

Sygn. akt V Ca 355/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny – Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Pałdyna
Sędziowie:	SO Anna Strączyńska
Protokolant:	SSR (del) Kamila Spalińska- Zbrzeźna Justyna Bujalska

po rozpoznaniu w dniu 01 marca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. C., D. C. (1) i A. C.

przeciwko J. K., A. K., S. B. i K. B.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego dla (...) w W.

z dnia 10 września 2014 r., sygn. akt I C 2218/13

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że pozbawia wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 14 lutego 2004 roku sporządzony za rep. A nr (...) przez notariusza A. P. w Kancelarii Notarialnej w Ż. co do § 2 ust. 1 lit. a w zakresie obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego za okres od 01 stycznia do 13 kwietnia 2012 roku w kwocie 17.075,08 zł (siedemnaście tysięcy siedemdziesiąt pięć złotych osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 kwietnia 2012 roku do dnia 09 lutego 2015 roku w kwocie 5. 972,97 zł (pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dwa złote dziewięćdziesiąt siedem groszy) i oddala powództwo w pozostałym zakresie,
- oddala apelację w pozostałym zakresie,
- zasądza od J. C., D. C. (1) i A. C. na rzecz A. K., S. B. i K. B. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) oraz na rzecz J. K. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Anna Strączyńska SSO Tomasz Pałdyna SSR (del) Kamila Spalińska-Zbrzeźna

Sygn. akt V Ca 355/15

## UZASADNIENIE

J. C., D. C. (1) i A. C. w dniu 13 sierpnia 2013 roku wystąpili z powództwem o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego - aktu notarialnego z dnia 14 lutego 2004 r. sporządzonego za repertorium A nr (...) spisanego przez A. P., notariusza w Ż., w części obejmującej obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego za rok 2011 oraz za okres od 01 stycznia 2012 r. do 13 kwietnia 2012 r. oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że łączyła ich z Agencją Nieruchomości Rolnych umowa dzierżawy gospodarstwa, gdzie termin zapłaty czynszu za każde pierwsze półrocze przypadał 15 listopada i wynikał z cen pszenicy opublikowanych przez GUS, a za drugie półrocze termin płatności to dzień 31 marca. W dniu 10 listopada 2011 roku doszło do zbycia nieruchomości na rzecz pozwanych, którzy domagają się zapłaty czynszu za całe pierwsze i drugie półrocze 2011 roku, podczas, gdy powodowie zapłacili należność za okres do 10 listopada 2011 roku na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych, a za pozostałą część roku świadczenie złożone zostało do depozytu sądowego.

Pozwani J. K., A. K., S. B. i K. B. w odpowiedzi na pozew wnosili o oddalenie powództwa i kwestionowali skuteczność zwolnienia się przez powodów z zobowiązania, wywodząc, iż od momentu sprzedania nieruchomości Agencja nie była uprawniona do pobierania czynszu, który winien zostać w całości zapłacony na rzecz pozwanych jako właścicieli, bowiem do zbycia gospodarstwa nastąpiło przed terminem wymagalności raty za I półrocze 2011 roku. Kwestionowali także skuteczność zwolnienia się przez powodów z zobowiązania poprzez dokonanie wpłaty należnej kwoty do depozytu sądowego, wskazując, iż wniosek powodów o zezwolenie na złożenie do depozytu został prawomocnie oddalony.

Wyrokiem z dnia 10 września 2014 r. Sąd Rejonowy dla (...) w W. oddalił powództwo oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego:

W dniu 26 stycznia 1995 r. powodowie J. C., D. C. (1) i A. C. zawarli z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa umowę dzierżawy nieruchomości rolnych pochodzących ze zlikwidowanego PGR w G. o nazwie Gospodarstwo (...) gmina C..

Wysokość czynszu dzierżawnego, ustalona ostatecznie aneksem nr (...) z dnia 28 lutego 2011 r. została określona na równowartość 703,80 dt pszenicy. Czynsz miał być płatny w dwóch równych częściach do 15 listopada za I półrocze i do 31 marca następnego roku za II półrocze.

W dniu 14 lutego 2004 r. powodowie złożyli przed notariuszem w Ż., A. P. za nr Repertorium A nr (...), stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. oświadczenie woli o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, między innymi co do obowiązku zapłaty czynszu w wysokości wynikającej z umowy.

