

Sygn. akt I ACa 515/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SSA Wiesława Kaźmierska SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. w W.

przeciwko K. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 5 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 55/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA W. Kaźmierska SSA M. Gołuńska SSA A. Sołtyka

IACa 515/12

UZASADNIENIE

Powódka A. w W. Oddział Terenowy w S. domagała się zasądzenia od pozwanego K. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. kwoty 222.821,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 217.637,28 złotych od dnia 6 października 2011 roku do dnia zapłaty oraz od 5.183,88 złotych od dnia wniesienia pozwu tytułem zaległego czynszu dzierżawnego. Zdaniem powódki zaległości pozwanego z tego tytułu za część I półrocza i II półrocze 2010 roku oraz I półrocze 2011 roku wynoszą łącznie 217.637,28 złotych, do powyższego powódka doliczyła odsetki w kwocie 5.183,88 złotych do dnia 5 października 2011 roku.

Pozwany K. w siedzibą w T. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa. Uzasadniając swoje stanowisko przyznał, że zawarł z powódką umowę dzierżawy, nie kwestionując jednocześnie postanowień tej umowy. Podniósł jednak zarzut bezzasadnego naliczenia czynszu za części składowe nieruchomości nienadające się do użytku już co najmniej od 1999 roku, które zostały wykreślone z dzierżawionych środków trwałych dopiero na mocy aneksu nr 9 do umowy dzierżawy z 7 kwietnia 2011 roku, choć już w następnych latach po zawarciu umowy pozwany występował z pismami, w których domagał się wyłączenia nieużywanych środków trwałych z czynszu, jednakże nie uzyskiwał odpowiedzi. Zarzucił też, że w okresie bezczynności powoda w zakresie zakończenia procesu likwidacji środka trwałego, pozwana spółka nadpłaciła czynsz dzierżawny za obiekty nienadające się do użytku, Według wycień pozwanego z tytułu czynszu za nienadające się do użytku szklarnie od 1999 roku do końca 2009 roku, nienależnie zapłacił powodowi 43.565,48zł i w związku z tym podniósł zarzut potrącenia swojej wierzytelności z tytułu nieprzedawnionego roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu za okres od dnia 30 czerwca 2009 roku (czynsz za II półrocze 2008 roku) do dnia 30 czerwca 2010 roku (czynsz za II półrocze 2009 roku). Łącznie pozwany przedstawił do potrącenia 6.073,05 złotych.

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 96.395,34 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 6 października 2011 r. oraz kwotę 4.832,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 17 stycznia 2011 r., oddalił powództwo w pozostałej części do kwoty 13.102,80 zł oraz umorzył postępowanie co do kwoty 108.490,32 zł, obciążając pozwanego także kosztami postępowania w kwocie 18.342 zł na rzecz strony powodowej.

Rozstrzygnięcie zostało poprzedzone ustaleniem, iż w dniu 5 kwietnia 1994 roku strony zawarły umowę dzierżawy nr (...), której przedmiotem były działki znajdujące się w obrębie S. oraz w obrębie K. o ogólnej powierzchni 320,80 ha. Umowa została zawarta na okres 25 lat tj. od dnia 4 lutego 1994 roku do 3 lutego 2019 roku. Czynsz dzierżawny strony ustaliły w wysokości równoważności 3.953,27 dt pszenicy w stosunku rocznym. W trakcie trwania umowy strony zawarły szereg aneksów, na mocy których dokonywały zmian.

Pozwana Spółka pismem z 22 kwietnia 1999 roku zwróciła się do powódki o wyrażenie zgody na likwidację 3 ha szklarni II etapu i kotłowni mazutowej II etapu z wyposażeniem- instalacje, kotły pompy, wskazując, że obiekty te ze względu na stan techniczny nie nadają się do eksploatacji a poziom techniczny nie uzasadnia ich remontu.

