

Uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 26 maja 2022 roku

1. Przedmiot postępowania.

Powódka domagała się od pozwanego zasądzenia kwoty 597.292,70 zł z ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od 18 sierpnia 2020 roku. Według twierdzeń faktycznych pozwu, powódka zawarła z pozwanym umowę sprzedaży nieruchomości rolnej, bez zabudowań, stanowiącej gospodarstwo rolne położone w obrębie W., gmina C., bliżej oznaczone numerami działek. Powódka dzierżawiła od D. K. grunty rolne, umowa ta została rozwiązana za zgodą obu stron, a kolejnym dzierżawcą stał się pozwany. Powódka dzierżawiła także grunty rolne od kilku parafii, po rozwiązaniu umów za zgodą stron, dzierżawcą stał się pozwany. 6 grudnia 2017 roku strony zawarły porozumienie uzupełniające do umowy w sprawie warunkowego nabycia nieruchomości, w którym pozwany zobowiązał się do zapłaty powódce kwoty 1.500 zł netto za 1 hektar za prawo do zebrania plonów z gruntów kupionych przez niego albo których dzierżawcą jest powódka. Dochodzona kwota jest iloczynem sumy powierzchni sprzedanych pozwanemu nieruchomości oraz nieruchomości, których dzierżawcą była powódka.

Pozwany domagał się oddalenia powództwa twierdząc, że 6 grudnia 2017 roku strony zawarły, w formie aktu notarialnego, warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, w której postanowiono, że prawo do plonów w 2018 roku przysługuje sprzedającej, nawet jeżeli plony miały być zebrane po wydaniu nieruchomości. Zawarte tego samego dnia porozumienie w formie pisemnej, z którego ma wynikać obowiązek zapłaty przez pozwanego za prawo do plonów, jest w tym zakresie nieważne z uwagi na brak zachowania formy aktu notarialnego. W ocenie prawnej wyrażonej przez pozwanego, zmiana umowy zawartej w formie aktu notarialnego wymaga tej samej formy pod rygorem nieważności, co ma wynikać z art. 77 § 1 k.c. Niezależnie od tego okoliczności mające miejsce po zawarciu porozumienia wskazywały na to, że strony nie czuły się związane wymienione porozumieniem. Do zebrania plonów była wyłącznie upoważniona powódka, a od pozwanego nie żądano zebrania plonów ani zapłaty kwoty 1.500 zł za hektar. W ocenie pozwanego, fakty, że powódka 15.06.2018 r. złożyła wnioski do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o przyznanie płatności w ramach systemów wsparcia bezpośredniego za 2018 rok oraz że decyzją z 29.10.2019 r. przyznano płatności dowodzą tego, że powódka miała prawo zebrać plony z wymienionych gruntów. Pozwany twierdził również, że obowiązki ukształtowane w porozumieniu z 6 grudnia 2017 roku mogą wskazywać na łączący strony stosunek dzierżawy. Podniesiono, że jeżeli pozwany miałby być uznany za posiadacza gruntów, zachowanie powódki polegające na dochodzeniu zapłaty za prawo do plonów, mimo otrzymania płatności z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, należy uznać za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i naruszające zasady współżycia społecznego w rozumieniu art.5 k.c. Pozwany podniósł również, że mająca zasadnicze znaczenie wykładnia literalna, § 2 oraz § 3 ust. 1 porozumienia uzupełniającego z 6.12.2017 r. powinna prowadzić do wniosku, że obowiązek zapłaty przez pozwanego może powstać, kiedy stałby się dzierżawcą gruntów, a kolejnym dzierżawcą została Grupa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Powódka nie była uprawniona do rozporządzenia uprawnieniem do pobierania pożytków, które zostały zebrane po 1.08.2018 r., co ma wynikać z art. 55 § 1 k.c. oraz treści umów dzierżawy zawieranych przez wymienioną wyżej spółkę. Niezależnie od powyższego z treści porozumienia wynika, że pozwany dopiero po zapłacie określonej kwoty oraz po otrzymaniu wezwania powódki miał prawo do zebrania plonów, a skoro nie zapłacił, więc nie zebrał plonów.

1. Podstawa faktyczna wyroku.

1.1. 24.04.2013 r. D. K., jako wydzierżawiający, i powodowa spółka (...), jako dzierżawca, zawarli umowę dzierżawy działek (...) (która następnie uległa podziałowi), położonych w gminie C., obręb W., łącznie o powierzchni 124,75 ha. (dowód: wymieniona umowa, k. 20).

1.2. 21.10.2014 r. Parafie: Duchy Świętego w Z., Św. J. w Z., (...) w Z., (...) T. w O., (...) w D., jako wydzierżawiające, zawarły z powódką umowę dzierżawy gruntów stanowiących działki (...), łącznie o powierzchni 65, (...) hektara. (dowód: wymieniona umowa, k. 29).

