

Sygn. akt I C 146/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

25 listopada 2016

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Katarzyna Kudzia

po rozpoznaniu na rozprawie 15 listopada 2016 we Wrocławiu

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego we W.

przeciwko G. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego G. B. na rzecz powoda Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego we W. kwotę 848.314,93 zł (osiemset czterdzieści osiem tysięcy trzysta czternaście złotych dziewięćdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 765.489,16 zł od 26 marca 2014 do dnia zapłaty,

- 82.825,77 zł od 30 września 2016 do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 44.987 zł tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje powodowi Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziałowi Terenowemu we W., aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 82,90 zł tytułem brakujących wydatków na zwrot kosztów podróży świadka;

V. nakazuje pozwanemu G. B., aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 176,19 zł tytułem brakujących wydatków na zwrot kosztów podróży świadka.

Sygn. akt I C 146/16

UZASADNIENIE

Powód Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. wniosła o zasądzenie od pozwanego G. B. kwoty 1.247.044 zł z odsetkami liczonymi od kwot:

- 1.146.955,99 zł od 26 marca 2014 do dnia zapłaty,

- 100.087,07 zł od 30 września 2016 do dnia zapłaty.

Ponadto domagał się zasądzenia od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zawarł z pozwanym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w powiecie (...), obręb S., S. i G.. Na podstawie § 15 Umowy dzierżawy pozwany zobowiązany był do uiszczania czynszu dzierżawnego płatnego w terminach za I półrocze do 30 września danego roku i za II półrocze do 28 lutego następnego roku. Za okres od 06 listopada 2003 do 05 listopada 2006 pozwany zwolniony był z zapłaty czynszu, pod warunkiem wykonania czynności określonych w załączniku do Umowy dzierżawy. Czynności tych jednak nie wykonał, a od 30 września 2012 zaprzestał opłacania czynszu. Łączna kwota należności głównej z tytułu czynszu za nieruchomość oraz budynki

i budowle wynosi 1.146.955,99 zł. Ponadto powód skapitalizował odsetki na kwotę 100.087,07 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości

i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W pierwszej kolejności pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazał, że za okres od 06 listopada 2003 do 05 listopada 2006, to jest za okres objęty zwolnieniem z zapłaty, roszczenie o wyrównanie czynszu – w związku z niespełnieniem warunku zwolnienia – stało się wymagalne z dniem 06 listopada 2006. Przedawniło się więc w listopadzie 2009. Nawet, gdyby przyjąć, że za powyższy okres każdy czynsz wymagalny jest oddzielnie, to roszczenie i tak uległo przedawnieniu w listopadzie 2012. Na powyższe nie ma wpływu wystawienie faktury VAT po tej dacie, gdyż nie skutkuje ona przerwaniem biegu przedawnienia. Co do dalszej kwoty objętej fakturą VAT nr (...), pozwany podniósł, że termin jej wymagalności to 30 września 2012. W związku z tym bieg przedawnienia zaczął się 01 października 2012 i upłynął 01 października 2015, to jest w dniu złożenia pozwu. Odnosząc się merytorycznie do żądania pozwu, pozwany zarzucił, że czynsz dzierżawny został rażąco zawyżony, gdyż wartość nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy wynosiła nie więcej niż 1.500.000 zł. W związku z tym wysokość czynszu powinna wynieść 48.000 zł. Ponadto pozwany podniósł, że wykonał prace modernizacyjne nieruchomości objętych dzierżawą, w przeciwieństwie do strony powodowej, która nie wywiązała się ze zobowiązania w postaci usunięcia eternitu z dachu budynków położonych na dzierżawionych nieruchomościach.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

03 listopada 2003 powód Agencja Nieruchomości Rolnych jako wydzierżawiający oraz pozwany G. B. jako dzierżawca zawarli umowę dzierżawy nieruchomości rolnej numer (...). Przedmiotem dzierżawy była nieruchomość rolna położona w gminie L., powiat (...), województwo (...), w obrębie geodezyjnym:

- S., działka nr (...),

- S., działka nr (...),

- G., działka (...)

o łącznej powierzchni gruntów 362,5381 ha. W skład dzierżawionych gruntów wchodziły grunty rolne, pastwiska, łąki, grunty zakrzewione, grunty leśne, nieużytki, rowy, drogi, a także teren zabudowany (§ 1 i 2 Umowy). Z kolei wartość budynków i budowli oraz urządzeń została określona na kwotę 4.230.862,12 zł brutto.

Umowa nr (...) została zawarta w trybie przetargu na okres 10 lat od 06 listopada 2003. W § 3 Umowy zastrzeżono wydzierżawiającemu prawo podwyższenia wysokości czynszu dzierżawnego po upływie 10 lat, nie więcej niż o 25%.

(dowód: umowa numer (...) z 03 listopada 2003 k. 8-13, protokół zdawczo-odbiorczy z 06 listopada 2003 k. 14-20, załącznik nr 2 do umowy k. 21-25)

Zgodnie z § 15 ust. 1 Umowy, dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości równoważności 4.900 decyton pszenicy w stosunku rocznym, w tym 2.037,42 decyton pszenicy za grunty oraz 2.862,58 decyton pszenicy za budynki i budowle. Strony ustaliły, że cena pszenicy przyjęta będzie na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy, publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny za każde półrocze roku

kalendrzowego. Sposób naliczania czynszu dzierżawnego od poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy określony został szczegółowo w Załączniku numer (...) do Umowy.