W odpowiedzi, powódka poinformowała pozwanego, że nieczynny kompleks szklarni o powierzchni 3 ha został pozostawiony w stan likwidacji, a rzeczoznawca majątkowy dokonuje opisu i wyceny konstrukcji szklarni do sprzedaży w trybie przetargowym. Natomiast decyzja o likwidacji zbiornika na mazut i kotłowni II etapu zostanie podjęta w terminie późniejszym.

Pismem z 5 lutego 2003 roku pozwany zwrócił się do powodowej Agencji z prośbą o likwidację i wyłączenie z przedmiotu dzierżawy 3 ha szklarni II etapu, albowiem obiekt ten ze

względu na stan techniczny nie nadaje się do użytku, a wręcz stanowi zagrożenie.

Kolejnym pismem z 28 marca 2003 roku pozwany wystosował do powódki propozycję sprzedaży na jego rzecz na zasadach pierwokupu dzierżawionych obiektów szklarniowych, tj. bloków od 107 do 112 o powierzchni 3 ha, które nie są użytkowane od lat 80-tych. W piśmie tym pozwany wskazał, że obiekty te nie nadają się do użytku, stanowią wręcz zagrożenie, natomiast pozwany dokonałby ich rozebrania, a grunty przeznaczył do uprawy. Nadto, pismem z 19 października 2006 roku, pozwany zwrócił się do powódki z prośbą o wycenę całości dzierżawionego majątku wraz z wartością działek, gdyż jest zainteresowany wykupem dzierżawionego majątku. Prośbę swą ponowił pismami z 6 sierpnia 2007 roku i z 16 kwietnia 2008 roku.

Pismem z 15 lipca 2008 roku powodowa Agencja poinformowała pozwaną Spółkę, że w sprawie sprzedaży dzierżawionej nieruchomości, zostanie przygotowana część nieruchomości zabudowanej o powierzchni 34,1793 ha i w przypadku braku przeszkód formalnoprawnych, o ewentualnej możliwości zakupu w drodze pierwszeństwa,

pozwany zostanie poinformowany. Kolejnym pismem z 24 listopada 2008 roku, powódka poinformowała pozwanego, że działka o nr (...), powierzchni 10,3478 ha zostanie przygotowana do sprzedaży i w wypadku niewystępowania przeszkód formalnoprawnych, o możliwości zakupu w trybie pierwszeństwa w nabyciu zostanie on poinformowany w odrębnym piśmie.

A. N. R. dopiero 19 maja 2010 roku wystosowała do pozwanego pismo, w którym stwierdziła, że po dokonaniu oceny stanu technicznego dzierżawionych środków trwałych, między innymi bloków szklarniowych, które uległy dekapitalizacji technicznej, użytkowej i technologicznej, zostaną one postawione w stan likwidacji i trwa przygotowanie stosownego aneksu umowy dzierżawy. Aneksem nr 9 z dnia 7 kwietnia 2011r strony ustaliły powierzchnię dzierżawionych gruntów na 189,7124 ha i czynsz dzierżawny w wysokości 1.865,51 dt pszenicy.

Pismem z 21 czerwca 2011 roku, powódka poinformowała pozwanego, że w sprawie wniosku o sprzedaż dzierżawionych działek położonych w obrębie K., gmina S., o łącznej powierzchni 72,1795 ha wraz z budynkami, budowlami i urządzeniami, została wszczęta procedura mająca na celu jego rozpatrzenie, przy czym warunkiem pozytywnego załatwienia tego wniosku jest uregulowanie zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego, które na dzień 16 czerwca 2011 roku wynosiły 43.711,99 złotych.

