

Sygn. akt I C 1272/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Damian Czajka

Protokolant: Karolina Nesterewicz

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2013 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w B.

o zapłatę 34.026,76 zł

I. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz strony powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 34.026,76 zł (trzydzieści cztery tysiące dwadzieścia sześć złotych 76/100) z odsetkami ustawowymi od kwoty 17.687,06 zł od dnia 29 lutego 2012r., od kwoty 1.540,88 zł od dnia 1.04.2012r., od kwoty 14798,82 zł od dnia 1.11.2012r.;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.362 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. nakazuje stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Rejonowy w Kłodzku kwotę 740 zł tytułem brakującej części opłaty.

Sygnatura akt I C 1272/12

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. w B. 19 227,94 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 lutego 2012 r. od kwoty 17 687,06 zł oraz od kwoty 1 540,88 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. wraz z kosztami postępowania. Uzasadniając żądanie wskazała, że umową z 13 czerwca 2006 r. pozwana spółka dzierżawiła, na okres dziesięcioletni, od Agencji nieruchomość rolną w R. o łącznej pow. 42,4699 ha, składająca się z działek (...). W zamian zobowiązana była do zapłaty na rzecz wydzierżawiającej czynszu w wysokości równowartości 440 dt pszenicy w stosunku rocznym. W okresie od 13 czerwca 2006 r. do 12 czerwca 2009 r. czynsz ulegał obniżeniu o 274,20 dt za rok, pod warunkiem wykonania zakreślonych w załączniku do umowy zadań. Czynsz miał być regulowany w ratach, za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu, w wysokości stanowiącej wynik przemnożenia połowy wskazanej wyżej ilości pszenicy przez jej cenę. Pierwsza rata płatna miała być do 31 października danego roku dzierżawy, zaś druga do 28 lutego roku następnego, według cen pszenicy w II półroczu. W razie opóźnienia w zapłacie dwóch rat czynszowych wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie dodatkowego, trzymiesięcznego terminu za spłatę zaległości. Po wygaśnięciu umowy, do czasu zwrotu przedmiotu dzierżawy po upływie miesięcznego terminu wyznaczonego przez powódkę do zwrotu nieruchomości, strona pozwana zobowiązana była do zapłaty na rzecz Agencji opłaty za bezumowne korzystania z rzeczy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o 25 %. Pismem

z dnia 20 lipca 2010 r. powódka złożyła pozwanej spółce oświadczenie o rozwiązaniu umowy wobec niezapłacenia za ponad dwa okresy płatności, także w wyznaczonym dodatkowo trzymiesięcznym terminie. Jednocześnie strona pozwana wezwana została do wydania nieruchomości w dniu 31 sierpnia 2010 r. Jako, że przedmiot dzierżawy nie został zwrócony powodowa Agencja zawiadomiła byłego dzierżawcę o wysokości opłaty za bezumowne korzystanie z rzeczy, która za czas od 1 lipca 2011 r. do 2 grudnia 2011 r. wyniosła 17 687,06 zł, wyznaczając termin zapłaty na dzień 28 lutego 2012 r. Pismem z 21 lutego 2012 r. powódka zawiadomiła pozwaną o wysokości dalszej opłaty za korzystanie z rzecz w okresie pomiędzy 3 a 31 grudnia 2011 r. w wysokości 1 540,88 zł, wyznaczając termin zapłaty należności na 31 marca 2012 r. Zważywszy, że wyżej wskazane należności nie zostały przez stronę pozwaną uregulowane, powodowa Agencja wniosła o ich zasądzenie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od upływu wyznaczonych terminów płatności.

W toku postępowania, pismem z dnia 8 marca 2013 r. strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu do 34 027 zł tj. o dalsze kwoty 10 891,93 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 listopada 2012 r. i 3 906,89 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 kwietnia 2012 r. obejmujących odpowiednio kolejne okresy od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. i od 1 lipca 2012 r. do 4 września 2012 r. z wyznaczonymi terminami płatności na 31 października 2012 r.