W dniu 10 listopada 2011 roku pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych, a J. K., A. K., S. B. i K. B., zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem umowy dzierżawy zawartej z powodami.

W dniu 02 listopada 2011 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy W. wystawiła powodom fakturę VAT nr (...) na kwotę 36.667,62 zł stanowiącą czynsz dzierżawny nieruchomości za I półrocze 2011 r. i odpowiadającą wartości 391,22 dt pszenicy.

Przelew kwoty 36.667,62 zł na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych został zrealizowany w dniu 15 listopada 2011 r.

Pismem z dnia 23 stycznia 2012 r. Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała powodów, iż w związku ze zbyciem przez Agencję w dniu 10 listopada 2011 r. nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy czynsz dzierżawny należny Agencji za II półrocze 2011 r. wynosi 255,43 dt pszenicy, natomiast pozostała część należnego czynszu, to jest 96,47 dt należna jest nowym właścicielom nieruchomości. Jednocześnie poinformowano, iż średnia cena skupu pszenicy za II półrocze 2011 r. wynosi 76,35 zł za dt

W dniu 01 marca 2011 (powinno być 2012) r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy W. wystawiła powodom fakturę VAT nr (...) na kwotę 19.502,08 zł stanowiącą czynsz dzierżawny nieruchomości za II półrocze 2011 r. i odpowiadającą wartości 255,43 dt pszenicy.

Przelew kwoty 19.502,08 zł na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych został zrealizowany w dniu 29 marca 2012 r.

Przelew kwoty 7.365,48 zł, mającej odpowiadać czynszowi należnemu pozwanym został dokonany w dniu 29 marca 2012 r.

Pismem z dnia 28 marca 2012 r. pozwani J. K., A. K., S. B., K. B. rozwiązali z powodami ze skutkiem natychmiastowym umowę dzierżawy z dnia 26 stycznia 1995 roku wraz z późniejszymi zmianami, powołując się na fakt nieuiszczenia należnego czynszu. Umowa została rozwiązana z dniem 13 kwietnia 2013 r., zaś pozwani nie żądali opłat czynszowych za okres przypadający po tej dacie.

W dniu 13 listopada 2012 r. z rachunku pozwanego D. C. (1) na rachunek J. K. wykonano przelew kwoty 29.045,44 zł mającej stanowić czynsz dzierżawny za I półrocze 2012 r. Kwota ta została zwrócona, ponieważ rachunek bankowy został zamknięty.

W dniu 15 listopada 2012 r. powodowie złożyli w Sądzie Rejonowym w P. wniosek o zezwolenie na złożenie świadczenia obejmującego czynsz dzierżawny za I półrocze 2012 r. do depozytu sądowego, wskazując, iż nie jest im znany aktualny numer konta bankowego wierzyciela.

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2012 r. sygn. akt I Ns 707/12 Sąd Rejonowy w P. uwzględnił wniosek o zezwolenie na złożenie świadczenia do depozytu sądowego.

W dniu 27 grudnia 2012 r. J. C. złożył do depozytu sądowego kwotę 29.045,44 zł.

Postanowienie o zezwoleniu na złożenie do depozytu sądowego zostało zmienione postanowieniem Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 18 czerwca 2013 r. sygn. akt I Ca 158/13 i wniosek oddalono. Powodowie ponowili jednakże wniosek, pismem z dnia 18 czerwca 2013 r., nie został on jednak dotychczas prawomocnie rozpoznany.

Postanowieniem z dnia 31 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w P. nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 14 lutego 2004 roku, na rzecz wierzycieli J. K., K. B., S. B. i A. K. w zakresie obejmującym § 2 ust. 1 lit. a tego aktu notarialnego, a mianowicie, co do obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego za rok 2011 płatnego: za I półrocze roku 2011 w terminie do dnia 15 listopada 2011 roku, za II półrocze roku 2011 w terminie do 31 marca 2012 roku oraz czynszu dzierżawnego za okres od dnia 01 stycznia 2012 roku do 13 kwietnia 2012 roku w terminie do dnia 13 kwietnia 2012 roku, jak również obowiązku zapłaty odsetek ustawowych.