Pismem z 16 stycznia 2012 roku, pozwany przedstawił powódce wniosek o zmniejszenie czynszu dzierżawnego od dnia 1 lutego 2012 roku o wartość czynszu za obiekty i środki trwałe w postaci budynku hali przerobu owoców, komory chłodniczej typu (...), układu urządzeń amoniakowych, dwóch tuneli zamrażalniczych, drzwi do komór typu (...), kosza zasypowego do truskawek, stołu standaryzacyjnego, krajalnicy do warzyw, odszczypułczarki, przenośnika (...), prostownika (...), prostownika, uzasadniając to złym stanem technicznym oraz kosztami eksploatacji tych obiektów i zaprzestaniem z dniem 31 stycznia 2012 roku działalności na tych obiektach. Powódka rozpatrzyła ten wniosek negatywnie.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w znacznej części. Sąd I instancji wskazał, że bezsporną między stronami była okoliczność zawarcia umowy dzierżawy w dniu 5 kwietnia 1994 roku oraz dokonania jej zmian w formie aneksów.

Wskazał Sąd, że pozwany nie kwestionował faktu zadłużenia, ale zarzucił, że czynsz za przedmiot dzierżawy od 1999 roku do momentu zawarcia aneksu nr 9 do umowy dzierżawy naliczany był w sposób nieprawidłowy, albowiem uwzględnił 3 ha powierzchni obiektów szklarniowych, które były nieużywane i o których likwidację i wyłączenie z czynszu dzierżawnego pozwany wnosił już od 1999 roku.

Wobec przedstawionych środków dowodowych przez stronę pozwaną uznał Sąd, że jej twierdzenia są uzasadnione, gdyż skoro pozwana Spółka od 1999 roku domagała się obniżenia czynszu dzierżawnego za nieużywane i podlegające likwidacji obiekty, które ostatecznie zostały zlikwidowane, ale dopiero w 2011 roku, nieuprawnionym było przyjęcie, że dopiero po zawarciu aneksu nr 9, jej czynsz powinien być z tego powodu niższy. Podkreślił Sąd, że z pisma powódki z 22.06.1999r wynika, że już w roku 1999 kompleks szklarni był nieczynny, o czym A. N. R. wiedziała i nawet poinformowała pozwaną Spółkę, że obiekt ten zostanie postawiony w stan likwidacji. Mimo to nie podjęła żadnych czynności w tym zakresie, nie zajęła dalszego stanowiska, naliczając pozwanemu przedsiębiorstwu czynsz również za te nieużywane obiekty. Wskazał sąd I instancji, że powódka nie przedstawiła żadnych dowodów na to, że obiekty te były w stanie używalności i że naliczanie za nie czynszu było uzasadnione. Dodał, że twierdzenie strony powodowej, że skoro zmiana czynszu z powodu likwidacji szklarni nastąpiła w 2011 roku na mocy aneksu nr 9 do umowy, to do czasu tej zmiany, powódka miała prawo naliczać czynsz zgodnie z dotychczasowymi postanowieniami umowy, jest wykorzystywaniem swojej dominującej pozycji wobec swego kontrahenta, który w sposób samodzielny nie mógł dokonać zmian w umowie, bez zgody powodowej Agencji. Podkreślił też Sąd, że jednostronne kształtowanie warunków umowy dzierżawy jest sprzeczne z naturą tego stosunku prawnego i z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy wskazał również, że powódka nie zaprezentowała jakichkolwiek przeciwdowodów, jak i odmiennych tez, mających podważyć zasadność i sposób naliczenia przez pozwaną Spółkę nadwyżki czynszu dzierżawnego za okres określony w pozwie, tj. od dnia 30 czerwca 2009 roku do dnia 30 czerwca 2010 roku. To samo dotyczyło

wyliczenia przez pozwanego nadpłaty czynszu, wynikającej z wystawionych przez powódkę faktur VAT, z których wywodziła ona swoje roszczenie oraz odsetek wyliczonych, po stosownym obniżeniu czynszu, które zawarł pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Podkreślił Sąd, że strona powodowa nie odniosła się szczegółowo do twierdzeń strony przeciwnej, nie zaproponowała innego rozwiązania, nie przedstawiła argumentów mających podważyć wyliczenia dokonane przez pozwanego. Nie wykazała wreszcie inicjatywy dowodowej, pozwalającej na obalenie stanowiska drugiej strony procesu.

