

Sygn. akt VI ACa 1123/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Aldona Wapińska

Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka (spr.)

SA Mariusz Łodko

Protokolant: protokolant Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P. (1)

przeciwko D. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 maja 2014 r., sygn. akt XXV C 1719/12

I. umarza postępowanie apelacyjne co do kwoty 66.449,50 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy);

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. zasądza od D. K. na rzecz B. P. (1) kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1123/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 listopada 2012 roku skierowanym przeciwko D. K. powódka B. P. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 87.086,41zł wraz z ustawowymi odsetkami od 1 października 2012 roku do dnia zapłaty wraz z odsetkami od zaległych odsetek od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, iż powyższej kwoty domaga na tytułem II raty czynszu dzierżawnego za 2012 r. dotyczącego gospodarstwa rolnego o powierzchni 190 ha położonego w miejscowości (...), oddanego do użytkowania pozwanej na podstawie umowy dzierżawy z dnia 26 lutego 2010 r., ponieważ pozwana tytułem czynszu dzierżawnego wpłaciła jedynie pierwszą ratę czynszu w kwocie 70.000 zł.

Pismem z dnia 15 kwietnia 2013 r., w związku z zapłatą dokonaną przez pozwaną, powódka dokonała modyfikacji pozwu, wnosząc o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 92.053,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od:

- kwoty 13.283,47 zł od dnia 1 października 2012 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 78.543,05 zł od dnia 10 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 227, 00 zł od dnia 23 listopada 2012 r. do dnia zapłaty.

Powódka wskazała, iż otrzymała od pozwanej wpłatę w kwocie 79.355,00 zł tytułem II raty czynszu dzierżawnego za rok 2012 r. Powódka, zaś z ww. kwoty dokonała potrącenia należnych odsetek od kwoty 87.086,41 zł, które od dnia 01 października 2012 roku do dnia 29 marca 2013 r. wynosiły 5.552,06 zł, zaliczając pozostałą kwotę 73.802,94 zł na poczet zaległego czynszu. W efekcie powódka nadal dochodzi kwoty 13.283,47 zł tytułem brakującej części II raty czynszu ($87.086,41 \text{ zł} - 73.802,94 \text{ zł} = 13.283,47 \text{ zł}$) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2012 r. do dnia zapłaty. Powódka ponadto rozszerzyła żądanie pozwu wnosząc o zapłatę kolejnej I raty czynszu dzierżawnego za rok 2013 r., płatnej do dnia 30 marca 2013 r. w kwocie 78.543,20 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty. Dodatkowo powódka wniosła o zapłatę od pozwanej kwoty 227 zł tytułem odsetek od III raty podatku rolnego, którą pozwana powinna przelać na konto powódki do dnia 14 września 2012 r., a dokonała tej czynności dopiero w dniu 22 listopada 2012 r., wobec czego powódka musiała sama terminowo uregulować tę należność w gminie. Powódka wskazała, iż zgodnie z umową pozwana była zobowiązana płacić podatek rolny .

Pismem z dnia 17 lipca 2013 r. pełnomocnik powódki dokonał zmiany powództwa i wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki:

- kwoty 13.794,43 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, z czego kwota 13.283,47 zł stanowi brakującą część II raty czynszu dzierżawnego za rok 2012 r. oraz kwota 501,96 zł tytułem odsetek ustawowych skapitalizowanych na dzień 15 lipca 2013 r. liczonych od 30 marca 2013 r.;
- kwoty 81.452,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, z czego kwotę 78.543,20 zł tytułem I raty czynszu dzierżawnego za rok 2013 r. oraz kwotę 2.909,33 zł tytułem odsetek ustawowych skapitalizowanych na dzień 15 lipca 2013 r. liczonych od dnia 01 kwietnia 2013 r.
- kwoty 246,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, co stanowi kwotę 227 zł tytułem zapłaconych przez powódkę odsetek od III raty podatku rolnego, powiększoną o odsetki ustawowe w kwocie 19 zł, naliczone od dnia 23 listopada 2012 r. do dnia 15 lipca 2013 r..

W odpowiedzi na pozew pozwana D. K. wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, iż w dniu 29.03.2013 r. pozwana dokonała przelewu na kwotę 79.335 zł tytułem zapłaty II raty czynszu za 2012 r. Zarzuciła, iż wskazana w pozwie kwota czynszu została zawyżona ponieważ należny czynsz został obliczony od zawyżonej powierzchni gruntów ornych stanowiących przedmiot umowy. Zdaniem pozwanej wolą stron było odniesienie wysokości czynszu dzierżawnego do przekazanego dzierżawcy arealu gruntów ornych, nie zaś w odniesienie do całej powierzchni oddanych w dzierżawę gruntów. Wywodziła, iż zgodnie z pomiarami geodety łączna powierzchnia gruntów przekazanych pozwanej wynosi 150 ha, i od tej powierzchni powinien być naliczany czynsz. Ponadto argumentowała, iż w 2012 r. dopłaty bezpośrednie zmniejszone były o tzw. modulacje, co zdaniem pozwanej także powinno być zastosowane w tej sprawie i obniżyć czynsz. Podniosła też zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej, wskazując iż przedmiotowa nieruchomości należy do K. P., a nie do powódki.