1.3. Strony procesu prowadziły rozmowy dotyczące sprzedaży pozwanemu i jego żonie M. M. (1) gruntów stanowiących własność powódki oraz rozwiązania przez powódkę łączących ją z parafiami oraz z D. K. umów dzierżawy nieruchomości, w tym celu, aby kolejnym dzierżawcą został pozwany. Pozwany jest udziałowcem i prezesem zarządu spółki Grupa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.. Działająca w imieniu powódki, jako pełnomocnik, D. F. (1), obecnie członek zarządu powódki, oraz H. N., członek zarządu powódki, nie rozróżniali działalności prowadzonej osobiście przez pozwanego oraz przez spółkę, której jest współnikiem i prezesem zarządu. Powódka zasiała na polach zboża wykorzystywane przy karmieniu kur, których hodowlę prowadzi pozwany, przewidując, że ten zbierze plony. (dowód: zeznania D. F. (2), k. 158, H. N., k. 158 v.).

1.4. Przed zawarciem umowy strony ustaliły, że pozwanemu będzie przysługiwało prawo do plonów z pól jemu sprzedawanych oraz dotychczas dzierżawionych przez powódkę za zapłatą wynagrodzenia. (dowód: zeznania D. F. (2), k. 157 v. oraz H. N., k. 158 v.).

1.5. W październiku 2017 roku działający w imieniu powódki prawnik i pełnomocnik w tym procesie zaproponował pozwanemu, aby w umowie sprzedaży zawarto postanowienie, że prawo do plonów przysługuje stronie powodowej oraz aby zawarto dodatkowe porozumienie, które będzie w odmienny sposób regulować prawo do plonów. Celem było zabezpieczenie, aby plony nie przypadły Skarbowi Państwa na wypadek wykonania prawa pierwokupu. (dowód: wydruk maila z 31.10.2017 r., k. 104, z 4.12.2017 r., k. 106).

1.6. 6.12.2017 r. strony procesu zawarły w formie aktu notarialnego warunkową umowę sprzedaży nieruchomości rolnej składającej się z działek nr (...), o łącznej powierzchni 178,4163 ha, położonych w obrębie W. w gminie C., dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi księgę wieczystą KW (...). (dowód: wymieniona umowa, k. 62-74).

1.7. W § 5 zawarto postanowienie, zgodnie z którym strony oświadczyły, że „wydanie przedmiotu umowy w posiadanie strony nabywającej nastąpi w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Prawo zebrania plonów w roku 2017/2018 posiada sprzedający, nawet jeśli plony miały być zebrane po wydaniu nieruchomości”. (dowód: zapis w § 5 wymienionej wyżej umowy, k. 72).

1.8. 6.12.2017 r., po zawarciu warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, strony procesu oraz M. M. (1), zawarli w zwykłej formie pisemnej „porozumienie uzupełniające w sprawie nabycia nieruchomości”. Strona powodowa została określona jako zbywca, natomiast pozwany M. M. (2) oraz niewystępująca w tym procesie M. M. (1) zostali nazwani nabywcami. Udział M. M. (1) w opisanej czynności prawnej wynikał z zawarcia ze stroną powodową również 6 grudnia 2017 roku w formie aktu notarialnego umowy warunkowej sprzedaży innych nieruchomości. Zgodnie z § 3 porozumienia „strony uzgadniają, że niezależnie od tego, jak dobre lub złe będą plony w sezonie 2017/2018 (dotyczy plonów na nieruchomościach zbywcy oraz na nieruchomościach dzierżawionych przez K. od D. K. i od parafii), nabywcy – w odniesieniu do nabywanych przez siebie gruntów, a w odniesieniu do dzierżawionych gruntów - M. M. (2), kupujący mają prawo do plonów po zapłacie 1.500 zł plus vat/ha, zaś zbywcy mogą żądać zebrania plonów po tej cenie.” W § 3 ust. 2 przyjęto że „nabywcy nie będą musieli płacić za zebranie plonów w dwóch poniższych sytuacjach:”, które bliżej opisano. (dowód: wymieniona umowa, k. 30).

1.9. 19.06.2018 r. strony zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości składającej się z działek bliżej opisanych umową sprzedaży nieruchomości z 6 grudnia 2017 roku. (dowód: wymieniona umowa, k. 14 do 19).

1.10. 28.06.2018 r. Z. S. działający w imieniu pozwanego albo spółki (...) zwrócił się mailem do powódki o wydrukowanie i podpisanie wniosków o oszacowanie strat w uprawach rolnych powstałych w wyniku suszy. Wnioskodawcą miała być powodowa spółka, we wniosku wskazano numery działek sprzedanych pozwanemu albo wydzierżawionych przez spółkę (...). (dowód: wniosek oraz wydruk e-maila, k. 113-114).

1.11. 1.08.2018 r. wymienione wyżej parafie jako wydzierżawiające zawarły ze spółką (...) jako dzierżawcą umowę dzierżawy nieruchomości, działek (...), łącznie o powierzchni 65, (...) hektara, które uprzednio dzierżawione były przez powódkę. Umowa obowiązywała od 1.08.2018 r. (dowód: wymieniona umowa, k. 76).

1.12. 5.10.2018 r. D. K. i powódka zawarły porozumienie dotyczące rozwiązania umowy dzierżawy z 24.04.2013 r. ze skutkiem na 31.08.2018 r. (działki (...) o łącznej powierzchni 124,7479 ha). W treści zawarto oświadczenie, zgodnie z którym za zgodą i wiedzą dzierżawcy wydzierżawiający zawarł 5.10.2018 r. nową umowę dzierżawy tych samych gruntów z Grupą (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Powódka oświadczyła ponadto, że nakłady związane z obsianiem gruntów rolnych w chwili podpisania umowy dzierżawy z nowym dzierżawcą, tj. spółką (...) zostają rozliczone (dowód: wymienione porozumienie, k. 24).