W takim stanie rzeczy Sąd przyjął, że wyliczenia nadpłaty czynszu dzierżawnego dokonane przez stronę pozwaną, zostały dokonane prawidłowo. Wobec powyższego uznał, że należności z faktur dochodzonych przez powódkę zostały zawyżone z tytułu objęcia czynszem nieużytecznych obiektów szklarni o kwoty:

-z faktury VAT nr (...) - (za I półrocze 2010 r.) - 1.924,32 zł (wg ceny dt pszenicy 48,03zł);

-z faktury VAT nr (...) - (za II półrocze 2010 r.) - 2.720,02zł (wg ceny dt pszenicy 67,89zł);

-z faktury VAT nr (...) - (za I półrocze 2011 r.) - 2.034,23zł (wg ceny dt pszenicy 93,70zł), przy czym zawyżenie czynszu dotyczyło okresu od 01.01.2011 roku do 7.04.2011 roku, tj. okresu poprzedzającego podpisanie aneksu nr 9 do umowy dzierżawy.

Łączna kwota nienależnego czynszu wyniosła więc 6.678,57 złotych. Od wskazanych kwot pozwana Spółka wyliczyła również nienależne odsetki w kwocie 351,18 złotych. Powyższe okoliczności uzasadniały uwzględnienie zarzutu potrącenia, skoro pozwany wykazał, iż dokonał nadpłaty czynszu dzierżawnego w określonym terminie od 30 czerwca 2009 r. do 30 czerwca 2010 r. w kwocie 6.073,05 zł.

Sumując zatem kwoty, jakie wynikały z wyliczeń strony pozwanej dotyczących zawyżenia czynszu dzierżawnego dochodzonego przez powódkę z powyżej wskazanych faktur, a także z nadpłaty tego czynszu za okres od 30 czerwca 2009 roku do 30 czerwca 2010 roku uwzględnionej w wyniku zgłoszonego zarzutu potrącenia, otrzymano kwotę 12.751,62 złotych. O tę też kwotę Sąd pomniejszył roszczenie powodowej A. N. R. z tytułu czynszu dzierżawnego, które w pozwie określiła na 217.637,28 złotych, co dało kwotę 96.395,34 złotych. Odsetki od tej kwoty Sąd zasądził, zgodnie z żądaniem pozwu - od 6 października 2011 roku do dnia zapłaty. W tym bowiem zakresie, strona pozwana nie zgłaszała zarzutów, a termin naliczania odsetek jest zgodny z postanowieniami zawartej przez strony umowy.

Nadto Sąd pomniejszył naliczone przez powódkę skapitalizowane odsetki, wyliczone na kwotę 5.183,88 złotych o 351,18 złotych - o którą to kwotę pozwana Spółka pomniejszyła żądane odsetki w związku ze zmniejszeniem należnego czynszu dzierżawnego. Stąd zasądzona przez Sąd kwota z tytułu odsetek wyniosła 4.832,70 złotych, od której odsetki należą się — zgodnie z żądaniem pozwu (niekwestionowanym przez pozwanego) od 17 stycznia 2012 roku

Wobec cofnięcia pozwu przez powódkę w zakresie 108.490,32 złotych — uiszczonych przez pozwanego w toku postępowania Sąd, na podstawie art. 203 § 1 i §4 k.p.c. w zw. z art. 355 §1 k.p.c. umorzył postępowanie w tym zakresie. Sąd uznał, że skoro w toku postępowania pozwany w części spełnił świadczenie, to umorzenie postępowania w tym zakresie jest dopuszczalne, a nawet wymagane.

Uwzględnienie powództwa w części skutkowało oddaleniem roszczenia w zakresie nieuwzględnionym. Sąd, uznając błędne wyliczenie czynszu dzierżawnego w załączonych do akt fakturach, a także uwzględniając zarzut potrącenia uznał, że powódce nie należy się kwota 13.102,80 złotych (6.073,05 + 6.678,57 + 351,18). W takim stanie rzeczy, co do tej kwoty, powództwo oddalono.

