

Sygn. akt X GC 739/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 maja 2017 r. r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział X Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Joanna Stelmasik
Protokolant:	apl. rad. Anna Pietraszewska

po rozpoznaniu w dniu 4 maja 2017 r. r.

na rozprawie

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. kwotę 63.528, 86 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące pięćset dwadzieścia osiem złotych 86/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 16 sierpnia 2016 r.,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10.377 zł (dziesięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt X GC 739/17 postępowanie zwykłe

UZASADNIENIE

W dniu 16 sierpnia 2016 roku powódka Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. wniosła pozew przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o zapłatę kwoty 63 528,86 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu, czyli od dnia 16 sierpnia 2016 roku, i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 20 czerwca 2006 zawarła ze S. K. umowę dzierżawy nieruchomości na okres 10 lat, a na podstawie aneksu do tej umowy z dnia 29 sierpnia 2007 roku w prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy wstąpiła pozwana. Powódka wskazała, że jako strony umowy dzierżawy ustaliły z pozwaną, że czynsz dzierżawy będzie płatny w wysokości odpowiadającej cenie 500 dt pszenicy, w dwóch ratach – do 28 lutego i 30 września każdego roku. Podała, że strony przyjęły jako przelicznik cenę pszenicy na podstawie średniej krajowej skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Podniosła również, że czynsz miał być płatny proporcjonalnie do czasu trwania umowy dzierżawy – w ciągu miesiąca od dnia rozwiązania umowy, a przedmiotowa umowa sprzedaży wygasła w dniu 20 czerwca 2016 roku. Podniosła, że pozwana, pomimo wezwania jej do zapłaty, nie zapłaciła rat czynszu w kwotach: 12 685,06 zł płatnej do dnia 28 lutego 2015 roku, 17 117,50 zł płatnej do dnia 30 września 2015

roku, 16 497,50 zł płatnej do dnia 28 lutego 2016 roku i 14 829,80 zł płatnej do dnia 20 lipca 2016 roku, a także kwoty 2 398,52 zł tytułem skapitalizowanych odsetek od ww. kwot.

W dniu 12 września 2016 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt X GNC 1934/16).

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty, którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wniosła o oddalenie powództwa.

Powódka w dalszym piśmie procesowym podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 czerwca 2006 roku Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. występująca w roli wydierżawiającego zawarła ze S. K. występującym w roli dzierżawcy, umowę dzierżawy nieruchomości rolnej. Przedmiotem umowy była nieruchomość rolna oznaczona nazwą (...) wchodząca w skład (...) Skarbu Państwa. Nieruchomość ta była położona była w gminie M. w województwie (...). Umowa została zawarta na okres 10 lat, liczony od dnia wydania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Umowa przewidywała możliwość przedłużenia czasu obowiązywania umowy na czas określony. Warunkiem przedłużenia okresu obowiązywania umowy było złożenie przez którąkolwiek ze stron najpóźniej na 3 miesiące przed upływem 10 lat od zawarcia umowy (§ 3 umowy).

Samo wydanie dzierżawcy przedmiotu dzierżawy miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy (§ 4 umowy).

W umowie strony ustaliły obowiązki dzierżawcy (§ 5-14 umowy).

Zgodnie z postanowieniami § 15 umowy dzierżawca został zobowiązany do zapłaty czynszu dzierżawy w wysokości równoważności 500 decyton pszenicy w stosunku rocznym, a cena pszenicy miała być określona na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Sposób naliczania czynszu dzierżawy miał określać załącznik nr 7 do umowy. Strony umowy ustaliły, że czynsz będzie płatny za okres roku licząc od dnia wydania przedmiotu umowy i będzie płatny w dwóch ratach – za pierwsze półrocze do dnia 30 września każdego roku, a za drugie półrocze do dnia 28 lutego następnego roku. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynsz za pierwsze i drugie półrocze miał być ustalony proporcjonalnie do czasu trwania dzierżawy i miał być płatny w ciągu miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

Umowa określała szczegółowe warunki rozwiązania umowy w § 18 umowy.

W dniu 29 sierpnia 2007 roku strony umowy dzierżawy zawarły aneks do powyższej umowy, na podstawie którego postanowiono, że w prawa i obowiązki dotychczasowego dzierżawcy wstępuje (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. ze skutkiem począwszy do dnia zawarcia umowy dzierżawy.

Dowód:

- umowa dzierżawy z aneksami k. 7-14.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. od 2006 do 2014 roku płaciła czynsz regularnie w całości. Nie zapłaciła części raty czynszu płatnej w dniu 28 lutego 2015 roku w wysokości 12 685,06 zł, i w całości rat za I półrocze 2015 roku w wysokości 17 117,50 zł, za II półrocze 2015 roku w wysokości 16 497,50 zł.

Dowód:

- rozliczenie umowy k. 16-19.

