

Sygn. akt I ACa 979/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Tomasz Żelazowski (spr.) SO del. Mariola Wojtkiewicz
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 14 lipca 2014 r., sygn. akt I C 905/12

I. zmienia punkt pierwszy zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 105.710,18 zł (sto pięć tysięcy siedemset dziesięć złotych i osiemnaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2012 roku i oddala powództwo w pozostałej części,

II. zmienia punkt drugi zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.328,49 zł (siedem tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych i czterdzieści dziewięć groszy) tytułem kosztów procesu,

III. oddala apelację w pozostałej części.

Mariola Wojtkiewicz Agnieszka Sołtyka Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 979/14

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. w pozwie z 15 dnia czerwca 2012 r. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. na swą rzecz 130 462,79 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podała, że zawarła z pozwanym pięć umów dzierżawy należących do niej gruntów. Umowy były zawierane na okres od 3 do 10 lat. Wysokość czynszu ustalono według ilości pszenicy i wahała się od 37 do 560 decyton w stosunku rocznym. Powódka oświadczyła, że pozwana nie zapłaciła rat czynszu związanego z dwiema umowami zawartymi na 10 lat i nie wydała trzech kolejnych nieruchomości mimo upływu trzyletniego terminu ich dzierżawy. W przypadku nie wydania nieruchomości zawarte umowy przewidywały opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w terminach płatności rat czynszu dzierżawnego w wysokości dotychczasowego czynszu powiększonego o karę umowną 25% równowartości podatku rolnego od nieruchomości, równowartość dopłat bezpośrednich oraz kwotę podatku VAT. Powódka oświadczyła, że dochodzi zapłaty czynszu: z tytułu umowy nr (...) za raty płatne w dniach 30 września 2010r., 28 lutego 2011r., 30 września 2011r. oraz 28 lutego 2012r.; z tytułu umowy nr (...) za raty płatne w dniach 30 września 2011r. i 28 lutego 2012r. Z tytułu umów nr (...) i umowy nr (...) powódka dochodzi opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od wygaśnięcia tych umów do końca 2011r. Ww. należności zostały powiększone o odsetki skapitalizowane na dzień 6 czerwca 2012r.

Pozwana (...) Sp. z o.o. w piśmie z 11 lipca 2012r. w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w tym ewentualnego zastępstwa adwokackiego. W uzasadnieniu pozwana wniosła o zmniejszenie czynszu dzierżawnego za roku 2011 trybie art. 700 k.c. z umowy nr (...). Pozwana oświadczyła, że grunty których dotyczy wskazana umowa zostały dotknięte klęską przymrozków i uprawy tam się znajdujące zostały praktycznie zniszczone. Okoliczności te spowodowały znaczące zmniejszenie przychodu z przedmiotu dzierżawy w sposób niezależny od dzierżawcy. Na tej podstawie pozwana powołując się na art. 700 k.c. wniosła o obniżenie czynszu dzierżawnego o 21 000 zł. Pozwana podniosła również zarzut bezpodstawnego naliczenia kar umownych. Zdaniem pozwanej powódka byłaby uprawniona do naliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy pod warunkiem uprzedniego wystosowania przez powoda i doręczenia pozwanemu po wygaśnięciu umowy wezwania do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie miesiąca od daty doręczenia dzierżawcy wezwania. Pozwana stwierdziła, że powód nie wykazał, iż ten konieczny warunek naliczania odszkodowania spełnił i w jakiej dacie. Z tej przyczyny pozwany zakwestionowała zarówno podstawę, jak i okres za który powód mógł naliczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W wyroku z dnia 14 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 130.462,79 zł z odsetkami ustawowymi od 18 czerwca 2012 roku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.524,00 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwotę 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sąd I instancji ustalił, że w 2008 roku Agencja Nieruchomości Rolnych, jako wydzierżawiający zawarła z (...) Sp. z o.o. w B., jako dzierżawcą pięć umów: nr (...) ((...)) – 23 maja, nr (...) ((...)), nr (...) ((...)), nr (...) ((...)) - 30 maja, nr (...) ((...)) – 18 czerwca. Umowy dzierżawy nr (...) ((...)) i nr (...) ((...)) zostały zawarte na 10 lat licząc od dnia 21 kwietnia 2008r. Pozostałe trzy umowy przewidywały trzyletni okres dzierżawy; umowa (...) ((...)) od 7 kwietnia 2008r., a pozostałe dwie od 21 kwietnia 2008r. Poszczególne umowy dzierżawy dotyczyły gruntów położonych w: umowa nr (...) ((...)) – Ś. w gminie K.; powierzchnia gruntu 17,9822; umowa nr (...) ((...)) – Ś. w gminie N.; powierzchnia gruntu 44,8200 ha; umowa nr (...) ((...)) – R. w gminie M.; powierzchnia gruntu 28,7165 ha; umowa nr (...) ((...)) – R. gmina M.; powierzchnia gruntu 58,0388 ha; umowa nr (...) ((...)) – R. gmina N.; powierzchnia gruntu 20,8083 ha. Dzierżawca zobowiązał się zapłacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości w przypadku umowy nr: (...) ((...)) – 260 decyton pszenicy, (...) ((...)) – 175 decyton pszenicy, (...) ((...)) – 200 decyton pszenicy, (...) ((...)) – 560 decyton pszenicy, (...) ((...)) – 37 decyton pszenicy. Cena pszenicy miała zostać przyjęta na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Czynsz miał być płatny za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej w każdej z umów przez cenę pszenicy. W konsekwencji czynsz dzierżawny miał być płatny w dwóch równych ratach; za pierwsze półrocze płatność przypadała w terminie do 30 września według ceny skupu pszenicy w pierwszym

półroczu, a za drugie półrocze według ceny pszenicy w drugim półroczu, w terminie do 28 lutego następnego roku. Od niewpłaconej w terminie raty czynszu dzierżawnego, za czas opóźnienia wydzierżawiając zastrzegł sobie prawo pobierania odsetek w wysokości ustawowej. W przypadku ubiegania się o ulgę w formie odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji, wynikających z umowy, dzierżawca zobowiązał się do złożenia stosownej dokumentacji w zakresie dotyczącym pomocy publicznej. Strony postanowiły, że jeżeli dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego przez wydzierżawiającego trzymiesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, dzierżawca zobowiązał się wydać nieruchomości wydzierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Za datę doręczenia strony umówiły się przyjmować datę potwierdzenia odbioru listu poleconego wypowiadającego umowę lub wzywającego do wydania nieruchomości, albo datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, albo datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby, albo datę doręczenia w innych sposób pisma wypowiadającego umowę lub zawierającego wezwanie do wydania nieruchomości – za potwierdzeniem odbioru, ewentualnie datę zwrotu przez pocztę podwójnie awizowanego listu poleconego. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez wydzierżawiającego wówczas wydzierżawiający zyskiwał uprawnienie do naliczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, przypadającą do zapłaty w ww. terminach określonych do zapłaty rat czynszu dzierżawnego. Wysokość opłat za bezumowne korzystanie wynosiła równowartość czynszu dzierżawnego powiększonego o karę umowną w wysokości 25% dotychczasowego czynszu, a nadto równowartości podatku rolnego lub innych podatków od przedmiotowej nieruchomości, równowartości dopłat bezpośrednich, nawet jeżeli były dzierżawca nie uzyskał dopłaty wskutek ustalenia, że grunt nie był utrzymany w „dobrej kulturze rolnej” oraz podatku VAT w wysokości 22% od czynszu za grunty przeznaczone na cele rolnicze i części kary umownej przypadającej od czynszu za grunty przeznaczone na cele rolnicze oraz od równowartości podatku rolnego i dopłat bezpośrednich. Średnie ceny pszenicy w następujących okresach wynosiły: od 1 lipca do 31 grudnia 2008 roku – 53,70; od 1 stycznia do 30 czerwca 2009r. – 51,39; od 1 lipca do 31 grudnia 2009r. – 46,49; od 1 stycznia 2010r. do 30 czerwca 2010r. – 48,03; od 1 lipca 2010r. do 31 grudnia 2010 – 67,89; od 1 stycznia 2011r. do 30 czerwca 2011r. – 93,70; od 1 lipca 2011r. do 31 grudnia 2011r. – 76,35.

