

Sygn. akt: I C 100/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy w Oleśnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Kałwak

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Klaudia Pluta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 stycznia 2018 roku

sprawy z **powództwa S. C.**

przeciwko **A. M.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. M. na rzecz powódki S. C. kwotę 1.780,00 zł (jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt złotych 00/100) wraz z odsetkami:

a) ustawowymi od dnia 01.09.2014 roku do dnia 31.12.2015 roku,

b) ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego A. M. na rzecz powódki S. C. kwotę 1.247,00 zł (jeden tysiąc dwieście czterdzieści siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 1.200,00 zł (jeden tysiąc dwieście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 stycznia 2016 roku powódka S. C. reprezentowana w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata wniosła o zasądzenie od pozwanego A. M. na swoją rzecz kwoty 1.780,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 września 2014 roku do dnia zapłaty. Ponadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania w kwocie 647,00 zł, w tym 1200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego, 30,00 zł tytułem opłaty od pozwu oraz 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej.

W uzasadnieniu swego roszczenia powódka między innymi podniosła, iż w dniu 20 sierpnia 2013 roku strony zawarły umowę dzierżawy gruntów rolnych oznaczonych jako działki nr (...) na czas oznaczony jednego roku. Zgodnie ww. umową strony ustaliły, że zapłata czynszu dzierżawnego przez dzierżawcę nastąpi do dnia 31 sierpnia 2014 roku. Pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości 10 płatności obszarowych przysługujących po integracji z Unią Europejską oraz zgodnie z § 4 ust. 3 umowy dzierżawy zobowiązał się do uiszczania opłaty na podatek rolny za wydzierżawione od powódki grunty rolne. W pozwie powódka wskazała również, iż łączna powierzchnia gruntów rolnych oddanych pozwanemu w dzierżawę wynosi 1,93 ha. Zaś wysokość stawki płatności bezpośredniej w 2014 roku wynosiła 910,87 zł/ha. Czynsz dzierżawy za okres trwania umowy pomiędzy stronami wyniósł zatem 1.758,00 zł – po przeliczeniu 1.93 x 910,87 zł. Z kolei wysokość podatku rolnego za wydzierżawione grunty wyniósł 21,80 zł – pozew karta 3-4.

W odpowiedzi na pozew pozwany A. M. reprezentowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata zgłosił zarzut potrącenia kwoty 1.780,00 zł i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwany wskazał, iż zapis zawarty w § 4 ust. 1 umowy dzierżawy gruntów z dnia 20 sierpnia 2013 roku jest sprzeczny z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa art. 58 § 1 kc i ma na celu obejście ustawy dnia 18 grudnia 2003 roku o płatnościach bezpośrednich do gruntów rolnych i oddzielnej płatności z tytułu cukru (Dz.U. z 2004r. Nr 6 poz. 40 ze zm.) Ponadto, pozwany podniósł, iż grunt rolny oznaczony jako działka nr (...) o pow. 0,61 ha nie stanowił własności powódki, w związku z czym nie była uprawniona do skutecznego zawarcia umowy sprzedaży. Pozwany połowę przedmiotowej działki zaczął użytkować od 1997 roku, zaś drugą połowę od 2010/2011 i cały czas pozostawała ona jego posiadaniu, zaś powódka w ostatnich 4-5 latach nie była właścicielką tej działki, ani też faktycznie jej nie posiadała. Sprawa o zasiedzenie m.in. tej działki wniesiona przez powódkę zawisła w Sądzie Rejonowym w Oleśnie sygn.. akt I Ns 85/15. Pozwany od 4 lat wykonywał na nieruchomościach powódki różnego rodzaju prace – opryski, prasowanie słomy, sianie zboża. Wartość tych prac niewątpliwie wynosi co najmniej 1.780,00 zł – stąd wniosek o dokonanie potrącenia tej kwoty z chodzonej pozwem kwoty przez powódkę – odpowiedź na pozew karta 29-33.

Sąd mocą postanowienia z dnia 8 grudnia 2016 roku zawiesił postępowanie w sprawie do czasu rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie prowadzonej pod sygn. akt I Ns 85/15. Zostało one uchylone przez sąd II Instancji, na skutek zażalenia powódki i mocą postanowienia z dnia 7 marca 2017 roku - postanowienie sądu I instancji karta 37 i postanowienie sądu II instancji karta 52.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka S. C. w dniu 20 sierpnia 2013 roku zawarła z pozwanym A. M. umowę dzierżawy gruntów rolnych położonych we wsi Z. w G., o numerze ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 1, 32ha oraz o numerze ewidencyjnym działki (...), o powierzchni 0,61ha.

Powyższa umowa została zawarta na czas jednego roku (§ 3 umowy). Pozwany będący dzierżawcą w § 4 pkt 1 umowy zobowiązał się do zapłaty wydzierżawiającemu – powódcę, czynszu dzierżawnego w wysokości płatności obszarowych przysługujących po integracji z Unią Europejską. Termin zapłaty czynszu określony został na dzień 31 sierpnia każdego roku - w § 4 pkt 2 umowy (umowa karta 10 verte).

Umowa dzierżawy gruntów rolnych została własnoręcznie podpisana przez powódkę oraz przez pozwanego.

dowód: umowa dzierżawy z 20.08.2013r. karta 9 – 11.