Czynsz płatny był za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu, w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej w ust. 1 przez cenę pszenicy określoną w ust. 5. Czynsz dzierżawny za I półrocze płatny był w terminie do 30 września według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze według cen pszenicy w II półroczu, w terminie do 28 lutego następnego roku. W pierwszym roku wykonywania umowy, a także w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego, czynsz dzierżawny ustalony miał być w wysokości proporcjonalnej do długości okresu dzierżawy w danym półroczu (§ 15 ust. 7 Umowy).

Strony Umowy ustaliły, że a opóźnienie w uiszczaniu rat czynszu dzierżawnego wydzierżawiający będzie pobierał odsetki ustawowe (§ 15 ust. 11 Umowy).

(dowód: umowa numer (...) z 03 listopada 2003 k. 8-13 załącznik nr (...) do umowy k. 21-25)

Czynsz dzierżawny nie obejmował czynszu za lasy, który miał być ustalony zgodnie z zasadami stosowanymi u powoda i wprowadzony aneksem do Umowy, po opracowaniu uproszczonego planu urządzenia lasu lub ustaleniu przez nadleśniczego zadań z zakresu gospodarki leśnej na podstawie inwentaryzacji lasu. Zgodnie z Umową czynsz za zadrzewienia śródpolne i przydrożne oraz za grunty klasy VI i VIz czynsz nie był pobierany.

(dowód: umowa numer (...) z 03 listopada 2003 k. 8-13 załącznik nr 2 do umowy k. 21-25)

W § 15 ust. 2 strony uzgodniły, że czynsz dzierżawny od 06 listopada 2003 do 05 listopada 2006 ulegnie obniżeniu o 4.900 decyton pszenicy za grunty i budynki w stosunku rocznym, na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pod warunkiem wykonywania przez dzierżawcę zadań określonych w załączniku nr (...) i (...) do Umowy.

(dowód: umowa numer (...) z 03 listopada 2003 k. 8-13 załącznik nr (...) do umowy k. 21-25)

W Załącznikach numer (...) do Umowy dzierżawy z 03 listopada 2003 strony uzgodniły następujące prace warunkujące zwolnienie dzierżawcy z czynszu za grunty za okres od 06 listopada 2003 do 05 listopada 2006 oraz terminy ich wykonania:

- karczowanie samoistne wyrosłych samosiewów drzew i krzewów na gruntach ornych i użytkach zielonych do 30 marca 2005,
- mechaniczne i chemiczne odchwaszczanie użytków zielonych i gruntów rolnych ornych (wykaszenie, oprysk) do 30 września 2005,
- wapnowanie użytków do 30 września 2006,
- użytkowanie użytków zielonych zgodnie z zasadami agrotechnicznymi (bronowanie, nawożenie, wykaszenie lub wypasanie) na bieżąco,
- użytkowanie gruntów ornych (orka, bronowanie, siewy, zbiór) do 30 października 2004 (częściowa uprawa gruntów do 30 października 2004),
- użytkowanie gruntów ornych zgodnie z zasadami agrotechnicznymi na bieżąco w zakresie uprawy wszystkich gruntów.

(dowód: załącznik numer (...) do umowy numer (...) k. 26)

Z kolei w Załączniku numer (...) do Umowy dzierżawy numer (...) strony uzgodniły prace warunkujące zwolnienie dzierżawcy z czynszu za budynki i budowle oraz urządzenia za okres od 06 listopada 2003 do 05 listopada 2006 oraz terminy wykonania prac:

- uporządkowanie terenu do 30 marca 2004,
- zabezpieczenie terenu przed dewastacją przez osoby trzecie do 31 grudnia 2004,
- remont budynków i budowli nadających się do dalszego użytkowania, w tym remont dachów wraz z obróbką blacharską i orynnowaniem oraz remont lub wymiana stolarki okiennej i drzwiowej do 30 września 2006,
- likwidacja urządzeń nie nadających się do dalszej eksploatacji, za zgodą strony powodowej i zgodnie z prawem budowlanym i procedurą likwidacji środków trwałych do 31 grudnia 2005,
- remont pomieszczeń wewnątrz budynków do 31 października 2006.

(dowód: załącznik numer (...) do umowy numer (...) k. 27)

Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpiło 06 listopada 2003.

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z 06 listopada 2003 k. 14-20)

Aneksem numer (...) do Umowy z 03 listopada 2003, w związku z wyłączeniem z dzierżawy środków trwałych w postaci bazy paliw, strony zmieniły wysokość rocznego czynszu całkowitego na równowartość 4.889,95 decyton pszenicy, w tym za grunty 2.037,42 decyton i za budynki i budowle 2.852,53 decyton. Zmiana nastąpiła od 06 listopada 2006. Cena decytony pszenicy na dzień podpisania aneksu wynosiła 47,27 zł.

(dowód: aneks nr (...) z 01 marca 2004 k. 29, wyliczenie czynszu dzierżawnego za budynki i budowle k. 30, protokół zdawczo-odbiorczy z 01 marca 2004 k. 31)

Następnie Aneksem nr (...) z 21 kwietnia 2004 strony zmieniły umowę dzierżawy numer (...) w ten sposób, że od 06 listopada 2006 ustaliły roczny całkowity czynsz dzierżawny w wysokości 4.809,48 decyton pszenicy, w tym za grunty 2.037,42 decyton pszenicy oraz za budynki i budowle 2.772,06 decyton pszenicy. Zmiana ta była następstwem wyłączenia z przedmiotu dzierżawy suszarni bębnowej.