Wskazany powyżej stan faktyczny sprawy nie był przedmiotem sporu pomiędzy stronami. Spór dotyczył kwestii zasadności roszczenia o zapłatę czynszu dzierżawnego w łącznej kwocie 69.532,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami, na rzecz wstępujących z dniem 10 listopada 2011 roku w prawa wydzierżawiających J. K., A. K., S. B. oraz K. B.. Powodowie wywodzili bowiem, iż zasadniczą część kwoty żadanego czynszu, obejmującą należność za I półrocze oraz część (do 10 listopada) II półrocza 2011 r. zapłacili oni na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych, zaś pozostałą część złożyli do depozytu sądowego.

Z uwagi na powyższe, Sąd Rejonowy przy dokonywaniu ustaleń faktycznych dokonał także analizy dokumentów zawartych w załączonych do akt sprawy aktach postępowania I Co 856/13 Sądu Rejonowego w P., w którym to postępowaniu wydane zostało kwestionowane postanowienie nadające klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 14 lutego 2004 roku. Rep A nr (...) w zakresie obejmującym § 2 ust. 1 lit. a tego aktu notarialnego, obligujące powodów do zapłaty na rzecz pozwanych kwoty 69 532,19 zł.

Przy takich ustaleniach Sad oddalił powództwo w całości.

Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie dochodzone w sprawie niniejszej było roszczeniem o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, uregulowanym w przepisie art. 840 k.p.c. Opierało się ono wprost o przesłankę wymienioną w § 1 pkt 1 powołanego przepisu, powodowie negowali bowiem istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem wykonawczym wywodząc, iż wywiązali się oni w całości z zobowiązania zarówno w drodze zapłaty na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych jako uprawnionego wierzyciela, jak i poprzez złożenie świadczenia do depozytu sądowego.

W tym zakresie zasadniczą okolicznością sporną była kwestia uprawnienia do odebrania czynszu w wypadku zmiany wydzierżawiającego, a w szczególności to, czy nowy wydzierżawiający jest uprawniony do odebrania czynszu należnego za okres przypadający przed nabyciem przez niego nieruchomości, lecz termin płatności którego przypadał już po jej nabyciu. Rozstrzygnięcie tej kwestii, wobec braku szczególnego przepisu ją regulującego musiało nastąpić w oparciu o ogólne przepisy dotyczące umowy dzierżawy, a w szczególności przepis art. 693 k.c., oraz znajdujący odpowiednie zastosowanie za pośrednictwem art. 694 k.c. i przepis art. 678 k.c. regulujący kwestie konsekwencji zbycia przedmiotu dzierżawy dla zawartej umowy dzierżawy.

Sąd Rejonowy przypomniał zatem, że zgodnie z przepisem art. 693 k.c. 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. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków. Natomiast w myśl art. 678 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Przepis ten nie rozstrzyga przy tym wprost komu należny jest czynsz - stanowiący pożytek cywilny z rzeczy - za okres poprzedzający wstąpienie przez nowego nabywcę w stosunek dzierżawy, gdy termin jego zapłaty przypada po tej dacie.

Sąd pierwszej instancji podniósł także, iż w doktrynie - na co wskazywała strona powodowa - pojawił się pogląd, iż czynsz najmu należny jest nabywcy dopiero od daty wstąpienia w stosunek najmu po stronie wynajmującego. Wyrażeniu tego stanowiska nie towarzyszy jednakże żadna pogłębiona argumentacja na poparcie takiej tezy, wydaje się ona być nie uzasadnioną interpolacją akceptowanego powszechnie stanowiska, iż roszczenia wymagalne przed datą zbycia przedmiotu najmu nie przechodzą na nabywcę, podobnie jak i wymagalne roszczenia dzierżawcy wobec wydzierżawiającego. Czynsz dzierżawny staje się zaś wymagalny, o ile w umowie nie zastrzeżono inaczej - w dniu określonym w umowie jako dzień, w którym winna nastąpić zapłata. Konsekwentnie zatem prawo pobrania czynszu winno przypadać temu, kto jest właścicielem w momencie, gdy roszczenie o czynsz staje się wymagalne - to on jest bowiem wówczas uprawniony do pobrania pożytków cywilnych z rzeczy, należnych zgodnie z umową dzierżawy, w prawa wynikające z której wstąpił w chwili nabycia nieruchomości.

