

Sygn. akt: I C 172/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Augustowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Bożena Buraczewska
Protokolant:	sekretarka Emilia Konaszenko

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2018 r. w Augustowie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. P.

przeciwko J. C.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (art. 189 kpc)

I.

Ustala, że pomiędzy powodem P. P. a pozwaną J. C. istnieje stosunek dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w N. w postaci (...) o pow. 10,39 ha na warunkach i w okresie jak w umowie dzierżawy z dnia 24.06.2015r.

II.

Odstępuje od obciążania pozwanej J. C. zwrotem kosztów postępowania na rzecz powoda P. P..

Sygn. akt I C 172/18

UZASADNIENIE

Powód P. P. wystąpił z pozwem przeciwko J. C. o ustalenie, że pomiędzy powodem, a pozwaną istnieje stosunek dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni 10,39ha, położonej w N. – działki nr(...) na warunkach i w okresie jak w umowie dzierżawy z dnia 24 czerwca 2015r. zawartej pomiędzy stronami.

Twierdził, iż w dniu 24 czerwca 2015r. zawarł z pozwaną umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w N. o 10,39ha – działki nr(...) Nieruchomość została powodowi wydana w 2015r. i od jesieni 2015r. gospodaruje na nieruchomości. Aktualnie na przedmiotowych gruntach jest zasiane zboże ozime, a na łąkach na jesieni 2017r. zasiano nową trawę. Pismem z dnia 11.01.2018r. pozwana złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, a jako przyczynę wypowiedzenia wskazała nieopłacenie przez dzierżawcę opłat za meliorację działek będących przedmiotem umowy. Pozwany kwestionuje jakoby opłaty melioracyjne (będące należnościami wobec Gminnej Spółki (...)) były nieopłacone. Wprawdzie opłat tych dokonywała pozwana, jednak pieniądze na to otrzymywała od powoda. Wobec powyższego uznać należy, że nie zaszła określona w umowie przesłanka rozwiązania umowy, a zatem pozwana nie była uprawniona do rozwiązania umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony. Dzierżawca zgłosił zaraz po wydzierżawieniu wydzierżawioną nieruchomość w Agencji (...) i otrzymuje na nią dopłaty. Ponadto otrzymał środki finansowe z programu (...) na rozwój prowadzonego przez siebie gospodarstwa rolnego. Wypowiedzenie przez

pozwaną umowy dzierżawy spowoduje zmniejszenie areálu posiadanego przez powoda, a tym samym negatywnie wpłynie na prowadzoną przez niego działalność rolniczą. Zmniejszenie areálu zagraża także realizacji zobowiązań dzierżawcy wynikających z programu (...), co może skutkować obowiązkiem zwrotu uzyskanych dofinansowań.

W odpowiedzi na pozew pozwana J. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Podniosła, że zawarta umowa jest nieważna, albowiem nie zawiera podstawowych danych wymaganych dla ważności umowy. Ze stanowiska pozwanej wynikało, iż uchyła się od skutków prawnych umowy dzierżawy z uwagi na podstęp, polegający na zobowiązaniu się do zwrotu na jej rzecz dopłat unijnych, czego powód nie czynił. Zgodziła się na zawarcie umowy, gdyż powód jest jej szwagrem i miał z jej siostrą, a jego żoną pomagać jej we wszystkim. Ponadto w postanowieniu w sprawie (...) w którym Sąd Rejonowy w Augustowie zezwolił jej na wydzierżawienie gospodarstwa nie określone zostało o jakie gospodarstwo chodzi, a posiada udziały w dwóch różnych gospodarstwach.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Poza sporem pozostaje, iż prawomocnym postanowieniem z dnia 28.05.2015r. w sprawie (...) Sąd Rejonowy w Augustowie III Wydział Rodzinny i Nieletnich zezwolił wnioskodawczyni J. C. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletnich D. C. (1), G. C. i Z. C. polegającej na zawarciu umowy dzierżawy w imieniu w/w małoletnich gospodarstwa rolnego położonego w N. i N. (dowód akta(...)) tut. Sądu

Bezsporne jest również, iż w dniu 24.06.2015 r. strony zawarły umowę dzierżawy gospodarstwa rolnego położonego w N. o powierzchni 10,39ha składającego się z działek nr(...) na okres 10 lat, tj. do 24.06.2025r. Zgodnie z pkt.7 zawartej umowy dzierżawca zobowiązał się do ponoszenia kosztów związanych z dzierżawionym gruntem w tym wszelkich opłat, podatków i innych należności. Z kolei pkt.9 umowy stanowił, że w sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