Powódka wezwała pozwanego do zapłaty pismem z dnia 28 lipca 2015r. Powódka powtórnie wezwała pismem z dnia 7 października 2015r., pozwanego do zapłaty za pośrednictwem kancelarii adwokackiej.

dowód: wezwania do zapłaty karta 13 i karta 14-15.

Pozwany do dnia dzisiejszego nie uregulował dochodzonych przez powódkę należności z tytułu zawarcia przez powódkę i pozwanego umowy dzierżawy gruntów rolnych dnia 20 sierpnia 2013r - fakt bezsporny

Sąd zważył.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 693§ 1 kc 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. § 2 niniejszego przepisu wskazuje, iż czynsz może być zastrzeżony w

pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków. Umowa dzierżawy jest umową dwustronnie zobowiązującą. Wydierżawiający zobowiązuje się do oddania przedmiotu dzierżawy do korzystania i pobierania pożytków, a dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania czynszu. Umowa dzierżawy jest też zatem umową odpłatną. Umowa dzierżawy dochodzi do skutku przez złożenie przez strony zgodnych oświadczeń woli. Jest więc umową konsensualną.

Kodeks cywilny nie ustanawia podmiotowych ograniczeń przy zawieraniu umowy dzierżawy. Wydierżawiający nie musi być właścicielem rzeczy oddawanej w dzierżawę. Wystarczy, że jest jej posiadaczem, a nawet dzierżycielem (wyrok SN z 9.6.1998 r., II CKN 795/97). Może nawet władać rzeczą bez tytułu prawnego (wyrok SN z 29.10.1970 r., III CRN 328/70). Powinien on zapewnić dzierżawcy możliwość korzystania i pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy. W związku z tym, przy zawarciu umowy wydierżawiający nie jest zobligowany do wykazania swego prawa do przedmiotu dzierżawy.

Kodeks cywilny daje stronom również swobodę w określeniu wysokości należnego za dzierżawę czynszu. Żaden przepis prawa, w tym także przepisy art. 664 kc w zw. z art. 694 kc, nie daje dzierżawcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Przepisy te uprawniają jedynie do wystąpienia z roszczeniem procesowym żądania obniżenia czynszu wyrokiem prawnokształtującym sądu (art.700kc) albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (wyr. SN z 12.10.2011 r., II CSK 29/11).

Pozwany reprezentowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika nie wykazał w jaki to sposób miałby się ziszczyć skutek z art. 58 kc i miałby dojść do bezprawności czynności. Dlaczego to twierdzi, że zapis zawarty w § 4 ust. 1 umowy dzierżawy gruntów z dnia 20 sierpnia 2013 roku jest sprzeczny z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa art. 58 § 1 kc. W kontekście przedstawionej oceny sądu swobody umowy w zakresie określenia wysokości czynszu, takie twierdzenie jest niczym nie uzasadnione.

Również zgłoszony w sprawie zarzut potrącenia nie wywołuje żadnych skutków w sprawie. Albowiem pozwany nie wykazał swojej wierzytelności względem powódki. Nie udowodnił istnienia umowy pomiędzy stronami, z której to wynikałaby wierzytelność jak podaje w tej samej wysokości, co dochodzona pozwem należność. Art. 498 § 1 kc stanowi, że gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. § 2 tegoż przepisu stanowi że, wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Sądowi trudno ocenić czy pozwany jest wierzycielem powódki a ona jego dłużnikiem. Twierdzenia podnoszone na użytek niniejszej sprawy nie wykazują uwiarygadniają tej wierzytelności.

Proces cywilny opiera się na koncepcji prawdy formalnej wynikającej z akt sądowych i inicjatywa dowodowa należy przede wszystkim do samych stron. Zgodnie z art. 232 k.p.c. obowiązek wskazania dowodów obciąża przede wszystkim strony, a ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Zgodnie z obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadą kontrydiktoryjności Sąd nie ma obowiązku zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń strony i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia spraw (wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1996 r. I CKU 45/96 OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76) Dopuszczenie dowodu z urzędu jest uprawnieniem a nie obowiązkiem sądu, z którego to prawa sąd winien korzystać nader ostrożnie, tak by swym działaniem nie wspierać żadnej ze stron procesu. Artykuł 6 k.c. i art. 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane być muszą przede wszystkim i w ten sposób, że strona która nie przytoczyła wystarczających dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na tej stronie spoczywał. Ponadto samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie

dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (wyrok SN z dnia 22.11.2001 r. I PKN 660/00)

W związku z powyższym, jeżeli materiał zgromadzony przez strony nie daje podstaw do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z nie udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów.

Zatem podnoszony przez pozwanego zarzut potrącenia nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

W świetle powyższego należało zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę dochodzoną w pozwie wraz z odsetkami.

Odsetki zasądzono na podstawie art. 471 kc mając na względzie ustalony przez strony umowy termin płatności do dnia 31 sierpnia każdego roku (§ 4 ust 3 umowy karta 10 verte) zasadzając je od dnia 1 września 2014 roku do dnia zapłaty.

Stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu. W związku z powyższym i na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokacie (Dz.U z 2015 roku poz. 1800 ze zmianami) obowiązującego w dacie złożenia pozwu Sąd zasądził od pozwanego A. M. na rzecz powódki kwotę 1.247,00 zł, na którą składa się opłata od pozwu w wysokości 30 złotych oraz opłata skarbową od złożenia pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych oraz wynagrodzenie adwokata w wysokości 1.200,00 zł.