(dowód: aneks nr (...) z 21 kwietnia 2004 k. 32, wyliczenie czynszu dzierżawnego za budynki i budowle k. 33, protokół zdawczo-odbiorczy z 21 kwietnia 2004 k. 28)

Ponadto w Aneksie nr (...) strony uzgodniły na rzecz powoda zabezpieczenie zapłaty czynszu dzierżawnego za dwa półrocza oraz za dodatkowy czynsz za okres wyznaczony przez wydzierżawiającego do zapłaty zaległego czynszu, w postaci m.in.:

- hipoteki kaucyjnej do kwoty 310.000 zł na nieruchomości położonej w obrębie M., gmina L. w granicach działek nr (...) o łącznej powierzchni 110,90 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu Śląskim prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- hipoteki kaucyjnej do kwoty 21.630 zł na nieruchomości położonej w obrębie K., gmina L., w granicach działek nr (...) o łącznej powierzchni 7,21 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu Śląskim prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- hipoteki kaucyjnej do kwoty 59.550 zł na nieruchomości położonej w obrębie G., gmina L., w granicach działek nr (...) o łącznej powierzchni 19,85 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu Śląskim prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- hipoteki kaucyjnej do kwoty 8.190 zł na nieruchomości położonej w obrębie G., gmina L., w granicach działki nr (...) o powierzchni 2,73 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lubaniu Śląskim prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: aneks nr (...) z 21 kwietnia 2004 k. 32, wyliczenie czynszu dzierżawnego za budynki i budowle k. 33, protokół zdawczo-odbiorczy z 21 kwietnia 2004 k. 28)

26 października 2005 powód dokonał kontroli realizacji przez pozwanego wniosków i zaleceń pokontrolnych wydanych 15 czerwca 2004 i objętych pismem (...). W czasie kontroli stwierdzono rozpoczęcie zagospodarowania użytków zielonych, rozpoczęcie oczyszczania rowów, założenie książki inwentaryzacyjnej dla budynku socjalno-warsztatowego w ramach przeglądu technicznego budynków i budowli, zagospodarowanie gruntów ornych, uzupełnienie gaśnic w ramach zabezpieczenia przeciwpożarowego bez protokołów pomiaru. Kontrola potwierdziła również prowadzenie prac remontowych budynków i budowli na różnych poziomach realizacji oraz uiszczenie podatku rolnego.

(dowód: notatka służbowa z 26 października 2005 dotycząca pisma (...) k. 58)

Tego samego dnia została również przeprowadzona kontrola realizacji przez pozwanego wniosków i zaleceń pokontrolnych wydanych 15 czerwca 2004 objętych pismem (...). Zalecenia te obejmowały zagospodarowanie gruntów i prowadzenie działalności rolniczej w okresie trzech lat od daty zawarcia umowy, ewentualnie zatrudnienie przez okres spłaty należności minimum dwóch osób bezrobotnych z Gminy L.. W trakcie kontroli potwierdzono jedynie zatrudnienie osób bezrobotnych. Kontrola wykazała, że grunty pozostają w trakcie rekultywacji, w tym w większości usunięte zostały samosiewy.

(dowód: notatka służbowa z 26 października 2005 dotycząca pisma (...) k. 58v)

25 października 2006 sporządzony został projekt porozumienia w przedmiocie rozbiórki i utylizacji na koszt powoda pokrycia dachu zawierającego azbest. Przyjęcie do realizacji likwidacji azbestu ustalić miała strona powodowa. Projekt zakładał, że dzierżawca w miejsce rozebranego pokrycia wykona nowe na własny koszt i we własnym zakresie.

(dowód: projekt porozumienia z 25 października 2006 k.60)

Pozwany w czasie trwania Umowy dzierżawy z 03 listopada 2003 rozpoczął wykonywanie zadań warunkujących obniżenie wysokości czynszu dzierżawnego w latach 2003 do 2006. Między innymi grunty były karczowane i doprowadzane do użyteczności rolnej. Rozpoczął się remont niektórych pomieszczeń w niektórych budynkach. Pod koniec 2006 nie wszystkie prace warunkujące obniżenie czynszu zostały przez pozwanego wykonane, w szczególności w zakresie budynków i budowli.

(dowód: zeznanie świadka B. H. e-protokół z 06 września 2016 00:20:01-00:33:45 CD k. 192)

15 marca 2012 na nieruchomości dzierżawionej przez pozwanego przeprowadzona została kontrola realizacji warunków Umowy dzierżawy z 03 listopada 2003. Pozwany został o niej powiadomiony i wezwany do udostępnienia przedmiotu dzierżawy oraz poszczególnych dokumentów z zakresów objętych kontrolą.

W toku kontroli stwierdzono brak realizacji zadań stanowiących tytuł do zwolnienia z czynszu za budynki, w oparciu o § 15 ust. 2 Umowy (...) i załącznik nr (...) do Umowy, a to realizacji zadania nr 2: zabezpieczenia terenu przed dewastacją przez osoby trzecie oraz zadania nr 3: remontu budynków

i budowli nadających się do dalszego użytkowania, w tym remontu dachów wraz z obróbką blacharską i orynowaniem i remontu lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Kontrola wykazała też zadłużenie z tytułu płatności czynszu dzierżawnego oraz brak ubezpieczenia, książek obiektów i wymaganych przeglądów dla budynków: stacji transformatorowej, budynku technologicznego, sterowni – rozdzielni, rozdzielni, wiat i budki wagowej.

