

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Legnicy powód A. Z. domagał się zasądzenia od pozwanego S. R. 11 985,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:

- 1063,88 zł od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 214,53 zł od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,
- 1064,93 zł od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty,
- 4205,52 zł od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty,
- 1012,83 zł od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty,
- 4333,69 zł od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty.

Nadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie podał, że 4 sierpnia 2016 r. strony zawarły umowę dzierżawy na okres 10 lat. Umowa dotyczyła dzierżawy gruntu będącego własnością powoda o powierzchni 6,60 ha położonego w B., tj. działki gruntów nr (...). Zgodnie z umową pozwany mógł użytkować powyższe grunty i czerpać z nich pożytki w zamian za uiszczanie corocznego podatku gruntowego oraz zapłatę kwoty równej dopłacie bezpośredniej z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa za uprawę tych gruntów. Powód wskazał, że działka nr (...) o powierzchni 3,3 ha fizycznego stanowi 2,8545 ha przeliczeniowego, działka nr (...) o powierzchni 1,21 ha fizycznego stanowi 1,8150 ha przeliczeniowego, zaś działka nr (...) o powierzchni 2,09 ha fizycznego stanowi 3,4485 ha przeliczeniowego, co łącznie daje 6,60 ha fizycznych, czyli 8,1150 ha przeliczeniowych. Biorąc pod uwagę łączną powierzchnię gruntów podał, że należne podatki gruntowe za rok 2017, 2018 i 2019 wynoszą odpowiednio 1063,88 zł, 1064,93 zł i 1102,83 zł, natomiast dopłaty z (...) za rok 2017, 2018 i 2019 wynoszą odpowiednio 4214,56 zł, 4205,52 zł i 4333,69 zł. Podkreślił, że do chwili obecnej nie otrzymał od pozwanego należnych mu za powyższe lata kwot tytułem podatku jak i dopłat. W kwietniu 2019 r. otrzymał jedynie 4000 zł, które zaliczone zostały na poczet zaległej należności za rok 2017 r., tj. w poczet należnej za ten rok dopłaty z (...). Pomimo braku płatności pozwany nadal dzierżawi grunty i czerpie z nich pożytki, a kierowane do niego liczne wezwania do zapłaty nie przyniosły skutku. Roszczenie odsetkowe uzasadnił treścią art. 481 k.c. datą wymagalności poszczególnych roszczeń przypadających na koniec danego roku kalendarzowego oraz upływem terminu zapłaty czynszu dzierżawnego.

3 marca 2020 r. Sąd Rejonowy w Legnicy I Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu potwierdził fakt zawarcia umowy dzierżawy, poddał jednak w wątpliwość wymagalność czynszu dzierżawy za rok 2019. W jego ocenie żądanie zapłaty czynszu dzierżawnego za rok 2019 jest przedwczesne, ponieważ nie zapadła jeszcze decyzja w przedmiocie dopłat bezpośrednich z ww. rok, zaś podatek rolny nie został przez powoda opłacony w całości. Zarzucił też, że w umowie strony nie ustaliły terminu zapłaty czynszu, a powód nigdy nie podał pozwanemu wysokości podatku od nieruchomości rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Dodatkowo, powołując się na treść art. 700 k.c. wskazał, że czynsz dzierżawy powinien zostać obniżony o 50%, gdyż w latach 2017 i 2018 pozwany zbierał plony jedynie z połowy dzierżawanego obszaru. Pozostała natomiast część gruntu była ugorowana ze względu na klasę ziemi i suszę.

W odpowiedzi na sprzeciw, powód zaprzeczył, by pozwany nie znał kwot podatku, jakie winien zapłacić jego rzecz. W trakcie wielokrotnych prób wyegzekwowania należności od pozwanego powód wskazywał wymagalne należności.