Pismem z dnia 11.01.2018r. pozwana J. C. złożyła powodowi P. P. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, za podstawę podając pkt.3 w zw. z pkt.7 umowy, a jako przyczynę wskazując nieopłacenie przez dzierżawcę opłat za meliorację działek będących przedmiotem umowy (dowód-k.14 akt sprawy). Z oświadczenia powoda z dnia 31.01.2018r. skierowanego do Starostwa Powiatowego w A. wynika, że otrzymał informację, że dnia 24.01.2018r. do Starostwa wpłynęło pismo dotyczące wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej w dniu 24.06.2015r. pomiędzy nim, a pozwaną ale jego zdaniem brak było uzasadnionych przesłanek do wypowiedzenia umowy. Następnie pismem z dnia 20.02.2018r. pozwana wezwała powoda do wydania przedmiotowej nieruchomości wyznaczając mu dwutygodniowy termin do jej opuszczenia (dowód-k.22).

Z wyjaśnień powoda wynikało, że umówili się z pozwaną na czynsz w kwocie 400zł za hektar rocznie, uiszczał go za lata 2015-2017, z tym, że za ostatni rok przekazem pocztowym, a wcześniej bezpośrednio pozwanej. Podatku nie uiszczał bo miała go płacić pozwana, miała również opłacać opłaty melioracyjne, a on miał jej zwracać pieniądze. Oddawał także pozwanej dopłaty unijne. Nie oddał jedynie dopłat za 2017r. ponieważ o ich wysokości dowiedział się dopiero w 2018r. Uiszczył opłatę melioracyjną za 2017r. ale daty nie pamięta.

Pozwana przyznała, że ustaliła z powodem czynsz dzierżawny w podanej wyżej kwocie, twierdziła jednak, że powód nie płacił go regularnie, czynsz za 2015r zapłacił w 2016r. Nie opłacił również za meliorację za 2016r. i 2017r.

Przesłuchany na powyższe okoliczności świadek J. P. (dowód-zeznania k.90) – przedstawiciel Gminnej Spółki (...) zeznał, że nie pamięta okresu 2015-2017r. i trudno mu powiedzieć czy pozwana zalega ze składkami. Na ogół informację o wymiarze składki otrzymuje właściciel. Z kolei z zeznań świadka E. P. (dowód k.90-90odwr.) wynika, że pozwana otrzymywała czynsz dzierżawny, dopłaty unijne i zobowiązała się płacić za meliorację. O wysokości dopłat za 2017r. dowiedzieli się dopiero z decyzji otrzymanych w listopadzie 2017r. i styczniu 2018r. Czynsz za 2017r zapłacili w całości na wiosnę. W 2017r wysłali zaliczkę pozwanej w wysokości 2000zł, którą im zwróciła. Mieli zobowiązania wobec Agencji, dostali dotacje (...) i nie mogli zmieniać areálu gospodarstwa. Natomiast świadek M. P. (1) (dowód:k.90 odwr.-91) zeznał, że był ustalony czynsz w wysokości 4000zł rocznie, dzierżawca miał też oddawać dopłaty. Powód zapłacił podatek raz czy dwa razy, pozwana dostawała przekazy za opłaty melioracyjne i miała chyba ona płacić, gdyby dała przekazy to opłacaliby. Powód zapłacił za meliorację chyba całość i połowę za dzierżawę za 2017r ale odesłała mu pieniądze. Przekazywał jej dopłaty, pieniądze były przekazywane gotówką. W 2018r powód skosił trawę ale

jej nie zebrał. Umowa była zawarta na 10lat ale pozwana chciała sprzedać gospodarstwo i ją rozwiązać, sprzedała maszyny rolnicze. Świadkowie D. C. (1) (dowód:k.97odwr.) i M. P. (2) (dowód:k.97 odwr.) zeznali, że opłaty dotyczące melioracji otrzymywała pozwana, świadek M. P. – sołtys wsi N. zeznał ponadto, że nie wie kto płacił dla spółek za gospodarstwo pozwanej, a świadek D. C., że dopłaty nie są płacone, a powinny być płacone pozwanej.