Sprawozdanie pokontrolne z 30 maja 2012 podpisane zostało przez przedstawicieli powoda oraz pełnomocnika pozwanego, m.in. sprawującego zarząd nad jego nieruchomościami. Pełnomocnik pozwanego nie składał zastrzeżeń do sprawozdania.

(dowód: sprawozdanie z 30 maja 2012 wraz z arkuszami map k. 107-112, pismo strony powodowej z 06 marca 2012 k. 114, pełnomocnictwo z 07 stycznia 2008 k. 115, zeznanie świadka Z. K. e-protokół z 06 września 2016 00:01:06-00:20:01 CD k. 192, dokumentacja fotograficzna k. 129-160)

Na dzień 19 marca 2012 pozwany zalegał z płatnością czynszu dzierżawnego w kwocie 339.954,68 zł.

(dowód: informacja dotycząca płatności czynszu dzierżawnego z 19 marca 2012 k. 113)

W zaleceniach pokontrolnych strona powodowa nakazała pozwanemu:

- usunięcie samosiewów drzew z działek nr (...) S. do 31 sierpnia 2012,
- wystąpienie z pismem do Administracji Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa o wydanie zgody na podjęcie działań w celu sanitarnego porządkowania powalonych drzew i połamanych gałęzi na działce (...) G. do 15 lipca 2012,
- wyremontowanie dachów i orynnowania w szesnastu obiektach budowlanych na działce (...) obręb S. do 31 grudnia 2012,
- wyremontowanie ścian w czterech obiektach oraz komina w terminie do 31 grudnia 2012,
- wyremontowanie stolarki, ślusarki i dokonanie zabezpieczeń otworów w ośmiu obiektach w terminie do 31 grudnia 2012,
- naprawienie i uzupełnienie ogrodzenia siedliska do 31 sierpnia 2012,
- ubezpieczenie, założenie książek obiektów i wykonanie wymaganych prawem budowlanych przeglądów okresowych ośmiu obiektów budowlanych do 31 sierpnia 2012,
- złożenie pisemnych wyjaśnień dotyczących pochodzenia środków trwałych poza ewidencją strony pozwanej w terminie do 15 lipca 2012.

(dowód: pismo strony powodowej z 20 czerwca 2012 k. 161-162)

05 lutego 2013 pozwany wystąpił do strony powodowej z prośbą o przedłużenie do 30 czerwca 2013 terminu do wykonania zaleceń pokontrolnych objętych pismem z 20 czerwca 2012.

(dowód: pismo pozwanego z 05 lutego 2013 k. 163)

05 marca 2013 strona powodowa odmówiła pozwanemu przedłużenia terminu wykonania zaleceń pokontrolnych, wskazując, że na dzień złożenia wniosku termin wykonania zaleceń minął. Strona powodowa zwróciła uwagę, że pozwany m.in. nie wyremontował dachów, rynien i rur spustowych na 16 budynkach, ścian na 4 budynkach, stolarki i ślusarki w 8 budynkach oraz innych prac. Ewentualne przesunięcie terminu realizacji prac strona powodowa uzależniła od przedstawienia przez pozwanego harmonogramu prac na nieruchomości w S..

(dowód: pismo strony powodowej z 05 marca 2013 k. 34)

21 marca 2013 pozwany przedłożył stronie powodowej harmonogram prac na nieruchomości w S. wraz z terminem ich wykonania. Termin ostatnich prac objętych harmonogramem pozwany określił na 30 czerwca 2013.

(dowód: pismo pozwanego z 21 marca 2013 k. 35)

Strona powodowa wyraziła zgodę na przedłużenie terminu do wykonania zaleceń pokontrolnych do 30 czerwca 2013.

(dowód: pismo strony powodowej z 04 kwietnia 2013 k. 36)

06 czerwca 2013 strona powodowa skontrolowała realizację zaleceń pokontrolnych przez pozwanego. Odnotowała brak remontu: komina, stolarki i ślusarki, ścian, dachu i ogrodzenia. Notatka z przebiegu kontroli została podpisana przez przedstawicieli strony powodowej i pełnomocnika powoda.

(dowód: notatka służbowa z 06 czerwca 2013 k. 164)

Z kolei 19 lipca 2013 strona powodowa sprawdziła wykonanie zaleceń pokontrolnych objętych pismem z 21 czerwca 2012. Stwierdziła usunięcie samosiewów i wystąpienie o zgodę na podjęcie działań w celu sanitarnego porządkowania powalonych drzew. Kontrola wykazała brak wykonania zaleceń w zakresie wyremontowania dachów i orynnowania, ścian, komina, stolarki i ślusarki oraz ogrodzenia. Potwierdzono ubezpieczenie, natomiast nie odnotowano założenia ksiąg obiektów i wykonania przeglądów. Kontrola potwierdziła złożenie przez pozwanego wyjaśnień co do nieobjętych ewidencją środków trwałych.

Notatka z przebiegu kontroli została podpisana wyłącznie przez przedstawicieli strony powodowej.