Konsekwentnie zatem, skoro pozwani nabyli nieruchomość położoną w miejscowości C. na mocy umowy zawartej w dniu 10 listopada 2011 roku, to wstąpili oni w prawa wydzierżawiających, które to prawa wcześniej przysługiwały Agencji Nieruchomości Rolnych, w tym wstąpili w prawo do pobierania czynszu dzierżawnego, stanowiącego pożytek cywilny, w zakresie określonym umową, to jest w określonej w tej umowie wysokości oraz w określonym w niej terminie. To zaś w ocenie Sądu Rejonowego wobec braku odmiennego uregulowania prawnego oznacza także prawo do pobrania wymagalnej należności z tytułu czynszu dzierżawnego w dniu jej wymagalności. Istnieniu w tymże dniu po stronie dzierżawców obowiązku zapłaty wskazanej w umowie kwoty odpowiada bowiem uprawnienie właściciela do jej odebrania.

Sąd Rejonowy wskazał także, że niewątpliwie takie rozwiązanie powodować może, tak jak i w tym przypadku, że czynsz obejmujący okres poprzedzający zbycie nieruchomości należny będzie nabywcy, jeżeli termin jego płatności przypadnie po dacie przeniesienia własności. Zbywca nieruchomości winien jednakże liczyć się z tym faktem i uwzględnić go przy ustalaniu warunków zbycia nieruchomości czy to poprzez odpowiednie uregulowanie ceny, czy też zastrzeżenie na swą rzecz prawa do pobrania czynszu za dany okres. Może on także, jak to w podobnych sprawach czyniła Agencja Nieruchomości Rolnych, wprowadzić do umowy dzierżawy odpowiednie zastrzeżenie regulujące kwestię uiszczania czynszu w wypadku zbycia nieruchomości. W sprawie niniejszej natomiast żadnej z tych czynności nie wykonano, brak było zatem formalnych podstaw zarówno do żądania przez poprzedniego właściciela zapłaty czynszu po zbyciu przez niego nieruchomości, jak i do jego zapłaty przez powodów na rzecz osoby innej niż aktualny

właściciel. To zaś oznacza, iż J. C., D. C. (1), oraz A. C. winni byli dokonać płatności stawki czynszu dzierżawnego w dacie jego wymagalności, to jest w dniu 15 listopada 2011 r. oraz w dniu 31 marca 2012 r. na rzecz nabywców nieruchomości to jest J. K., A. K., S. B. i K. B..

Dokonanie zapłaty czynszu na rzecz byłego właściciela, choćby on takiej zapłaty żądał, nie oznacza w ocenie Sądu Rejonowego zwolnienia się przez powodów z zobowiązania wynikającego z umowy dzierżawy. W chwili dokonywania zapłaty Agencja Nieruchomości Rolnych nie była bowiem już uprawniona ani z mocy ustawy, ani w myśl umowy do pobierania jakichkolwiek należności wynikających z zawartej z powodami umowy dzierżawy, a jedynymi uprawnionymi wierzycielami byli pozwani. To zaś oznacza, iż powodowie pozostają wobec pozwanych w zwłoce z zapłatą czynszu dzierżawnego, a co za tym idzie pozwani byli uprawnieni do żądania zapłaty, jak również do wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności obejmującej zaległe należności. Kwota wypłacona przez powodów na rzecz poprzedniego właściciela winna zaś być traktowana jako świadczenie nienależne, z ewentualnym roszczeniem o zwrot którego powodowie mogą zwrócić się jedynie do Agencji Nieruchomości Rolnych.

Odnosząc się natomiast do tej części należności, która według twierdzeń pozwu została złożona do depozytu sądowego, Sąd pierwszej instancji wskazał, że Sąd Okręgowy w Ostrołęce postanowieniem wydanym w sprawie I Ca 158/13 zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w P. z dnia 14 grudnia 2012 r. w ten sposób, że oddalił wniosek o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego kwoty 29.045,44 zł. W tej sytuacji zdaniem Sądu, wpłacona do depozytu sądowego przez powodów kwota nie wywiera jakichkolwiek skutków prawnych. Trudno bowiem uznać, iż wpłacenie na rachunek Sądu Rejonowego w P. kwoty 29.045,44 zł bez prawomocnego postanowienia o zezwoleniu na złożenie do depozytu sądowego powyższej kwoty, stanowiło spełnienie świadczenia do rąk wierzyciela.