Nie ma podstaw, w świetle pozostałego zebranego w sprawie materiału dowodowego, aby nie dać wiary zeznaniom w/w świadków. Są oni wprawdzie w większości członkami rodziny zarówno powoda jak i powódki to zdaniem Sądu ich zeznania są w pełni obiektywne i korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym.

W tej sytuacji brak jest zdaniem Sądu podstaw do przyjęcia, iż powód nie wywiązywał się z obowiązku ponoszenia kosztów związanych z dzierzawionym gospodarstwem rolnym, w tym także opłat za meliorację i zwrotu dotacji, po uzyskaniu decyzji o ich wysokości.

Zgodnie z treścią art. 189kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Powyższy przepis określa materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa, w którym powód domaga się sądowego ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. Powyższe określenie interesu prawnego in extenso znalazło aprobatę w judykaturze (por. m.in. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445; wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., I ACa 408/13, LEX nr 1437870). Zasada ta nie powinna jednak być pojmowana abstrakcyjnie, w celu zawężającej interpretacji tej przesłanki do wytoczenia powództwa o ustalenie, lecz ze względu na konstytucyjnie gwarantowane prawo do sądu zawsze konieczna jest ocena istnienia interesu prawnego do wytoczenia tego powództwa na tle okoliczności faktycznych konkretnych spraw. Wobec tego należy także dodać, że przyjmuje się istnienie interesu prawnego zawsze, „gdy istnieje niepewność stanu prawnego” (E. W.) lub „gdy stronie nie stoi otworem droga procesu o świadczenie, a strona przeciwna kwestionuje jej prawo lub stosunek prawny” (tak M. W.)- (Komentarz do art189kpc pod red. P.Telenga).

Niewątpliwie powód przesłanki przewidziane w wyżej wymienionym przepisie spełnił, a wypowiedzenie umowy dzierżawy przez pozwaną wobec wywiązywania się przez powoda z warunków umowy spowoduje zmniejszenie areálu prowadzonego przez niego gospodarstwa i negatywnie wpłynie na prowadzoną przez niego działalność rolniczą. Zmniejszenie areálu zagraża także realizacji zobowiązań dzierżawcy wynikających z programu (...) i może skutkować obowiązkiem zwrotu uzyskanych przez niego dofinansowań.

R. powództwo jak zasadne podlegało uwzględnieniu.

O kosztach Sąd orzekł stosownie do treści art. 108kpc w zw. z art.102kpc.Z uwagi na sytuację majątkową i rodzinną pozwanej odstąpił od obciążania jej zwrotem kosztów procesu na rzecz powoda.

Sygn. aktI.Ca 60/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2019r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Alicja Wiśniewska
-----------------	-----------------------

Sędziowie:	SSO Joanna Walczuk SSO Aneta Ineza Sztukowska (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa P. P.

przeciwko J. C.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa

na skutek apelacji pozwanej J. C.

od wyroku Sądu Rejonowego w Augustowie

z dnia 28 listopada 2018 r., sygn. akt I C 172/18

1)

oddala apelację;

2)

zasądza od pozwanej J. C. na rzecz powoda P. P. kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu przed Sądem II – giej instancji.

SSO Alicja Wiśniewska SSO Joanna Walczuk SSO Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt I. Ca. 60/19

UZASADNIENIE

Powód P. P. wystąpił przeciwko pozwanej J. C. z pozwem o ustalenie, że pomiędzy nim a pozwaną istnieje stosunek dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w N. w postaci (...) o pow. 10,39 ha na warunkach i w okresie jak w umowie dzierżawy z dnia 24.06.2015 r. Jednocześnie powód domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, iż dnia 24.06.2015 r. zawarł z pozwaną umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w N., składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 10,39 ha. Umowa powyższa zawarta została na 10 lat i w oparciu o nią powód gospodaruje na nieruchomościach nią objętych od jesieni roku 2015 do chwili obecnej, uzyskując z tego tytułu dopłaty unijne z (...). Jak wskazał powód, w umowie tej przewidziano, iż będzie on ponosił wszystkie koszty związane z dzierżawionym gruntem, w tym wszelkie opłaty, podatki i inne należności. Poza zapisami umowy dzierżawy, strony – dodatkowo – uzgodniły, iż powód przekazywać będzie pozwanej kwotę ok. 400,00 zł rocznie od hektara na pokrycie przez nią kosztów związanych z dzierżawionym gruntem, w tym wszelkich opłat i należności za wyjątkiem podatku, który powód uiszczał osobiście. Pozostała po uregulowaniu tych kosztów kwota miała pozostać dla pozwanej. Powód podkreślał, że tak z zapisów umowy jak i wskazanych powyżej ustnych uzgodnień wywiązywał się należycie. Mimo to, pismem z dnia 11.01.2018 r., pozwana złożyła wobec niego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, za podstawę podając pkt 3 w zw. z pkt 7 tejże umowy i wskazując, że powód nie uregulował opłat melioracyjnych przypadających na nieruchomości stanowiące przedmiot dzierżawy. Wypowiedzenie