Pozwana (...) Sp. z o.o. w B. wnosząc o oddalenie powództwa zarzuciła, że powodowa Agencja nie miała uprawnienia do wypowiedzenia umowy, bowiem nie zostały spełnione wymienione w § 17 umowy stron, a opisane w uzasadnieniu pozwu, warunki skutecznego rozwiązania umowy. Pozwana przy tym nigdy nie uznała skuteczności oświadczenia z 20 lipca 2010 r. o rozwiązaniu umowy, które nota bene zawira okres wypowiedzenia nie przewidziany postanowieniami umowy. Nadto, Agencja nie przedstawiła pozwanej spółce dokumentujących opłaty faktur VAT, uniemożliwiając ewentualne rozliczenie podatku w tym zakresie.

Sąd ustalił:

Umową z 13 czerwca 2006 r. pozwana spółka dzierżawiła, na okres dziesięcioletni, od Agencji nieruchomość rolną w R. o łącznej pow. 42,4699 ha, składająca się z działek (...). W zamian zobowiązana była do zapłaty na rzecz wydzierżawiającej czynszu w wysokości równowartości 440 dt pszenicy w stosunku rocznym. W okresie od 13 czerwca 2006 r. do 12 czerwca 2009 r. czynsz ulegał obniżeniu o 274,20 dt za rok, pod warunkiem wykonania zakreślonych w załączniku do umowy zadań. Czynsz miał być regulowany w ratach, za okres półroczu roku kalendarzowego z dołu, w wysokości stanowiącej wynik pomnożenia połowy wskazanej wyżej ilości pszenicy przez jej cenę. Pierwsza rata płatna miał być do 31 października danego roku dzierżawy, zaś druga do 28 lutego roku następnego, według cen pszenicy w II półroczu. W razie opóźnienia w zapłacie dwóch rat czynszowych wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie dodatkowego, trzymiesięcznego terminu za spłatę zaległości. Po wygaśnięciu umowy, do czasu zwrotu przedmiotu dzierżawy po upływie miesięcznego termin wyznaczonego przez powódkę do zwrotu nieruchomości, strona pozwana zobowiązana była do zapłaty na rzecz Agencji opłaty za bezumowne korzystania z rzeczy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o 25 %. Strony zastrzegły, że za datę doręczenia wzajemnych oświadczeń przyjmują datę potwierdzenia odbioru listu poleconego zawierającego oświadczenie, bądź datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia pisma.

Dowód:

- odpis umowy dzierżawy z dnia 13 czerwca 2006 r. (k.5-9).

Pismem z dnia 20 lipca 2010 r. - doręczonym adresatowi 3.08.2010 r. - powódka złożyła pozwanej spółce oświadczenie o rozwiązaniu umowy wobec niezapłacenia za ponad dwa okresy płatności, także w wyznaczonym dodatkowo oświadczeniem z 22 marca 2010 r. trzymiesięcznym terminie. Jednocześnie strona pozwana wezwana została do wydania nieruchomości w dniu 31 sierpnia 2010 r. Wezwanie do wydania rzeczy ponowiła pismem z 23 sierpnia 2010 r. (doręczonym adresatowi 7.09.2010 r.). Jako, że przedmiot dzierżawy nie został zwrócony powodowa Agencja zawiadomiła byłego dzierżawcę o wysokości opłaty za bezumowne korzystanie z rzeczy, która za czas od 1 lipca 2011 r. do 2 grudnia 2011 r. wyniosła 17 687,06 zł, wyznaczając termin zapłaty na dzień 28 lutego 2012 r. Pismem z 21 lutego

2012 r. powódka zawiadomiła pozwaną o wysokości dalszej opłaty za korzystanie z rzeczy w okresie pomiędzy 3 a 31 grudnia 2011 r. w wysokości 1 540,88 zł, wyznaczając termin zapłaty należności na 31 marca 2012 r. Wezwanie do zapłaty ww. należności powódka powtórzyła pismem z 19 czerwca 2012 r.

Pismami z 10 i 16 października 2012 r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty naliczonych opłat za dalsze okresy bezumownego korzystania z rzeczy, tj. kwoty 10 891,93 zł i 3 906,89 zł, obejmujących odpowiednio kolejne okresy od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. i od 1 lipca 2012 r. do 4 września 2012 r. z wyznaczonymi terminami płatności na 31 października 2012 r. Wezwanie ponowiła pismem z 6 grudnia 2012 r.