1.13. 5.10.2018 r. D. K. jako wydzierżawiający oraz spółka (...) jako dzierżawca zawarli umowę dzierżawy gruntów rolnych o powierzchni całkowitej 124,7479 ha, stanowiących działki ewidencyjne numer (...), więc które uprzednio były dzierżawione przez powódkę. (dowód: wymieniona umowa, karta 75).

1.14. 21.12.2018 r. spółka (...) wystawiła fakturę stwierdzającą należność za wykonanie usług agrotechnicznych na rzecz strony powodowej za wynagrodzeniem brutto 162.723,71 zł. (dowód: wymieniona faktura, k. 124).

1.15. 23.10.2017 r., przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej 6.12.2017 r., o której mowa wyżej, pozwany zawarł umowę ubezpieczenia na okres od 6.11.2017 r. do 5.11.2018 r. upraw na gruntach, które następnie zostały sprzedane pozwanemu, jego żonie M. M. (1) albo wydzierżawione przez spółkę (...). (dowód: umowa ubezpieczenia upraw rolnych, k. 108-110).

1.16. Decyzją z 12.02.2019 roku Kierownik Biura Powiatowego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w (...) Biurze Powiatowym przyznał powódce pomoc finansową w związku z powstaniem szkód w uprawach rolnych spowodowanych wystąpieniem suszy w 2018 roku. Odszkodowanie zapłacono na rachunek bankowy pozwanego albo spółki (...). (dowód: wymieniona decyzja, k. 115-117, zeznania D. F. (2), k. 158).

1.17. Decyzją z 29.10.2019 roku Kierownik Biura Powiatowego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w S. uchylił poprzednio wydaną decyzję oraz przyznał powódce za 2018 rok jednolitą płatność obszarową w wysokości 167.969,61 zł, płatność za zazielenienie 111.760 zł 94 zł i płatność redystrybucyjną 4.740,36 zł. (dowód: wymieniona decyzja, k. 77-86).

1.18. 10.08.2020 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) wskazującą należność pozwanego za prawo do plonów w sezonie 2017-2018 na obszarze 368,70 ha, po cenie 1.500 zł netto na 597.292,70 zł z podatkiem VAT. (dowód: wymieniona faktura, karta 31).

1. Ocena dowodów i podstawa prawna wyroku.

1.1. Ocena stosunku prawnego łączącego strony w zakresie wyznaczonym podstawą faktyczną powództwa wymaga na wstępie oceny ważności czynności prawnej nazwanej przez strony porozumieniem uzupełniającym w sprawie nabycia nieruchomości, zawartym 6.12.2017 r. już po zawarciu, tego samego dnia, warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości dotyczącej wymienionych wyżej działek o łącznej powierzchni 178, (...) hektara. Warunkowa umowa sprzedaży zawiera zapis przyznający sprzedającemu prawo do zebrania plonów w 2018 roku, nawet jeśli plony miały być zebrane po wydaniu pozwanemu nieruchomości (karta 72). Tej samej kwestii dotyczy § 3 omawianego porozumienia, stanowi więc zmianę umowy zawartej w formie aktu notarialnego, co rodzi wątpliwość w zakresie ważności czynności prawnej. Przepis art. 77 § 1 k.c. wyraża regułę tożsamości formy pierwotnej umowy oraz modyfikujących ją czynności prawnych, co zakłada, że zmiana lub uzupełnienie umowy powinno nastąpić w formie, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Forma umowy, której przedmiotem strony uczyniły kwestie rozliczenia za zebranie plonów nie jest przewidziana ustawą, co skutkuje koniecznością rozważenia, czy zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, mimo braku ustawowego wymogu, jest jednoznaczne z „przewidzeniem” przez strony formy umowy w celu jej zawarcia. Konieczna jest odpowiedź na pytanie, czy sformułowanie art. 77 § 1 k.c., przewidzenie formy w celu zawarcia umowy, należy rozumieć jako czysto faktyczne dochowanie określonej formy szczególnej (tzw. przypadkowe dochowanie formy), tzn. zawarcie umowy pierwotnej w formie szczególnej

pomimo braku wymogu formy (lub mimo łagodniejszego wymogu co do formy, por. R. Strugała [w]: Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10., red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, art. 77, Nb 2).