(dowód: notatka służbowa z 19 lipca 2013 k. 165-166 dokumentacja fotograficzna z 19 lipca 2013 k. 167-171, dokumentacja zdjęciowa z 27 listopada 2013 wraz z wykazem obiektów k. 76-101)

26 sierpnia 2013 strona powodowa powiadomiła pozwanego, że umowa dzierżawy (...) wygasa z 06 listopada 2013, a jej przedmiot nie może być w dalszym ciągu dzierżawiony w trybie bezprzetargowym. Równocześnie wezwała pozwanego do zapłaty czynszu dzierżawnego za okres od 06 listopada 2003 do 05 listopada 2006 w kwocie 381.466,83 zł, z uwagi na niespełnienie przez niego warunków przyznania ulgi w zapłacie czynszu za powyższy okres.

(dowód: pismo strony powodowej z 26 sierpnia 2013 k. 37-39)

W oparciu o Umowę dzierżawy z 03 listopada 2003, 05 września 2012 strona powodowa wystawiła pozwanemu fakturę VAT nr (...) na kwotę 204.547,18 zł brutto z tytułu czynszu dzierżawnego za I półrocze 2012, z terminem płatności 30 września 2012.

(dowód: faktura VAT numer (...) k. 40)

31 stycznia 2013 strona powodowa wystawiła pozwanemu fakturę VAT nr (...) na kwotę 222.414,40 zł brutto z tytułu czynszu dzierżawnego za II półrocze 2012 z terminem płatności 28 lutego 2013.

(dowód: faktura VAT numer (...) k. 41)

Kolejną fakturę VAT, nr (...), strona powodowa wystawiła pozwanemu 04 września 2013 na kwotę 235.207,62 zł brutto z tytułu czynszu dzierżawnego za I półrocze 2013 z terminem płatności 30 września 2013.

(dowód: faktura VAT numer (...) k. 42)

27 sierpnia 2013 strona powodowa wystawiła pozwanemu fakturę VAT numer (...) z tytułu czynszu dzierżawnego zgodnie z § 15 ust. 2 umowy dzierżawy, na kwotę 381.466,83 zł brutto z terminem płatności 12 września 2013.

(dowód: faktura VAT numer (...) k. 44)

14 lutego 2014 strona powodowa wystawiła pozwanemu fakturę (...) z tytułu czynszu dzierżawnego za okres od 01 lipca 2013 do 06 listopada 2013 na kwotę 120.072,06 zł brutto z terminem płatności 28 lutego 2014.

(dowód: faktura VAT numer (...) k. 43)

Strona powodowa 24 marca 2014 wezwała pozwanego do zapłaty 839.218,44 zł, w tym 73.729,28 zł odsetek, z tytułu faktur VAT nr (...) oraz do zapłaty kwoty 407.824,62 zł, w tym 26.357,79 zł odsetek, z tytułu faktury (...).

(dowód: wezwania do zapłaty z 24 marca 2014 z potwierdzeniami nadania k. 45-48)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd wynika, że świadczenie, którego spełnienia przez pozwanego domagał się powód stanowi czynsz za lata 2003 do 2006 i za lata 2012 do 2013 z umowy dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość rolna położona w Gminie L..

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. 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.

Bezsporna pozostawała okoliczność, że strony łączyła umowa dzierżawy nieruchomości rolnej w okresie od listopada 2003 do listopada 2013. Pozwany podniósł jednak w pierwszej kolejności zarzut przedawnienia roszczenia z tytułu czynszu, a w dalszych zarzutach kwestionował wysokość czynszu.

Podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia w części zasługiwał na uwzględnienie. Zgodnie z art. 117 § 1 i 2 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu, a po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. W przypadku świadczeń okresowych termin przedawnienia wynosi trzy lata (art. 118 k.c.).

Strony łączyła umowa dzierżawy z 03 listopada 2003, na której podstawie pozwany zobowiązany był do zapłaty czynszu dzierżawnego, w tym czynszu za I półrocze w terminie do 30 września, a za II półrocze w terminie do 28 lutego następnego roku (§ 15 ust. 1 i 7 Umowy). Świadczenie, które zobowiązany był spełniać pozwany stanowi świadczenie okresowe. Bieg jego przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym stało się wymagalne (art. 120 § 1 k.c.). Termin spełnienia świadczenia, to jest zapłaty czynszu, został przez strony oznaczony w § 15 ust. 7 umowy dzierżawy. Pozwany miał płacić czynsz do 30 września danego roku za I półrocze i do 28 lutego roku następnego za II półrocze, a więc okresowo w półrocznych odstępach czasu. Świadczenie z tytułu zapłaty czynszu stawało się więc wymagalne odpowiednio z dniem 30 września lub 28 lutego i od tego momentu rozpoczynał się trzyletni bieg przedawnienia. W świetle powyższych rozważań należy stwierdzić, że na moment wniesienia pozwu roszczenie o zapłatę czynszu za lata 2003 do 2006 było przedawnione. Pozwany miał obowiązek uiścić czynsz za II półrocze 2003 do 28 lutego 2004, za I półrocze 2004 do 30 września 2004 i kolejno, aż do roku 2006, w którym czynsz za I półrocze płatny był do 30 września 2006 i za II półrocze do 28 lutego 2007. Roszczenie o zapłatę czynszu za II półrocze 2004 przedawniło się więc z dniem 28 lutego 2007, a roszczenie o zapłatę czynszu za II półrocze 2006 przedawniło się z dniem 28 lutego 2010. W chwili wniesienia pozwu, to jest 30 września 2015, roszczenie z tytułu zapłaty czynszu dzierżawnego za okres od 2003 do 2006 było więc przedawnione.