to, zdaniem powoda, było bezzasadne, a w związku z tym nie mogło odnieść skutku w postaci wygaśnięcia umowy dzierżawy łączącej strony postępowania. Powód podkreślał przy tym, że wygaśnięcie przedmiotowej umowy spowodować może po jego stronie niekorzystne skutki prawne i finansowe wynikające z faktu pozyskania dofinansowań z (...), zakładających wieloletnie prowadzenie działalności rolnej na określonym areale gruntów (obejmującym areal dzierżawiony od pozwanej).

Pozwana J. C. nie uznała powództwa i domagała się jego oddalenia oraz zasądzenia od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Argumentując swe stanowisko w sprawie pozwana podniosła, iż umowa dzierżawy łącząca ją z powodem jest nieważna. Nieważności przedmiotowej umowy dzierżawy pozwana upatrywała przy tym w kilku przyczynach:

1)
po pierwsze w fakcie, iż zawierając ww. umowę pozwana legitymowała się jedynie udziałem do ¼ prawa własności nieruchomości stanowiących przedmiot tejże umowy i nie miała umocowania pozostałych współwłaścicieli do dysponowania nieruchomości

2)
po drugie w fakcie, iż ww. umowa nie zawiera podstawowych danych (essentialia negotii)

3)
po trzecie w fakcie, iż ww. umowa zawarta została w warunkach podstępu polegającego na tym, że powód nie przekazywał na jej rzecz dopłat unijnych przypadających na grunty objęte umową dzierżawy – mimo, iż zobowiązanie takie na siebie przyjął.

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2018 r. w sprawie sygn. akt I C 172/18 Sąd Rejonowy w Augustowie ustalił, że pomiędzy powodem P. P. a pozwaną J. C. istnieje stosunek dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w N. w postaci (...) o pow. 10,39 ha na warunkach i w okresie jak w umowie dzierżawy z dnia 24.06.2015 r. (pkt I wyroku). Jednocześnie Sąd ten odstąpił od obciążania pozwanej J. C. zwrotem kosztów postępowania na rzecz powoda P. P. (pkt II wyroku).

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd I instancji wskazał, że poza sporem w sprawie niniejszej pozostawało, iż prawomocnym postanowieniem z dnia 28.05.2015 r. w sprawie III. (...)(...) Sąd Rejonowy w Augustowie III Wydział Rodzinny i Nieletnich zezwolił J. C. na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem małoletnich D. C. (1), G. C. i Z. C. polegającej na zawarciu umowy dzierżawy w imieniu w/w małoletnich gospodarstwa rolnego położonego w N. i N.. Dalej, Sąd I instancji wskazał, iż poza sporem w sprawie niniejszej pozostawało również to, że w dniu 24.06.2015 r. strony postępowania zawarły umowę dzierżawy gospodarstwa rolnego położonego w N. o powierzchni 10,39ha składającego się z działek nr(...) na okres 10 lat, tj. do 24.06.2025r. Sąd ten zauważył przy tym, że w myśl pkt. 7 tejże umowy dzierżawca zobowiązał został do ponoszenia kosztów związanych z dzierżawionym gruntem w tym wszelkich opłat, podatków i innych należności. Z kolei w myśl pkt. 9 tejże umowy w sprawach umową nieuregulowanych zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji wynikało także, że pismem z dnia 11.01.2018r. pozwana J. C. złożyła powodowi P. P. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, za podstawę podając pkt. 3 w zw. z pkt.7 umowy, a jako przyczynę wypowiedzenia wskazując nieopłacenie przez dzierżawcę opłat za meliorację działek będących przedmiotem umowy. Po otrzymaniu tego pisma, powód skierował o Starostwa Powiatowego w A. oświadczenie opatrzone datą 31.01.2018 r., w którym wskazał, że wypowiedzenie umowy dzierżawy złożone mu przez pozwaną nie było uzasadnione. Następnie, pismem z dnia 20.02.2018r. pozwana wezwała powoda do wydania nieruchomości objętej umową dzierżawy, wyznaczając mu dwutygodniowy termin do jej opuszczenia.

