

Sygn. akt I C 319/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSR Mariusz Swatowski

Protokolant : Alicja Bińczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2016 r. w Kamieniu Pomorskim

sprawy z powództwa K. Ż.

przeciwko A. L.

o zapłatę

O R Z E K A

oddala powództwo.

Sędzia

I C 319/16

UZASADNIENIE

K. Ż., reprezentowany przez adwokata Ł. B., wniósł pozew przeciwko A. L., domagając się zasądzenia od niego kwoty 13 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 15 maja 2015r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że w październiku 2010r. A. L. zawarła z ówczesnymi właścicielami nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczystą Kw (...), umowę dzierżawy tej nieruchomości rolnej. W §7 umowy jej strony uzgodniły, że dotacje uzyskiwane z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (dalej (...)) miał faktycznie otrzymywać właściciel nieruchomości, choć wniosek o ich przyznanie miał, zgodnie z obowiązującymi przepisami, składać dzierżawca, który po h pobraniu miał je następnie przekazywać wydzierżawiającemu. Wedle twierdzeń strony powodowej strony umowy dzierżawy miały porozumieć się w ten sposób z uwagi na ustalenie wysokości czynszu na niskim poziomie, nie odpowiadającym realiom rynkowym, w związku, z czym należności z tytułu dopłat miały stanowić uzupełnienie wynagrodzenia należnego właścicielowi gruntu za jego wydzierżawienie. W dniu 13 grudnia 2012r. poprzedni właściciel nieruchomości zawarł z powodem przedwstępną umowę sprzedaży tejże nieruchomości, a w dniu 28 stycznia 2013r. między nimi doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości wskutek, czego powód, zgodnie z przepisem art. 694 kc w związku z art. 678 kc wstąpił w stosunek dzierżawy. Dalej powód wskazał, że kwestia obowiązywania i ewentualnego rozwiązania umowy dzierżawy była przedmiotem postępowania prowadzonego przed Sądem Rejonowym w Kamieniu Pomorskim w sprawie VI C 448/13, a następnie postępowania odwoławczego przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, przy czym oba te sądy w uzasadnieniach swoich wyroków stwierdziły, że wspomniana umowa dzierżawy została rozwiązana w dniu 30 września 2013r. W sytuacji, jaką wyżej opisano, zdaniem powoda, jest on uprawniony do domagania się od pozwanego zapłaty kwoty 13 000 zł, gdyż co najmniej taką sumę uzyskał on tytułem dopłat z (...) za rok 2013r. (k. 1-4, 32).

A. L. domagał się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany przyznał, że zawarł umowę dzierżawy nieruchomości w 2010r. oraz, że pismem z 2 października 2011r. poprzedni właściciel umowę tę mu wypowiedział, jednak stwierdził, iż wypowiedzenie to zostało dokonane nieprawidłowo i w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy dzierżawy oraz przepisem art. 704 kc. Mimo tych nieprawidłowości poprzedni właściciel w dniu 28.01.2013r. przeniósł własność nieruchomości na K. Ż., ignorując fakt, że w (...). pozwany poczynił nakłady na wykonanie prac polowych, mających umożliwić zebranie plonów w roku 2013. Następnie pozwany wskazał, że powód nie może domagać się „zwrotu” dopłat pobranych przez niego za rok 2013, ponieważ przepisy obowiązującej wówczas ustawy z 26.01.2007r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego możliwość przyznania dopłat obszarowych ograniczały jedynie do osób, które faktycznie uprawiały grunty rolne i nie przewidywały możliwości przyznania ich osobom, które jedynie posiadały tytuł prawny do nieruchomości rolniczych, ale faktycznie produkcja rolną się nie zajmowały, co miało wynikać z samej istoty dopłat, jako środków finansowych przeznaczonych na wsparcie osób, wykonujących czynności niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gospodarstw rolnych. Pozwany podniósł, że poprzedni właściciel nieruchomości, sprzedając nieruchomość K. Ż. nie poinformował nabywcy ani notariusza o zawartej z nim umowie dzierżawy oraz przedwstępnych umowa sprzedaży nieruchomości, a z kolei jego nie poinformował o sprzedaży nieruchomości powodowi. Przedmiotowa nieruchomość została powodowi wydana jesienią 2013r. i od tego czasu zaczął on ją sam uprawiać, ponieważ jednak do 31 maja 2013r. nie złożył wniosku o przyznanie dopłat z (...) dopłaty te należą się pozwanemu jako faktycznemu posiadaczowi nieruchomości w roku 2013. Pozwany stwierdził również, że poprzedni właściciel nieruchomości niejako „wymusił” na nim zgodę na postanowienie zawarte w §7 umowy, uzależniając od tego zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości oraz, że faktycznie, mimo istnienia zapisu z §7 umowy nigdy nie domagała się od niego „zwrotu” dopłat i zaczął to czynić dopiero, gdy przestał być właścicielem gruntu, w chwili gdy nieruchomość nabył już K. Ż.. Zdaniem strony pozwanej, wyroki sądu pierwszej i drugiej instancji w sprawie VI C 448/13 nie rozstrzygały o treści umowy dzierżawy, a jedynie o tym kiedy ona wygasła, zaś K. Ż., który mając prawną i faktyczną możliwość złożenia wniosku o przyznanie dopłat do dnia 31 maja 2013r. tego nie uczynił, nie może obecnie domagać się zwrotu dopłat pobranych przez pozwanego, albowiem jest to sprzeczne z przepisami powołanej wyżej ustawy i stanowi nadużycie prawa w rozumieniu przepisu art. 5 kc (k. 26-29, 39).