1.2. W doktrynie wyrażono poglądy, według których zawarcie umowy w kwalifikowanej formie szczególnej należy uznać za zastrzeżenie dla niej tej właśnie formy pod rygorem określonym w zd. 1 art. 76 k.c., co oznaczałoby, że ważność umowy modyfikującej zależy od zachowania takiej samej formy, w jakiej faktycznie zawarto umowę pierwotną (także wyrok SN z 11.3.2011 r., II CSK 385/10, OSNC 2011, Nr 12, poz. 135). Pogląd ten jest słusznie odrzucany we współczesnej doktrynie (zob. R. Strugała [w]: Kodeks cywilny..., art. 77, Nb 3 i piśmiennictwo wskazywane przez autora). W przypadku zawarcia czynności w formie szczególnej tzw. przypadkowej (bez wcześniejszego zawarcia pactum de forma) wymagać należy dla czynności następczych zachowania formy pisemnej jedynie ad probationem. (por. A. Jedliński [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, art. 77). Treścią art. 77 § 1 k.c. nie są objęte przypadki, gdy forma szczególna została przez strony przyjęta niejako przy okazji zawarcia umowy lub w innych celach niż zawarcie umowy w ogólności (por. J. Grykiel [w:] Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, art. 77, nb 6). Należy ostatecznie odrzucić wykładnię art. 77 § 1 k.c., która prowadzi do uznania za formę przewidzianą przez strony w celu zawarcia umowy formy, w której strony faktycznie zawarły umowę, mimo braku wynikającego z ustawy lub umowy wymagania jej zachowania (tak: B. Swaczyna [w:] Zobowiązania. Przepisy ogólne i powiązane przepisy Księgi I KC. Tom I. Komentarz, red. P. Machnikowski, Warszawa 2022, art. 77, Nb 11, który rozważa zawarcie przez strony umowy modyfikującej w formie innej, niż umowa pierwotna jako rozwiązanie ewentualnie zawartej pactum de forma, co prowadzi do wniosku, że zawarcie umowy w przypadkowej formie szczególnej nie skutkuje koniecznością jej modyfikacji w tej właśnie formie).

1.3. Zawarcie umowy w „przypadkowej” formie szczególnej, więc takiej, która nie jest wymagana przez ustawę ani uprzednią pactum de forma, nie rodzi konsekwencji dla umowy modyfikującej w postaci konieczności zachowania formy pierwotnej umowy. Koncepcja, że zawarcie umowy w formie „przypadkowej” stanowi pactum de forma wykracza poza ustawową konstrukcję tej instytucji, która zakłada, że umowa ta określa formę wymaganą dla czynności prawnej dokonywanej w przyszłości, a nie równocześnie z samym zastrzeżeniem formy. Koncepcja, że strony zawarły pactum de forma jeszcze przed zawarciem umowy pierwotnej, w sposób dorozumiany, również powinna być oceniona krytycznie, ponieważ strony zawierając umowę modyfikującą w formie innej, niż umowa pierwotna, zawierają konkludentnie kolejną umowę pactum de forma, rozwiązującą poprzednią. Innymi słowy, zawarcie umowy modyfikującej w formie innej, już nie szczególnej, niż umowa pierwotna, oznacza rozwiązanie ewentualnie uprzednio zawartej pactum de forma. W rezultacie, w razie zawarcia umowy w formie szczególnej „przypadkowej”, nieprzewidzianej ustawą dla tego typu czynności prawnej, umowa modyfikująca może być zawarta bez zachowania formy umowy pierwotnej (konieczna jest forma ad probationem, wniosek z art. 77 § 2 i 3 k.c.). Przyjmując zatem ważność zawartego przez strony „porozumienia”, rozstrzygnięcie o treści stosunku prawnego łączącego strony wymaga prawnej kwalifikacji używanego tam pojęcia prawa do plonów.

1.4. Rośliny od chwili zasiania stanowią część składową gruntu, więc w razie sprzedaży gruntów są także przedmiotem tej samej czynności prawnej (art. 48 k.c.). Uprawnionym do pobierania pożytków naturalnych jest właściciel (art. 140 k.c.), jednak zgodnie z art. 548 § 1 k.c., z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści z nią związane, więc pożytki naturalne (art. 53 § 1 k.c.). W doktrynie słusznie podnosi się, że przepis art. 548 § 1 i 2 k.c. ma charakter dyspozytywny, zatem pełni rolę reguły interpretacyjnej, która znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy strony nie uregulują odmiennie tych kwestii. W warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości kwestia ta została właśnie odmiennie uregulowana, strony zdecydowały, że uprawnionym do plonów, więc do nabycia własności pożytków naturalnych, będzie jednak zbywca, były właściciel (powódka). W analizowanym porozumieniu zmieniono to postanowienie, przyjmując, że uprawnionym do pożytków naturalnych jest jednak pozwany, za co jest zobowiązany zapłacić 1.500 zł netto za 1 hektar nabywanych gruntów. Zgodnie z art. 55 § 2 k.c., jeżeli uprawniony do pobierania pożytków poczynił nakłady w celu uzyskania pożytków, które przypadły innej osobie, należy mu się od niej wynagrodzenie za te nakłady. Wynagrodzenie nie może przenosić wartości pożytków. Powódka poczyniła nakłady w celu uzyskania pożytków (plonów), zgodnie z art. 548 § 1 k.c. pożytki te przypadły pozwanemu jako kupującemu (fakt wydania sprzedanych nieruchomości nie budzi wątpliwości, wynika z zeznań przedstawicieli powódki), bez

względem na okoliczność, kto faktycznie odłączył pożytki, więc zebrał plony. Od uprawnienia do pobrania pożytków w sensie prawnym (tj. prowadzącego do uzyskania ich własności, art. 190 k.c.) odróżnić należy czysto faktyczne działania polegające na fizycznym odłączeniu pożytków (np. zebraniu plonów) w wykonaniu umowy. Od decyzji pozwanego, jako uprawnionego do pożytków, zależało przecież, co dalej uczynić z przypadającymi jemu pożytkami (w tym znaczeniu prawem do zebrania plonów, czyli odłączenia pożytków); mógł zatem zdecydować, czy sam zbierze plony, czy uczyni to spółka (...). Wartość pożytków w ogóle nie była przedmiotem twierdzeń i dowodów stron, a z zeznań D. F. (1) wynika, że kwota 1.500 zł netto za hektar jest zdecydowanie mniejsza, niż wartość uzyskanych plonów z hektara.