Powyższego nie zmienia fakt, że strony ustaliły w § 15 ust. 2 umowy dzierżawy, że czynsz dzierżawny za okres od 06 listopada 2003 do 05 listopada 2006 ulegnie obniżeniu o 4900 decyton pszenicy, a więc o całą stawkę należnego czynszu, pod warunkiem wykonania określonych prac przez pozwanego. Jak wykazało postępowanie dowodowe pozwany prac warunkujących obniżenie czynszu nie wykonał, mimo przesuwania terminów ich wykonania przez stronę powodową. Potwierdzają to notatki służbowe i sprawozdania z kontroli, jakie miały miejsce w gospodarstwie rolnym prowadzonym na terenie dzierżawionej nieruchomości w dniu 15 marca 2012 i 19 lipca 2013, jak i pisma strony powodowej stanowiące zalecenia pokontrolne. Podobnie z zeznań świadka Z. K., który przeprowadzał kontrole, wynika, że zalecenie nie były przez pozwanego realizowane. Również świadek B. H., zarządzający przez pewien okres gospodarstwem pozwanego, zeznał, że do końca 2006 nie wszystkie prace remontowe zostały przez pozwanego wykonane. Z pierwotnych uzgodnień stron wynika zaś, że wykonanie ostatnich prac warunkujących obniżenie czynszu nastąpić miało do 30 września 2006. Należy tu zwrócić uwagę, że w § 15 ust. 2 umowy dzierżawy regulującym warunki

obniżenia czynszu, strony uzgodniły, że obniżenie nastąpi pod warunkiem wykonywania prac przez dzierżawcę. Terminy prac były zaś określone na lata 2003 do 2006. W tym okresie strona powodowa miała więc możliwość weryfikacji, czy prace są wykonywane stosownie do harmonogramu, a jeśli nie do domagania się czynszu za poszczególne okresy. Strona powodowa zaś przesuwała na wniosek pozwanego terminy wykonania prac, i to aż do 30 czerwca 2013. Nie szły jednak za tym zmiany postanowień umowy co do wymagalności czynszu. Ten płatny był odpowiednio do 30 września lub 28 lutego, w zależności od okresu, za który była dokonywana płatność. Strona powodowa wyrażała zgodę na przesunięcie terminu wykonania prac, ale nie podjęła żadnych czynności, które skutkowałyby zmianą terminu spełnienia świadczenia, czy przerwaniem biegu przedawnienia. Było to zaniechanie z jej strony, którego konsekwencją jest przedawnienie roszczenia. Miała bowiem możliwość dochodzenia roszczenia albo zabezpieczenia jego dochodzenia w sytuacji, gdy obserwowała brak realizacji warunków do obniżenia czynszu. Nie uczyniła tego. Nie sposób również uznać, że wnioski pozwanego o przedłużenie terminu wykonania prac stanowiły uznanie długu, choćby konkludentnie. Dotyczyły bowiem wyłącznie przesunięcia terminu prac, nie odnosząc się w żaden sposób do zapłaty czynszu. Dlatego nawet mimo przesunięcia terminu wykonania prac warunkujących obniżenie czynszu i braku ich realizacji przez pozwanego, roszczenie o zapłatę czynszu za okres od 06 listopada 2003 do 05 listopada 2006 wymagalne było w terminach ustalonych w umowie dzierżawy i na moment wniesienia pozwu uległo przedawnieniu. Na wymagalność roszczenia i bieg przedawnienia nie miało też wpływu wystawienie przez stronę powodową faktury VAT z tytułu czynszu za okres od 06 listopada 2003 do 05 listopada 2006 w dniu 27 sierpnia 2013 z terminem płatności 12 września 2013. Termin spełnienia świadczenia wyznaczała bowiem jak już Sąd wskazał umowa dzierżawy. Wystawienie faktury VAT jest czynnością księgową, wtórną do samej umowy. Faktura służy rozliczeniom fiskalnym stron i ma znaczenie w zakresie kwestii podatkowych. O kształcie obowiązków stron w zakresie danego stosunku prawnego decyduje zaś umowa oraz przepisy prawa cywilnego regulujące ten stosunek. Wystawienie faktury VAT nie decyduje więc co do zasady o wymagalności świadczenia. Jedynie przy świadczeniu bezterminowym można rozważyć, czy wystawienie faktury VAT stanowi wezwanie do zapłaty a tym samym stawia roszczenie w stan wymagalności. Pozwany skutecznie podniósł więc zarzut przedawnienia w odniesieniu do roszczenia o zapłatę czynszu za okres od 2003 do 2006, w związku z czym powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Nie było też możliwe uwzględnienie roszczenia za lata 2003 do 2006 w oparciu o art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 790). Z twierdzeń pozwu i okoliczności faktycznych ustalonych przez Sąd wynika, że na podstawie aneksu nr (...) strony uzgodniły na rzecz strony powodowej zabezpieczenie zapłaty czynszu dzierżawnego za dwa półrocza oraz za dodatkowy czynsz za okres wyznaczony przez wydzierżawiającego do zapłaty zaległego czynszu, w postaci hipoteki na nieruchomościach położonych w M., G. i Górnych. Należy zauważyć, że w świetle art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą tylko skutki w sferze obligacyjnej, ale nie pozbawia wierzyciela hipotecznego możliwości zaspokojenia świadczenia z nieruchomości. Co do zasady więc przedawnienie wierzytelności z umowy nie stoi na przeszkodzie uwzględnieniu roszczenia zabezpieczonego hipoteką w oparciu o zobowiązanie rzeczowe, skoro wynika ono z okoliczności faktycznych powołanych na uzasadnienie roszczenia pozwu. Jednakże strona powodowa dochodziła zapłaty za okres od 2003 do 2006 zbiorczo, powołując się na fakturę (...), która nie wyróżniała kwot za poszczególne okresy płatności, których było siedem. Hipoteka zabezpieczała zaś wyłącznie wierzytelność za dwa okresy płatności czynszu i jeden za czas wyznaczony do zapłaty zaległego czynszu. W tej sytuacji Sąd zasądzać roszczenie w oparciu o przepisy o hipotece, samodzielnie musiałby ustalić i dopasować, które płatności i za jakie okresy zabezpieczone były hipoteką. Nie wierzyciel, a Sąd ukształtowałby więc żądanie zapłaty. Taka sytuacja stanowiłaby jednak wyrokowanie ponad żądanie pozwu, co jest niedopuszczalne (art. 321 § 1 k.p.c.).