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. w piśmie z 14 maja 2011r. w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy nr (...) ((...)) z 23 maja 2008r. i nie wydaniem nieruchomości będącej jej przedmiotem pomimo wezwania w piśmie z 17 marca 2011r. oraz upływu miesiąca od tego pisma - poinformowała pozwaną, że ta władza bez tytułu prawnego jej nieruchomością, a jej używanie jest bezumownym i w złej wierze. W związku z tym powódka wezwała pozwaną do wydania przedmiotu umowy w dniu 31 maja 2011r. zastrzegając wystąpienie na drogę sądową. Analogiczne wezwanie (bez wskazywania daty wcześniejszego wezwania) zostało skierowane do pozwanej w piśmie z 20 maja 2011r. i dotyczyło umów nr (...) ((...)) i (...) ((...)).

Oba pisma zostały doręczone 30 maja 2011r.

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. w rozliczeniach z 7 marca 2012r. doręczonych pozwanej 13 marca 2012r. wezwała (...) Sp. z o.o. do zapłaty zaległych należności powiększonych o odsetki ustawowe na podany numer rachunku bankowego w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Na wysokość zadłużenia związanego z umową nr (...) ((...)) składały się należności z 8 rat dzierżawnych, których wymagalność następowała od 30 września 2008r. do 28 lutego 2012r. powiększonej o odsetki; łącznie do zapłaty pozostawało w dniu wezwania 67 947,68 zł. Na wysokość zadłużenia związanego z umową nr (...) ((...)) składały się należności z 4 rat dzierżawnych, których wymagalność następowała od 30 września 2010r. do 28 lutego 2012r. powiększonej o odsetki; łącznie do zapłaty pozostawało w dniu wezwania 25 083,98 zł. Na wysokość zadłużenia związanego z umową nr (...) ((...)) składały się należności z 2 rat dzierżawnych, których wymagalność następowała od 30 września 2011r. do 28 lutego 2012r. powiększonej o odsetki; łącznie do zapłaty pozostawało w dniu wezwania 17622,54 zł. Na wysokość zadłużenia związanego z umową nr (...) ((...)) składały się należności z 2 rat dzierżawnych, których wymagalność następowała od 30 września 2011r. do 28 lutego 2012r. powiększonej o odsetki; łącznie do zapłaty pozostawało w dniu wezwania

49 538,94 zł. Na wysokość zadłużenia związanego z umową nr (...) (...) składały się należności z 2 rat dzierżawnych, których wymagalność następowała od 30 września 2011r. do 28 lutego 2012r. powiększonej o odsetki; łącznie do zapłaty pozostawało w dniu wezwania 3766,64 zł. Powódka sporządziła również kolejne rozliczenia połączone z wezwaniem do zapłaty datowane na 29 maja 2012r. Na wysokość zadłużenia związanego z umową nr (...) (...) składały się należności z 4 rat dzierżawnych, których wymagalność następowała od 30 września 2010r. do 28 lutego 2012r. powiększonej o odsetki; łącznie do zapłaty pozostawało w dniu wezwania 41436,90 zł. Na wysokość zadłużenia związanego z umową nr (...) (...) składały się należności z 2 rat dzierżawnych, których wymagalność następowała od 30 września 2011r. do 28 lutego 2012r. powiększonej o odsetki; łącznie do zapłaty pozostawało w dniu wezwania 15 844,97 zł. Na wysokość zadłużenia związanego z umową nr (...) (...) składały się należności z 2 rat dzierżawnych, których wymagalność następowała od 30 września 2011r. do 28 lutego 2012r. powiększonej o odsetki; łącznie do zapłaty pozostawało w dniu wezwania 18182,45 zł. Na wysokość zadłużenia związanego z umową nr (...) (...) składały się należności z 2 rat dzierżawnych, których wymagalność następowała od 30 września 2011r. do 28 lutego 2012r. powiększonej o odsetki; łącznie do zapłaty pozostawało w dniu wezwania 51112,72 zł. Na wysokość zadłużenia związanego z umową nr (...) (...) składały się należności z 2 rat dzierżawnych, których wymagalność następowała od 30 września 2011r. do 28 lutego 2012r. powiększonej o odsetki; łącznie do zapłaty pozostawało w dniu wezwania 3885,75 zł.

W dalszej kolejności Sąd ustalił, że w maju 2011r. wystąpiły przymrozki na terenie południowej części województwa (...), obejmując powiat (...), w tym gminę N.. Przymrozki w pierwszej dekadzie maja 2011r. na tym terenie sięgały od minus dwóch do minus siedmiu stopni Celsjusza. Mechanizm przymrozku polega na nadejściu fali powietrza o temperaturze poniżej zera stopni Celsjusza. Rozprzestrzenianie się zimnego powietrza zależy nie tylko od kierunku wiatru, lecz również ukształtowanie terenu. W przypadku terenu pagórkowatego, zimne powietrze, jako cięższe, spływa ze wzniesień i gromadzi się na terenach niżej położonych. Między innymi z tej przyczyny zniszczenia plonów spowodowane przymrozkiem na określonym terenie nie są jednakowe i wymagają oszacowania przez odpowiednie komisje, co w praktyce ma miejsce. W przypadku szkód spowodowanych przez siły wyższe wojewoda, a w przypadku szkód o mniejszym zasięgu wójt, powołuje komisję do szacowania skutków suszy, nadmiernych opadów, gradobicia, mrozów, czy wiosennych przymrozków. W 2011r. takie komisje działały przy udziale Wojewódzkiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego i gminy. Rolnicy, za pośrednictwem gminy, zgłaszają szkody spowodowane wiosennymi przymrozkami, a komisje oceniają rozmiar szkody. Tego typu procedura dotyczy również gospodarstw wielkopowierzchniowych. Dokument ustalający właściciela pola, rodzaj upraw, położenie plantacji (nr pola i pow. w hektarach) jest podstawą do ubiegania się o pomoc publiczną. Wskazane przymrozki mogły spowodować zmniejszenie zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy. Powódka nie podjęła działań zmierzających do sporządzenia podstawowych dokumentów, na których podstawie można określić wielkość szkody, skutkiem czego niemożliwe jest ustalenie czy szkody wystąpiły i w jakim zakresie. Dokumentami takimi są protokół strat oraz wnioski do Dyrektora Oddziału Terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w S., spełniający wymogi zawarte w zarządzeniu nr (...) Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych dotyczące obniżenia czynszu dzierżawnego na podstawie art. 700 k.c. Pozwana takiego wniosku nie złożyła. Do obniżenia czynszu na wniosek dzierżawcy może dojść gdy: powierzchnia upraw, na której nastąpiły straty stanowi co najmniej 5% dzierżawionych użytków rolnych; spadek plonu w wyniku szkody wynosi więcej niż 15% danej uprawy w porównaniu do średniej plonów z trzech poprzednich lat lub trzech lat z ostatniego siedmioletniego okresu, po odrzuceniu plonów dwu najwyższych i dwu najniższych. Ponadto, dzierżawca musi oświadczyć czy posiadał lub nie umowy ubezpieczenia dotyczące utraconej uprawy, czy w związku z uprawą otrzymał przychód w postaci odszkodowania lub dotacji, czy otrzymał inną pomoc publiczną. Łączna pomoc publiczna związana z obniżeniem czynszu dzierżawnego i odszkodowania nie może przekroczyć 100% wartości straty.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał powództwo za uzasadnione w całości. Wskazał, że zgodnie z art. 693 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 (§ 1.). Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków (§ 2.). Bezspornymi w sprawie były fakty dotyczące zawarcia przez strony pięciu umów dzierżawy, gruntów jakich one dotyczyły, okresu obowiązywania i wysokości czynszu.