W odpowiedzi na powyższe stanowisko powódka zaprzeczyła, aby wolą stron była odniesienie czynszu dzierżawnego tylko do gruntów ornych, ponieważ przedmiotem umowy było całe gospodarstwo rolne. Nadto argumentowała, iż powódka posiada legitymację procesową czynną, albowiem działa jako wykonawca testamentu na podstawie art. 693 k.c., na rachunek własny, lecz w interesie masy spadkowej .

Pismem z dnia 5 grudnia 2013 r. pełnomocnik powódki dokonał dalszej modyfikacji pozwu, w związku z wpłatą pozwanej kwoty 74.679,63 zł za I ratę czynszu za 2013 r. i rozszerzył powództwo o kwotę 12.967,40 zł, wnosząc o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 108.460,36 zł na co składają się kwoty:

- 9.213,03 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2013r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej części pierwszej raty czynszu dzierżawnego za rok 2013 r. powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczane od dnia wymagalności do dnia 2 grudnia 2013 r.,

- 84.533,23 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej drugiej raty czynszu dzierżawnego za rok 2013r. i powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczane od dnia wymagalności do dnia 2 grudnia 2013 r.,

- 14.456,78 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej drugiej raty czynszu dzierżawnego za rok 2012 i powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczane od dnia wymagalności do dnia 2 grudnia 2013 r.,

- 257,32 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zapłaconej przez B. P. (1) kwoty odsetek za nieterminową zapłatę III raty podatku rolnego powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczane od dnia wymagalności do dnia 2 grudnia 2013 r. Powódka wskazała, iż zaliczyła wpłatę kwoty 74.679,63 zł na odsetki zaległe naliczone od tej raty do dnia 30.09.2013 r., które wyniosły 5.147,27 zł oraz pozostałą kwotę na poczet I raty czynszu za 2013 r., do zapłaty nadal pozostała kwota 9.213,03 zł z dalszymi odsetkami.

Następnie pismem z dnia 30 kwietnia 2014 r., pełnomocnik powódki zmodyfikował pozew i wniósł ostatecznie o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kwoty 118.114,42 zł z ustawowymi odsetkami, na co składają się kwoty:

- 15.161,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej części drugiej raty czynszu dzierżawnego za rok 2012 powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczane od dnia wymagalności do dnia 30 kwietnia 2014 r.

- 9.691,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej części pierwszej raty czynszu dzierżawnego za rok 2013 powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczone od dnia wymagalności do dnia 30 kwietnia 2014 r.

- 11.491,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej części drugiej raty czynszu dzierżawnego za rok 2013 powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczone od dnia wymagalności do dnia 30 kwietnia 2014 r.

- 81.500,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej pierwszej raty czynszu dzierżawnego za rok 2014 powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczone od dnia wymagalności do dnia 30 kwietnia 2014 r.

- 269,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zapłaconych przez B. P. (1) odsetek za nieterminową zapłatę przez pozwaną III raty podatku rolnego.

Powódka wskazała, iż kolejna modyfikacja wynikała z zapłaty przez pozwaną kwoty 76.642 zł tytułem II raty czynszu za 2013 r. Powódka zaliczyła powyższą kwotę na najpierw na zaległe odsetki ustawowe w kwocie 5.329,90 zł liczone od kwoty 82.678,07 zł od dnia 1 października 2013 r., a pozostałą kwotę na poczet drugiej raty czynszu za 2013 r., do zapłaty nadal pozostała kwota 11.491,46 zł. Ponadto w związku z upływem terminu I raty czynszu dzierżawnego za 2014 r. powódka domagała się zapłaty kwoty 81.500,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty. Powódka domagała się kwoty 80.610,64 zł wyliczonej jako połowa czynszu dzierżawnego za 2014 r. powiększonej o skapitalizowane na dzień 30.04.2014 r. zaległe odsetki ustawowe należne od dnia 1 kwietnia 2014 r., łącznie kwoty 81.500,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty. Pozostałe pozycje zostały powiększone o skapitalizowane odsetki na dzień 30.04.2014 r. (pismo k.226-231).

Pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 30.04.2014 r. uznał powództwo co do kwoty 66.499,50 zł tytułem I raty czynszu dzierżawnego za rok 2014, w pozostałym zakresie wniósł o oddalenie powództwa, argumentując że wpłaty

pozwanej pokryły w całości jej zobowiązania łącznie z odsetkami. Zdaniem pozwanej czynsz powinien być naliczany od faktycznej ilości gruntów ornych 150 ha i obniżony o tzw. modulację. Pozwana zarzuciła także wadliwość zaliczania przez powódkę wpłat pozwanej na odsetki, a dopiero potem na poczet wymagalnych rat, argumentując, iż pozwana wyraźnie wskazywała tytuł wpłaty.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od D. K. na rzecz B. P. (1) kwotę 118.114,42 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: - 15.161,71 zł od dnia 1 maja 2014 roku do dnia zapłaty; - 9.691,22 zł od dnia 1 maja 2014 roku do dnia zapłaty; - 11.491,46 zł od dnia 1 maja 2014 roku do dnia zapłaty; - 81.500,66 zł od dnia 1 maja 2014 roku do dnia zapłaty; - 269,37 zł od dnia 1 maja 2014 roku do dnia zapłaty; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.222 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, wyrokowi w pkt. 1 w zakresie kwoty 66.499,50 zł nadał rygor natychmiastowej wykonalności; nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.300,75 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od rozszerzonego pozwu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 26 lutego 2010 r. w W. powódka, działając jako wykonawca testamentu W. P., zawarła z pozwaną umowę dzierżawy gospodarstwa rolnego, położonego w miejscowości (...) w powiecie L. o powierzchni 190 ha wraz z zabudowaniami o łącznej powierzchni ok. 1500 m² i prawem do pobierania pożytków w okresie trwania umowy. Dla nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego prowadzone są księgi wieczyste przez Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w L. o nr: KW (...) i KW (...). Właścicielem przedmiotowych nieruchomości jest małoletnia K. P., która nabyła przedmiotowe gospodarstwo w spadku po swoim ojcu W. P.. B. P. (2) jest jej przedstawicielem ustawowym i na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia 23 czerwca 2006 r. wydanego w sprawie XVI Ns 286/06 została powołana na wykonawcę testamentu notarialnego W. P. z dnia 3 października 2005 r.