O kosztach Sąd I instancji orzekł, na podstawie art. 108 §1 k.p.c. i art. 98 §1 i §3 w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Mimo częściowego oddalenia powództwa Sąd uznał, że to powódka była stroną wygrywającą proces i dlatego zasądził od pozwanej Spółki na rzecz powódki koszty postępowania, jakie poniosła, w tym opłatę sądową od pozwu w wysokości 11.142 złotych oraz wynagrodzenie z tytułu reprezentowania przez zawodowego pełnomocnika w kwocie 7.200 złotych.

Apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w części, w zakresie w jakim Sąd I instancji oddalił powództwo co do kwoty 13.102,80 zł złożyła powódka. Wskazanemu rozstrzygnięciu Sądu Okręgowego zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na uznaniu, że mimo obowiązywania pomiędzy stronami umowy dzierżawy, na podstawie innych dokumentów niż umowa Sąd I instancji uznał, iż należny powódce czynsz był zawyżony, a co za tym idzie nienależny.

Wskazując na tak postawiony zarzut apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia w zaskarżonej części i zasądzenie na swoją rzecz kwoty 13.102,80 zł oraz kosztów postępowania apelacyjnego.

Skarżąca podkreśliła, iż w zaskarżonej części wyrok powinien być zmieniony, z uwagi na fakt, iż Sąd I instancji nieprawidłowo ustalił, iż tylko wobec A. nie przysługiwała kontrahentowi możliwość jednostronnej zmiany umowy, zwłaszcza że strony umówiły się, że wszelkie zmiany umowy będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wskazała, że przypadku stron do dnia 7 kwietnia 2011r nie doszło ostatecznie do zmiany umowy w zakresie obszaru gruntów i należnego czynszu, co do których Sąd I instancji oddalił powództwo o zapłatę czynszu dzierżawy, nie ustał więc obowiązek do zapłaty czynszu przez pozwanego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Skarżąca zarówno w toku postępowania przed Sądem I instancji, a także w uzasadnieniu apelacji nie kwestionowała okoliczności faktycznych w zakresie dokonanych przez stronę pozwaną wycień wartości czynszu odpowiadających powierzchni 3 ha nieużywanych szklarni. Powódka jedynie podważyła dokonaną przez Sąd I instancji ocenę prawną dotyczącą podstaw uznania kwoty 13.102,80 złotych za wartość zawyżonego czynszu w stosunku do czynszu należnego.

W przedmiotowej sprawie nie budziło wątpliwości Sądu, iż co najmniej od 1999 r. dzierżawca nie korzystał z powierzchni 3 ha wydzierżawionych gruntów zabudowanych szklarniami ze względu na ich zły stan techniczny, uniemożliwiający prowadzenie jakiejkolwiek działalności związanej z przedmiotem umowy. Z pism dołączonych do akt sprawy wynika też niesprzecznie, że strona pozwana od 1999 r. czyniła starania o wyłączenie wskazanej powierzchni z podstaw ustalania czynszu i zwracała się niejednokrotnie do powódki z wnioskiem o podjęcie działań likwidacyjnych lub o umożliwienie dzierżawcy wykupu gruntów zajętych pod te szklarnie. Co ważniejsze, z pism samej powódki wynika, iż już w tamtym okresie (tj. w 1999r) przyznawała, iż szklarnie nie nadają się do użytkowania i zachodzi potrzeba ich rozbiórki, jednak nie podejmowała w tym zakresie żadnych działań aż do 2011 r. Wskazane okoliczności faktyczne nie były przez powódkę kwestionowane.