W oparciu o wyjaśnienia powoda i pozwanej oraz zeznania świadków J. P., E. P., M. P. (1), D. C. (1) i M. P. (2) Sąd I instancji ustalił także, że powód wywiązał się z zapisów umowy dzierżawy łączącej strony postępowania, a w tym z obowiązku ponoszenia kosztów związanych z dzierżawionym gospodarstwem rolnym - także w zakresie opłat za meliorację i zwrotu dotacji, po uzyskaniu decyzji o ich wysokości. W oparciu o powyższe dowody Sąd I instancji ustalił w szczególności, że w 2017 powód przesłał pozwanej zaliczkę na poczet należności jej przypadających z tytułu umowy dzierżawy – w kwocie 2.000,00 zł. Sumy tej jednak pozwana nie przyjęła.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy skonstatował, iż żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie. Skoro bowiem powód wywiązał się z warunków umowy dzierżawy łączącej strony postępowania, to pozwana nie miała podstaw, by umowę

tę wypowiedzieć. Sąd I instancji podkreślił przy tym, że powód legitymował się interesem prawnym w dochodzeniu żądania zgłoszonego pozwem w rozumieniu art. 189 kpc. Wypowiedzenie umowy dzierżawy przez pozwaną mimo wywiązywania się przez powoda z warunków umowy spowoduje bowiem zmniejszenie areálu prowadzonego przez niego gospodarstwa i negatywnie wpłynie na prowadzoną przez niego działalność rolniczą. Sąd ten zauważył też, że zmniejszenie owego areálu zagraża realizacji zobowiązań dzierżawcy wynikających z programu (...) i może skutkować obowiązkiem zwrotu uzyskanych przez niego dofinansowań.

Jako podstawę prawną orzeczenia o kosztach Sąd I instancji wskazał art. 108 kpc w zw. z art. 102 kpc, uwzględniając sytuację majątkową i rodzinną pozwanej.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana J. C., zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1)
sprzeczność ustaleń sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegającą na bepodstawnym uznaniu, że powód wywiązał się z umowy dzierżawy, chociaż sam przyznał, że dopłaty unijne, które miał zwracać pozwanej, za 2017 r. nie zostały opłacone, co powinno skutkować ustaleniem rozwiązania umowy dzierżawy z końcem 2017 r.

2)
bepodstawne uznanie, że wpłata kwoty 2.000,00 zł, która została przez pozwaną odesłana, oznaczała spełnienie świadczeń za 2017 r., chociaż wysokość dopłat za ten rok była znana od pierwszego kwartału tego roku, czego sąd pierwszej instancji nawet nie próbować sprawdzić

3)
nieważność postępowania wynikającą z faktu, że po stronie pozwanej nie występują wszystkie osoby, które powinny być pozwane z uwagi na istniejące współluczestnictwo materialne konieczne, zaś tylko J. C. została pozwana, a współwłaścicielami gruntu są również jej dzieci, przy czym syn D. C. (1) w chwili wniesienia pozwu był już osobą pełnoletnią

4)
niewwzględnienie faktu, że zezwolenie Sądu w sprawie (...) nie mogło obejmować zgody na dzierżawę od czasu osiągnięcia przez D. C. (1) pełnoletności, zaś sąd okoliczności tej nawet nie rozważał, chociaż przy dopuszczeniu dowody z tych akt powinien się z nimi zapoznać, a wobec postępowania pozwanej bez pełnomocnika, w sytuacji potrzeby ochrony praw małoletnich, dopuścić się rażących uchybień.

W świetle powyższego pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i ustalenia, że umowa dzierżawy trwała do końca roku 2017 i oddalenia powództwa w pozostałej części. Ewentualnie, pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację, powód P. P. domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Jakkolwiek bowiem ustalenia poczynione przez Sąd I instancji wymagały poszerzenia na etapie postępowania odwoławczego (w oparciu o dotychczas zgromadzony materiał dowodowy), zaś ocena prawa żądania pozwu – głębszej analizy, to ostatecznie uznać należało, że zaskarżony wyrok jest prawidłowy i nie wymaga korekty.