Zarzut przedawnienia okazał się nietrafny co do roszczenia z tytułu czynszu za okres od 2012 do 2013, objęty fakturami VAT numer (...). Czynsz za powyższe okresy wymagalny był odpowiednio z dniem: 30 września 2012 (za I półrocze 2012), 28 lutego 2013 (za II półrocze 2012), 30 września 2013 (za I półrocze 2013) i 28 lutego 2014 (za okres od 01 lipca 2013 do 06 listopada 2013). Od tych dat biegł więc trzyletni termin przedawnienia roszczeń z tytułu zapłaty czynszu. Roszczenie o zapłatę za I półrocze 2012 ulegałoby więc przedawnieniu jako pierwsze, z upływem dnia 30 września 2015. Bieg przedawnienia został jednak przerwany przez złożenie przez stronę powodową pozwu w dniu

30 września 2015. Zgodnie bowiem z art. 123 § 1 pkt. k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Za taką należy uznać wniesienie pozwu. Wbrew zarzutom pozwanego, wniesienie pozwu miało miejsce 30 września 2015, a nie 01 października 2015, co potwierdza stempel urzędu pocztowego, w którym nadano przesyłkę. Oddanie pisma procesowego w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe lub w placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu (art. 165 § 2 k.p.c.). Dlatego też wniesienie pozwu miało miejsce 30 września 2015 i tym samym przerwało bieg przedawnienia co płatności wymagalnych od 30 września 2012. Zarzut przedawnienia w zakresie roszczenia o zapłatę czynszu za okres od 2012 do 2013 okazał się nieskuteczny.

Pozwany na podstawie § 15 ust. 1 umowy dzierżawy z 03 listopada 2003, przy uwzględnieniu aneksu nr (...), zobowiązany był do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości równoważności 4.809,48 decyton pszenicy. W Załączniku nr 2 do umowy dzierżawy określono szczegółowy sposób, w jaki wysokość czynszu uwzględniała poszczególne składniki dzierżawy. Pozwany tak naprawdę nie kwestionował samego obowiązku zapłaty, podnosząc jedynie, że wysokość czynszu została przez stronę powodową zawyżona. W jego ocenie wartość dzierżawionej nieruchomości, o którą m.in. strony uzgadniały czynsz, była niższa niż to wynika z umowy. Zarzut ten był chybiony. Wysokość czynszu strony ustaliły według swego uznania w umowie zawartej w trybie przetargu. Wysokość ta była z góry znana pozwanemu i ustalona w oparciu o miarodajne wskaźniki w postaci ceny decytony pszenicy, ogłaszanej przez Główny Urząd Statystyczny. Strony działały w ramach swobody umów i mają obowiązek wykonania zobowiązania umownego zgodnie z jego treścią, w myśl zasady, że umów należy dotrzymać. Poza wyjątkowymi przypadkami Sąd nie może ingerować w treść stosunku prawnego, który strony ukształtowały w ramach swobody umów i zmieniać obowiązków stron, w tym wysokości świadczenia. Możliwość taka istnieje przykładowo w razie nadzwyczajnej zmiany stosunków, jednak pozwany ani nie wnioskował o oznaczenie wysokości świadczenia w oparciu o art. 357¹ § 1 k.c., ani tym bardziej nie udowodnił okoliczności uzasadniających taki wniosek. Pozwany w momencie zawarcia umowy znał stan nieruchomości i prace, jakie konieczne były do doprowadzenia jej do użyteczności. Przez 10 lat trwania umowy prace zresztą stopniowo wykonywał. Nie nastąpiła żadna zmiana okoliczności, która uzasadniałaby zmianę umowy przez Sąd.