Z powyższego wynika, iż Sąd I instancji dokonując ustaleń faktycznych w oparciu o powyższe okoliczności oparł się w istocie na faktach przyznanych przez stronę pozwaną. Nie ma więc podstaw do uznania zasadności zarzutu apelacji kwestionującego ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w tym zakresie. Apelująca nie wskazała przy tym, w jakim zakresie poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne są niezgodne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. W apelacji na takie dowody pominięte przy orzekaniu lub źle ocenione nie wskazuje. W szczególności nie można uznać, iż Sąd I instancji dokonując ustaleń nie mógł oprzeć się na korespondencji stron i powinien ograniczyć się tylko do oceny umowy. Zauważyć należy, że pisma te mają istotne znaczenie nie tylko przy ocenie stosunków łączących strony umowy, ale także przy ocenie prawnej i wpływają na rozważania w zakresie wysokości należnego czynszu dzierżawnego.

Wskazać należy, iż w istocie zarzut apelacyjny strony powodowej sprowadza się, nie tyle do kwestionowania ustaleń faktycznych Sądu I instancji w zakresie oceny stanu używalności obszaru zajętego przez szklarnie, lecz do oceny

skutków prawnych takiego stanu w postaci uznania, iż czynsz naliczony od tych gruntów stanowi wartość zawyżoną i jest nienależny.

Przystępując więc do oceny prawnej zgłoszonego przez powódkę żądania dokonanej przez Sąd I instancji w oparciu o niekwestionowane ustalenia faktyczne sprawy, wskazać należy, iż podstawą roszczeń powódki o czynsz dzierżawny była łącząca strony od 1999 r. umowa dzierżawy, której podstawowe elementy zostały uregulowane w treści art. 693 k.c. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Z powyższego wynika, iż do essentialia negotii umowy dzierżawy z jednej strony należy obowiązek dzierżawcy do regularnego płacenia czynszu, z drugiej zaś oddanie rzeczy przez wydzierżawiającego w celu jej używania i pobierania pożytków w sposób zgodny z umową. Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miało więc ustalenie, czy niemożność używania i pobierania pożytków przez dzierżawcę w okresie obowiązywania umowy od 1999 roku do 2011 roku w stosunku do określonej części przedmiotu dzierżawy (gruntów pod szklarniami o pow. 3 ha) uzasadniać mogła stosunkowe obniżenie czynszu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji prawidłowo uznał, iż w okolicznościach sprawy niezasadnym było żądanie powódki zapłaty od dzierżawcy czynszu dzierżawnego w części dotyczącej obszaru obejmującego nienadające się do użytku szklarnie. Wskazać należy, iż z niekwestionowanych przez powódkę dokumentów sprawy wynika, iż już w 1999 r. przedmiotowy obszar z racji całkowitej jego bezużyteczności dla celów prowadzenia działalności przez pozwaną przeznaczony został do likwidacji. Strona pozwana konsekwentnie dążyła do realizacji przez wydzierżawiającego czynności polegających na likwidacji szklarni i umożliwienia innego zagospodarowania tego obszaru w sposób umożliwiający jej korzystanie z tej części gruntu. Pomimo kierowanych przez pozwanego pism działania powódki w tym zakresie ograniczały się w zasadzie do braku reakcji na liczne prośby i monity strony pozwanej oraz na nierealizowanych zapewnieniach o podejmowaniu w tym zakresie odpowiednich czynności. Niczym nieuzasadniona opieszałość wydzierżawiającej w kwestii ostatecznej likwidacji szklarni ze środków trwałych umowy wskazuje na to, iż w rzeczywistości powódka nie kierowała się w utrzymywaniu takiego stanu żadnymi racjonalnymi przesłankami. Wieloletnie zaniedbanie tej kwestii doprowadziło do tego, iż pomimo stanu szklarni uniemożliwiającego prowadzenie jakiegokolwiek działalności, do ich likwidacji doszło dopiero w 2011 r., pomimo faktu, iż przesłanki do tego istniały już w 1999 r.