Sąd ustalił, co następuje.

W dniu 5 października 2001r. między M. O. - ówczesnym właścicielem nieruchomości rolnej, dla której Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczystą Kw (...) a A. L. została zawarta umowa dzierżawy tej nieruchomości. Właściciel wydzierżawił ją pozwanemu na czas nieoznaczony od dnia 5 października 2010r. W §4 umowy jej strony postanowiły, że dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości równoważności 30kwintali pszenicy rocznie w dwóch równych ratach, płatnych do 15 maja i 31 grudnia każdego roku. Ponadto dzierżawca zobowiązany był do zapłaty podatku rolnego, a w §7 postanowiono, że „Dotacje z Agencji restrukturyzacji rolnictwa będzie pobierał właściciel ziemi – M. O.”. Zgodnie z treści §8 każda ze stron mogła wypowiedzieć umowę z zachowanie rocznego okresu wypowiedzenia, na koniec roku dzierżawnego, za który strony postanowiły uznawać okres od 1 października do 30 września następnego roku. Z kolei §9 umowy zawierał zapis stwierdzający, iż „W razie niewywiązywania się przez dzierżawcę z terminów umowy zostaje ona rozwiązana w ciągu 2 tygodni, bez wypowiedzenia (bezsporne, nadto dowód: kopia umowy k. 8, 9).

W dniu 13 grudnia 2012r. M. O. zawarł z K. Ż. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości wydzierżawionej pozwanemu, a w dniu 28 stycznia 2013r. przeniósł na niego własność tej nieruchomości, przy czym w obu tych umowach sprzedający oświadczał, że nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami osób trzecich, a w tym nie jest ona przedmiotem dzierżawy (bezsporne, nadto dowód: kopie umów k.10-12, 13, 14).

W sprawie oznaczonej sygn.. akt VI C 448/13, w której pozwanymi byli M. O. i K. Ż., A. L., domagał się.in. ustalenia, że umowa dzierżawy zawarta 5 października 2010r. w dalszym ciągu wiąże strony (pozew wniesiony został 15 marca 2013r., wyrok sądu I instancji zapadł 17 marca 2015r. a wyrok sądu odwoławczego 18 lutego 2016r.). Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo, ustalając, że pismem z 2 października 2011r., które pozwany otrzymał kilka dni później,

ówczesny właściciel nieruchomości wypowiedział A. L. umowę dzierżawy zawartą 5 października 2010r. w związku, z czym, świetle treści §8 umowy oraz przepisu art. 704 kc umowa wygasła z dniem 30 września 2013r. Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne i rozważania prawne sądu I instancji, przyjmując je za własne (dowód: wyrok SR i uzasadnienie k. 276, 281-287, wyrok SO k. 325 i uzasadnienie k. 329-331 akt VI C 448/13).

Z zeznań złożonych przez świadków G. S. i A. O. oraz przez A. L. w toku postępowania VI C 448/13 wynikało, że pismem datowanym na dzień 2 października 2011r., działająca jako pełnomocnik M. O. A. O. wypowiedziała pozwanemu umowę dzierżawy zawartą 5 października 2011r., zaś pozwany pismo to otrzymał kilka dni później (dowód: protokoły przesłuchania świadków k. 197, 198,260 i protokół przesłuchania A. L. k. 274, 275 akt VI C 448/13).