Średnia cena pszenicy w drugim półroczu 2014 roku wynosiła 64,34 zł, pierwszym półroczu 2015 roku wynosiła 68,47 zł, a w drugim półroczu 2015 roku – 65,99 zł.

Dowód:

- średnie ceny pszenicy k. 15.

Umowa z dnia 20 czerwca 2006 roku wygasła w dniu 20 lipca 2016 roku.

Dowód:

- umowa dzierżawy z aneksami k. 7-14.

Pismem z dnia 11 lipca 2016 roku Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. wezwała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. do zapłaty kwoty 48 336,95 zł tytułem niezapłaconego czynszu w wysokości 16 085 zł płatnego do dnia 28 lutego 2015 roku, w wysokości 17 117,50 zł płatnego do dnia 30 września 2015 roku i w wysokości 16 497,50 zł płatnego do dnia 28 lutego 2016 roku.

Dzierżawca nie zapłaci powyższych należności.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty k. 20.

W dniu 22 lipca 2016 roku Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. wystawiła (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 14 829,80 zł tytułem raty dzierżawy za II półrocze dzierżawy na podstawie umowy z dnia 20 czerwca 2006 roku. Termin zapłaty należności został wyznaczony na dzień 20 lipca 2016 roku.

Dzierżawca nie zapłacił kwoty 14 829,80 zł.

Dowód:

- faktura VAT k. 22,

- rozliczenie umowy k. 16-19.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

Powódka dochodziła zapłaty czynszu dzierżawy.

Podstawy prawnej roszczenia upatrywała w treści umowy z dnia 20 czerwca 2006 roku, na podstawie której pozwana wydierżawiała od powódki nieruchomości i zobowiązana była do zapłaty na jej rzecz czynszu rocznego płatnego w dwóch ratach.

Mając na uwadze treść umowy z dnia 20 czerwca 2006 roku Sąd zakwalifikował umowę łączącą powódkę i pozwaną jako umowę dzierżawy, do której zastosowanie znajdują przepisy art. 693 i dalsze k.c.

Za podstawę prawną rozstrzygnięcia Sądu posłużył przepis art. 693 k.c., zgodnie z którym przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków. Przepis ten stanowi podstawę dla wydierżawiającego do żądania od dzierżawcy czynszu za dzierżawę.

Sąd zważył, że spór w sprawie dotyczył istnienia i wysokości zobowiązania pozwanej.

W pierwszej kolejności stwierdzić należało, że niewątpliwie strony łączyła umowa dzierżawy w postaci umowy z dnia 20 czerwca 2006 roku. Sąd nie miał zastrzeżeń co do ważności i skuteczności umowy. Na podstawie tej umowy Sąd ustalił, że powódka oddała pozwanej do używania i pobierania pożytków nieruchomości opisaną w tej umowie, a umowa obowiązywała przez okres 10 lat. Obowiązek zapłaty czynszu wynikał wprost z treści umowy, z postanowień § 15 umowy.

Odnosnie reguł ustalenia wysokości czynszu wskazać należy, że jak wynika z treści umowy powódka i pozwana w zgodny sposób ustaliły wysokość czynszu oraz zasady jego płatności. Wysokość czynszu dzierżawy miała odpowiadać wysokości równowartości 500 decyton pszenicy w stosunku rocznym. Jednostkowa cena pszenicy miała być określona na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego.

Na podstawie przedłożonego przez powódkę dokumentu w postaci rozliczenia umowy stwierdzić należało, że przez większość czasu obowiązywania umowy powódka regulowała czynsz, a zaległości powstały dopiero w końcowym okresie obowiązywania umowy.

Dodatkowo Sąd ustalił, że sporna umowa obowiązywała przez okres 10 lata od dnia 20 czerwca 2006 roku do dnia 20 czerwca 2016 roku. Do wniosku tego Sąd doszedł po analizie treści umowy. Jak wynika bowiem z § 3 ust. 1 umowa obowiązywała przez okres 10 lat. Mogła ona być jednak przedłużona na dalszy czas określony, jeżeli którakolwiek ze stron złożyła wniosek o przedłużenie umowy. Sąd ustalił jednak, że umowa ta nie została przedłużona wobec czego obowiązywała do dnia 20 czerwca 2016 roku, a więc do tego czasu na pozwanej spoczywał obowiązek zapłaty czynszu dzierżawy.