Natomiast podatek za 2019 rok został określony w decyzji Wójta Gminy K. z 25 stycznia 2019 r., zaś wyliczenia dotyczące dopłat bezpośrednich dokonano na podstawie stawek płatności bezpośrednich za lata 2017 – 2019 wskazanych na stronie internetowej (...). Domaganie się zapłaty podatku za rok 2019 nie jest przedwczesne, ponieważ już w dniu 15 listopada 2019 r. upływał termin płatności ostatniej raty podatku. Powód sprzeciwił się zasadności obniżenia czynszu dzierżawy podając, że pozwany nigdy nie wystąpił do powoda z takim wnioskiem.

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

1 sierpnia 2016 r. powód A. Z. (wydzierżawiający) oraz pozwany S. R. (dzierżawca) zawarli umowę dzierżawy na okres 10 lat. Przedmiotem dzierżawy był grunt należący do powoda, położony w B., o powierzchni 6,60 ha i oznaczony w ewidencji gruntów nr 231, 354 i 370, dla których Sąd Rejonowy w Legnicy prowadzi KW nr (...). Na mocy tej umowy pozwany był uprawniony do użytkowania gruntów rolnych i pobierania z nich pożytków. W zamian za to S. R. zobowiązał się do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości równowartości dopłat bezpośrednich z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa oraz corocznego podatku gruntowego od nieruchomości rolnych.

**Dowód:** umowa dzierżawy gruntu, k. 10 – 11.

Strony umówiły się, że czynsz dzierżawny będzie płacony przez pozwanego z dołu do końca grudnia każdego roku i w takim terminie czynsz był początkowo uiszczany.

**Dowód:** wyjaśnienia powoda A. Z. na rozprawie z 12 stycznia 2021 r., e-protokół od 00:05:10 do 00:08:23, k. 100v.

Pozwany uścił na rzecz powoda należny mu czynsz dzierżawny za rok 2016. Następnie, dopiero w kwietniu 2019 r. pozwany wpłacił na rzecz powoda z tytułu umowy dzierżawy 4000 zł, którą to wpłatę powód zaliczył na poczet zaległej dopłaty z (...) za rok 2017.

### **okoliczność bezsporna**

Podatek gruntowy od powyższych gruntów rolnych wynosił:

- 1259 zł za rok 2017,
- 1260 zł za rok 2018,
- 1301 zł za rok 2019 i został w całości opłacony przez powoda.

**Dowód:** decyzje podatkowe Wójta Gminy K., k. 47 – 49,

potwierdzenia wpłat, k. 12 – 17.

W trakcie trwania umowy dzierżawy, w latach 2017 – 2019 pozwany składał do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wnioski o przyznanie dopłat bezpośrednich. Od (...) pozwany otrzymał następujące dopłaty:

- 5800,99 zł za rok 2017, w tym: 2869,19 zł z tytułu działki nr (...),
- 1052,01 zł z tytułu działki nr (...),
- 1879,79 zł z tytułu działki nr (...),
- 5805,20 zł za rok 2018, w tym: 2884,90 zł z tytułu działki nr (...),
- 1070,78 zł z tytułu działki nr (...),

1849,52 zł z tytułu działki nr (...),

- 5967,50 zł za rok 2019, w tym: 2965,56 zł z tytułu działki nr (...),

1100,71 zł z tytułu działki nr (...),

1901,23 zł z tytułu działki nr (...).

**Dowód:** informacja z (...), k. 53.

W okresie od maja do lipca 2017 r. oraz od kwietnia do sierpnia 2018 r. suma opadów w rejonie B. była niższa od średniej. Z uwagi na trwającą wtedy suszę, plony pozwanego pochodzące ze zbiorów pszenicy i kukurydzy uległy zmniejszeniu.

**Dowód:** zestawienie meteorologiczne, k. 73,

-wyjaśnienia pozwanego S. R. na rozprawie z 12 stycznia 2021 r., e-protokół od 00:12:48 do 00:16:48, k. 100v.