Powód dowiedział się o zawarciu między M. O. i A. L. umowy dzierżawy już w dacie zawarcia umowy przedwstępnej, jednak wówczas M. O. twierdził, że umowa ta została skutecznie rozwiązana i wygasła, natomiast samą treść umowy dzierżawy powód poznał 2-3 miesiące po nabyciu nieruchomości (dowód: zeznania K. Ż. k. 39, 40).

W roku 2013 przedmiotową nieruchomość rolną uprawiał A. L., który wydał ją powodowi dopiero po żniwach, jesienią 2013r. (bezsporne).

Pozwany, który pobrał dopłaty bezpośrednie z tytułu uprawiania przedmiotowej nieruchomości za rok 2011 i 2012 nie uiścił na rzecz M. O. kwot stanowiących równowartość tychże dopłat (bezsporne).

Za rok 2013r. pozwany z tytułu uprawiania przedmiotowej nieruchomości otrzymał z (...) dopłaty w postaci: płatności uzupełniającej do powierzchni grupy upraw podstawowych w kwocie 1 759,10 zł, płatności (...)nizinne strefa I w kwocie 2 258,98 zł oraz jednolitej płatności obszarowej w kwocie 10 478,38 zł (dowód: pismo (...) k. 37).

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo wniesione przez K. Ż. okazało się nieuzasadnione.

Przedstawiony powyżej stan faktyczny był niesporny co do faktu i daty zawarcia przez pozwanego umowy dzierżawy z M. O., faktu złożenia przez ówczesnego właściciela nieruchomości oświadczenia o wypowiedzeniu tej umowy, faktu i daty nabycia własności nieruchomości przez powoda oraz pobrania przez pozwanego dopłat bezpośrednich z (...) z tytułu uprawiania przedmiotowej nieruchomości w roku 2013 i wysokości tych dopłat. Sporna pozostawała data złożenia przez poprzedniego właściciela nieruchomości tj. M. O. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy zawartej z pozwanym w październiku 2010r., ponieważ jednak żadna ze stron nie utrzymywała, aby oświadczenie to zostało złożone wcześniej, aniżeli wskazuje data pisma, w którym zostało ono zawarte tj. przed 2 października 2011r., w świetle przytoczonego wyżej zapisu §8 umowy dzierżawy, przewidującego możliwość wypowiedzenia umowy „na rok naprzód, na koniec roku dzierżawnego” za który strony umowy postanowiły uznawać okres od 1 października do 30 września roku następnego, ustalenie dokładnej daty złożenia tego oświadczenia nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Skoro bowiem obie strony, jako jedyne przyczynę wygaśnięcia umowy, wskazują tylko wzmiankowane wyżej oświadczenie o jej wypowiedzeniu, datowane na 2 października 2011r. jest oczywistym, że roczny okres wypowiedzenia umowy nie mógł rozpocząć biegu przed 1 października 2012r. i tym samym nie mógł się zakończyć przed dniem 30 września 2013r., którego dotyczy zgłoszone przez powoda żądanie zapłaty kwoty odpowiadającej wysokości dopłat bezpośrednich pobranych przez pozwanego. Takie też były ustalenia sądów obu instancji w sprawie oznaczonej sygn.. akt VI C 448/13. Na marginesie jedynie zauważyć należy, iż zawnioskowane przez powoda m.in. na okoliczność daty złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy dowody w postaci protokołów przesłuchań świadków i A. L. w sprawie VI C 448/13 samoistnie nie stanowią dowodu na tę okoliczność, a jedynie na okoliczność jakiej treści zeznania w przedmiocie tej okoliczności złożyli świadkowie i pozwany w toku sprawy VI C 448/13. W pewnym zakresie rozbieżne były twierdzenia stron co do rzeczywistego znaczenia zapisu §7 umowy dzierżawy, gdyż powód utrzymywał, że został on w umowie zamieszczony jako swego rodzaju uzupełnienie postanowień regulujących wysokość czynszu dzierżawnego i nakładał na dzierżawcę obowiązek „zwrot” właścicielowi nieruchomości pobranych dopłat, gdyż czynsz dzierżawny został ustalony na zaniżonym, nie odpowiadającym stawkom rynkowym, poziomie. Z kolei pozwany twierdził, że podpisując umowę dzierżawy nie