Umowa została zawarta na czas określony od 26.02.2010 r. do 30.09.2020 r. Przy zawieraniu i ustalaniu warunków umowy był obecny mąż pozwanej, K. K. (1), który negocjował wcześniej z powódką warunki umowy dzierżawy ww. gospodarstwa rolnego. Małżonkowie w tym okresie posiadali ustrój rozdzielności majątkowej. Strony ustaliły, iż dzierżawca będzie płacił roczny czynsz w kwocie 148.000 zł, w dwóch ratach płatnych do 30 marca i 30 września każdego roku. Czynsz dzierżawny został ustalony na podstawie iloczynu przelicznika dopłat Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (zwanej dalej (...)) z roku 2009 tj. 863, 00 zł za hektar gruntu ornego, przemnożony przez 161,5 ha i miał być przeliczany każdego roku po ogłoszeniu przez Prezesa (...) przelicznika (dotyczącego dopłaty jednolitej i uzupełniającej). Dodatkowo dzierżawca zobowiązany był do wpłacenia 1/2 kwoty z tytułu Obszaru o Niekorzystnych Warunkach (ONW) (§4 umowy). W przypadku uchybienia terminu płatności czynszu naliczane miały być odsetki ustawowe (§2 umowy).

Dodatkowo dzierżawca zobowiązał się ponosić koszty podatku rolnego płatnego w 4 ratach na rzecz gminy. Podatek miał być płatny zgodnie z nakazem zapłaty wydzierżawiającemu w terminach do 14 marca, 14 maja, 14 września, 14 listopada każdego roku. (§2 i 4 umowy). W §9 umowy strony zastrzegły, iż wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

W związku powyższym gospodarstwem rolnym powódka płaci, jako wykonawca testamentu, podatek rolny naliczony od 166,440 ha gruntów.

Po zawarciu umowy dzierżawca dokonał pomiarów geodezyjnych gruntów ornych i wezwał powódkę do negocjacji warunków umowy. Argumentował, iż gruntów ornych jest mniej, niż 161,5 ha. Doprowadziło to do zmiany umowy i podpisania aneksu z dnia 26 lutego 2010 r. Zgodnie z § 2 Aneksu strony postanowiły, iż zmianie ulegnie wysokość czynszu dzierżawnego rozliczanego od 150 ha gruntów ornych przez okres 2 lat tj. w 2010 r. i 2011 r. Natomiast od 2012 r. czynsz miał być rozliczany od minimum 158 ha gruntów ornych po dokonaniu przez dzierżawcę niezbędnych usunięć samosiewów i zakrzaceń. Powódka obniżyła czynsz dzierżawny przez okres 2 lat dając pozwanej możliwość powiększenia w tym czasie areału gruntów ornych poprzez usunięcie z gruntów samosiejek i zakrzaceń, które pozwana zobowiązała się sama usuwać.

Strony ustaliły czynsz dzierżawny za 2010 r. zgodnie ze stawkami ogłoszonymi przez Ministra (...) tj. 889,37 zł za hektar i że będzie powiększony o kwotę 7.831,25 zł z tytułu ONW, co łącznie wynosiło kwotę 141.236,75 zł. Powyższe nie było kwestionowane przez strony przez okres 2010 -2011 r.

W roku 2012 pozwana zapłaciła I ratę czynszu w kwocie 70.000 zł i nie uregulowała II raty czynszu dzierżawnego płatnej do dnia 30 września 2012 roku. Kwota czynszu dzierżawnego za rok 2012 wynosiła 157.086,41 zł (158 ha x 943,52 zł = 149.076,16 zł). Kwota 943,52 zł stanowiła sumę dopłat z tytułu jednolitej płatności obszarowej (731,72 zł) oraz uzupełniającej płatności podstawowej (211,80 zł). Kwotę tę należało powiększyć o 1/2 kwoty z tytułu Obszaru o Niekorzystnych Warunkach tj. o kwotę 8.010,25 zł. ONW zostało wyliczone na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14.04.2004 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na wspieranie działalności rolniczej na obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania objętej planem rozwoju obszarów wiejskich Dz.U. z dnia 22.04.2004 r. oraz wielkości zgłoszonego areалу gruntu $(1/2 \times ((50 \text{ ha} \times 179 \text{ zł}) + (50 \text{ ha} \times 179 \text{ zł} \times 50\%)) + (58 \text{ ha} \times 179 \text{ zł} \times 25\%)) = 8.010,25 \text{ zł}$. Do zapłaty pozostała kwota 87.086,41 zł. Wobec powyższego powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 87.086,41 zł wyznaczając termin 7 dni od otrzymania pisma jednakże nie później niż do dnia 25 października 2012 r.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pełnomocnik pozwanej zakwestionował wysokość kwoty zaległości czynszowej wskazując, iż jest ona zawyżona z uwagi na zawyżenie w umowie powierzchni gruntów ornych, od której to naliczany jest czynsz. Wskazywał, iż na dzień wymagalności drugiej raty czynszu powierzchnia orna gruntów wynosiła 150 ha i od takiej powierzchni powinien być naliczany czynsz .