Pierwszą z kwestii podniesionych przez pozwanego sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wskazujących na okoliczności sporne było wystąpienie na obszarze, gdzie znajdowały się grunty oddane pozwanemu w dzierżawę kłęski żywiolowej wywołanej przymrozkiem. Biegły powołany przez Sąd w opinii wskazał, że w maju 2011r. na terenie powiatu (...) wystąpiły przymrozki. W tym zakresie dowód z opinii biegłego korespondował z zeznaniami świadków K. R., M. D., Z. B. i A. R.. Wskazani świadkowie twierdzili, że doszło do wymrożenia upraw proso na gruntach położonych w miejscowości Ś. znajdującej się w gminie N., leżącej w granicach powiatu (...). Świadkowie twierdzili, że doszło do całkowitego zniszczenia upraw.

Zgodnie z art. 700 k.c. 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. W oparciu o twierdzenia o wystąpieniu przymrozków na gruntach objętych umowa dzierżawy nr (...) ((...)) pozwany domagał się obniżenia czynszu opierając się wyłącznie na twierdzeniach wskazanych świadków. Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu wynikającą z art. 6 k.c. pozwana powinna udowodnić wystąpienie przymrozku i zniszczenie jej upraw. Sąd wskazał przy tym, że w przypadku kłesk żywiolowych przewidziana została specjalna procedura dokumentowania jej skutków w celu uzyskania pomocy publicznej, do której kwalifikowane jest obniżenie czynszu dzierżawnego w oparciu o treść przepisu art. 700 k.c. Odpowiednie regulacje zawierało zarządzenie nr (...) Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 29 września 2009r. Sąd wskazał, że pozwana poddała się wskazanej procedurze zawierając ww. umowy dzierżawy i jako przedsiębiorca powinna być tego świadoma. Z tej przyczyny zarzut pozwanej, że regulacje wskazanego zarządzenia nie obowiązują jej nie może być uznany za zasadny. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Strony niniejszego sporu umówiły się w sposób wyżej wskazany i takie postanowienie ich obowiązuje. Jak wskazał biegły procedura dokumentowania strat poniesionych przez rolników na skutek działania mrozu jest ściśle określona i podejmowana na wniosek podmiotu poszkodowanego. Pozwana spółka nie zgłosiła szkody i w związku z tym ta ewentualna szkoda nie została stwierdzona, co oznacza również, że nie został udokumentowany obszar na którym doszło do wymrożenia uprawy i skala zniszczenia. Nadto, procedura ustalania szkody zmierza do stwierdzenia, czy rolnik nie uzyskał odszkodowania z tytułu utraty upraw, które w odpowiednim stopniu zmniejszałyby należne obniżenie czynszu dzierżawnego. W tej sytuacji zeznania świadków, którzy pracowali na rzecz pozwanej, Sąd nie mógł uznać za podstawę ustalenia faktu utraty uprawy, a tym bardziej przesłanki zastosowania normy art. 700 k.c. i obniżenia należnego powódce czynszu dzierżawnego, w sposób jakiego domagała się pozwana spółka. Sąd na marginesie zwrócił również uwagę na fakt, że pozwana spółka zalega z zapłatą za 4 okresy płatności czynszu od 30 września 2010r. do 28 lutego 2012r. Okres ten obejmuje dwa sezony. Nie sposób przyjąć, że nawet w przypadku wymrożenia upraw w maju 2011r. uzasadnionym jest obniżenie czynszu w oparciu o art. 700 k.c. za tak długi okres. Pozwana spółka nie przedstawiła dowodu aby miało być inaczej.

W dalszej kolejności Sąd wskazał, że termin umowy dzierżawy nr (...) ((...)) mijał 7 kwietnia 2011, a umów dzierżawy nr (...) ((...)) i nr (...) ((...)) 21 kwietnia 2011r. Wskazane umowy zostały zawarte na trzy lata, pierwsza 7 kwietnia 2008r, a pozostałe dwie 21 kwietnia 2011r. Powódka wystosowała do pozwanej spółki dwa pisma jedno noszące datę 20 maja 2011r. dotyczące umów nr (...) ((...)) i nr (...) ((...)) oraz drugie z 14 maja 2011r. do umowy nr (...) ((...)). We wskazanych pismach powódka informowała pozwaną o dacie upływu terminu dzierżawy określonych działek gruntu, fakcie bezumownego korzystania przez pozwaną z tych nieruchomości oraz zobowiązaniu do wydania nieruchomości w terminie miesiąca do daty doręczenia wezwania. Wszystkie zawarte przez strony umowy, w tym ww. trzy, obejmowały postanowienie zobowiązujące pozwaną, jako dzierżawcę, w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, do wydania nieruchomości wdzierżawiającemu powodowi w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Wezwania do wydania zostały doręczone 30 maja 2011r. Z tej przyczyny pozwana miała obowiązek wydać nieruchomości do 30 czerwca 2011r. Zapisy umowy nie wskazują warunków, pod którymi ma dojść do wydania gruntów; w szczególności brak w umowach postanowień o powołaniu takiej, czy innej komisji mającej dokonać odbioru nieruchomości. W niniejszej sprawie bezspornym pozostawało, że pozwana spółka nie wydała nieruchomości w określonym jej terminie i władała nimi w okresie, za który powódka żąda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej rzeczy. W przypadku nieruchomości, których dotyczą umowy nr

(...) ((...)), nr (...) ((...)) i nr (...) ((...)) okres ten obejmuje terminy płatności 30 września 2011 i 28 lutego 2011r.; należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynosi w przypadku nieruchomości objętych umową: nr (...) ((...)) - 3885,75 zł.; nr (...) ((...)) - 18 182,45 zł.; nr (...) ((...)) - 51 112,72 zł. W ocenie Sądu od 7 kwietnia 2011r. w przypadku umowy nr (...) ((...)) i 21 kwietnia 2011r. w przypadku umów nr (...) ((...)) i nr (...) ((...)) pozwana spółka stała się posiadaczem w złej wierze nieruchomości, których dotyczyły wskazane umowy. Zgodnie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze względem właściciela jest obowiązany, między innymi do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Art. 230 k.c. stanowi, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Pozwana spółka, jako dzierżawca, była posiadaczem zależnym, gdyż władała cudzym gruntem tak jakby umowa dzierżawy nadal trwała. Sąd wskazał również, że strony we wszystkich umowach w § 17 pkt 5 zawarły postanowienia o karach umownych w przypadku nie wydania nieruchomości po rozwiązaniu umowy albo upływu jej terminu wbrew istniejącemu obowiązkowi umownemu.