Dowód:

- odpisy pism powódki z 22.03.2010 r., 20.07.2010 r., 31.08.2010 r., 23.08.2010 r., 21.02.2011 r., 21.02. 2012 r., 19.06.2012 r., 10.10.2012 r., 6.12.2012 r. z potwierdzeniami odbioru (k.10-18 i, 55-56, 66-68).

Prawomocnym wyrokiem z 25 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku uwzględnił powództwo Agencji Nieruchomości Rolnych, nakazując pozwanej spółce wydanie nieruchomości objętej umową dzierżawy z dnia 13 czerwca 2006 r., wobec jej skutecznego rozwiązania oświadczeniem z dnia 20 lipca 2010 r.

Akta sprawy (...).

Sąd zważył:

Opisany wyżej stan faktyczny sporu Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez stronę powodową dowody w postaci odpisów dokumentów, których prawdziwość nie budzi wątpliwości. Nie przeczyła im także w istocie strona pozwana, ograniczając się jedynie do lakonicznego sformułowania zaprzeczenia wszelkich okoliczności poza przyznanymi, bez jakiegokolwiek uzasadnienia. Sąd wziął także na orzeczenia Sądów Rejonowego w Kłodzku i Okręgowego w Świdnicy w sprawie (...)potwierdzających wygaśnięcie umowy stron, poprzez nakazanie wydania rzeczy nią objętej.

Zgodnie z art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

W okolicznościach sprawy potwierdzone zostało, że spełnione są warunki określone w § 17 umowy stron, szczegółowo wyżej opisane, aktualizujące uprawnienie powodowej Agencji do naliczania opłat za bezumowne korzystanie z rzeczy w wysokości dotychczasowego czynszu powiększonego o 25 % jego wartości. Twierdzenie, że powódka bezpodstawnie naliczała opłaty, z uwagi na brak skutecznego rozwiązania umowy, oparte jest jedynie na podnoszeniu braku uznania tej czynności przez stronę pozwaną. Przekonanie pozwanej o ewentualnej skuteczności oświadczenia o rozwiązaniu umowy nie ma jednak znaczenia, bowiem zależy ono jedynie do wypełnienia dyspozycji wspomnianego już § 17 umowy. Z tego punktu widzenia nie jest zasadny także zarzut niedoręczenia oświadczeń kreujących powstanie obowiązku zapłaty, skoro do oświadczeń powódki załączono potwierdzenia odbioru przesyłki poleconej. Zważywszy na okres rozwiązania umowy, okres objęty żadaną opłatą i toczące się pomiędzy stronami procesy o wydanie rzeczy i zasądzenie należności za czas wcześniejszy, także zaległości usprawiedliwiające rozwiązanie umowy, zarzuty strony pozwanej dotyczące braku oświadczeń, a stąd i wiedzy o istnieniu zadłużenia roszczonego w niniejszym procesie, nie są zasadne.

Chybiony jest również zarzut nie przedstawienia faktur VAT. Sąd rozstrzygając o pretensji Agencji bada istnienie podstaw prawnych i faktycznych z punktu widzenia prawa cywilnego, ściślej wypełnienia warunków przewidzianych w Kodeksie cywilnym i umowie łączącej strony, nie odnosząc się stanowczo do ewentualnych kwestii wywiązywania się przez kontrahentów z powinności publicznoprawnych, co należy do organów administracyjnych. W prawdzie określona dokumentacja może być przewidziana w samej umowie o charakterze cywilnoprawnym, wówczas stanowiąc ewentualną przesłankę aktualizacji obowiązku zapłaty, lecz w okolicznościach sporu sytuacja taka nie miała miejsca.

Mając to wszystko na względzie Sąd zasądził zgłoszone przez powódkę wierzytelności, w kształcie opisanym w żądaniu pozwu.

O kosztach orzeczono po myśli art. 98 § 1 k.p.c. obciążając nimi, wobec uwzględnienia powództwa w całości, stronę pozwaną.