

Sygn. akt VIII C 1716/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziuszko

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko R. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej R. M. na rzecz strony powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 10.832,60 zł (dziesięć tysięcy osiemset trzydzieści dwa złote i sześćdziesiąt groszy) wraz odsetkami ustawowymi od dnia 28 maja 2013 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.942 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej R. M. kwoty 10.832,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (tj. dnia 28 maja 2013 r.) do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie, podała, że od 30 czerwca 2006 r. strony łączyła umowa dzierżawy nieruchomości rolnej, która z dniem 15 października 2011 r. została rozwiązana przez stronę powodową ze względu na to, że pozwana nie regulowała należności wynikających z tej umowy. Strona powodowa wyjaśniła na żadaną sumę składa się kwota zaległego czynszu za okres od 1 stycznia do 15 października 2011 r. w łącznej kwocie 9.045,50 zł oraz kwota 1.787,10 zł tytułem ustawowych odsetek za opóźnienie w płatności każdej z rat czynszu liczonych od dnia następnego po dniu wymagalności danej raty, aż do dnia 27 maja 2013 r.

Pozwana złożyła sprzeciw od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, zaskarżając go w całości i zarzucając, że czynsz w 2011 roku powinien zostać obniżony w kwocie 9.000 zł, gdyż grunty będące przedmiotem dzierżawy zostały dotknięte klęską przymrozków majowych w 2011 r. oraz suszy w 2008 r., a od 2009 roku wskutek szkód wyrządzonych przez bobry część nieruchomości nie mogła być użytkowana rolniczo, gdyż została zalana i trwale podtopiona.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 czerwca 2006 r. strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych w W. zawarła z pozwaną R. M. na okres 10 lat umowę dzierżawy nieruchomości położonych w obrębie P. (gmina Ś., powiat (...), województwo (...)), obejmujących grunty o ogólnej powierzchni 26,1787 ha.

Pozwana zobowiązała się płacić stronie powodowej czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 131 decyton pszenicy w stosunku rocznym. Cena pszenicy przyjmowana miała być na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Czynsz miał być płatny za okres półrocza kalendarzowego z dołu, przy czym za pierwsze półrocze miał być płatny w terminie do 31 października według cen pszenicy w pierwszym półroczu, a za drugie półrocze miał być płatny w terminie do 28 lutego następnego roku według ceny pszenicy w drugim półroczu. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu stronie powodowej miały przysługiwać odsetki ustawowe. W wypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynsz miał być ustalony proporcjonalnie do okresu trwania dzierżawy w oparciu o aktualnie znaną średnią cenę pszenicy i płatny w terminie miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

Strony ustaliły, że jeżeli pozwana opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza, umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez stronę powodową, trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

(dowód: umowa dzierżawy, k. 6-12)

Pismem – doręczonym w dniu 14 czerwca 2011 r. – strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty zaległych należności tytułem czynszu dzierżawnego za drugie półrocze 2009 roku oraz pierwsze i drugie półrocze 2010 roku, w dodatkowym trzymiesięcznym terminie pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

(dowód: zawiadomienie z 3 czerwca 2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 13.)

Pismem z dnia 15 września 2011 r. – doręczonym w dniu 24 września 2011 r. – strona powodowa oświadczyła pozwanej, że z dniem 15 października 2011 r. rozwiązuje umowę dzierżawy bez wypowiedzenia, wskazując, iż przyczyną rozwiązania umowy jest nieuiszczanie czynszu dzierżawnego przez dwa pełne okresy płatności.

(dowód: pismo strony powodowej z 15 września 2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 14-15)

Wysokość czynszu dzierżawnego ustalona według reguł ustalonych w umowie z dnia 30 czerwca 2006 r. wynosiła:

- za pierwsze półrocze 2011 roku - 6.137,35 zł,
- za okres od 1 lipca do 15 października 2011 r. – 2.908,15 zł.

Na dzień 27 maja 2013 r. wysokość odsetek ustawowych w zapłacie czynszu dzierżawnego za pierwsze półrocze 2011 roku wynosiła 1.254,71 zł, a wysokość odsetek ustawowych w zapłacie czynszu dzierżawnego za okres od 1 lipca do 15 października 2011 roku wynosiła 532,39 zł.

(bezsporne, a ponadto wezwania do zapłaty oraz faktury VAT, k. 18-22)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje w całości na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c., przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że pozwana nie zapłaciła stronie powodowej umówionego czynszu z umowy dzierżawy za okres objęty powództwem.

Pominięciu podlegał natomiast zarzut pozwanej, że zaistniały przesłanki do żądania obniżenia czynszu, na podstawie art. 700 k.c., według którego dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy, jeżeli wskutek okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu.

Prawo do żądania obniżenia czynszu w sytuacji wskazanej w art. 700 k.c. jest szczególnym rodzajem klauzuli rebus sic stantibus w ramach stosunku dzierżawy, gdyż jego celem jest zmiana treści zobowiązania dzierżawcy ze względu na zaistnienie nadzwyczajnych okoliczności. Tym samym zastosowanie znajdzie w tym wypadku utrwalony w orzecznictwie pogląd, że w przedmiocie uregulowanym w art. 357 1 § 1 k.c., a więc przedmiocie żądania oznaczenia sposobu wykonania zobowiązania, wysokości świadczenia bądź rozwiązania umowy z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków, sąd orzeka wyłącznie na żądanie (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1991 r., III CZP 80/91, LEX nr 179278), przy czym pozwany nie może domagać się ukształtowania stosunków stron jedynie w formie zarzutu (zob. uzasadnienie wyroku Sadu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 644/98, LEX nr 51053), lecz żądanie, o którym mowa w art. 357 1 k.c., pozwany może zgłosić jedynie w pozwie wzajemnym (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 marca 2001 r., III CZP 54/00, OSNC 2001/10/145).

Reasumując powyższe rozważania, stwierdzić zatem należy, że pozwana nie mogła bronić się w niniejszym procesie zarzutem opartym na art. 700 k.c., nie wytaczając powództwa wzajemnego. Pozwu wzajemnego pozwana nie mogłaby zaś złożyć w piśmie stanowiącym sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, lecz musiałaby w tym celu wnieść oddzielne pismo procesowe (zob. art. 204 § 1 k.p.c.). Podjęte przez pozwaną czynności procesowe nie wskazują przy tym, aby jej wolą było złożenie pozwu wzajemnego. Zgodnie bowiem ze wzorem formularza sprzeciwu od nakazu zapłaty, który pozwana wykorzystwała do złożenia sprzeciwu, w rubryce 7 (zarzuty i wnioski pozwanego) pozwana mogła zaznaczyć, że składa powództwo wzajemne, dołączając również odpowiedni formularz pozwu wzajemnego. Skoro więc – wypełniając formularz - pozwana nie wskazała, że chce złożyć pozew wzajemny, to domniemywać należy, iż nie miała takiego zamiaru. Zwrócić również należy uwagę, że w treści sprzeciwu pozwana nie sformułowała żądania procesowego, które odpowiadałoby wymaganiom powództwa. Pozwana nie wskazywała bowiem do jakiej sumy pieniężnej, bądź o jaką sumę pieniężną, miałby zostać zmniejszony czynsz dzierżawny za okres pierwszego półrocza 2011 r. orz czynsz dzierżawny okres od 1 lipca do 15 października 2011 roku.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., mając na względzie, że pozwana, która przegrała niniejszą sprawę w całości, powinna zwrócić stronie powodowej całość poniesionych przez nią kosztów, obejmujących kwotę 542 zł tytułem opłaty od pozwu oraz kwotę 2.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika w osobie radcy prawnego (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz. 490).