Art. 483 § 1 k.c. stanowi, że można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Strony uzgodniły wysokość kary umownej i sposób jej naliczania. Kara umowna miała stanowić 25% dotychczasowego czynszu, a nadto: równowartość podatku rolnego lub innych podatków od przedmiotowej nieruchomości, równowartości dopłat bezpośrednich, nawet jeżeli były dzierżawca nie uzyskał dopłaty wskutek ustalenia, że grunt nie był utrzymany w „dobrej kulturze rolnej” oraz podatku VAT w wysokości 22% od czynszu za grunty przeznaczone na cele rolnicze i części kary umownej przypadającej od czynszu za grunty przeznaczone na cele rolnicze oraz od równowartości podatku rolnego i dopłat bezpośrednich. Sąd zaznaczył przy tym, że pozwana spółka nie zakwestionowała wysokości żądanych od niej kwot z tytułu czynszu dzierżawnego oraz bezumownego korzystania, z wyjątkiem zarzutu opartego na podstawie art. 700 k.c. który okazał się jednak bezpodstawny. Z tej przyczyny w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy Sąd uznał, że żądanie zapłaty jest zasadne w takiej wysokości, jaka została wskazane w wezwaniach do zapłaty skierowanych do pozwanej i jaka aktualnie konsekwentnie jest dochodzona w niniejszym postępowaniu. Sąd zauważył również, że należności z tytułu zapłaty czynszu najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy zostały powiększone o odsetki ustawowe. Doliczenie odsetek do sumy głównej było zgodne z art. 482 § 1 k.c. stanowiącym, że od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. Z tej przyczyny żądanie zapłaty czynszu powiększonego o zaległe odsetki w sumie w wysokości 41 436,90 zł oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w kwotach nr - 3885,75 zł. - umowa nr (...) ((...)); 18 182,45 zł – umowa nr (...) ((...)); 51 112,72 zł – umowa nr (...) ((...)) Sąd uznał za zasadne. Sąd zwrócił uwagę, że pozwana spółka nie przedstawiła zarzutu co do żądania zapłaty kwoty 15 844,97 zł tytułem należności czynszowej za dzierżawę nieruchomości, której dotyczyła umowa nr (...) ((...)). Z tego względu biorąc pod uwagę treść pisma z 3 października 2012r. (k.72) gdzie co do żądania zapłaty 130 462,79 zł pozwana wniosła o oddalenie go w zakresie 91 928,12 zł, Sąd uznał, że żądanie dotyczące zapłaty wskazanej kwoty 15 844,97 zł, jako zawierającej również kapitalizowane odsetki za okres do wytoczenia powództwa, jest bezsporne. Powód wniósł o zasądzenie odsetek od kwoty 130 462,79 zł w wysokości odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Art. 481 k.c. stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (§ 1). Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy (§ 2). Opóźnienie z zapłatą oraz brak odsetek umownych są okolicznościami bezspornymi. Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie pierwszym sentencji wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 130462,79 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 czerwca 2012r.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się na dowodzie z pisemnej opinii biegłego oraz przesłuchania biegłego S. S., a nadto dowodach z dokumentów w postaci umów dzierżawy nieruchomości rolnych, wezwań do zapłaty z potwierdzeniami odbioru, średnich cen pszenicy, odpisu z KRS, pism powoda do pozwanego z potwierdzeniami

zgodności z innymi dokumentami, tym bardziej, że istnieje absolutny brak sprzeczności zeznań czy niespójności z dowodami z dokumentów. Sąd pierwszej instancji z braku opinii komisji wojewody szacującej starty nie uznał zeznań świadków za dowód. Gdyby dokładane wyliczenia wynikały z protokołu Komisji Wojewody pracującej w ramach Programu pomocy rodzinom rolniczym (nie obejmującego pozwanej) zeznania świadków jak i opinia byłyby zbędne. Sąd błędnie twierdził, iż jedyna akceptowalna procedura obniżenia czynszu wynikała z zarządzenia (...) Prezesa ANR. To nie wewnętrzne zarządzenia powoda (nieznane zresztą stronie nie doręczone jej przez powoda i nie wymienione w umowie dzierżawy ani żadnym innym dokumencie wiążącym strony) stanowią prawo obowiązujące stosowane w niniejszej sprawie. Powód nie ma przywilejów prawotwórczych, szczególnie regulujących jednostronnie stosunki umowne między stronami w sprawie. Nawet zapis art. 14 § 3 umów dzierżawy dotyczy jedynie wymienionego tam, zamkniętego katalogu ulg: odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności. Zasady udzielania tychże ulg mają swe źródło prawa w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa w sprawie odraczania, rozkładania należności na raty i umarzania należności ANR. Przepisy rozporządzenia stosuje się jednak zgodnie z wyraźnym zapisem prawodawcy do spraw, które nie mogą być załatwione w trybie art. 700 k.c. Przyjęta przez prawodawcę konstrukcja po pierwsze daje priorytet stosowaniu art. 700 k.c. przed procedurami odraczania, rozkładania na raty i umarzania należności ANR wynikającymi z rozporządzenia, po drugie wyłącza żądanie obniżenia czynszu na podstawie art. 700 k.c. z procedur rozporządzenia. Wbrew stanowisku Sądu strony nie umówiły się w 14 § 3 umów dzierżawy co do zobowiązania składania przez pozwaną jakichkolwiek dokumentów jako warunku żądania obniżenia czynszu na podstawie art. 700 k.c. Sąd bezkrytycznie przyjął kwestionowaną przez stronę, tezę biegłego, że w przypadku klęsk żywiołowych przewidziana została specjalna procedura dokumentowania jej skutków w celu uzyskania pomocy publicznej, do której - zdaniem Sądu - kwalifikuje się obniżenie czynszu dzierżawnego na podstawie artykułu 700 k.c. Zdaniem Sądu taką regulacją jest zarządzenie Prezesa ANR nr (...). Pogląd Sądu jest w całości chybiony, albowiem w/w zarządzenie Prezesa ANR nie stanowi ani aktu wykonawczego, ani przepisu proceduralnego ani przepisu szczególnego do art. 700 k.c. Nie jest prawdą, co wykazano wyżej, że strony umówiły się na stosowanie tegoż zarządzenia. Choć nie jest to okoliczność mająca znaczenie w sprawie, żądanie obniżenia czynszu z art. 700 k.c. nie jest przyznawaną pomocą publiczną. Pozwana zwróciła uwagę, iż biegły już w kwestionowanej opinii stawiał tezę, że skoro pozwany zawarł umowę z ANR to tym samym godził się na wszelkie przepisy wewnętrzne i zewnętrzne dotyczące działania ANR, w tym wspomnianego wyżej zarządzenia. Sąd powielając „grzech pierworodny biegłego” dopuścił się absolutnie błędnej kwalifikacji oceny dowodów w niniejszej sprawie oraz źródeł ustaleń umownych i obowiązujących strony przepisów. Sąd nie zważył, iż biegły nie jest „sędzią” a przyjął bezkrytycznie jego poglądy na stosowane prawo w sprawie i nie zażądał sporządzenia opinii uzupełniającej z uwzględnieniem danych z zeznań świadków. Samo nie zgłoszenie szkody w ramach co pozwana - osoba prawna, spółka prawa handlowego podkreślała - do programu pomocy dla rodzin rolniczych do komisji wojewody nie przesądza o niezasadności żądania z art. 700 k.c. Dowodami zaistnienia przesłanek i zasadności żądania mogą być również zeznania świadków, które Sąd w niniejszej sprawie uznał błędnie jedynie częściowo za przydatne dowodowe

Skarżąca podniosła również, że Sąd pierwszej instancji błędnie uznał powództwo w całości nie uwzględniając wynikającego z zapisu § 17 ust 5 umów dzierżawy stanowiącego, iż opłata za bezumowne użytkowania gruntów będzie naliczana za kres po bezskutecznym wyekspirowaniu miesięcznego terminu do wydania nieruchomości liczonego, terminu liczonego od daty doręczenia wezwania do wydania przedmiotu dzierżawy. Podniesiona w sprzecznie okoliczność błędnego naliczania roszczenia za bezumowne użytkowanie bez uwzględnienia w/w warunku umownego nie była w procesie przez powoda kwestionowana. Sąd pierwszej instancji zasądził roszczenie z tytułu bum za okres liczony nie według umówionych zasad, a za okres od daty wygaśnięcia umów dzierżawy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się częściowo zasadna. Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne

(por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Stąd też nie zasługiwały na uwzględnienia zawarte w apelacji zarzuty odnoszące się do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. (skarżąca wprawdzie nie powoływała się wprost na tę regulację, jednakże wskazywała na wadliwe nieuwzględnienie dowodów z zeznań świadków, jak również bezpodstawne uwzględnienie w całości opinii biegłego) oraz zarzuty odnoszące się do wadliwych ustaleń faktycznych w zakresie istnienia przesłanek stosowania art. 700 k.c. Brak było również podstaw do uznania, że Sąd I instancji naruszył powyższą regulację wadliwie przyjmując, że przedłożone dowody nie uzasadniały jej zastosowania. Na uwzględnienie zasługiwały natomiast podniesione w apelacji zarzuty dotyczące braku zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy postanowień § 17 ust. 5 i 6 łączących strony umów.

Zauważenia wymaga, że pozwana pomimo tego, że zaskarżyła wyrok w całości, faktycznie podniosła zarzuty dotyczące tylko części zasądzonego roszczenia. Po pierwsze bowiem odnosiły się one do braku uwzględnienia żądania obniżenia nieuiszczonego czynszu dzierżawnego wynikającego z umowy dzierżawy nr (...) z dnia 30 maja 2008 r. o kwotę 21.000 zł z uwagi na zaistnienie przesłanek uzasadniających zastosowanie przepisu art. 700 k.c. Po drugie skarżąca zarzuciła w zakresie żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki brak uwzględnienia przez Sąd I instancji postanowień każdej z umów odnoszących się do terminu, w którym nieruchomości miały zostać wydane (§ 17 ust. 1) i tym samym wadliwie określenie okresu, za który powyższe wynagrodzenie się powódce należało.

Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że w zakresie żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zastosowanie znajdowały przepisy art. 224 k.c., art. 225 k.c. i art. 230 k.c. uzupełnione postanowieniami każdej z umów dzierżawy. Zgodnie z art. 224 § 1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Zgodnie natomiast z § 2. tego artykułu, jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Z kolei art. 225 k.c. stanowi, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Zgodnie natomiast z treścią art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Nie ulega przy tym wątpliwości, że posiadaczem zależnym jest osoba, która włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, z tym że art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego skutecznego prawa względem właściciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, z. 2, poz. 29; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110).

W rozważanej sprawie umowa nr (...) z dnia 30 maja 2008 r. zawarta została, jak wynika z jej § 3 na okres trzech lat licząc od dnia 21 kwietnia 2008 r., co oznacza, że wygasła z dniem 21 kwietnia 2011 r. Umowa nr (...) z dnia 30 maja 2008 r. została zawarta na dokładnie taki sam okres (także jej § 3). Wreszcie umowa nr (...) z dnia 23 maja 2008 r. zawarta została na okres trzech lat poczynając od dnia 7 kwietnia 2008 r., co oznacza, że umowa ta wygasła z dniem 7 kwietnia 2011 r. Zasadnie więc Sąd I instancji ustalił, że od dnia następnego od każdej z tych dat

pozwaną uznać należało za posiadacza w złej wierze. Co do zasady zaktualizowały się w takiej sytuacji przesłanki stosowania wskazanych wyżej regulacji i w konsekwencji naliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dotychczas dzierżawionych nieruchomości. Nie ulega też wątpliwości, że powódka naliczyła, a następnie objęła żądaniem pozwu właśnie taki okres, co wprost wynika zarówno z treści pozwu, jak i z dołączonych do niego wezwań do zapłaty. Słusznie jednak podniósł skarżący, że takie stanowisko nie uwzględnia postanowień każdej z tych trzech umów dzierżawy. Postanowienia te natomiast określały zarówno kwestię daty zwrotu każdej z nieruchomości, jak i sposób obliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości po ustaniu stosunku dzierżawy. Zgodnie z ich § 17 ust. 5, jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez wydzierżawiającego w ust. 6, wówczas wydzierżawiający naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, przypadającą do zapłaty w terminach, o których mowa w § 15 ust. 5 w wysokości dotychczasowego czynszu określonego w § 1 ust. 1 powiększonego o elementy szczegółowo wymienione w dalszej części tych postanowień umownych. Jak z powyższego wynika, strony w sposób jednoznaczny określiły moment, od którego przysługiwać będzie powódce prawo do naliczania wynagrodzenia. Odesłały w tym zakresie do postanowień § 17 ust. 6 umów. Zgodnie z nimi natomiast, w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość wydzierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Powódka przedłożyła do akt skierowane do pozwanej wezwanie do wydania nieruchomości z dnia 20 maja 2011 r. (karta 80 akt) odnoszące się do nieruchomości objętych umowami nr (...) i wyznaczające miesięczny termin na dokonanie tej czynności. Z dowodu doręczenia tej przesyłki (karta 81 akt) wynika, że doręczenie pozwanej nastąpiło z dniem 30 maja 2011 r. Oznacza to, że określony w § 17 ust. 6 umowy termin upływał z dniem 30 czerwca 2008 r. Ponadto powódka przedłożyła skierowane do pozwanej wezwanie do wydania z dnia 17 maja 2011 r. (karta 82 akt) dotyczące nieruchomości objętej umową nr (...). Oczywiście także w tym przypadku, zgodnie z umową, termin wydania określony został na miesiąc. Doręczenie przesyłki nastąpiło również w dniu 30 maja 2011 r. (karta 83 akt). Tym samym termin do wydania nieruchomości upłynął z dniem 30 czerwca 2011 r. Tego rodzaju ustalenia poczynił zresztą Sąd I instancji. Wobec zapisu § 17 ust. 5 w zw. z § 17 ust. 6 i § 15 ust. 5 umowy należało jednak przyjąć, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości mogło być naliczane nie od dat ustania węzłów obligacyjnych, a dopiero po wskazanej wyżej dacie, a więc od dnia 1 lipca 2011 r. W przypadku umowy nr (...) niezasadnie powódka obciążyła więc pozwaną kwotą 15.688,19 zł i odsetkami w wysokości 1.396,89 zł (za okres od dnia 22 kwietnia 2011 r. do dnia 30 czerwca 2011 r.). W przypadku umowy nr (...) dotyczyło to kwoty 5.536,73 zł i odsetek w wysokości 493 zł (za ten sam okres). Odnosnie natomiast umowy nr (...) wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości winno zostać obniżone o kwotę 1.503,89 zł i odsetki w kwocie 133,91 zł (za okres od 8 kwietnia 2011 r. do 30 czerwca 2011 r.). Należy zaznaczyć, że strony w § 17 ust. 5 umów odwołały się w zakresie terminów płatności wynagrodzenia do § 15 ust. 5, co oznacza jego naliczanie, podobnie jak czynszu, za okresy półroczne.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie stanowi odszkodowania, lecz należność za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2014 r., sygn. akt V ACa 940/13, LEX nr 1455562, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 maja 2014 r., sygn. akt I ACa 1175/13, LEX nr 1469430). Stąd zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, a także poglądami doktryny, adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku (zob. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64 oraz wyroki Sądu

Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., sygn. akt I CSK 641/11, LEX nr 1218577, z dnia 6 października 2006 r., sygn. akt V CSK 192/06 LEX nr 327963, z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV CK 273/03, LEX nr 183707).