Pozwany nie wyraził tego zarzutu wprost, ale w odpowiedzi na pozew sugerował, że strona powodowa wyzyskała tak wysoką wartość świadczenia z uwagi na swoją pozycję ustawową. Niezależnie już nawet od faktu, że uprawnienia z art. 388 § 1 k.c. wygasają upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy, która w niniejszej sprawie została zawarta w 2003, należy zauważyć, że pozwany jest przedsiębiorcą. Prowadzi gospodarstwo rolne na dużą skalę, wziął udział w przetargu na dzierżawę nieruchomości rolnej o powierzchni 362,5381 ha i przez 10 lat wykonywał umowę dzierżawy, nie wypowiadając jej. Trudno mówić tu o jakimkolwiek przymusowym położeniu pozwanego w momencie zawarcia umowy i wyzyskaniu tego położenia przez stronę powodową. Pozwany zawierając umowę dzierżawy przyjął na siebie obowiązek zapłaty czynszu i musi tego obowiązku dotrzymać. Brak w niniejszej sprawie podstawy prawnej do ingerencji i zmiany wysokości świadczenia z umowy dzierżawy przez Sąd.

Dlatego też zbędny był wnioskowany przez pozwanego dowód z opinii biegłych z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, budownictwa oraz specjalisty do spraw skażenia powietrza, na okoliczność ustalenia wartości dzierżawionej nieruchomości. Wobec jednoznacznego ustalenia wysokości czynszu w umowie dzierżawy okoliczność powyższa nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, wobec czego Sąd oddalił dowód na podstawie art. 227 k.p.c. Zbędny był również pominięty przez Sąd dowód z przesłuchania stron, w tym pozwanego. Należy zauważyć, że dowód ten jest subsydiarny i nie ma konieczności jego przeprowadzania, gdy zgromadzony materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia sporu (art. 299 k.p.c.), a taka sytuacja zachodziła w niniejszej sprawie.

Pozwany powoływał się także na fakt, że dokonywał czynności remontowych na nieruchomości, w przeciwieństwie do strony powodowej, która nie wywiązała się z obowiązku usunięcia eternitu z dachów. Po pierwsze brak konkretnych

uzgodnień co do powyższego. W materiale dowodowym znajduje się jedynie projekt, który zakłada wymianę dachów przez pozwanego i jedynie utylizację usuniętego azbestu przez stronę powodową. Jest to jednak projekt, który nie regulował nawet terminu tych czynności. Po drugie ewentualne niewykonanie zobowiązanie, które pozwany musiałby udowodnić, musiałoby łączyć się z konkretnymi zarzutami procesowymi, jak chociażby zarzutem potrącenia, którego pozwany nie podnosił i nie udowadniał.

Podsumowując strona powodowa w oparciu o umowę z 03 listopada 2003 posiada roszczenie o zapłatę czynszu dzierżawnego za okres od 2012 do 2013, to jest za I półrocze 2012, za II półrocze 2012, za I półrocze 2013 i za okres od 01 lipca 2013 do 06 listopada 2013, w łącznej kwocie 765.489,16 zł.

Zasadne było również żądanie odsetek za opóźnienie od powyższej kwoty, które strona powodowa skapitalizowała za okres do 25 marca 2014. Do pobierania odsetek w związku z opóźnieniem w spełnieniu świadczenia strona powodowa uprawniona była zarówno w oparciu o art. 481 § 1 k.c., jak i o § 15 ust. 1 umowy dzierżawy. Suma skapitalizowanych na dzień 25 marca 2014 odsetek od poszczególnych należności czynszowych płatnych od 2012 do 2013, wyniosła 82.825,77 zł.

W związku z powyższym w pkt. I. wyroku Sąd zasądził od pozwanego G. B. na rzecz powoda Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego we W. kwotę 848.314,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie licznymi od kwot:

- 765.489,16 zł od 26 marca 2014 do dnia zapłaty,

- 82.825,77 zł od 30 września 2016 do dnia zapłaty,

a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Roszczenie o dalszych odsetkach za opóźnienie Sąd wydał na podstawie art. 481 § 1 k.c. Odsetki od należności głównej należne były od dnia następnego po dniu, w którym strona powodowa dokonała kapitalizacji odsetek. Zaś od momentu wytoczenia powództwa o odsetki, to jest od 30 września 2016, strona powodowa może domagać się odsetek za opóźnienie od zaległych odsetek (art. 482 § 1 k.c.).

Orzeczenie o kosztach Sąd wydał na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Strona powodowa wygrała sprawę w 68%, ponosząc koszty procesu w postaci opłaty od pozwu w kwocie 62.353 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł, łącznie 69.553 zł. Pozwany powinien więc zwrócić jej 47.296,04 zł. Z kolei pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego i opłaty od pełnomocnictwa w łącznej kwocie 7.217 zł, wygrywając sprawę w 32%. Strona powodowa powinna zwrócić mu 2.309,44 zł. Z wzajemnego rozliczenia kosztów, pozwany, po zaokrągleniu, powinien zwrócić stronie powodowej 44.986,60 zł. Stawki kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn: Dz. U. z 16 kwietnia 2013 r., poz. 461) oraz § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 (t.j. Dz. U. z 23 kwietnia 2013 r., poz. 490). Dlatego też w punkcie III. wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 44.987 zł tytułem kosztów procesu.

Brakujące koszty sądowe, to jest zwrot kosztów podróży świadka, Sąd rozdzielił stosownie do stopnia, w jakim strony przegrały sprawę. Dlatego też na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c. w punkcie IV. sentencji wyroku Sąd nakazał powodowi Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziałowi Terenowemu we W., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 82,90 zł tytułem brakujących wydatków na zwrot kosztów podróży świadka, a w punkcie V. sentencji wyroku Sąd nakazał pozwanemu G. B., aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 176,19 zł tytułem brakujących wydatków na zwrot kosztów podróży świadka.