przeczytał całość umowy i nie dostrzegł zapisu znajdującego się w §7, jednak zorientowawszy się, iż zapis taki istnieje, nie czuł się nim związany, a ponieważ ówczesny właściciel nieruchomości nigdy faktycznie nie domagał się „zwrotu dopłat” on także tego tematu nie poruszał. W kwestii tej, w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, nie było konieczne poczynienie jednoznacznych ustaleń, gdyż z uwagi na treść wspomnianego zapisu umownego i wynikające z niej skutki prawne, zarówno przy uznaniu za prawdziwe twierdzeń powoda jak i przy zaakceptowaniu twierdzeń pozwanego, należałoby ocenić zasadność żądania pozwu w ten sam sposób.

Zgodnie z przepisem art. 694 kc do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów art. 695-709 kc, z kolei przepis art. 678 §1 kc stanowi, iż w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy, może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż K. Ż., nabywając na podstawie umowy przedwstępnej z 13.12.2012r. i na podstawie umowy przeniesienia własności z 28.01.2013r. własność nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...), która na podstawie umowy z 5 października 2010r. została wydzierżawiona pozwanemu wstąpił w stosunek dzierżawy wykreowany tą umową. Stał się więc podmiotem praw i obowiązków w niej wynikających, w tym także tych, które mogły wynikać z §7 umowy. Skoro żadna ze stron nie kwestionowała obowiązywania umowy dzierżawy w roku 2013 i jest niewątpliwym, że A. L. w roku 2013 uprawiała przedmiotową nieruchomość, a następnie w dniach 6 listopada i 13 grudnia 2013r. pobrał z tego tytułu dopłaty bezpośrednie w podanej wyżej wysokości rozstrzygnąć jedynie należało, czy §7 umowy dzierżawy spowodował skutek prawny w postaci nałożenie na dzierżawcę (pozwanego) obowiązku zapłaty na rzecz aktualnego właściciela nieruchomości (powoda) kwoty, odpowiadającej wysokości pobranych przez niego dopłat. W ocenie Sądu, skutek taki nie nastąpił, z uwagi na nieważność przedmiotowego zapisu umownego. Zdaniem Sądu, pozwany słusznie powołuje się na przepisy obowiązującej w dacie zawarcia umowy dzierżawy, a następnie także w roku 2013 ustawy z dnia 26 stycznia 2007r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego. Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1 tej ustawy rolnikowi przysługiwała jednolita płatność obszarowa do będącej w jego posiadaniu w dniu 31 maja roku, w którym został złożony wniosek o przyznanie tej płatności, powierzchni gruntów rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, kwalifikujących się do objęcia tą płatnością zgodnie z art. 124 ust. 2 akapit pierwszy rozporządzenia nr 73/2009, jeżeli: 1) posiadał w tym dniu działki rolne o łącznej powierzchni nie mniejszej niż określona dla Rzeczypospolitej Polskiej w załączniku nr VII do rozporządzenia nr 1121/2009, z tym że w przypadku zagajników o krótkiej rotacji działka rolna powinna obejmować jednolitą gatunkowo uprawę o powierzchni co najmniej 0,1 ha; 2) wszystkie grunty rolne były utrzymywane zgodnie z normami przez cały rok kalendarzowy, w którym został złożony wniosek o przyznanie tej płatności; 2a) przestrzegał wymogów przez cały rok kalendarzowy, w którym został złożony wniosek o przyznanie tej płatności; 3) został mu nadany numer identyfikacyjny w trybie przepisów o krajowym systemie ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności. Przepis art. 2 pkt. 14 cyt. ustawy stanowił, że użyte w ustawie określenie „rolnik” oznacza rolnika w rozumieniu art. 2 lit. a rozporządzenia (Rady WE) nr (...), zgodnie, z którym rolnikiem jest osoba fizyczna lub prawna lub grupa osób fizycznych lub prawnych, bez względu na status prawny takiej grupy i jej członków w świetle prawa krajowego, których gospodarstwo znajduje się na terytorium Wspólnoty, określonym w art. 299 Traktatu, oraz która prowadzi działalność rolniczą (w rozumieniu przepisu art. 2 lit. c tego samego rozporządzenia). Zasadnie zatem pozwany twierdzi, że przepis art. 7 ustawy z 26.01.2007r., jako wymóg przyznania dopłat w ramach systemów płatności bezpośrednich, wskazywał „posiadanie” nieruchomości rolnych rozumiane, jako prowadzenie na tych nieruchomościach działalności rolniczej, zdefiniowane w przepisie art. 2 lit. c rozporządzenia Rady WE nr 73/2009. Do uzyskania dopłat nie uprawniało natomiast samo dysponowanie prawem własności nieruchomości rolnych, nawet jeżeli towarzyszyło temu posiadanie nieruchomości realizowane w warunkach, o których mowa w przepisie art. 337 kc. Wychodząc z takiego założenia stwierdzić należy, iż zapis §7 umowy dzierżawy, rozumiany dosłownie jako obowiązek przekazywania przez dzierżawcę pobranych dopłat bezpośrednich właścicielowi gruntu, należałoby uznać za służący obejściu przepisu art. 7 ustawy z 26.01.2007r. i tym samym za nieważny w świetle przepisu art. 58 §1 i 3 kc. Gdyby zaś zapis ten miał mieć znaczenie postulowane przez powoda tzn. gdyby miał on (łącznie z zapisem §4 umowy) nakładać na dzierżawcę obowiązek zapłaty na rzecz wydzierżawiającego czynszu dzierżawnego, którego wysokość miałyby odpowiadać sumie równowartości 30 kwintali pszenicy rocznie i pobranych za dany rok dopłat bezpośrednich, przyjęć by należało, że umowa dzierżawy z 05.10.2010r. nie czyniła zadość minimalnym wymogom co do treści, które dla umowy dzierżawy