Mając na uwadze powyższe rozważania, treść umowy oraz wynikające z dokumentu średnie ceny pszenicy Sąd uznał, iż pozwana była zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki czynszu w wysokości 12 685,06 zł do dnia 28 lutego 2015 roku, kwoty 17 117,50 zł do dnia 30 września 2015 roku, kwoty 16 497,50 zł do dnia 28 lutego 2016 roku i kwoty 14 829,80 zł do dnia 20 lipca 2016 roku. Sąd zważył, iż terminy zapłaty tych należności zostały określone w sposób zgodny z postanowieniami umowy. Jak wynika bowiem z treści § 15 umowy strony umowy ustaliły, że czynsz będzie płatny za okres roku licząc od dnia wydania przedmiotu umowy i będzie płatny w dwóch ratach – za pierwsze półrocze do dnia 30 września każdego roku, a za drugie półrocze do dnia 28 lutego następnego roku. Z tego względu żądanie zapłaty kwoty 12 685,06 zł od dnia 28 lutego 2015 roku, kwoty 17 117,50 zł od dnia 30 września 2015 roku i kwoty 16 497,50 zł od dnia 28 lutego 2016 roku było zasadne. Na tej samej podstawie stwierdzić należało, że roszczenie o zapłatę kwoty 14 829,80 zł od dnia 20 lipca 2016 roku było uprawnione. Jak wynika bowiem z § 15 umowy w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynsz za pierwsze i drugie półrocze miał być ustalony proporcjonalnie do czasu trwania dzierżawy i miał być płatny w ciągu miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Umowa wygasła w dniu 20 czerwca 2016 roku, a miesiąc upłynął w dniu 20 lipca 2016 roku.

Sąd ustalił, że strona pozwana w toku procesu nie wykazała w ogóle aktywności dowodowej, a nawet nie przedstawiła żadnych twierdzeń na poparcie podstaw sprzeciwu. Treść stanowiska pozwanej w sprawie ograniczyła się jedynie do zaprzeczenia zasadności stanowiska powódki i zaprzeczenia wszystkim jej twierdzeniom. Pozwana nie przytoczyła żadnych okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę podważenia istnienia zobowiązania pozwanej, czy jego wysokości. Tym bardziej pozwana nie przedstawiła żadnych kontrdowodów, z których mogłyby wynikać wnioski odmienne niż wynikające z materiału dowodowego zaprezentowanego przez powódkę. Sąd zważył, iż zgodnie z regułą dowodową wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie z przepisami art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Wskazuje on, że w procesie od strony wymagane jest dostarczenie sądowi dowodów potwierdzających przytoczone fakty pod rygorem przegrania procesu. Regulacje te pozostają w ścisłym związku z obowiązującymi w postępowaniu cywilnym zasadami równości stron i kontrydykcyjności. Zasady te oznaczając, że strony są gospodarzami procesu i występując w tej roli są zobowiązane wykazać się aktywnością i inicjatywą dowodową w zakresie podnoszonych twierdzeń. Na stronie spoczywa obowiązek złożenia konkretnego wniosku dowodowego

zmierzającego do wykazania określonej okoliczności faktycznej. Okoliczności, na które powołuje się strona i które strona chce wykazać za pomocą określonych dowodów, muszą być wprost oznaczone.

Skoro pozwana zaprzeczyła zasadności twierdzeń powódki, powinna poprzeć swoje twierdzenia stosownymi dowodami, czego nie uczyniła.

Reasumując powyższe, odnośnie żądania zapłaty kwot: 12 685,06 zł, 17 117,50 zł, 16 497,50 i 14 829,80 zł, Sąd uznał, że strona powodowa wykazała zarówno istnienie jak i wysokość roszczenia.

Odnośnie roszczenia o zapłatę kwoty 2 398,52 zł Sąd oparł rozstrzygnięcie na treści przepisów art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Stosownie do przepisu art. 481 § 1 k.c., 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. Termin spełnienia świadczenia może być określony w umowie albo wynikać z właściwości zobowiązania. W razie braku oznaczenia terminu spełnienia świadczenia w umowie, a także wtedy, gdy termin ten nie wynika z właściwości zobowiązania, spełnienie świadczenia powinno nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.).

Sąd stwierdził, że roszczenie o zapłatę kwot: 12 685,06 zł, 17 117,50 zł, 16 497,50 i 14 829,80 zł było wymagalne. Terminy zapłaty należności jak już wyżej wskazano wynikały wprost z umowy i zostały przez powódkę określone prawidłowo. Na tej podstawie Sąd uznał za uzasadnione roszczenia o zapłatę skapitalizowanych odsetek w wysokości 2 398,52 zł.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 481 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu.

Mając powyższe na uwadze roszczenie powódki należało znać za uzasadnione, o czym Sąd orzekł w punkcie I sentencji orzeczenia.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o przedstawione dokumenty, które nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości Sądu, które należało uznać za wiarygodne.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje postawę prawną w przepisach art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Sąd zważył, iż powódka wygrała sprawę w całości. Sąd nałożył obowiązek zwrotu kosztów postępowania na pozwaną. Na poniesione przez powódkę koszty włożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 7 200 zł i kwota 3 177 zł tytułem opłaty od pozwu. Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10 377 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.