Pismem z 31 grudnia 2019 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty 12 435 zł z tytułu zaległych płatności dzierżawy gruntów za okres 2017 – 2019. Wezwanie to nie odniosło skutku.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty, wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 21.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Sporne w sprawie były przede wszystkim: wymagalność roszczenia z tytułu czynszu dzierżawy, jego wysokość oraz zasadność obniżenia czynszu na podstawie art.700 k.c. Podstawę prawną żądania stanowiły postanowienia samej umowy dzierżawy z 1 sierpnia 2016 r. oraz treść art. 693 k.c. zgodnie z którym przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Czynsz ten może być zastrzeżony w pieniądzech, świadczeniach innego rodzaju, bądź też może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

Jak wynikało z treści umowy w zamian za użytkowanie należących do powoda gruntów rolnych i czerpania z nich pożytków pozwany zobowiązał się do uiszczania corocznego podatku gruntowego od nieruchomości gruntowych oraz do uiszczania kwoty równej dopłacie bezpośredniej z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa za uprawę dzierżawionych gruntów.

Pomimo wiążącej strony umowy S. R. nie wywiązał się ze swoich obowiązków jako dzierżawcy, gdyż uregulował zobowiązania względem powoda jedynie za rok 2016 oraz częściowo za rok 2017. Uiszczoną przez pozwanego kwotę w wysokości 4000 zł, powód zaliczył w całości na poczet należnej za rok 2017 dopłaty bezpośredniej z (...).

Odnosząc się do kwestii braku w umowie terminu zapłaty czynszu dzierżawnego podniesionej przez pełnomocnika pozwanego, należało stwierdzić, że choć rzeczywiście w treści umowy nie takiego uregulowania, to jednak strony ustnie ustaliły tą kwestię. Jak wyjaśnił powód, umówiony czynsz miał być płacony z dołu, do końca danego roku kalendarzowego, co było korzystniejsze niż termin wskazany w art. 699 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie oznaczony, to czynsz płatny jest z dołu, w terminie zwyczajowo przyjętym, zaś w przypadku braku takiego zwyczaju – półrocznie z dołu. W tej sytuacji zarzut pozwanego co do przedwczesności roszczenia nie mógł być skuteczny, skoro termin płatności czynszu regulował art. 699 k.c., a powód określił go jako najbardziej korzystny z możliwych, tj. z dołu na koniec roku kalendarzowego, co poprzez początkowe wpłaty potwierdził pozwany.

Zdaniem sądu powód wykazał swoje roszczenie tak co do zasady jak i wysokości. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym w szczególności z decyzji podatkowych (k. 47 – 49) oraz informacji z (...) (k. 53) wynikało, że z tytułu umowy dzierżawy pozwany miał zapłacić na rzecz powoda za okres 2017 – 2019 łącznie 3820 zł z tytułu podatku od dzierżawionych gruntów rolnych, w tym: 1259 zł za rok 2017, 1260 zł za rok 2018 oraz 1301 zł za rok 2019 i łącznie 17 573,69 zł z tytułu przyznanych od (...) na rzecz pozwanego dopłat bezpośrednich za lata 2017 – 2019. Biorąc jednak pod uwagę, że dochodzone przez powoda należności, zarówno z tytułu dopłat z (...) jak i z tytułu należnego podatku były niższe, sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda wyłącznie dochodzone pozwem kwoty podatku, tj. 1063,88 zł za rok 2017, 1064,93 zł za rok 2018 i 1102,83 zł za rok 2019 oraz dochodzone pozwem kwoty dopłat z (...), tj. 214,53 zł za rok 2017 (z uwzględnieniem wpłaconej przez pozwanego kwoty 4000 zł), 4205,52 zł za rok 2018 i 4333,69 zł za rok 2019. Ostatecznie sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda z tytułu umowy dzierżawy należność w wysokości odpowiednio 1278,41 zł za rok 2017; 5270,45 zł za rok 2018 i 5436,52 zł za rok 2019. Należności te wynikały z dokumentów, których żadna ze stron nie kwestionowała. Dopłaty z (...) zostały przyznane na wniosek pozwanego i jemu wypłacone. Jeśli chodzi o wysokość podatku, to sąd dał wiarę powodowi, że informował pozwanego o należnościach z tego tytułu, co zresztą pozwany mógł łatwo sam sprawdzić w odpowiednim urzędzie. Zupełnie nieracjonalnym byłoby zatajanie przez powoda tych informacji i nieuzyskanie należnej mu zapłaty.