W tym kontekście nie można się także zgodzić z zarzutem strony powodowej, iż Sąd I instancji niezasadnie uznał, iż A. N. R. pełniła w tym stosunku funkcję nadrzędną. Dokonując wskazanego ustalenia Sąd I instancji nie kierował się bowiem statusem organizacyjnym powódki, a jedynie jej pozycją władczą w stosunku do gruntów zajmowanych przez dzierżawcę. Oczywistym jest bowiem, że to na wydzierżawiającym jako właścicielu spornego terenu zajętego przez nieużywane i zniszczone szklarnie spoczywał obowiązek zmiany przeznaczenia gruntu na działalność rolniczą i decyzja w sprawie rozbiórki obiektów. Także od pisemnego porozumienia stron, wymagającego zgody wydzierżawiającego uzależniona została ewentualna obniżka czynszu jako konsekwencja działań likwidacyjnych podjętych wobec zniszczonych obiektów szklarniowych i wykreślenie ich ze środków trwałych. Powyższe argumenty wskazują, iż to działania powódki uniemożliwiały przez cały sporny okres trwania umowy dzierżawy faktyczne wykorzystanie przez dzierżawcę gruntu zajętego pod szklarnie, z którego to gruntu nie mógł do 2011 r. korzystać zgodnie z umową. Pozwala to na stwierdzenie, iż strona powodowa w istocie wykorzystwała swoją pozycję dominującą, blokując skutecznie możliwość obniżenia czynszu liczonego za wskazaną część gruntu, choć przesłanki do likwidacji szklarni i innego przeznaczenia zajmowanego przez nie gruntu istniały już w 1999 r.

Nie budzi więc wątpliwości Sądu Apelacyjnego, iż stronę powodową obciążają skutki uniemożliwianie dzierżawcy używania spornego gruntu i pobierania z niego pożytków, gdyż ograniczenie to było wynikiem działania wydzierżawiającego, w sprzeczności z postanowieniami umowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w okolicznościach przedmiotowej sprawy podstawę prawną do żądania obniżenia czynszu wyliczonego przez powódkę w stosunku do całej powierzchni dzierżawionego gruntu może stanowić treść art. 700 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli skutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i

które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. Nie ulega wątpliwości, iż na skutek braku skutecznych działań powódki, dzierżawca, aż do 2011 r. pozbawiony był w ogóle możliwości osiągania przychodów z 3 ha gruntów obejmujących zniszczone szklarnie, co uzasadnia uznanie żądania czynszu obliczonego od tego obszaru jako kwoty nienależnej.

Dodać ponadto można, że analizując umowę łączącą strony, w której treści powierzchnia 3 ha szklarni została oznaczona jako przedmiot umowy dzierżawy przeznaczony do używania, wskazać trzeba, iż oceny nieprzydatności przedmiotowego gruntu można także dokonywać w oparciu o kryterium wad przedmiotu umowy, do których stosuje się zgodnie z treścią art. 694 k.c. odpowiednio przepisy o najmie. Zgodnie z treścią art. 664 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Także takie ujęcie przedmiotu sporu pozwala na stwierdzenie, iż czynsz wyliczony proporcjonalnie do spornej powierzchni był nienależny i pozwany, który był pozbawiony możliwości używania spornej części gruntu zgodnie z umową, miał uprawnienie do domagania się zmniejszenia wysokości należnego od niego czynszu dzierżawnego.

Skoro apelujący nie zakwestionował wysokości kwot uznanych przez Sąd Okręgowy za nienależne z tytułu czynszu dzierżawnego za grunty, z których pozwany nie mógł korzystać zgodnie z umową, a ograniczył się jedynie do zakwestionowania tego rozstrzygnięcia co do zasady, bez przytoczenia konkretnych zarzutów do poszczególnych elementów składowych kwoty uznanej za nienależną (13.102,80 zł), sąd odwoławczy uznał wyliczenia dokonane przez sąd I instancji w tym zakresie za prawidłowe i przyjął ustaloną przez ten sąd kwotę jako podstawę rozstrzygnięcia.

Wobec powyższego apelację jako bezzasadną należało oddalić o czym, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art.99 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348) zasądzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.800 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA W. Kaźmierska SSA M. Gołuńska SSA A. Sołtyka