Dnia 5 stycznia 2012 r. powódka upoważniła pozwaną do wycinki zakrzaczeń i zadrzewień na nieruchomości rolnej w miejscowości (...), kierując pismo do Urzędu Gminy L. wraz z wnioskiem o wydanie zezwolenia na wycięcie drzew. Pozwana systematycznie usuwała samosiejki i zakrzaczenia .

Pozwana nie zapłaciła na rzecz wydzierżawiającego w terminie do dnia 14 września 2012 r. III raty podatku rolnego za 2012 r. Zapłata trzeciej raty podatku rolnego wpłynęła dopiero w dniu 22.11.2012 r. Z tego tytułu zostały naliczone powódce przez gminę odsetki w kwocie 227 zł, które powódka musiała przekazać na konto wójta Gminy L. .

Dnia 29 marca 2013 r. pozwana wpłaciła na rachunek powódki kwotę 79.355,00 zł tytułem II raty czynszu dzierżawnego za rok 2012 r. Powódka, zaliczyła powyższą kwotę na zaległe odsetki ustawowe od kwoty 87.086,41 zł, które od dnia 01 października 2012 roku do dnia 29 marca 2013 r. wynosiły 5.552,06 zł, zaliczając pozostałą kwotę 73.802,94 zł na poczet II raty czynszu za 2012 rok . Do zapłaty pozostała kwota 13.283,47 zł tytułem brakującej części II raty czynszu $(87.086,41 \text{ zł} - 73.802,94 \text{ zł} = 13.283,47 \text{ zł})$.

Dnia 30 marca 2013 r. upłynął termin płatności I raty za 2013 r., która stanowiła połowę czynszu dzierżawnego za 2012 r., który wynosił 157.086,41 zł. Połowę tej kwoty stanowi kwota 78.543,20 zł. Pozwana wpłaciła na poczet I raty czynszu dzierżawnego za 2013 r. kwotę 74.679,63 zł w dniu 30.09.2013 r. Powódka zaliczyła wpłatę kwoty 74.679,63 zł na zaległe odsetki ustawowe naliczone od tej kwoty od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia 30 września 2013 r., które wyniosły 5.147,27 zł oraz pozostałą kwotę na poczet I raty czynszu za 2013 r., do zapłaty pozostała kwota 9.213,03 zł z dalszymi odsetkami .

Z dniem 30 września 2013 r. upłynął termin płatności II raty czynszu dzierżawnego za 2013 r. Należność ta wyniosła 82.678,07 zł i stanowiła różnicę całej kwoty czynszu dzierżawnego za 2013 r., naliczonej na podstawie przelicznika ogłoszonego przez Prezesa Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa oraz kwoty czynszu ustalonej, jako I rata . Kwota całego czynszu dzierżawnego za rok 2013 wynosiła 161.221,27 zł, powódka odjęła od tej kwoty I ratę w kwocie 78.543,20 zł $(161.221,27 \text{ zł} - 78.543,20 \text{ zł} = 82.678,07 \text{ zł})$ i domagała się różnicy w kwocie 82.678,07 zł. Kwotę 161.221,27 zł tytułem czynszu dzierżawnego za 2013 r. powódka naliczyła w następujący sposób $(158 \text{ ha} \times 969,69 \text{ zł} (\text{wysokość dopłat bezpośrednich } 830,30 \text{ zł i uzupełniających } 139,39 \text{ zł}) + 8.010,25 \text{ zł} (\text{z tytułu Obszaru o Niekorzystnych Warunkach}))$. ONW zostało wyliczone na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14.04.2004 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na wspieranie działalności

rolniczej na obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania objętej planem rozwoju obszarów wiejskich Dz.U. z dnia 22.04.2004 r. oraz wielkości zgłoszonego areálu gruntu, jak za rok 2012 r.

W dniu 30 marca 2014 r. pozwana dokonała wpłaty kwoty 76.642 zł tytułem opłaty za II ratę czynszu dzierżawnego za 2013 r. Powódka zaliczyła powyższą kwotę na odsetki ustawowe od kwoty 82.678,07 zł od dnia 1 października 2013 r. do dnia 30 marca 2014 r. w kwocie 5.329,90 zł, zaś pozostałą kwotę na należność główną. Do zapłaty pozostała kwota 11.491,46 zł (82.678,07 zł + 5.329,90 zł (wv. odsetki ustawowe) – 76.642 zł = 11.365,97 zł + 125,49 zł (skapitalizowane odsetki ustawowe od kwoty 11.365,97 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 30 kwietnia 2014 r).