1.5. Z art. 693 § 2 k.c. wynika, że pożytki naturalne przypadają dzierżawcy, a nie właścicielowi, skoro czynsz może być oznaczony w ułamkowej części pożytków. Uprawnionym do pożytków naturalnych z gruntów uprzednio dzierżawionych przez powódkę był kolejny dzierżawca, spółka (...). Analizowane porozumienie wiąże jedynie strony tego procesu, ma skutek inter pares, a nie erga omnes, nie ma znaczenia dla osoby trzeciej, spoza stosunku zobowiązaniowego, spółki (...). Podmiot ten nabywa bowiem własność odłączonych pożytków (plonów) z uwagi na uprawnienie wynikające z art. 55 § 1 k.c., przy czym chwila odłączenia decyduje o tym, że pożytki te przypadają uprawnionemu, więc że nabywa ich własność (art. 190 k.c.). Kwestia ta mogła być inaczej uregulowana, jednak dla jej skuteczności konieczny był udział spółki (...) w stosunku prawnym istniejącym między stronami tego procesu. Nie ma to jednak znaczenia dla oceny ważności zobowiązania pozwanego do zapłaty wynagrodzenia powódkce za nakłady przez nią poczynione w celu uzyskania pożytków naturalnych (plonów). Powódka, w porozumieniu z pozwanym, rozwiązała z dotychczasowymi wydzierżawiającymi umowy dzierżawy gruntów w tym celu, aby kolejnym dzierżawcą stał się pozwany albo spółka (...). Zmiana dzierżawcy, z gospodarczego punktu widzenia, wywołuje konieczność rozliczenia wartości nakładów poczynionych przez dotychczasowego dzierżawcę (powódkę), a mających na celu uzyskanie pożytków naturalnych, więc zebranie plonów, ponieważ mają przypaść kolejnemu dzierżawcy. Zgodnie z art. 55 § 2 k.c., powódkce przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za nakłady poczynione w celu uzyskania plonów skierowane przeciwko osobie, której plony te przypadły i których stała się właścicielem z chwilą odłączenia od gruntu (art. 190 k.c.), więc kolejnemu dzierżawcy, spółce (...). Zgodnie z zasadą swobody umów, strony mogły zobowiązać się w dowolny sposób, a w tym wypadku pozwany zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia za nakłady, które poczyniła powódka celem uzyskania plonów na dzierżawionych gruntach. Gospodarczym celem działania pozwanego było doprowadzenie do rozwiązania umów dzierżawy przez powódkę i wprowadzenie kolejnego dzierżawcy: siebie albo spółkę (...). Granice swobody umów nie wykluczają ponadto zobowiązania pozwanego do zebrania plonów z gruntu, którego nie jest dzierżawcą. Powódkce przysługują zatem dwa roszczenia o wynagrodzenie za nakłady poczynione celem uzyskania plonów na dzierżawionych gruntach: mające charakter rzeczowy, skierowane wobec kolejnego dzierżawcy spółki (...) (art. 55 § 2 k.c.) oraz mające charakter zobowiązaniowy, skierowane wobec pozwanego (art. 354 § 1 k.c. statuujący zasadę realnego wykonania zobowiązania). Powódka nie może uzyskać wynagrodzenia wyższego, niż wartość pożytków, a zobowiązanie spółki (...) i pozwanego w zakresie obowiązku zapłaty 1.500 zł netto za hektar ma charakter in solidum. Ujmując tę kwestię inaczej, pozwany zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia za nakłady za osobę uprawnioną do pobierania pożytków, spółkę (...). Nie jest prawidłowa subsumpcja stanu faktycznego dokonana przez powódkę, a odwołująca się do sprzedaży plonów jako rzeczy przyszłych; do przeniesienia własności rzeczy przyszłych konieczne jest ich wydanie (art. 155 § 2 k.c.), co oczywiście nie było możliwe w chwili zawierania porozumienia. Plony, jako rzeczy co do tożsamości powstały w chwili pobrania pożytków (zebrania plonów, art. 190 k.c.) i wcześniej nie mogły być przedmiotem obrotu.

1.6. Wyżej już wykazano, że ustawa nie wprowadza wymogu zachowania szczególnej formy umowy dotyczącej rozliczenia nakładów poczynionych w celu uzyskania pożytków naturalnych, nadanie jej formy aktu notarialnego miało charakter „przypadkowy” (§ 5 umowy z 6.12.2017 r., karta 72), więc zmiana umowy w tej części nie wymagała formy aktu notarialnego. Treść stosunku prawnego między stronami w zakresie rozliczenia wymienionych nakładów celem uzyskania plonów z gruntów sprzedanych oraz uprzednio dzierżawionych przez powódkę kształtowana jest porozumieniem z 6.12.2017 r.