W rozważanej sprawie, jak już wyżej wskazano, same strony w § 17 ust. 5 każdej z umów w sposób bardzo precyzyjny określiły sposób jego wyliczenia uznając, że winna go stanowić stawka dotychczasowego czynszu powiększona o 25% (strony określiły ten składnik jako karę umowną), o równowartość podatku rolnego, równowartość dopłat bezpośrednich oraz podatek. Należy zaznaczyć, że w toku zarówno postępowania apelacyjnego, jak i w apelacji nie był kwestionowany ani sposób wyliczenia wynagrodzenia, ani też wysokość żądanych kwot z tego tytułu.

W takim więc zakresie apelacja pozwanej okazała się zasadna, co skutkowało zmianą pkt. I zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Niezasadne okazały się natomiast zarzuty pozwanej odnoszące się do naruszenia przepisu art. 700 k.c. Wstępnie zaznaczenia wymaga, że pozwana nie kwestionowała istnienia zaległości w zapłacie czynszu wynikającego z umowy nr (...) z dnia 30 maja 2008 r. w wysokości 41.436,90 zł oraz wynikającego z umowy nr (...) z dnia 18 czerwca 2008 r. w kwotach 25.083,98 zł i 15.844,97 zł. Odnośnie wierzytelności wynikającej z pierwszej z tych umów podniosła jedynie zarzut dotyczący istnienia okoliczności uzasadniających zmniejszenie czynszu o kwotę 21.000 zł na podstawie wspomnianej wyżej regulacji. Tym samym w ogóle nie była kwestionowana ani na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, ani też w apelacji wierzytelność wynikająca z drugiej z tych umów.

Zgodnie z przepisem art. 700 k.c., jeżeli wskutek 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. Z treści tej regulacji wynika więc roszczenie dzierżawcy w stosunku do wydzierżawiającego o obniżenie czynszu, w razie zaistnienia objętych jego hipotezą okoliczności niezależnych od dzierżawcy. Roszczenia te może być realizowane zarówno poprzez wytoczenie powództwa, jak i poprzez podniesienie stosowanego zarzutu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004 r., sygn. akt I CK 156/04, LEX nr 197627). Jednocześnie obowiązek wykazania powyższych przesłanek stosowania art. 700 k.c., zgodnie z regułą rozkładu dowodu wyrażoną w art. 6 k.c. obciążał pozwaną. Analiza zaoferowanych dowodów, co słusznie zauważył Sąd Okręgowy, w żadnym przypadku nie pozwalała na uznanie, że pozwana obowiązkowi temu sprostała, a tym samym wykazała istnienie podstaw uwzględnienie jej zarzutu dotyczącego zmniejszenia czynszu.

Pierwszą przesłanką żądania obniżenia czynszu jest wystąpienie okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności. Chodzi tutaj nie tylko o niezwykle wypadki (zdarzenia nadzwyczajne), zwłaszcza klęski żywiołowe, jak klęska suszy, opadów, gradobicia, wystąpienie chorób zakaźnych, których zwalczanie jest nieskuteczne, lecz także wszelkie okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, jeżeli wskutek tych okoliczności zwykły przychód przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. Stosowanie art. 700 k.c. wiąże się ze zmianami stosunków, które mieszczą się w granicach zwykłego ryzyka gospodarczego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r., sygn. akt IV CK 22/03, LEX nr 182068). Za okoliczności, które nie dotyczą osoby dzierżawcy, należy uznać okoliczności ściśle związane z przedmiotem dzierżawy, które nie są związane z osobą dzierżawcy, jego działaniem lub zaniechaniem, a także jego cechami osobistymi (np. lekkomyślnością czy pijaństwem).

Pozwana niewątpliwie wykazała, że w maju 2011 r. miał miejsce przymrozek na terenie powiatu (...), który spowodował zniszczenie upraw prosa. Okoliczność ta wynika z zeznań wszystkich słuchanych w sprawie świadków. Potwierdzili oni zgodnie wystąpienie takiego zjawiska oraz okres i miejsce, w którym to nastąpiło. Wskazywali, że zniszczeniu uległy zasiewy na gruntach znajdujących się w miejscowości Ś., w gminie N., a więc niewątpliwie na gruntach objętych umową dzierżawy nr (...). Okoliczność ta wynika również jednoznacznie z pisemnej opinii biegłego sądowego S. S. ze stycznia 2014 r. (karty 211 – 220 akt). Biegły wskazał, że w maju 2011 r. wystąpiły przymrozki na terenie południowej części województwa (...), obejmując powiat (...), w tym N.. Wystąpiły w tym okresie temperatury wahające się od -2 do -7 st. C. Nie ulega zatem wątpliwości, że pierwsza z przesłanek stosowania art. 700 k.c. tj. wystąpienia okoliczności za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi została udowodniona.

Rację ma jednak Sąd I instancji wskazując, że pozwana nie wykazała drugiej z przesłanek wskazanych w tym przepisie. Podzielić oczywiście co do zasady należy stanowisko skarżącej, że mogła je wykazywać za pomocą wszelkich środków dowodowych, w tym zeznaniami świadków lub opinią biegłego. Podobnie podzielić należało pogląd, że co do zasady pozwana jako strona umów dzierżawy nie była związana wewnętrznymi aktami regulującymi funkcjonowanie Agencji Nieruchomości Rolnych w W., regulującymi zasady dokumentowania szkód, regulującymi sposób udokumentowania przesłanek stosowania art. 700 k.c. W okolicznościach niniejszej sprawy jednak same strony kwestię tę uregulowały w sposób odmienny. W tym zakresie wprawdzie skarżąca dostrzegła zapisy § 14 ust. 3 każdej z umów dzierżawy, jednakże wadliwie je interpretowała uznając, że nie jest tymi postanowieniami związana. Zgodnie z nimi, w przypadku ubiegania się o ulgę w formie odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji wynikających z umowy, dzierżawca zobowiązał się do złożenia stosownej dokumentacji w zakresie dotyczącym pomocy publicznej. Zasadnie wskazał Sąd I instancji, że strony w ramach swobody umów mogły wiążący je stosunek obligacyjny ułożyć w dowolny sposób, byleby nie sprzeciwiało się to jego naturze, ustawie oraz zasadom współzycia społecznego. Stąd też strony uprawnione były do zawarcia w łączących je umowach postanowień określających obowiązki dzierżawcy odnośnie sposobu zgłaszania okoliczności uzasadniających obniżenie czynszu, dodatkowych warunków, które musi spełnić, czy wreszcie sposobu ich dokumentowania, w tym odwoływania się do zasad obowiązujących przy udzielaniu pomocy publicznej. Nie jest więc zasadne wyrażone w apelacji zapatrywanie, że z uwagi na brak doręczenia pozwanej regulującego te kwestie zarządzenia Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych nr (...), jak również z uwagi na brak jego inkorporowania do umowy nie wiązało ono stron. Przeciwnie w umowach wprost do niego się odwołały. Nie chodzi przy tym w żadnym wypadku o modyfikowanie przesłanek stosowania art. 700 k.c., a jedynie o sposób ich dokumentowania we wzajemnych relacjach. Podobnej oceny dokonać należy odnośnie stosowania w sprawie obowiązującego w dacie zawierania umów rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz. U. z dnia 11 sierpnia 2003 r.) wydanego na podstawie art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603, z późn. zm.2). Zgodnie z jego § 4 ust. 3 pkt. 2 należność może być umorzona w całości lub części także gdy prowadzone przez Agencję postępowanie wyjaśniające wykaże, że na skutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu w stopniu znacznie przewyższającym obniżenie wysokości czynszu dokonane na podstawie art. 700 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.3), a zapłata należności związana byłaby z nadmiernymi trudnościami w odtworzeniu produkcji rolnej. Jednocześnie rozporządzenie określało tryb składania wniosku o umorzenie należności czynszowych oraz jego treść i sposób udokumentowania. Z kolei w uchylającym poprzednie rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz.U.2009.210.1619), a konkretnie w jego § 2 ust. 3 pkt 4 wskazano, że należność może być umorzona w całości lub części również wtedy, gdy prowadzone przez Agencję postępowanie wyjaśniające wykaże, że na skutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu w stopniu znacznie przewyższającym obniżenie wysokości czynszu dokonane na podstawie art. 700 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.3), a zapłata należności byłaby związana z nadmiernymi trudnościami w odtworzeniu produkcji rolnej. Także w tym przypadku rozporządzenie określało sposób zgłaszania wniosku, warunki jakie musi spełniać. Analiza § 14 ust. 3 każdej z umów nie pozostawia wątpliwości, że bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż pozwana o pomoc publiczną w oparciu o powyższe akty prawne nie wystąpiła. Istotne jest ponownie tylko to, że strony odwołały się do wskazanych w nich procedur. Takim więc rygorom strony poddały kwestie związane ze zgłaszaniem i dokumentowaniem żądania umorzenia należności czynszowych. Dokładnie natomiast opisane one zostały w pisemnej opinii biegłego sadowego S. S. (karty 211 – 220 akt). W rozważanej sprawie pozwana nie przedstawiła dowodów, z których wynikało, że warunki te spełniła. W aktach sprawy brak jakichkolwiek dowodów odpowiadających przyjętym procedurom, które zgodnie z postanowieniami umów miały stanowić podstawę dokonywania obliczeń w kontekście stosowania art. 700 k.c. Pomimo więc, że niewątpliwie zdarzenie niezależne od pozwanej w postaci przymrozków rzeczywiście wystąpiło i