Dnia 30 marca 2014 r. upłynął termin płatności I raty za 2014 r., która stanowiła połowę czynszu dzierżawnego za 2013 r. i wynosiła 80.610,64 zł. Cały czynsz dzierżawny za rok 2013 r. stanowił kwotę 161.221,27 zł, ustalony według zasad, jak powyżej (158 ha x 969,69 zł (wysokość dopłat bezpośrednich 830,30 zł i uzupełniających 139,39 zł) + 8.010,25 zł (z tytułu Obszaru o Niekorzystnych Warunkach). Powódka dodatkowo skapitalizowała odsetki ustawowe od kwoty 80.610,64 zł od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 30 kwietnia 2014 r. w kwocie 890,03 zł i wezwała pozwaną do zapłaty łącznie kwoty 81.500,66 zł (pismo k. 226-228, wyliczenia powódki k. 229-231). Pozwana nie zapłaciła I raty czynszu za 2014 r. (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 24 września 2013 r. B. P. (1) wypowiedziała D. K. umowę dzierżawy gospodarstwa rolnego zawartą w dniu 26 lutego 2010 r.

W rozważaniach prawnych Sąd wskazał, iż strony zawarły umowę dzierżawy w rozumieniu art. 693 k.c., której przedmiotem było gospodarstwo rolne o powierzchni o 190 ha wraz z budynkami gospodarczymi i gruntami. Zasadniczym obowiązkiem dzierżawcy była zapłata wydzierżawiającemu umówionego czynszu. Kodeks cywilny nie przewiduje możliwości ukształtowania umowy dzierżawy w taki sposób, aby dzierżawca nie miał obowiązku uiszczania czynszu. Nie jest zatem dopuszczalne zastąpienie świadczenia w postaci czynszu innym świadczeniem – ramach umowy dzierżawy. W praktyce czynsz dzierżawny jest określany jako świadczenie stałe, wyrażone w pieniądzu, albo jako równowartość części dochodów uzyskiwanych w naturze. Umowa dzierżawy może zostać ważnie zawarta nawet bez określenia kwotowej wysokości czynszu dzierżawnego, byleby tylko w takiej umowie istniały niezbędne i dostateczne dane pozwalające na obliczenie jego wysokości.

Mając powyższe na uwadze Sąd przyjął, iż w niniejszej sprawie strony ustaliły sposób określenia wysokości czynszu dzierżawnego. Pierwotnie czynsz dzierżawny miał stanowić iloczyn przelicznika dopłat (...) ogłaszany corocznie przez Prezesa (...) za hektar gruntu ornego i 161,5ha i miał być przeliczany każdego roku po ogłoszeniu wysokości dopłat jednolitych i uzupełniających. Ponadto, dzierżawca miał płacić dodatkowo 1/2 kwoty z tytułu Obszaru o Niekorzystnych Warunkach (ONW). Następnie, aneksem z dnia 15 listopada 2010 r. strony zmieniły sposób ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego przyjmując, iż podstawę wyliczenia czynszu przez okres kolejnych 2 lat będzie stanowił obszar 150 ha, a nie 161,50 ha. Natomiast od 2012 r. wysokość czynszu miała być naliczana od powierzchni minimum 158 ha. Ponadto, pozwana w tym czasie miała usunąć samosiejki oraz zakrzaczenia, celem powiększenia areálu ornego, na co uzyskała zgodę powódki.

Mając na uwadze okoliczności sprawy Sąd ocenił, iż czynsz dzierżawny miał być ustalony od ściśle określonej w umowie powierzchni gruntów, bez możliwości zmiany w tym zakresie. Sąd zważył, iż przedmiotem dzierżawy było całe gospodarstwo rolne o powierzchni 190 ha wraz z zabudowaniami, a nie tylko grunty orne. Wolą stron było określenie stabilnych zasad naliczania czynszu dzierżawnego, tak aby obie strony miały możliwość przewidzenia przyszłych wpływów i zobowiązań. Było to szczególnie istotne dla powódki, która ma obowiązek spłaty rat kredytu zaciągniętego przez W. P. w (...) na zakup przedmiotowego gospodarstwa rolnego. Powódka w ramach negocjacji przy aneksie sztywno przedstawiła swoje warunki finansowe w tym zakresie i pozwana na nie przystała, godząc się na podpisanie aneksu, który de facto zmniejszał jej zobowiązania w stosunku do umowy pierwotnej, a jednocześnie po 2 latach zwiększał ilość gruntów, od których miał być naliczany czynsz do 158 ha (dalej jednak było to niższy przelicznik w stosunku do umowy pierwotnie podpisanej). Pozwana nie kwestionowała postanowień aneksu i od 2010 r. przez okres 2 lat dokonywała płatności czynszu dzierżawnego zgodnie z treścią umowy i wskazanym w

niej sposobem wyliczenia. Pozwana zakwestionowała sposób wyliczenia wysokości czynszu dopiero w roku 2012. Fakt, iż powierzchnia gruntów ornych może być nieco mniejsza, nie jest, zdaniem Sądu, czynnikiem relewantnym uzasadniającym stanowisko pozwanej. Kodeks cywilny, w art. 553 definiuje gospodarstwo rolne jako grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Konfrontując tę definicję z treścią umowy dzierżawy gospodarstwa rolnego Sąd uznał, iż dotyczy ona dzierżawy całego gospodarstwa rolnego bez wyszczególnienia jego składników czy wskazań jedynie na grunty orne. Ponadto strona pozwana dzierżawiąc przedmiotowe gospodarstwo rolne miała bezpośredni wpływ na zakres i intensywność usuwania samosiejek i zakrzaczeń z przedmiotowych gruntów. Z tych też powodów Sąd oddalił też wniosek pozwanej o powołanie biegłego klasyfikatora, jako nie mający istotnego znaczenia dla sprawy, w kontekście art. 227 k.p.c.