1.7. Ujmując ogólnie różnicę w stanowiskach stron co do treści stosunku umownego: strona powodowa twierdzi, że § 3 porozumienia oznacza rozporządzenie prawem do plonów albo sprzedaż rzeczy przyszych, jednak bez uprzedniego wezwania pozwanego i zapłaty 1.500 zł netto za hektar, dając w ten sposób prymat wykładni subiektywnej, zgodnemu zamiarowi stron, a nie literalnemu brzmieniu umowy. Pozwany utrzymuje natomiast, że pierwszoplanowe znaczenie ma wykładnia językowa, dosłowne brzmienie umowy, co oznacza, że jego zobowiązanie do zebrania plonów powstałoby, kiedy zostałby wezwany przez powodową spółkę i dopiero wtedy, kiedy zapłaciłby kwotę 1.500 zł plus VAT za hektar. Prawidłowe jest stanowisko strony powodowej, jednak tylko w zakresie prymatu zgodnego zamiaru stron, dlatego że odpowiada treści art. 65 § 2 k.c., co zostanie niżej wyjaśnione.

1.8. Istotne dla ukonstytuowania się stosunku prawnego, wobec treści art. 65 § 2 k.c. jest ustalenie, czy strony wzajemnie złożone oświadczenia woli rozumiały w sposób jednakowy, więc czy złożonym oświadczeniom woli towarzyszył zamiar wywołania tych samych skutków prawnych, nawet jeżeli wykładnia semantyczna prowadzi do wniosku, że jednoznaczne dla stron rozumienie tekstu jest odmienne od rozumienia powszechnego (przy zastosowaniu kryteriów obiektywnych, wspólnych dla wszystkich). Innymi słowy, możliwe jest, że strony złożą zgodne oświadczenia woli posługując się pewnymi sformułowaniami, rozumianymi przez siebie w sposób jednakowy, jednak w ujęciu obiektywnym sformułowania te mają inne znaczenie albo mogą obiektywnie wywoływać wątpliwości interpretacyjne, które nie istnieją między stronami. W razie ustalenia zgodnej woli stron nie ma potrzeby przejścia do obiektywnej fazy interpretacji oświadczeń woli, przyjętej powszechnie w orzecznictwie na tle stosowania art. 65 k.c., więc do przypisania normatywnego odbiorcy oświadczenia woli takiego jego rozumienia, które powinien i mógł nadać przy zachowaniu należytej staranności. Wiążące znaczenie dla ukształtowania stosunku prawnego ma zgodne rozumienie złożonych przez strony oświadczeń woli, nawet jeśli w ujęciu obiektywnym oświadczenia te mogą wywoływać wątpliwości i dlatego podlegać interpretacji.

1.9. Wbrew stanowisku procesowemu pozwanego, strony umowy z 6.12.2017 r. (nazwanego porozumieniem) rozumiały złożone przez siebie oświadczenia woli w ten sam sposób, więc że pozwany jest zobowiązany do zapłaty 1.500 zł, jak określono, za prawo do plonów z 1 hektara gruntów jemu sprzedanych albo tych, które uprzednio dzierżawiła powódka, bez względu na okoliczność, że kolejnym ich dzierżawcą była spółka (...) i bez względu na okoliczność, kto zebrał plony. Sformułowanie „prawo do plonów” ma znaczenie dwojakie, odzwierciedla roszczenie powódki o wynagrodzenie za nakłady poczynione celem uzyskania plonów (uzyskania pożytków naturalnych) oraz wskazuje podmiot uprawniony do zebrania plonów: skutecznie pozwanego w zakresie gruntów jemu sprzedanych oraz nieskutecznie pozwanego w stosunku do gruntów uprzednio dzierżawionych przez powódkę, z uwagi na brak związania umową stron tego procesu kolejnego dzierżawcy - spółki (...), co wyżej już wyjaśniano, przyjmując, że nie ma to żadnego znaczenia dla ważności zobowiązania pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za nakłady. O wspólnym zamiarze stron decydują okoliczności towarzyszące zawarciu umowy, wiarygodność zeznań przedstawicieli powódki oraz niewiarygodność zeznań pozwanego.

1.10. Przed zawarciem warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości pozwany ubezpieczył plony z pól, które były w tym czasie dzierżawione przez powódkę oraz z tych, które miały być objęte warunkową umową sprzedaży nieruchomości. Potwierdza to, że jeszcze podczas prowadzenia negocjacji dotyczących sprzedaży nieruchomości i rozwiązania przez powódkę dotychczasowych umów dzierżawy gruntów w tym celu, aby umożliwić pozwanemu albo spółce (...) dzierżawienie tych samych gruntów w późniejszym okresie, strony prowadziły rozmowy dotyczące prawa do plonów i wynagrodzenia za nakłady poczynione celem ich zebrania. Jeżeli powódka po sprzedaży nieruchomości i po zawarciu kolejnych umów dzierżawy przez pozwanego albo przez spółkę (...) miałyby być uprawniona do zebrania plonów, pozwany nie ubezpieczyłby tych upraw. Szkoda nie powstałaby przecież w jego majątku, a w majątku strony powodowej. Strony musiały więc ustalić, że pozwany (albo spółka (...), powódka nie rozróżniała działalności pozwanego i spółki) będzie mógł zebrać plony i że pozwany zapłaci wynagrodzenie za zakłady.