ustanawia przepis art. 693 kc. Zgodnie z tym przepisem 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, przy czym czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju, jak również może być oznaczony w ułamkowej części pożytków. Określenie wysokości czynszu jako sumy równowartości 30 kwintali pszenicy i dopłat bezpośrednich za dany rok nie spełnia wymogu określenia wysokości czynszu, gdyż jednocześnie umowa nie nakładała na dzierżawcę obowiązku wystąpienia z wnioskiem o przyznanie dopłat bezpośrednich (co w ogóle warunkowałoby możliwość ich uzyskania), pomijając już fakt, że uzyskanie takich dopłat uzależnione było od spełnienia warunków przewidzianych w ustawie i innych właściwych aktach prawnych oraz pozytywnej decyzji (...) w tej materii, której wydanie i ewentualne kwestionowanie, zgodnie z przepisem art. 19 w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z 26.01.2007r. odbywało się w drodze postępowania regulowanego przepisami kodeksu postępowania administracyjnego. Określenie więc wysokości czynszu poprzez wskazanie, że jego część stanowią dopłaty bezpośrednie za dany rok, de facto oznaczałoby uzależnienie wysokości czynszu od wyników postępowania administracyjnego (postępowania uregulowanego przepisami kpa), co nie mieści się w granicach swobody przyznanej stronom umowy dzierżawy przyznanej przepisem art. 693 §2 kc. W każdym z opisanych wyżej wariantów za nieważny, a więc nie wywołujący skutków prawnych, uznać należy §7 umowy dzierżawy, ewentualnie za nieważną uznać należałoby też całą umowę, gdyby zostało udowodnione, że bez postanowienia zawartego w §7 strony w ogóle umowy by nie zawarły.

Jako, że jedynym źródłem zobowiązania pozwanego do uiszczenia na rzecz powoda kwoty, odpowiadającej wysokości pobranych przez pozwanego za rok 2013 dopłat bezpośrednich z tytułu uprawnienia nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...), mógł być tylko §7 umowy dzierżawy z 05.10.2010r. stwierdzona przez Sąd nieważność tego zapisu, ewentualnie mogąca powodować także nieważność całej powołanej umowy dzierżawy, czyni roszczenie zgłoszone przez powoda bezzasadnym w związku, z czym powództwo zostało przez Sąd oddalone w całości.

Ponieważ pozwany nie uiszczał opłat sądowych i nie twierdził, aby miał w związku z postępowaniem ponieść jakiegokolwiek wydatki, mimo iż w całości wygrał on proces nie było podstaw do zasądzenia na jego rzecz od powoda jakichkolwiek kwot z tytułu zwrotu kosztów procesu.