Sąd nie podzielił również drugiego zarzutu pozwanej, iż B. P. (1) nie posiada legitymacji procesowej czynnej w niniejszym procesie, zauważając iż powódka, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia 23 czerwca 2006 r., wydanym w sprawie XVI Ns 286/06, została powołana na wykonawcę testamentu notarialnego W. P. z dnia 3 października 2005 r. Zgodnie zaś z art. 988 § 1 k.c. wykonawca testamentu powinien zarządzać majątkiem spadkowym. Powyższe oznacza, iż może samodzielnie bez zgody sądu dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, czyli sprawować zarząd w pełnym zakresie. Sprawując zarząd spadkiem, jego zorganizowaną częścią lub oznaczonym składnikiem, wykonawca testamentu może pozywać i być pozywany w sprawach wynikających z zarządu, jak też może pozywać w sprawach o prawa należące do spadku. Może zatem dochodzić w niniejszym procesie także czynszu dzierżawnego. Wykonawca testamentu działa w imieniu własnym i cudzym interesie (w interesie małoletniej K. P.).

Brak było również, zdaniem Sądu, podstaw do zastosowania modulacji płatności bezpośrednich (zmniejszenia płatności bezpośrednich o 10%, a przy spełnieniu kolejnych kryteriów o dodatkowe 4%) po raz pierwszy zastosowanych w 2012 r. w tzw. nowych państwach członkowskich Unii Europejskiej, na mocy Decyzji Komisji z dnia 24 lipca 2012 r., na którą powoływała się pozwana. Przynajmniej Sąd podkreślił, iż w dniu zawarcia umowy taka modulacja nie miała zastosowania i strony jej nie przewidywały, zawierając umowę wyraźnie określiły sposób ustalenia czynszu dzierżawnego. Strony jasno określiły, iż czynsz każdego roku będzie przeliczany po ogłoszeniu wysokości dopłat przez Prezesa ARi MR. Przyjęcie przez pozwaną stanowiska, iż umowa dzierżawy gospodarstwa rolnego z dnia 26 lutego 2010 r. dotyczyła jedynie gruntów ornych, których powierzchnia wynosi 150 ha stanowi własną interpretację pozwanej postanowień umowy i nie jest zgodne z wolą obu stron umowy.

W konsekwencji Sąd uznał, iż dokonywane przez pozwaną wpłaty czynszu dzierżawnego w zmniejszonej wysokości, nie były zgodne z umową. Dokonując płatności pierwszej raty czynszu dzierżawnego za 2012 r. w kwocie 70.000 zł, pozwana winna dokonać płatności drugiej raty w kwocie 87.086,41 zł do dnia 30 września 2012 r., zgodnie ze sposobem wyliczenia czynszu dzierżawnego, w podanym wyżej stanie faktycznym. Wobec opóźnień w zapłacie czynszu dzierżawnego oraz płatności w mniejszej wysokości, niż przewiduje umowa, powódka miała prawo naliczać odsetki ustawowe od opóźnionych i brakujących wpłat czynszu dzierżawnego.

Jednocześnie wbrew zarzutom pozwanej, Sąd ocenił, iż powódka miała prawo zaliczyć dokonywaną przez pozwaną wpłatę najpierw na należności uboczne dotyczące danej raty czynszu dzierżawnego, a w pozostałym zakresie na poczet danego długu (art. 451 k.c.). Odsetki powstałe w wyniku zwłoki z zapłatą należnego czynszu stanowią należność uboczną w rozumieniu art. 451 § 1. Sąd przypomniał, iż w orzecznictwie przyjmuje się także, iż dłużnik mający względem tego samego wierzyciela dług główny i uboczny tego samego rodzaju może przy spełnianiu świadczenia wskazać, który z długów chce zaspokoić, jednakże wierzyciel może w takiej sytuacji zaliczyć to, co przypada na poczet danego długu, przede wszystkim na związane z nim należności uboczne. Oznacza to, że przy istnieniu takich długów dłużnik ma wprawdzie prawo wskazać, na który dług zalicza świadczenie, ale to wierzyciel decyduje, czy w ramach tego długu chce zaliczyć wpłatę na należności uboczne. W konsekwencji Sąd ocenił, iż przy świadczeniach okresowych, to co przypada na poczet danego długu (za konkretnie wskazany okres) wierzyciel może zarachować na związane z tym konkretnym świadczeniem należności uboczne. Sposób zaliczania wpłat dokonywanych przez pozwaną opisany

w stanie faktycznym, najpierw na zaległe odsetki ustawowe, a później na poczet należnej raty czynszu Sąd ocenił za prawidłowy.

