, ulegające przedawnieniu z upływem 3 lat, podczas gdy mając na uwadze, iż powód pozew wniósł w dniu 07 maja 2019 r, przedawnieniu uległy czynsz dzierżawny za rok 2014 i 2015 r.

W konsekwencji podniesionych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 w ten sposób, że w miejsce kwoty 10.174,43 zł wpisać kwotę 2.256,38 zł oraz w pkt 3 poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie w części, natomiast w pozostałym zakresie podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu (art. 227 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazanie ustalenia za własne, uzupełniając je jedynie w ten sposób, że pozwany w dniu 14 listopada 2016 r. dokonał na rzecz powoda wpłaty na poczet zaległości czynszowych kwoty 500 zł.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy uznać za częściowo zasadny. Przedstawiana przez apelanta okoliczność, iż Sąd Rejonowy dokonał dowolnej oceny materiału dowodowego, a także poczynił ustalenia faktyczne w sposób sprzeczny z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w przeważającej mierze nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem stanowi jedynie polemikę z prawidłowo poczynionymi ustaleniami Sądu. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż czynsz dzierżawny należny wydierżawiającemu obejmował równowartość wszystkich dopłat unijnych za lata 2014- 2018 r. Należy mieć bowiem na względzie, iż wolą stron umowy dzierżawy było ustalenie czynszu stanowiącego równowartość dopłat unijnych uzyskiwanych za cały rok. Skoro zatem strony bardzo szeroko określiły czynsz w postaci „równowartości dopłat unijnych” zamiast „równowartości jednolitej płatności obszarowej”, należy uznać, iż wolą stron było objęcie czynszem całości dopłat unijnych, także tych przyszłych, jakie dzierżawca może otrzymać. O powyższym świadczy fakt, iż w § 10 wskazanej umowy strony przewidywały występowanie dopłat unijnych w postaci płatności obszarowych, jak również z tytułu gospodarowania w trudnych warunkach ( (...)), przysługujących po integracji z Unią Europejską. Skoro zatem strony umowy były świadome występowania choćby w przyszłości, ale w czasie obowiązywania umowy dzierżawy, innych dopłat niż płatności obszarowe, jednakże czynsz określiły jako równowartość dopłat unijnych należało uznać, że wolą stron było objęcie czynszem wszystkich, nawet ewentualnych, dopłat unijnych powstałych w przyszłości.

Sąd Rejonowy słusznie uznał, że pozwany winien zapłacić czynsz dzierżawny za cały okres od 2014 r. do 2018 r., a ponadto wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez okres 5 miesięcy w 2019 r. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż określając wysokość czynszu wskazano, że będzie on wynosił równowartość dopłat unijnych uzyskiwanych za dany rok. W ocenie Sądu odwoławczego takie określenie wymaga przyjęcia, iż kwota czynszu winna wynosić równowartość całości dopłat unijnych możliwych do uzyskania za wydierżawioną działkę w danym roku. Strony bowiem nie uzależniły wysokości czynszu od faktu uzyskania przez dzierżawcę dopłaty. Ponadto

nieracjonalnym byłoby uzależnienie możliwości uzyskania przez wydzierżawiającego czynszu z tytułu dzierżawy od faktu uzyskania dopłat przez dzierżawcę, bowiem byłaby to okoliczność, na którą wydzierżawiający nie miałby wpływu, gdyż otrzymanie dopłat było uzależnione od złożenia wniosku o wypłatę dopłat unijnych przez dzierżawcę. Jednocześnie należy wskazać, iż okoliczność, na którą powołuje się apelujący, że w roku 2018 i 2019 dopłaty uzyskał inny producent rolny, pozostaje irrelevantna dla ustalenia odpowiedzialności pozwanego. Należy bowiem podkreślić, iż zgodnie z postanowieniami umowy, została ona zawarta na okres 5 lat, zatem do dnia 4 grudnia 2018 r., nie została wypowiedziana, zatem to na dzierżawcy spoczywał obowiązek terminowej zapłaty czynszu na rzecz wydzierżawiającego do czasu zakończenia obowiązywania umowy. Ponadto w treści umowy, w jej § 6 zawarto zakaz oddawania nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania bez zgody wydzierżawiającego, zatem tym bardziej niezgodne z postanowieniami umowy zachowanie dzierżawcy nie zasługuje na ochronę prawną. Dzierżawca winien zatem zapłacić czynsz za cały okres obowiązywania umowy, niezależnie od okoliczności uzyskania dopłat unijnych, w wysokości różnowartości dopłat możliwych do uzyskania za dany rok.

Odnosząc się natomiast do kwestii wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wskazać należy, iż skoro obowiązkiem dzierżawcy, zgodnie z § 7 ust. 1 zawartej umowy było zwrócenie wydzierżawiającemu nieruchomości po zakończeniu dzierżawy, a dzierżawca tego obowiązku nie wykonał, zasadnym było zasądzenie na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, określonego w § 7 ust. 3 umowy dzierżawy. Wbrew twierdzeniom skarżącego powód wskazaną okoliczność udowodnił, wskazując na brak rozliczenia z czynszu dzierżawy oraz brak kontaktu ze strony dzierżawcy po zakończeniu umowy w celu zwrócenia nieruchomości.