Ustalenia poczynione przez Sąd I instancji poszerzyć należało o następujące okoliczności:

Powód P. P. i pozwana J. C. są rodziną. P. P. jest bowiem mężem siostry J. C. (bezsporne).

Umowa stanowiąca przedmiot sporu w sprawie niniejszej zawarta została na piśmie w dniu 24.06.2015 r. Jej stronami byli przy tym wyłącznie powód (jako „dzierżawca”) i pozwana (jako „wydzierżawiający”). Umowa ta nie przewidywała na rzecz pozwanej żadnego czynszu; zawierała natomiast zastrzeżenie, iż może zostać rozwiązana przez pozwaną w każdym czasie bez zastosowania terminu wypowiedzenia – jeżeli powód nie dotrzyma warunków umowy (dowód: umowa dzierżawy z dnia 24.06.2015 r. k. 10).

Umowa szczegółowo opisana powyżej – z uwagi na niezastrzeżenie na rzecz pozwanej czynszu – nie stanowiła klasycznej umowy dzierżawy w rozumieniu art. 693 kc, lecz umowę tzw. bezczynszowego użytkowania, o jakiej mowa w art. 708 kc.

W oparciu o dodatkowe, ustne uzgodnienia, dokonane już poza umową z dnia 24.06.2015 r., powód zobowiązał się uiszczać na rzecz pozwanej kwotę 400,00 zł od hektara rocznie z przeznaczeniem tej kwoty na pokrycie wszelkich zobowiązań związanych z dzierżawioną nieruchomością, za wyjątkiem podatku od nieruchomości, który to podatek uiszczać miał samodzielnie. Kwota ta obejmować miała dopłaty unijne uzyskiwane przez powoda z (...) a przypadające na grunty objęte umową z dnia 24.06.2015 r. Początkowo, tak umówioną kwotę powód przekazywał pozwanej gotówką do jej rąk, nie żądając z powyższego tytułu pokwitowania. Dopiero jesienią 2017 r. sposób płatności uległ zmianie – powód przesłał pozwanej przekazem pocztowym na poczet uzgodnionej ustnie sumy kwotę 2.000,00 zł. Pozwana odmówiła jednak jej przyjęcia (dowód: decyzja podatkowa k. 11, kopia przekazu k. 12, kopia odmowy przyjęcia k. 13, zeznania świadka E. P. 00:44:58-01:03:56 rozprawy z dnia 03.10.2018 r. k. 90-90v, zeznania świadka M. P. (1) 01:03:56-01:15:11 rozprawy z dnia 03.10.2018 r. k. 90v-91).

Pozwana nie wzywała powoda do zapłaty jakichkolwiek kwot stanowiących należności związanych z dzierżawioną nieruchomością (w tym opłat melioracyjnych). Nie przekazywała mu również żadnych wezwań do zapłaty takich należności. To ona zaś, a nie powód, otrzymywała wezwania do zapłaty opłat melioracyjnych (dowód: pismo powoda z dnia 15.01.2018 r. k. 15-16, zeznania świadka J. P. 00:41:04-00:44:58 rozprawy z dnia 03.10.2018 r. k. 90, zeznania świadka E. P. 00:44:58-01:03:56 rozprawy z dnia 03.10.2018 r. k. 90-90v, zeznania świadka D. C. (1) 00:11:12-00:20:54 rozprawy z dnia 21.11.2018 r. k. 97v, zeznania świadka M. P. (2) 00:20:54-00:29:35 rozprawy z dnia 21.11.2018 r. k. 97v-98).

Po złożeniu przez pozwaną oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy z dnia 24.06.2015 r. powód przesłał pozwanej przekazem pocztowym kwotę 597,87 zł odpowiadającą sumie opłat melioracyjnych za 2,5 roku wstecz (dowód: kopia przekazu k. 17).

Właścicielami nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy z dnia 24.06.2015 r. są J. C., D. C. (1), Z. C. i G. C. – wszyscy w udziale po ¼ części (dowód: zawiadomienie o zmianie w ewidencji gruntów k. 19-20, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku k. 69).