W świetle powyższego, w ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo o pozbawienie wymagalności tytułu wykonawczego nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. - zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie w sprawie niniejszej są stroną przegrywającą, zatem Sąd Rejonowy zasądził od nich na rzecz pozwanych kwotę 3.600 zł tytułem kosztów wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 678 k.c. w zw. z 694 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż prawo pobierania czynszu dzierżawnego przysługuje temu podmiotowi, który jest właścicielem przedmiotu dzierżawy w momencie, gdy roszczenie o czynsz staje się wymagalne, co w konsekwencji doprowadziło do nieuzasadnionego przyznania pozwanym prawa do czynszu dzierżawnego w stosunku do nieruchomości rolnej położonej w miejscowości C., gm. C. za okres od 01 stycznia 2011 r. do 10 listopada 2011 r., a więc za okres, w którym nie byli oni właścicielami przedmiotowej nieruchomości,
2. naruszenie przepisu art. 55 k.c. poprzez jego niezastosowanie w następstwie wadliwej wykładni przepisów art. 678 k.c. w zw. z 694 k.c. i uznanie, że prawo pobierania czynszu dzierżawnego przysługuje temu podmiotowi, który jest właścicielem przedmiotu dzierżawy w momencie, gdy roszczenie o czynsz staje się wymagalne, mimo iż korzyści cywilne z rzeczy przysługują właścicielowi w stosunku do trwania jego uprawnienia,
3. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie przepisu art. 365 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż kwestia zasadności złożenia przez powodów wniosku o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego kwoty 29.045,44 zł tytułem czynszu dzierżawnego za I półrocze 2012 roku została merytorycznie rozpoznana przez Sąd Okręgowy w Ostrołęce, w sytuacji gdy wniosek został oddalony przez Sąd Okręgowy w Ostrołęce postanowieniem z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie I Ca 158/14 wyłącznie z tej przyczyny, że Sąd Rejonowy w P. w postanowieniu z dnia 14 grudnia 2012 r. w sprawie I Ns 707/12 nie ustalił za jaki okres czynszu dzierżawnego ma być wpłacona do depozytu wskazana przez wnioskodawców (powodów) kwota i nie wskazał tego w treści postanowienia, zaś powodowie jeszcze w dniu

18 czerwca 2013 r. ponownie złożyli do Sądu Rejonowego w P. wniosek o zezwolenie na złożenie do depozytu kwoty czynszu dzierżawnego za I półrocze 2012 roku,

4. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie przepisu art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez niezawieszenie postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy I Ns 58/13 prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w K., wobec stwierdzenia przez Sąd I instancji, że wpłacona przez powodów do depozytu sądowego kwota 29.045,44 zł nie wywołuje skutków prawnych związanych z wykonaniem zobowiązania wobec braku prawomocnego postanowienia o zezwoleniu na złożenie do depozytu sądowego kwoty tej kwoty, w sytuacji gdy postępowanie w tej sprawie toczy się.

Jednocześnie powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu za I instancję zgodnie ze spisem kosztów przedłożonym przez pełnomocnika powodów na rozprawie w dniu 01 września 2014 r. i zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu za instancję odwoławczą według norm przepisanych.

Ponad to na podstawie przepisu art. 84 k.p.c., **powodowie wnieśli o zawiadomienie Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W. o toczącym się postępowaniu.**

#### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja powodów jest częściowo zasadna, jednak tylko ze względu na to, że w trakcie postępowania odwoławczego doszło do zmiany stanu faktycznego oraz zapłaty ze strony powodów na rzecz pozwanych części należności. Na skutek powyższego Sąd Okręgowy uznał, że na podstawie przepisu art. 386 § 1 kpc konieczna jest zmiana wyroku, w ten sposób, że tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 14 lutego 2004 roku sporządzonego za rep. A nr (...) przez notariusza A. P. w Kancelarii Notarialnej w Ż. co do § 2 ust. 1 lit. a w zakresie obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego za okres od 01 stycznia do 13 kwietnia 2012 roku w kwocie 17.075,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 kwietnia 2012 roku do dnia 09 lutego 2015 roku w kwocie 5. 972,97 zł powinien być pozbawiony wykonalności.