Zgodzić należy się z apelującym, iż Sąd Rejonowy nie uwzględnił przy zasądzeniu kwoty należnej powodowi wpłaty dokonanej przez pozwanego w dniu 14 listopada 2016 r. w wysokości 500 zł, zatem zarzut ten jest trafny i zasługuje na uwzględnienie. Wpłata w tej wysokości stanowi bowiem okoliczność przyznaną przez powoda i winna mieć odzwierciedlenie w zasądzonym roszczeniu. Sąd Rejonowy w procesie orzekania nie uwzględnił wskazanej okoliczności, co skutkowało zmianą przez Sąd Okręgowy ustaleń w tym zakresie i znalazło odzwierciedlenie w treści wyroku zmieniającego. Skoro zatem łączna wartość czynszu dzierżawnego za lata 2014 -2018 oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez 5 miesięcy w 2019 roku wyniosła 10.174,43 zł, a pozwany wpłacił na rzecz pozwanego z tytułu czynszu dzierżawnego kwotę 500 zł, Sąd winien zasądzić na rzecz powoda kwotę 9.674,43 zł

Należy jednak podzielić pogląd Sądu Rejonowego, iż wskazana czynność, tj. wpłata kwoty 500 zł stanowiła uznanie roszczenia – czyli czynność opisaną w art. 123 § 1 pkt 2 k.c., zgodnie z którą dłużnik potwierdza, że wierzycielowi należą się od niego świadczenia. Uznanie roszczenia przerywa termin przedawnienia, czyli po takim uznaniu biegnie on na nowo. Ponieważ termin przedawnienia roszczeń powoda w tej sprawie był trzyletni, na skutek uznania roszczeń w listopadzie 2016 roku – kiedy jeszcze żadne roszczenia nie były przedawnione – termin przedawnienia zaczął biec od nowa i nie upłynął w stosunku do żadnych roszczeń przed lipcem 2019 roku, kiedy to powód wystąpił do sądu z żądaniem zapłaty. Pozwany w żaden sposób nie wykazał, by dokonana wpłata była na poczet czynszu dzierżawnego za 2016 rok, zatem zasadnym jest zastosowanie w tej sprawie uregulowania art. 451 k.c. Zgodnie z treścią § 1 wskazanego przepisu w przypadku kilku długów wobec wierzyciela dłużnik ma prawo wyboru, który z długów chce zaspokoić, przy czym oświadczenie w tym przedmiocie powinien złożyć w chwili spełnienia świadczenia. W braku takiego oświadczenia dłużnika, z dokonania zaliczenia może skorzystać wierzyciel, przy czym tym wyborem dłużnik nie jest związany dopóty, dopóki nie przyjmie wystawionego pokwitowania, wierzyciel może bowiem wskazać dług, na rzecz którego świadczenie zostanie zarachowane tylko przez wydanie pokwitowania. W efekcie zatem niezarachowanie świadczenia przez dłużnika i wierzyciela w sposób i terminach określonych w art. 451 § 1 i 2 k.c. skutkuje zaliczeniem go na poczet długu najdawniej wymagalnego - zgodnie z art. 451 § 3 k.c.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należy wskazać, iż pozwany w żaden sposób nie udowodnił, iż przy wpłacie kwoty 500 zł złożył oświadczenie o zaliczeniu na poczet zaległości czynszowych za rok 2016, nie wykazano również, iż jakiegokolwiek oświadczenie w tym zakresie zostało złożone przez powoda, zatem zgodnie z mającym w tej sytuacji zastosowanie art. 451 § 3 k.c., wpłatę 500 zł należało zaliczyć na poczet długu najdawniej wymagalnego, a

zatem czynszu za rok 2014. Tym samym nastąpiło uznanie długu z tytułu czynszu dzierżawnego za okres od 2014 roku i w konsekwencji przerwanie biegu przedawnienia.

Zarzut naruszenia art. 65 § 1 i § 2 k.c. okazał się nietrafny.

Nie powielając wyżej wskazanej argumentacji, należy wskazać, że w kontekście treści całej umowy i świadomości stron co do istnienia różnego rodzaju dopłat unijnych, które mają obowiązywać w przyszłości (w umowie określonych jako „po integracji z Unią Europejską”) określenie wysokości czynszu jako równowartości dopłat unijnych uzyskiwanych za dany rok dotyczyło wszelkich dopłat w danym roku możliwych do uzyskania, w tym poza jednolitą płatnością obszarową także obowiązujących od 2015 roku dopłat za tzw. zazielenienie i (...). Fakt sporządzenia umowy przez podmioty nieprofesjonalne i wykorzystania w tym celu druku zaczerpniętego z sieci Internet nie ma żadnego znaczenia dla powyższego ustalenia. Wskazać bowiem należy, że strony umowy samodzielnie uzgodniły wartość czynszu, dopisując odrębnie ustalenia w tym zakresie w § 4 zawartej umowy, a ponadto zawierając umowę zapoznali się (a przynajmniej powinny się zapoznać) z treścią podpisywanej umowy, której warunki były jasne i czytelne nawet dla podmiotów nieprofesjonalnych. Ponadto, wbrew twierdzeniom apelującego, to nie powód, a pozwany przygotował umowę i to on powinien podjąć działania mające na celu sprecyzowanie warunków umowy tak, by nie budziły wątpliwości, zwłaszcza w zakresie ciążącego na nim obowiązku zapłaty czynszu i jego wysokości.

Nie można również podzielić podnoszonego przez apelanta zarzutu naruszenia art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

Jak bowiem wyżej wskazano, bieg przedawnienia został przerwany poprzez uznanie długu przez pozwanego, który wpłacił w dniu 14 listopada 2016 roku kwotę 500 zł na rzecz powoda tytułem czynszu dzierżawnego, nie składając oświadczenia co do wyboru, który z długów chce zaspokoić, zatem w myśl art. 451 § 3 k.c. wpłatę tę należało zaliczyć na poczet najdawniej wymagalnego długu, czyli czynszu dzierżawnego za rok 2014 r.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie 1 w ten sposób, że obniżył zasądzoną kwotę 10.174,43 zł do kwoty 9.674,43 zł, natomiast w pozostałym zakresie oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. jako bezzasadną.