1.11. Z zeznań D. F. (2) oraz H. N. wynika, że porozumienie zostało podpisane dlatego, aby pozwany mógł zebrać plony, a strona powodowa w ogóle nie brała pod uwagę sytuacji, że to ona zbierze plony. Kwestia w toku rokowań nie

budziła żadnych wątpliwości, D. F. (2) oraz H. N. nie przewidywali, że pozwany „wyprze się tych plonów”. Z zeznań tych osób wynika zatem wspólny dla strony powodowej i pozwanego zamiar wywołania skutków prawnych.

1.12. P., których właścicielem była powódka oraz pola dzierżawione przez nią zostały obsiane zbożami przydatnymi pozwanemu przy hodowli kur, co uwzględniało jego potrzeby jako ewentualnego nabywcy oraz kolejnego dzierżawcy. Jest to kolejny argument przemawiający za wspólnym zamiarem stron ustalenia osoby uprawnionej do zebrania plonów oraz zapłaty wynagrodzenia za nakłady.

1.13. Odwołując się do zwykłej racjonalności gospodarczej, nie można w materiale procesowym sprawy odnaleźć dowodów wskazujących na przyczyny, dla których strona powodowa miałaby zebrać plony z pól, które stały się własnością pozwanego albo z pól, których aktualnym dzierżawcą był pozwany albo spółka (...).

1.14. Wnioski o odszkodowanie, tzw. „suszone”, zostały złożone przez powódkę, jednak odbyło się to na skutek inicjatywy osoby wykonującej czynności na zlecenie pozwanego albo spółki (...). Wypłata odszkodowania nastąpiła na rachunek bankowy pozwanego. Jeśli prawo do zebrania plonów miałyby przysługiwać powódce, a pozwanemu dopiero po wezwaniu i zapłacie 1.500 zł netto na hektar, a wezwania tego nie było, to nie można racjonalnie wytłumaczyć zgody powódki na wypłatę odszkodowania pozwanemu. Strony musiały zatem ustalić, że prawo do plonów przypada pozwanemu, a jeśli miałyby być inaczej, to przecież powódka nie zgodziłaby się na wypłatę odszkodowania pozwanemu.

1.15. Wystąpienie przez z powódkę o przyznanie płatności do (...) nie świadczy o tym, że to powódka była uprawniona do plonów. Z art. 8 ust. 1 pkt 2, art. 18 i 26 ustawy z 5 lutego 2015 roku o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego wynika, że o prawie do płatności decyduje jedynie fakt bycia posiadaczem gruntów 31 maja danego roku. Pozwany nie mógł złożyć wniosku o płatności, ponieważ 31 maja 2018 roku nie był jeszcze posiadaczem pól, których dotyczy sprawa. Kwestia ta została również przez strony uregulowana w paragrafie czwartym omawianego porozumienia.

1.16. Oprócz omówionego kontekstu sytuacyjnego wykładnię analizowanego zapisu umowy – porozumienia z 6.12.2017 r., wspiera również umiejscowienie w strukturze umowy. W § 3 ust. 2 wskazano, że nabywcy nie będą musieli płacić za zebranie plonów w dwóch sytuacjach, więc przyjęto za zasadę obowiązek zapłaty. Sformułowania „zapłacić za zebranie plonów” nie można odczytywać literalnie, a w kontekście § 3 ust. 1, jak to wyjaśniono wyżej - mianowicie uprawnienia do zebrania plonów i wynagrodzenia za nakłady bez względu na fakt, czy i przez kogo plony zostały zebrane.

1.17. Z treści zeznań D. F. (1) i H. N. wynika, że powódka nie odróżniała działalności gospodarczej prowadzonej przez pozwanego oraz przez spółkę (...), której udziałowcem i prezesem zarządu jest pozwany. W § 3 porozumienia wskazano osoby zobowiązane do zapłaty za prawo do plonów, w odniesieniu do gruntów sprzedawanych zobowiązanymi byli nabywcy, więc między innymi M. M. (2), co nie budzi wątpliwości. W odniesieniu do dzierżawionych gruntów również wskazano na pozwanego jako zobowiązanego do zapłaty za prawo do plonów. Wbrew twierdzeniom pozwanego, zapis ten nie wskazuje aktualnego dzierżawcę gruntów, spółkę (...), tylko właśnie pozwanego. W chwili zawierania porozumienia strony nie wiedziały, czy kolejnym dzierżawcą gruntów będzie pozwany, czy też spółka, której jest udziałowcem, czego logiczną konsekwencją było wskazanie konkretnego podmiotu, który jest zobowiązany do zapłaty. Zapis ten jest na tyle czytelny i niebudzący wątpliwości, że nie wymaga interpretacji i jednoznacznie wskazuje na zgodny zamiar stron umowy.

1.18. W umowie warunkowej sprzedaży nieruchomości zawarto postanowienie, zgodnie z którym prawo do plonów przysługuje stronie powodowej. Z korespondencji mailowej poprzedzającej zawarcie umowy, prowadzonej przez prawnika powódki z osobą wykonującą czynności w imieniu pozwanego albo spółki (...) oraz prawnikiem pozwanego wynika, że zapis ten miał na celu zabezpieczenie powódce prawa do plonu w sytuacji, kiedy Skarb Państwa skorzystałby z prawa pierwokupu sprzedawanych gruntów. Z tej przyczyny w późniejszym porozumieniu zawarto odmienne postanowienia.