Ustalenia powyższe były niezbędne do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy – z punktu widzenia zarzutów apelacyjnych. Zaakcentować należy przy tym, że ustaleń tych Sąd Okręgowy dokonał na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, dzieląc przy tym w pełni jego ocenę przedstawioną przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Zaznaczyć też trzeba, że oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd I instancji w apelacji nie negowano, zarzucając jedynie temu Sądowi, iż opierając się na przywołanym powyżej materiale dowodowym wywiódł błędne ustalenia faktyczne jak chodzi o kwestię wywiązania się przez powoda z umowy łączącej strony postępowania. Zarzutów powyższych, zdaniem Sądu Okręgowego, nie sposób jednak podzielić, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. W pierwszej kolejności rozważyć bowiem należało podniesiony w apelacji zarzut nieważności postępowania jako że jego uwzględnienie skutkować musiałoby uchYLENIEM zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania (art. 386§2 kpc).

Nieważności postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym powódka upatrywała w okoliczności tego rodzaju, iż – w jej przekonaniu – udziału w sprawie niniejszej pozbawione zostały osoby, co do których, po stronie pozwanej, zachodziło współuczestnictwo materialne konieczne. Stanowiska powyższego, zdaniem Sądu Okręgowego, podzielić się nie da. Faktem niezaprzeczalnym jest, że pozwana nie jest jedyną właścicielką nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy z dnia 24.06.2015 r. (pozostałymi współwłaścicielami są dzieci pozwanej). Faktem niezaprzeczalnym jest również, że w roku 2015 pozwana pozyskała od Sądu Rejonowego w Augustowie zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem swoich małoletnich dzieci, polegającej na zawarciu w imieniu ww. małoletnich umowy dzierżawy gospodarstwa rolnego, położonego w N. i N.. Rzecz jednak w tym, że z umowy z dnia 24.06.2015 r. jasno i wyraźnie wynika, iż zawarta została ona przez powoda i pozwaną – działającą wyłącznie w imieniu własnym (a nie w imieniu własnym i małoletnich dzieci). Stąd też nie da się podzielić poglądu pozwanej, by stronami tejże umowy, po stronie „wyzierżawiającej”, były także jej dzieci – współwłaściciele nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy z dnia 24.06.2015 r. Trzeba przy tym podkreślić, że w świetle obowiązujących przepisów dopuszczalne jest oddanie w dzierżawę rzeczy cudzej, nienależącej do wydzierżawiającego (por. K. Pietrzykowskiej (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz, uwagi do art. 693 kc, wyd. 9, Warszawa 2018 r., dostępny w zbiorach Legalis, E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Uwagi do art. 693 kc, wyd. 8, Warszawa 2017 r., dostępny w

zbiorach Legalis). Oznacza to, że z faktu, iż pozwana zawarła z powodem umowę taką jak ta z dnia 24.06.2015 r. nie legitymując się pełnym tytułem własności do nieruchomości (lecz tytułem współwłasności) nie można wywodzić, że stronami tejże umowy stali się pozostali współwłaściciele nieruchomości (dzieci pozwanej) tudzież by tak zawarta umowa nie była ważna lub – jak sugerowano w apelacji – utraciła skuteczność z momentem upływu czasu jednego z dzieci pozwanej – D. C. (1). To zaś z kolei oznacza, że pomiędzy pozwaną a jej bezspornie niebiorącymi udziału w niniejszym procesie dziećmi nie zachodziło współuczestnictwo materialne konieczne, a co za tym idzie w realiach tego procesu nie ma mowy o nieważności postępowania.