niewątpliwie spowodowało zmniejszenie zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy, jednakże nie jest możliwe ustalenie w jakim zakresie, gdyż nie zostały przedstawione dokumenty, na podstawie których można byłoby, w sposób określony przez strony w umowach określić zmniejszenie czynszu dzierżawnego. Stąd też brak możliwości weryfikacji podniesionego zarzutu.

Niezależnie jednak od powyższych wywodów, nawet przyjęcie stanowiska skarżącej, zgodnie z którym w ramach niniejszego procesu nie była związana żadnymi ograniczeniami, czy też dodatkowymi wymogami (a więc niezależnie od postanowień umów) w zakresie wykazywania zaistnienia przesłanek określonych w art. 700 k.c., nie mogło skutkować zmianą rozstrzygnięcia poprzez obniżenie należnego powodce czynszu dzierżawnego. Pozwana bowiem nawet z wyłączeniem wymogów określonych w § 14 ust. 3 umów, nie sprostała ciężącemu na niej obowiązкови wykazania znacznego zmniejszenia zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy.

Należy wskazać, że Kodeks cywilny nie precyzuje minimalnego progu obniżki przychodowości przedmiotu dzierżawy, którego zaistnienie uzasadnia roszczenie z art. 700 k.c. o obniżkę czynszu. Użycie zwrotu niedookreślonego "znaczne zmniejszenie" składa w ręce sądów porównanie obniżki przychodowości przedmiotu dzierżawy z odpowiednią przeciętną. W każdym przypadku powinno być ono oceniane z uwzględnieniem okoliczności konkretnego przypadku, przy wykorzystaniu wiedzy specjalistycznej, na przykład z dziedziny ekonomiki rolnictwa. W orzecnictwie przeważa przy tym zapatrywanie, że za znaczne uważa się obniżenie przychodowości przedmiotu dzierżawy o 1/3, aczkolwiek wyrażane są również poglądy, że za znaczne uważa należy obniżkę przychodowości o połowę. Co istotne, podstawą do obniżki czynszu jest tylko zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy. Chodzić tu będzie o przeciętny, w skali co najmniej kilkuletniej, przychód, jaki przyniosłby przedmiot dzierżawy, gdyby był racjonalnie wykorzystywany na cele przewidziane w umowie. Utrata przychodów okazjonalnych związanych z zaistnieniem szczególnych okoliczności podnoszących przychód z przedmiotu dzierżawy nie może być podstawą do obniżki czynszu z art. 700 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 25/13, LEX nr 1353911). Podkreśla się przy tym, że w wypadku gospodarstwa rolnego, w którym prowadzona jest tzw. wielokierunkowa działalność wytwórcza o różnej wartości dochodów z każdego działu, w celu obliczenia pomniejszenia przychodów należy wziąć pod uwagę sumę wyników gospodarczych wszystkich działów wytwórczych, a nie jedynie działu, w którym wystąpiło znaczne pomniejszenie przychodów. Wreszcie zauważenia wymaga, że na podstawie art. 700 k.c. dzierżawca może żądać obniżenia czynszu za okres gospodarczy (tj. okres, za który przypada czynsz dzierżawny), w którym wystąpiły okoliczności zmniejszające jego przychody. Nawet w wypadku, gdy przyczyny zmniejszenia dochodu mogą wywoływać tożsamy skutek na przyszłość, przepis art. 700 k.c. nie przewiduje jednak możliwości obniżenia czynszu w takim zakresie. Dzierżawca nie może także żądać całkowitego zwolnienia go od zapłaty czynszu. Same natomiast zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje utraty prawa dzierżawcy do domagania się obniżenia czynszu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r., sygn. akt IV CK 22/03, LEX nr 182068).

W rozważanej sprawie, uwzględniając powyższe uwagi, skarżący wadliwie utożsamia kwestię poniesionej straty wyrażającej się w wartości utraconego plonu ze zmniejszeniem przychodu z przedmiotu dzierżawy. Z zeznań świadków niewątpliwie możliwe jest określenie, jaka powierzchnia upraw została zniszczona wskutek wystąpienia przymrozków, jak również jaka była orientacyjna cena zasianego prosa. Świadek K. R. zeznał (karty 155 - 156 akt), że w okolicach 15 maja nastąpił przymrozek, który trzymał 3 noce i wymroził całe proso, co skutkowało brakiem zbiorów. Dodał, że klęską zostało objęte 250 ha i że corocznie zbierało się 1,5 tony z jednego hektara. Podobnej treści zeznania złożył świadek M. D. (karty 177 – 177verte akt), przy czym potwierdzając obszar zniszczonych upraw określił średnie zbiory na 1 – 1,5 tony na hektar, a ponadto wskazał, że cena prosa wynosiła mniej więcej 1.300 zł. Świadek Z. B. podniósł (karty 188 – 188verte akt), że w drugiej połowie maja 2011 r. wymroziło proso, które weszło. Skutki były takie, że nie opłacało się brać żadnego sprzętu, a cała uprawa została pocięta rozdrabniaczem. Podkreślił, że w normalnym roku plon wynosił 35 ton z tych 25 ha, a cena prosa w tamtym okresie wahała się na poziomie 1.200 – 1.300 zł za tonę. Świadek A. R. (karta 202 akt) potwierdził powierzchnię zniszczonych upraw wskazując z kolei, że z 1 ha można było uzyskać około 1 tony prosa, a jego cena wynosiła 1.200 zł.