1.19. Z faktu, że w 2018 roku spółka (...) świadczyła na rzecz powódki usługi agrotechniczne, nie wynika, że plony zostały zebrane przez powódkę. Fakt, że tak nie było nie był kwestionowany przez pozwanego do chwili złożenia zeznań, a z zeznań obu przedstawicieli powódki wynika, że powódka nie zebrała plonów, z zeznań H. N. wynika, że usługa polegała na sianiu kukurydzy wiosną 2018 roku na polach stanowiących własności powódki. Z zeznań pozwanego (k. 159 v.) wynika, że usługa dotyczyła zbioru plonów, jednak kilka minut później pozwany stwierdził, że nie wie, ile ciężarówek plonów wywieziono i kiedy. Z zeznań przedstawicieli powódki wynika że powódka nie zebrała plonów i te zeznania są wiarygodne, co zostanie niżej wyjaśnione.

1.20. Zeznania D. F. (2) i H. N. są wiarygodne, ponieważ wpisują się w racjonalny sposób postępowania, który jest założeniem każdej aktywności ludzkiej, są zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, odpowiadają prawdopodobnemu przebiegowi wydarzeń, znajdują potwierdzenie w okolicznościach towarzyszących wykonaniu umowy. Z zeznań tych wynika, że pozwanemu miało przysługiwać „prawo do plonów”, którym mógł swobodnie rozporządzać, co było jednoznaczne z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za nakłady. Powódka obsiała pola zbożami wykorzystywanymi przez pozwanego w karmieniu kur, przewidując że pozwany albo spółka (...) zbiorą te plony. Pozwany nie ubezpieczyłby upraw na tych polach, jeżeli nie byłoby uzgodnione, że on albo spółka (...) zbiorą plony. Wypłata odszkodowania rekompensującego szkodę powstałą wskutek suszy nie nastąpiłaby na rachunek pozwanego, a na rachunek powódki. Pozwany w swoich zeznaniach odwołuje się jedynie do poglądu wyrażonego przez jego pełnomocnika, twierdząc że był uprawniony do zebrania plonów, tylko wtedy, kiedy zostałyby do tego wezwany przez powódkę i po zapłacie kwoty 1.500 zł. Nie podaje żadnych okoliczności towarzyszących negocjacom albo zawarciu umowy, w zasadzie ograniczając się do przedstawienia stanowiska procesowego pełnomocnika. Niewiarygodność zeznań pozwanego jest logiczną konsekwencją oceny, że zeznania przedstawicieli powódki są wiarygodne.

1.21. Dywagacje strony pozwanej dotyczące zawarcia ewentualnej umowy dzierżawy są oczywiście bezzasadne w świetle wskazanej wyżej subsumpcji stanu faktycznego i nie będą w uzasadnieniu wyroku szerzej omawiane. Strony po prostu nie zawarły umowy dzierżawy. Nie jest również zrozumiałym zarzut sprzeczności roszczenia z zasadami współżycia społecznego, bynajmniej nie został rozwinięty przez pozwanego w sposób umożliwiający ustosunkowanie się do niego.

1.22. Pozwany jest zobowiązany do zapłaty stronie powodowej kwoty 1.500 zł netto za hektar gruntów jemu sprzedanych albo których dzierżawcą była powódka, przy czym kwota ta stanowi wynagrodzenie za nakłady poczynione przez powódkę, a mające na celu uzyskanie plonów. Suma powierzchni gruntów, które zostały sprzedane pozwanemu albo które były uprzednio dzierżawione przez powódkę to 368,7 hektara, co decyduje o wysokości roszczenia strony powodowej. Materiał dowodowy sprawy nie wskazuje na fakt, że intencją stron było uzależnienie wynagrodzenia za nakłady od powierzchni użytków rolnych. Porozumienie posługuje się sformułowaniem odnoszącym się do gruntów stanowiących własność powódki albo przez nią dzierżawionych, a nie do powierzchni użytków rolnych. Odmienna intencja, od dającej się ustalić na podstawie wykładni semantycznej porozumienia, nie wynika z zeznań strony powodowej ani pozwanej.

1.23. Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 893) transakcją handlową jest umowa, której przedmiotem jest odpłatna dostawa towaru lub odpłatne świadczenie usługi, zawarta w związku z wykonywaną przez strony działalnością gospodarczą. W doktrynie słusznie twierdzi się, że celem dyrektywy (...) (implementowanej cytowaną ustawą) jest wprowadzenie kultury szybkich płatności w transakcjach handlowych, a terminy „towar” oraz „dostawa towarów” należy interpretować stosunkowo szeroko, więc w ocenie Sądu także jako wynagrodzenie za nakłady mające na celu uzyskanie pożytków naturalnych. W szerokim rozumieniu jest to „dostarczony towar”, ponieważ stanowi mierzalną wartość ekonomiczną. Strony dokonały transakcji handlowej, pozwany pozostaje w opóźnieniu z zapłatą od dnia następnego po terminie zapłaty wynikającego z faktury, powódce należą się odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych (art. 7 ust. 1 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, Dz.U. z 2022 r. poz. 893 i art. 481 k.c.).

4. Koszty procesu.

Pozwany przegrał sprawę w całości i jest zobowiązany do zwrotu kosztów procesu: wynagrodzenia radcy prawnego - 10.800 zł, ustalonego na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, opłaty od pozwu – 29865 zł, opłaty od pełnomocnictwa - 17 zł.

SSO Robert Bury