Rację mają pozwani, że w zasadzie kwestia rozpoznania sprawy powinna ograniczać się do zarzutów zgłoszonych w pozwie, bowiem istnieje przepis art. 843 § 3 kpc, który stanowi, że wszystkie zarzuty z powództwa przeciwegzekucyjnego, a takim jest niewątpliwie pozew o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, powinny być zgłoszone w pozwie pod rygorem utraty prawa korzystania z nich w dalszym postępowaniu. Sąd Okręgowy odniósł się jednak do całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, również w czasie późniejszym, przede wszystkim właśnie ze względu na zmianę sytuacji faktycznej.

W trakcie postępowania odwoławczego okazało się, że prawomocnie oddalono wniosek powodów o złożenie świadczenia do depozytu, a w konsekwencji tego orzeczenia pojawił się zarzut spełnienia świadczenia przez powodów, czyli nowa podstawa do pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, określona w przepisie art. 840 § 1 pkt 2 kpc. Rzeczywiście w dniu 09 lutego 2015 r. powodowie zapłacili kwotę 29.932,61 zł tytułem czynszu za pierwsze półrocze 2012 roku, co potwierdzili wierzyciele oraz 8.590,25 zł tytułem odsetek od w/w kwoty, na co dowód znajduje się na k. 556. Jako datę uznania rachunku pozwani wskazali na daty 23 i 25 lutego 2015 r., wskazali też jednak, że spełnione zostało inne świadczenie niż dochodzone pozwem. Pozew dotyczył bowiem części czynszu z pierwszego półrocza, tj. okresu od 01 stycznia do 13 kwietnia 2012 roku i kwoty 17.075,08 zł oraz odsetek za okres od dnia 14 kwietnia 2012 roku do dnia 09 lutego 2015 roku w kwocie 5. 972,97 zł, a zapłata miała dotyczyć całego czynszu za I półrocze 2012 r. Data końcowa odsetek została przez Sąd Okręgowy przyjęta za pismami pozwanych i ustalona na dzień 09 lutego 2015 roku – tak wskazywali pozwani np. na k. 578. Niemniej jednak, skoro powodowie zapłacili więcej, to część z tej kwoty musi być zarachowana na poczet zaległości za okres, którego dotyczy powództwo, w tym właśnie w pierwszej kolejności na odsetki. Powodowie wyraźnie wskazali za co płacą i wpisanie w tytule przelewu kwoty 8.590,25 zł „czynsz dzierżawny gospodarstwo (...) półrocze 2012 odsetki J.A.D. C.” oraz w tytule przelewu kwoty 29.932,61 zł „tytułem czynszu dzierżawnego gospodarstwo (...) półrocze 2012 roku odsetki” wskazuje, że świadczenia dotyczące okresu od 01 stycznia do 13 kwietnia 2012 roku zostały spełnione. Zgodnie z przepisem art. 451 § 1 kc dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Nie ma więc wątpliwości, że wprawdzie ze znaczną zwłoką, ale świadczenie za okres od 01 stycznia

do 13 kwietnia 2012 roku zostało przez dłużników spełnione dobrowolnie, tym samym zbędne jest istnienie w obrocie prawnym tytułu wykonawczego na taką samą należność. Wyrok musi więc ulec zmianie, jednak tylko co do tej części, tj. co do zapłaty czynszu za w/w okres wraz z odsetkami ustawowymi, co więcej zmiana orzeczenia nie wynika z błędu sądu I instancji, ale z tego, że zapłata nastąpiła przed sądem odwoławczym.

Tym samym zgodzić trzeba się z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 04 listopada 2005 r., że w sytuacji, gdy wierzyciel został zaspokojony dobrowolnie przez dłużnika poza postępowaniem egzekucyjnym nie wygasa wykonalność tytułu wykonawczego, czyli żądanie pozbawienia wykonalności tytułu jest aktualne. W tym tylko zakresie wyrok podlegał zmianie.

Ponieważ jednak w sprawie doszło do spełnienia świadczenia po wytoczeniu powództwa, to powodowie mimo zmiany orzeczenia, muszą być traktowani jako przegrywający, a zatem to oni winni ponieść koszty postępowania w całości.