Jak wskazano wyżej dowody te pozwalają jedynie na określenie jaka wielkość upraw została dotknięta przymrozkami oraz jaka była orientacyjna ilość zbioru i przybliżona cena prosa. Okoliczności tych jednak nie sposób wprost

odnosić do zmniejszenia i to znacznego przychodu z przedmiotu dzierżawy. Po pierwsze bowiem nie zostały zaoferowane dowody, na podstawie których możnaby określić, jaki był przeciętny, w skali co najmniej kilkuletniej, przychód z przedmiotu dzierżawy, gdyby był racjonalnie wykorzystywany na cele przewidziane w umowie. Nie wykazano więc, w jaki sposób nieruchomości w poprzednich okresach w ogóle była wykorzystywana, jakie uprawy były na niej sadzone, czy miało to miejsce raz w roku, czy też kilka razy (czy było to w ogóle możliwe), czy po zbiorach nieruchomości była wykorzystywana w inny sposób i ewentualnie w jaki, oczywiście w kontekście uzyskiwanych przychodów. Pozwana zaniechała również przedstawienia dowodów, z których wynikałoby, jakiego rodzaju działalność na dzierżawionych gruntach prowadziła, czy była to działalność wielokierunkowa, co mogło prowadzić, jak zauważono wcześniej do sytuacji, w której dochody w każdym z kierunków były różne, a tym samym wymagało uwzględnienia sumy wyników gospodarczych wszystkich działów, a nie jedynie działu, w którym wystąpiło znaczne pomniejszenie przychodów. Już więc tylko z tego powodu, a więc wobec braku możliwości porównania wielkości przychodów osiągniętych w poprzednich okresach z przychodem za okres, którego dotyczy podniesiony zarzut obniżenia czynszu nie było możliwości jego uwzględnienia. Co istotne przy określaniu przychodu nie jest możliwe jego utożsamianie tylko z prostym arytmetycznym obliczeniem powierzchni zniszczonych upraw i ceny straconego w ten sposób zboża przy uwzględnieniu średniego plonu. Uzyskany bowiem wynik nie oznacza dokładnie takiej wysokości utraconego przychodu. Konieczne jest uwzględnienie okoliczności związanych z kosztami prac polowych, prac sprzętu, wynagrodzenia zatrudnionych osób, stosowanych środków itd. Konieczne jest w tym zakresie uwzględnienie wielu czynników. Dopiero zestawienie wszystkich tych wielkości pozwala na ocenę zarówno samego poziomu przychodów z przedmiotu dzierżawy, jak i ich zmniejszenia oraz stopnia, w jakim to nastąpiło w kontekście wysłowionej w art. 700 k.c. przesłanki „znacznego zmniejszenia” przychodów. Wprawdzie pozwana złożyła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wielkości zmniejszenia zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy, jednakże niezależnie od braku udokumentowania tej kwestii w sposób określony w § 14 ust. 3 umowy, pozwana nie przedstawiła materiału dowodowego, na podstawie którego taka opinia mogłaby zostać sporządzona. Rolą biegłego w postępowaniu sądowym nie jest dokonywanie ustaleń faktycznych, a służenie sądowi wiedzą specjalną, jeżeli taka jest potrzeba, w świetle już zebranego w sprawie materiału dowodowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1970 r., II PR 18/69, LEX nr 6652). Sąd Apelacyjny podziela pogląd, zgodnie z którym opinia biegłego nie może być sama w sobie źródłem materiału faktycznego sprawy, ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego. Niewątpliwie bowiem ustalenie stanu faktycznego należy do sądu orzekającego, a biegli powinni udzielić odpowiedzi na konkretne pytania dostosowane do stanu faktycznego sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 czerwca 2014 r., I ACa 1117/13, LEX nr 1504520). Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z reguły powinno więc nastąpić w chwili, gdy został już zgromadzony materiał dowodowy umożliwiający biegłemu wydanie opinii. Nie jest zatem właściwe dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w sytuacji braku w aktach materiału źródłowego, który miałby podlegać jego badaniu, co w takim razie nakładałoby na tego biegłego obowiązek poszukiwania materiału dowodowego za stronę i prowadziłoby do substytucji jej obowiązku zgłaszania twierdzeń w zakresie podniesionego żądania. Możliwość dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego uwarunkowana jest właśnie tym, iż specjalista ten powinien dysponować odpowiednim materiałem dowodowym przedstawionym przez strony do akt sprawy. Tymczasem w niniejszej sprawie pozwana wyraźnie zmierzała do zastąpienia własnej aktywności dowodowej działaniami biegłego. W pierwszej kolejności bowiem, jak już wskazano, nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów dotyczących kwestii przychodów, jakie osiągała spółka w poprzednich okresach. Z tego powodu biegły nie dysponował materiałem, na podstawie którego mógłby określić, czy zmniejszenie przychodów z przedmiotu dzierżawy w roku 2011 było znaczne, albowiem nie dysponował żadnym materiałem porównawczym, żadnymi danymi odnoszącymi się do okresów poprzednich. Co również istotne pozwana nie zaoferowała dowodów, które mogłyby posłużyć biegłemu do określenia rzeczywistego przychodu, jaki pozwana mogła osiągnąć w roku, w którym wystąpiły przymrozki. Jak się natomiast zdaje, skarżąca w apelacji utożsamiała ustalenie przez biegłego przychodów z przedmiotu dzierżawy wyłącznie z weryfikacją zeznań świadków, którzy wskazywali na wartość niezbranego zboża. Dowody te natomiast nie stanowiły wystarczającej podstawy do wydania w sprawie opinii.

Zgodzić się należy w tym miejscu ze stanowiskiem skarżącej, że sama okoliczność, że świadkowie są pracownikami pozwanej nie stanowi dostatecznej podstawy do dyskwalifikacji ich zeznań. Oczywiście jest, że podstawą odmowy

wiarygodności zeznaniom określonych świadków nie może być sam w sobie fakt zatrudnienia u jednej ze stron. Okoliczność ta samodzielnie nie pozwala na uznanie złożonych zeznań za niewiarygodne. Ocena w tym zakresie nie może ograniczać się do rodzaju stosunków łączących świadka ze stroną, ale powinna opierać się na zestawieniu treści zeznań z pozostałymi dowodami naświetlającymi okoliczności sprawy w sposób odmienny i na dokonaniu prawidłowego wyboru, po rozważeniu wynikłych sprzeczności w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, Biuletyn SN 1967, nr 3, poz. 45, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 października 2006 r. III APa 40/06, LEX nr 214286). Stąd też nie istniały przesłanki do ich dyskwalifikacji. Okoliczności jednak przez nich wskazane w żaden sposób nie pozwalały na dokonanie ustaleń w zakresie przychodów, jakie spółka utraciła wskutek przymrozków, a więc okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.).

Mając na uwadze powyższe okoliczności, apelacja pozwanej w pozostałym zakresie jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem I instancji stanowiły przepisy art. 108 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z nich, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 100 k.p.c. stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. W niniejszej sprawie powódka wygrała sprawę w 81%, a pozwana w 19%. Na koszty procesu poniesione przez powódkę składała się opłata od pozwu w kwocie 6.523 zł, opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późniejszymi zmianami). Łącznie zamknęły się one kwotą 10.141 zł, co przy uwzględnieniu stopnia, w jakim powódka wygrała sprawę uzasadniało ich zasądzenie od pozwanej w kwocie 8.214,21 zł. Z kolei na koszty poniesione przez pozwaną składały się koszty zastępstwa procesowego w takiej samej wysokości, jak w przypadku powódki i ustalone na tej samej podstawie oraz zaliczka na koszty sporządzenia opinii biegłego w kwocie 1.061,72 zł, czyli łącznie kwota 4.661,72 zł, co przy uwzględnieniu stopnia, w jakim pozwana sprawę wygrała uzasadniało zasądzenie na jej rzecz kwoty 885,72 zł. Po skompensowaniu należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.328,49 zł.

SSO del. M. Wojtkiewicz SSA. A. Sołtyka SSA T. Żelazowski