Sposób ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego za 2012 r., 2013 r. i 2014 r., sposób naliczania przez powódkę odsetek ustawowych oraz sposób zaliczania wpłat pozwanej na poczet odsetek ustawowych na następnie na poczet długu głównego Sąd zweryfikował i ocenił za prawidłowe. Sąd powołał się na przedstawione w ramach stanu faktycznego zasady wyliczenia czynszu dzierżawnego za poszczególne lata, wysokość dopłaty jednolitej i uzupełniającej, wysokość ONW i wskazane zaliczenia wpłat pozwanej przez powódkę. Zasadzając na rzecz powódki czynsz dzierżawny Sąd doliczył jedynie dalsze odsetki ustawowe skapitalizowane przez powódkę na dzień 30.04.2014r. wraz z dalszymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 118.114,42 zł na co składały się następujące kwoty:

- kwota 15.161, 71 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej części drugiej raty czynszu dzierżawnego za rok 2012 w kwocie 13.283,47 zł powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczane od dnia 1 października 2012 r. do dnia 30 kwietnia 2014 r. w kwocie 1.878,24 zł (87.086,41 zł -73.802,94 zł = 13.283,47 zł + 1.878,24 zł = 15.161, 71 zł;

- kwota 9.691,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej części pierwszej raty czynszu dzierżawnego za rok 2013 w kwocie 9.010,84 zł powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczane od dnia 1 października 2013 r. do dnia 30 kwietnia 2014 r. w kwocie 680,38 zł (poprzednie odsetki w kwocie 5.147,27 zł naliczone do dnia 30.09.2013 r. zostały już zaliczone) (78.543,20 zł + 5.147,27 zł -74.679,63 zł (wpłata pozwanej) = 9.010,84 zł + 680,38 zł =9.691,22 zł ;

- kwota 11.491,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej części drugiej raty czynszu dzierżawnego za rok 2013 powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczane od dnia 1 kwietnia do dnia 30 kwietnia 2014 r. (82.678,07 zł + 5.329,90 zł (zaliczone ww. odsetki ustawowe z okres od 1 października 2013 r. do 30.03.2014 r.) – 76.642 zł (wpłata pozwanej) = 11.365,97 zł + 125,49 zł (skapitalizowane odsetki ustawowe od kwoty 11.365,97 zł od dnia 01.04.2014 roku do dnia 30.04.2014 r.) = 11.491,46 zł;

- kwota 81.500,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem nieopłaconej pierwszej raty czynszu dzierżawnego za rok 2014 w kwocie 80.610,64 zł powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe naliczone od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 30 kwietnia 2014 r. w kwocie 890,03 zł = 81.500,66 zł ;

- kwota 269,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zapłaconych przez B. P. (1) odsetek za nieterminową zapłatę przez pozwaną III raty podatku rolnego w kwocie 227 zł powiększonej o dalsze odsetki (257zł kwota wraz z odsetkami ustawowymi na dzień 28.11.2013 r. +12,37 zł dalsze odsetki od kwoty 227 zł do dnia 30.04.2014 r.).

Sąd wskazał też, iż zgodnie z umową pozwana zobowiązała się ponosić koszty podatku rolnego płatnego w 4 ratach na rzecz gminy. Podatek miał być płatny zgodnie z nakazem zapłaty wydzierżawiającemu w terminach do 14 marca, 14 maja, 14 września, 14 listopada każdego roku. (§2 i 4 umowy k. 7-9). Pozwana nie zapłaciła na rzecz wydzierżawiającego w terminie do dnia 14 września 2012 r. III raty podatku rolnego za 2012 r. Zapłata trzeciej raty podatku rolnego wpłynęła dopiero w dniu 22.11.2012 r. Z tego tytułu zostały naliczone powódce przez gminę odsetki w kwocie 227 zł, które powódka musiała przekazać na konto wójta Gminy L.. Zasadnym jest zatem żądanie tej kwoty wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi.

Wobec uznania powództwa przez pozwaną do kwoty 66.499,50 zł tytułem I raty czynszu dzierżawnego za 2014 r. Sąd nadał w tym zakresie rygor natychmiastowej wykonalności wyrokowi w pkt.1 na podstawie art. 333 § 1 pkt.2) k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Natomiast wobec rozszerzenia pozwu nieuiszczoną opłatę sądową od rozszerzonego powództwa Sąd pobrał od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – na podstawie art. 130³ par. 2 k.p.c. zdanie drugie.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana. Początkowo zaskarżyła orzeczenie w całości. Zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 64 kodeksu cywilnego przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że wolą stron było ustalenie wysokości czynszu dzierżawy gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości W., powiat L. w oderwaniu od wysokości dopłat Agencji (...) do gruntów ornych.
2. błąd w ustaleniach faktycznych w zakresie ustalenia przez sąd wysokości czynszu dzierżawy poczynszy od 2012 r. jako przelicznika wysokości dopłat (...) i ilości 158, wobec nieziszczenia się warunku zawartego w aneksie do umowy dzierżawy w postaci dokonania przez dzierżawcę niezbędnych usunięć samosiewów i zakrzaceń.
3. naruszenie art. 231 i art. 233 kodeksu postępowania cywilnego poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przy ustaleniu, że wolą stron było ustalenie wysokości czynszu dzierżawy gospodarstwa rolnego w oderwaniu od wysokości dopłat (...) do gruntów ornych, danie wiary w tym zakresie dowodom z przesłuchania strony powodowej, stojącym w sprzeczności z logicznymi i wzajemnie się uzupełniającymi dowodami zeznań świadka K. K. (1) i przesłuchania pozwanej.