Pozostałe zarzuty apelacji są jednak nietrafne, ponieważ jeżeli chodzi o czynsz za I półrocze 2011 r. i za okres II półrocza do 10 listopada 2011 roku, czyli do dnia sprzedaży włącznie, to Sąd Okręgowy przychylił się do ustaleń i rozważań Sądu Rejonowego. Skład orzekający w sprawie stoi na stanowisku, że przepisy art. 678 kc w zw. z 694 kc stanowią *lex specialis* do 55 § 1 kc. Zgodnie z art. 55 § 1 kc to właścicielowi należą się pożytki cywilne z rzeczy w stosunku do trwania jego uprawnienia, czyli w tej sprawie czynsz dzierżawny za czas, kiedy podmiot jest właścicielem. Jednak w przekonaniu Sądu Okręgowego sytuacja ta ogranicza się do czynszu wymagalnego. W dacie sprzedaży gospodarstwa, czyli 10 listopada 2011 r. Agencja Nieruchomości Rolnych nie mogła jeszcze żądać od powodów świadczenia, bo po pierwsze umowa przewidywała termin płatności czynszu na dzień 15 listopada 2011 r. i zgody Wydzierżawiającego na wcześniejsze spełnienie świadczenia, a po drugie sama Agencja w dniu 02 listopada 2011 r. wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 36.667,62 zł stanowiącą czynsz dzierżawny nieruchomości za I półrocze 2011 r. i odpowiadającą wartości 391,22 dt pszenicy z datą płatności 15 listopada 2011 r. Skoro zatem doszło do przeniesienia prawa własności wcześniej – w dniu 10 listopada 2011 r., a czynsz powinien być płatny w dniu 15 listopada 2011 roku, to w razie braku innego porozumienia, płatność powinna nastąpić na ręce nowego właściciela – następcy prawnego Agencji. Okoliczność ta została też potwierdzona zeznaniami świadka M. K. (zeznania - k. 355-356), która wskazała, że w wielu podobnych sytuacjach Agencja Nieruchomości Rolnych regulowała sytuację szczegółowo i w umowie sprzedaży wskazywano komu i za jaki czas czynsz jest należny. W braku takiej regulacji należy uznać, że strony przewidując niedługi termin płatności raty czynszu uregulowały tę kwestię w cenie wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości. Tak też trafnie przyjął Sąd Rejonowy. Brak jest też jakiegokolwiek dowodu, z którego wynikałoby, że Agencja Nieruchomości Rolnych wyraziła zgodę na wcześniejsze uiszczenie czynszu, a tylko wówczas, przed datą 15 listopada 2011 r. mogłaby nastąpić płatność na rzecz Agencji. Zgody takiej nie można domniemywać, a nie jest nią samo przyjęcie świadczenia, tym bardziej przecież, że powodowie dokonali zapłaty w dniu 15 listopada 2011 r., czyli w dacie kiedy powinni to uczynić, a nie wcześniej.

Takie rozumienie treści umowy dzierżawy prezentuje też Sąd Rejonowy w P., orzekający w sprawie o złożenie do depozytu – dłużnicy mieli płacić czynsz w określonym terminie Wydzierżawiającemu, a tym od dnia 10 listopada 2011 r. byli pozwani. Skoro wymagalność czynszu za I półrocze i II półrocze w całości nastąpiła po dacie sprzedaży, to nabywcy nabyli uprawnienie do odbioru czynszu, bo niczego innego strony nie ustaliły. Nie było to też świadczenie zaległe, zatem nie pozostawało u zbywcy.

W przekonaniu Sądu Okręgowego przepis art. 55 kc nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego i strony mogą sobie uregulować w granicach swobody umów swoją sytuację prawną inaczej. Pożytki cywilne przypadają właścicielowi rzeczy dopiero od chwili nabycia przez niego własności, skoro więc czynsz stał się wymagalny po nabyciu własności przez pozwanych, to oni będą uprawnieni do odbioru tego świadczenia. W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się, że właściciel miałby prawo do domagania się zaległego czynszu, ale czynsz za I półrocze jeszcze taki nie był. Poza tym przepis art. 55 kc znajdzie zastosowanie tylko wówczas, gdyby było wątpliwe komu i za co pożytki przypadają. W tej sprawie w pierwszej kolejności należy stosować przepisy regulujące umowę dzierżawy i pośrednio umowę najmu. Z umowy wynikało bezsprzecznie, że czynsz jest płatny w określonych terminach i skoro do jego zapłaty

przed 15 listopada 2011 r. nie doszło, to wszelkie roszczenia o zapłatę pojawiły się dopiero po zbyciu nieruchomości, czyli już na rzecz następcy prawnego.