Przechodząc zaś już do zarzutów apelacji dotyczących się skuteczności wypowiedzenia umowy z dnia 24.06.2015 r. w pierwszej kolejności zaakcentować należy, że przedmiotowa umowa ma charakter terminowy. Przed upływem terminu, na jaki została zawarta, mogła ona zostać zatem wprowadzona na skutek wypowiedzenia, ale tylko w wypadkach w niej określonych (art. 708 kc w zw. z art. 694 kc w zw. z art. 673§3 kc). W umowie z dnia 24.06.2015 r., na wypadek niedotrzymania jej warunków, nie zastrzeżono wszakże pozwanej prawa do wypowiedzenia umowy, lecz prawo jej rozwiązania bez wypowiedzenia. Zapis taki pozostaje zatem w oczywistej sprzeczności z art. 708 kc w zw. z art. 694 kc w zw. z art. 673§3 kc i jako taki skuteczny być nie może (przynajmniej jak chodzi o rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia). Dalej, zauważenia wymaga, że w umowie z dnia 24.06.2015 r. obowiązki powoda określono następująco: przystąpienie do użytkowania gospodarstwa rolnego z dniem 25.06.2015 r. (pkt 4 umowy), korzystanie z przedmiotu dzierżawy zgodnie z jej przeznaczeniem (pkt 5 umowy), nieprzelewanie uprawnień wynikających z umowy na rzecz osób trzecich (pkt 6 umowy), ponoszenie kosztów związanych z dzierżawionym gruntem, w tym wszelkich opłat, podatków i innych należności (pkt 8 umowy). Tylko w kontekście tak określonych obowiązków można było zatem rozpatrywać skuteczność wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną. Podkreślenia wymaga przy tym, że wśród obowiązków powyższych nie przewidziano obowiązku uiszczania przez powoda na rzecz pozwanej czynszu dzierżawnego tudzież kwot odpowiadających wysokości dopłat unijnych. Stąd też argumenty i zarzuty apelacji w tym zakresie pozostawały tak naprawdę irrelevantne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. Nie można bowiem stosować rygorów przewidzianych w umowie z dnia 24.06.2015 r. do ewentualnych uzgodnień stron dokonanych już poza tą umową. Niezależnie od powyższego mieć też należy na względzie, że przyczyną wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną nie było nieuiszczanie przez powoda na jej rzecz czynszu tudzież kwot odpowiadających wysokości dopłat unijnych, lecz nieuregulowanie opłat melioracyjnych przypadających na nieruchomość stanowiącą przedmiot ww. umowy (vide: pismo pozwanej z dnia 11.01.2018 r. k. 14). Stąd też wyłącznie przez pryzmat wykonania powyższego obowiązku (niewątpliwie spoczywającego na powodzie stosownie do treści umowy z dnia 24.06.2015 r.) rozpatrywać należało kwestię skuteczności wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną (notabene, gdyby powód rzeczywiście nie wywiązywał się względem pozwanej z innych obowiązków, to logika podpowiada, że powyższe znalazłoby odzwierciedlenie w treści przedmiotowego wypowiedzenia).

W świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie niniejszej, zdaniem Sądu Okręgowego, nie da się zgodzić ze stanowiskiem pozwanej, by powód nie wywiązał się z obowiązku uiszczania opłat melioracyjnych przypadających na nieruchomość stanowiącą przedmiot ww. umowy. Opłaty takie powód uregulował bowiem niezwłocznie po pozyskaniu wiedzy o ich istnieniu i wysokości, o czym świadczy treść przelewu jak na k. 17 akt sprawy zestawiona z wypowiedzeniem umowy sygnowanym przez pozwaną. Podkreślenia wymaga przy tym, że z zeznań stawających w sprawie niniejszej świadków J. P., E. P., D. C. (1) i M. P. (2) (nie negowanych przez stronę pozwaną) jednoznacznie wynikało, że wezwania do uiszczania opłat melioracyjnych doręczane były nie powodowi, lecz pozwanej. W tej sytuacji, realną szansę na uregulowanie tychże opłat (a tym samym wypełnienie zobowiązań wynikających z umowy z dnia 24.06.2015 r.) powód mógł mieć tylko wówczas, gdyby pozwana przedmiotowe wezwania mu przekazała. Okoliczności sprawy niniejszej nie wskazują zaś, by tak było. Powołanie się w wypowiedzeniu sygnowanym przez pozwaną na „ustne i telefoniczne wezwania”, w sytuacji zaprzeczenia im przez powoda i niepotwierdzenia przez żadnego ze stawających w sprawie niniejszej świadków, to stanowczo za mało w kontekście reguły rozkładu ciężaru dowodu wynikającej z art. 6 kc, zgodnie z którą ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Mając zatem wszystko powyższe na uwadze, z mocy art. 385 kpc, orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym (pkt II wyroku) Sąd orzekł zaś zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania przewidzianą w art. 98 kpc. Zasądzona kwota obejmuje wynagrodzenie fachowego pełnomocnika reprezentującego powoda w stawce wynikającej z §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z §2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Joanna Walczuk SSO Alicja Wiśniewska