Wskazując powyższe podstawy apelacji skarżąca wnosiła o „uchylenie wyroku” i oddalenie powództwa w całości. W razie nieuwzględnienia wniosku o orzeczenie przez sąd odwoławczy co do istoty sprawy, wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach za postępowanie odwoławcze.

Następnie pismem procesowym z dnia 3.11.2014 r. pozwana cofnęła apelację w zakresie roszczenia w kwocie 66 449,50zł /k-301/.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje. Postępowanie apelacyjne wobec częściowego cofnięcia apelacji zostało w tym zakresie, tj. co do kwoty 66 449,50zł, umorzone na podstawie art. 391§2 k.p.c. W pozostałej części apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Ustalenia te zostały poprzedzone poprawną oceną przeprowadzonych dowodów w postaci zaoferowanych dokumentów, zeznań świadka K. K. (1) oraz zeznań stron. Strona pozwana zarzucając, naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów nie wskazała, na czym miałyby polegać błędy w logicznym rozumowaniu Sądu, czy też uchybienie zasadom doświadczenia życiowego. Natomiast inna interpretacja dowodów, z których miałyby wynikać inne wnioski, stanowi subiektywne stanowisko pozwanej i w żaden sposób tej oceny Sądu nie dezawuuje. Co więcej właśnie z przeprowadzonych dowodów, w szczególności umowy stron z dnia 26.02.2010r., aneksu z dnia 15.11.2010r., zeznań świadka K. K. i zeznań stron płyną wnioski przyjęte przez Sąd Okręgowy. Wynika z nich mianowicie, iż zamiarem stron/ w rozumieniu art.65§2 k.c./ było powiązanie wysokości czynszu z wielkością areálu gruntów ornych, ale ustalonym w sposób nie budzący wątpliwości, nie pozostawiający stronie pozwanej dowolności, co do wysokości czynszu, zależnie od wyboru, w relacji do wielkości gruntów, jakie uprawia. Chodziło więc o obszar, który może być potencjalnie i obiektywnie wykorzystywany pod uprawy, stanowiący parametr pewny, gwarantujący powódce / działającej na rzecz małoletniej/ określony, przewidywalny, stały dochód, a pozwanym stosowne dopłaty z (...). Nie miał to być zaś obszar, który pozwana określi subiektywnie i dowolnie jako niższy, zmniejszając go stosownie do swoich doraźnych potrzeb, a który de facto wykorzystywała pod produkcję rolną. Dlatego też po skorygowaniu przez pozwaną i jej męża, przy pomocy geodety, iż areál gruntów ornych, z uwagi na zakrzaczenia i samosiejki, jest mniejszy i wynosi około 150 ha, powódka wyraziła zgodę na zmianę parametru przyjętego do wyliczania czynszu do wysokości 150 ha, co znalazło swoje odzwierciedlenie w zawartym przez strony aneksie do umowy z dnia 15.11.2020r./§2 aneksu-k14/. Jednakże strony postanowiły jednocześnie, iż pozwana usunie własnym sumptem część tychże zakrzaceń i

samosiejek, do wysokości 8 ha, co skutkowało ustaleniami, które też potwierdził w swoich zeznaniach św. K. K. (1), iż czynsz od 2012 r. będzie określany od wysokości areалу 158 ha gruntów ornych. Pozwana wraz mężem nie przyjęli przy tym oferowanej przez powódkę pomocy w tym zakresie. W konsekwencji okoliczność, iż pozwana ostatecznie nie usunęła powyższych zakrzaceń / czy też usunęła w niewielkim zakresie/, jest irrelevantna z punktu widzenia sposobu liczenia czynszu od 2012 r., skoro taki, a nie inny, algorytm strony określiły w umowie /zd.2 §2 aneksu/.

Natomiast nietrafne jest stanowisko apelantki, iż dokonanie niezbędnych usunięć samosiewów i zakrzaceń stanowi warunek, który się nie ziścił. Warunkiem w rozumieniu art.89 k.c. jest bowiem zdarzenie przyszłe i niepewne, nie zaś zespół działań i okoliczności wyłącznie zależnych od strony. W konsekwencji zaniechania dokonania powyższych czynności faktycznych obciąża wyłącznie pozwaną, nie rodzi natomiast skutków prawnych dla powódki. Trudno zresztą byłoby wymagać od strony powodowej, aby ponosiła ryzyko prowadzenia, bądź nie, prawidłowej gospodarki na nieruchomości przez pozwaną, w gestii której swobodnej decyzji pozostaje ile gruntów i czy w ogóle jakiegokolwiek, będzie użytkować jako orne na potrzeby produkcji rolnej. W związku z powyższym postulaty pozwanej, iż winna płacić czynsz niższy, bo wykorzystuje mniejszą powierzchnię gruntów ornych pod produkcję rolną były niezasadne, gdyż nie znajdowały oparcia w zawartej umowie /wraz z aneksem/. Z kolei zarzut naruszenia art. 64 k.c. należało uznać za niezrozumiały i nie korespondujący z istotą sprawy. W konsekwencji apelacja w rozważanej części jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.. Postanowienie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia treść art. 98§1 i 3 k.p.c.