Co do powyższego rozumowania powołać się można choćby na wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 06 marca 1992 r. - I ACr 77/92 (OSA 1993/2/11) „Z chwilą zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje z mocy samego prawa w miejsce zbywcy. Uregulowanie art. 678 § 1 zdanie 1-sze k.c. oznacza, że przekształcenie podmiotowe jest całkowite i na nabywcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu, za wyjątkiem wyraźnie wyłączonych ustawą.” Takim wyłączeniem nie jest przepis art. 55 kc. Stanowisko to potwierdza też wyrok Sadu Najwyższego z dnia 04 listopada 2004 roku – V CK 208/04 (LEX 197663) „Przepis art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują więc zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych **przed chwilą** nabycia przedmiotu najmu, a których źródłem powstania nie jest treść stosunku najmu, lecz wola ustawodawcy wyrażona w przepisach prawa i związana z wystąpieniem określonych w nich zdarzeń”. W przekonaniu sądu odwoławczego roszczenie w tej sprawie powstało po zbyciu przedmiotu dzierżawy, zatem powstało wówczas, gdy to już pozwani byli właścicielami gospodarstwa i to im właśnie należy się zapłata z tytułu czynszu.

Mając na uwadze powyższe rozważania, stwierdzić trzeba, że Sąd Rejonowy nie naruszył przepisów prawa materialnego, tj. art. 678 k.c. w zw. z 694 k.c. i art. 55 kc. Ustalenia i rozważania Sądu I instancji w zakresie dotyczącym niezmienionej części wyroku Sąd Okręgowy przyjmuje za swoje i w całości do nich się przychyła.

Nie ma też mowy o naruszeniu art. 177 § 1 kpc czy art. 365 kpc, ponieważ na etapie postępowania odwoławczego zakończyło się prawomocnie postępowanie o złożenie świadczenia do depozytu sądowego. Rozważanie tych zarzutów, wobec rozpoznania wniosku jest bezprzedmiotowe.

Apelacja w pozostałym zakresie, jako nieuzasadniona została oddalona na podstawie przepisu art. 385 kpc.

Sąd Okręgowy nie zawiadomił o postępowaniu Agencji Nieruchomości Rolnych z dwóch przyczyn. Pierwsza to fakt, że niniejsza sprawa to sprawa z powództwa przeciwegzekucyjnego, a zatem tocząca się w zasadzie wskutek wszczętego postępowania egzekucyjnego, sprawa pomiędzy wierzycielem i dłużnikiem, gdzie Agencja Nieruchomości Rolnych nie ma i nie może mieć statusu strony czy uczestnika, bowiem prawo nie przewiduje w postępowaniu egzekucyjnym interwenienta. Sąd Okręgowy miał tu na uwadze przepis art. 391 § 1 kpc, zgodnie z którym przepisy o postępowaniu pierwszoinstancyjnym stosuje się odpowiednio. A po drugie, nie było przeszkód, by wniosek taki został zgłoszony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, gdy znane były powodom zarzuty zgłoszone przez pozwanych. Dopuszczenie (...) do udziału na obecnym etapie postępowania powodowałyby w razie przystąpienia do procesu utratę instancji.

Jeżeli chodzi o koszty postępowania odwoławczego, to jak już wcześniej wspomniano, powodowie-dłużnicy spełnili świadczenie na rzecz pozwanych – wierzycieli częściowo i dopiero w trakcie niniejszej sprawy, a zatem to oni muszą być w rozumieniu art. 98 § 1 kpc uznani za stronę przegrywającą w tej części również postępowanie odwoławcze. Pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego nastąpiło tylko wobec zapłaty, tj. spełnienia świadczenia. Na podstawie w/w przepisu w zw. z art. 108 § 1 kpc orzeczono więc o kosztach postępowania i zasądzono od J. C., D. C. (1) i A. C. na rzecz A. K., S. B. i K. B. kwotę 1.800 zł – ci pozwani mieli jednego wspólnego pełnomocnika oraz na rzecz J. K. kwotę 1.800 zł, bowiem ją reprezentował w postępowaniu odwoławczym inny pełnomocnik. Wysokość kosztów wynika z rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie stawek adwokackich i radcowskich.

SSO Anna Strączyńska SSO Tomasz Pałdyna SSR (del) Kamila Spalińska-Zbrzeźna