Wbrew twierdzeniom pozwanego, żądanie zapłaty podatku od gruntów rolnych za rok 2019 nie było przedwczesne. Zgodnie z art. 6 pkt 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z 12 stycznia 1991 r. (Dz.U. 1991 Nr 9, poz. 31, z późn. zm.) podatek ten jest płatny w 4 proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego ratach, z czego ostatnia rata płatna jest do dnia 15 listopada danego roku. Całe zatem roszczenie powoda o zapłatę zaległego podatku od nieruchomości gruntowych za rok 2019 r. stało się wymagalne już od 16 listopada 2019 r. Powód dołączył do pozwu potwierdzenia zapłaty tego podatku za cały sporny okres, które nie zostały zakwestionowane.

W ocenie sądu nie zasługuje na uwzględnienie wniosek pozwanego o obniżenie czynszu dzierżawnego za okres od 2017 do 2018 r. Jak stanowi art. 700 k.c. jeżeli na skutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. Na poparcie wniosku pozwany przedłożył jedynie informację z instytutu meteorologicznego, z którego wynikało, że na obszarze dzierżawionych gruntów wartość opadów w okresie od maja do lipca 2017 r. oraz od kwietnia do sierpnia 2018 r. była niższa od średniej, z czego w maju 2017 i 2018 r. oraz w lipcu i sierpniu 2018 r. były to wartości znacznie poniżej średniej. Zestawienie to potwierdzało wystąpienie suszy oraz w konsekwencji to, że pozwany mógł z przedmiotu dzierżawy osiągnąć mniejszy przychód na skutek mniejszych plonów, ale też wcale tak nie musiało być, a w każdym razie nie zostało to w żaden sposób wykazane. Pozwany nawet nie próbował udowodnić, że zwykły przychód z dzierżawy uległ obniżeniu na skutek suszy, co jest podstawą uwzględnienia żądania z art. 700 k.c. Nie przedłożył w tym zakresie żadnych szczegółowych rozliczeń, które były niezbędne i konieczne. Jak zgodnie podkreśla się w literaturze, do pozytywnego rozpatrzenia zarzutu z art. 700 k.c. konieczne jest uwzględnienie interesu dzierżawcy poprzez porównanie stanu normalnego przychodu z przedmiotu dzierżawy z tym, jaki dzierżawca uzyskał wskutek nadzwyczajnych okoliczności i zestawienie go z wartością czynszu za określony okres gospodarczy (zob. Komentarz do art. 700 k.c., red. Pietrzykowski, Zaradkiewicz, wyd. 10, 202, publ. Legalis). Twierdzenia pozwanego o zmniejszeniu plonów z kukurydzy czy pszenicy o ok. 80% były gołosłowne i nie poparte żadnymi stosownymi dokumentami. Co istotne, pozwany powołał się na taką okoliczność dopiero w toku postępowania, a wcześniej nie zgłaszał tego powodowi. Z tych powodów jego żądanie obniżenia wartości czynszu nie zasługiwało na uwzględnienie.

O odsetkach od powyższych należności sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., mając na względzie, że zgodnie z umową dzierżawy pozwany był obowiązany do dokonywania płatności do końca roku kalendarzowego.

O kosztach procesu w pkt II sentencji wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone od pozwanego na rzecz powoda koszty w wysokości 4367 zł składają się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 750 zł, koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o treść § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie

w brzmieniu obowiązującym w dacie wytoczenia powództwa – 3600 zł oraz uiszczona opłata skarbową od udzielonego w toku postępowania pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17 zł. Podstawę prawną natomiast rozstrzygnięcia o odsetkach naliczanych od kosztów procesu stanowił art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.

Z tych powodów orzeczono jak w sentencji.

Sygn. akt I Cupr. 173/20

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...) – adw. P. B.,

(...)

(...)

L., (...)