

Sygn. akt II Ca 1043/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska (spr.)
Sędziowie:	SSO Marzenna Ernest SSR del. Anna Lisiecka
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 marca 2015 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych w W.**

przeciwko **P. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 1 kwietnia 2014 roku, sygn. akt II C 6/14

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2014 r. sygn. akt II C 6/14, Sąd Rejonowy Szczecin (...) (...)zasądził od pozwanego P. M. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 18.912,70 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym od 15 czerwca 2010 r. (punkt I. sentencji) , zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4.153 zł tytułem kosztów procesu (punkt II. sentencji), nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 1.531,18 zł, (punkt II. sentencji).

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

W dniu 23 marca 2005 r. strony procesu zawarły na okres 10 lat umowę dzierżawy nieruchomości o numerze (...), na podstawie której pozwany wydierżawił od powódki nieruchomość rolną (...) o łącznej powierzchni 212,2400 ha. Czynnosc dzierżawny strony ustaliły w wysokości (...) pszenicy w stosunku rocznym. Cenę pszenicy ustalano na podstawie średniej krajowej ceny skupu publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego (§15 ust. 1 i 3 umowy). Czynnosc płatny był za okres półrocza roku kalendarzowego - w terminach 30 września i 28 lutego. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynnosc dzierżawny należało ustalić proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym półroczu. Zgodnie z § 19 umowy jeżeli dzierżawca opóźni się z zapłatą

czynszu za dwa półrocza umowa mogła być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego przez wdzierżawiającego, 3 miesięcznego terminu do zapłaty. Pozwany nie zapłacił za pierwsze i drugie półrocze 2008 r. oraz pierwsze półrocze 2009 r. i z tego tytułu powstała zaległość w kwocie 67.668,94 zł. W związku z tym, pismem z dnia 28 października 2009 r. pozwany został wezwany do zapłaty zaległości w terminie 3 miesięcy, pod rygorem rozwiązania umowy. W 2010 r. grunty dzierżawione przez pozwanego były zalane wodą, która wylała z rowów w wyniku powodzi. Z tego powodu zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy mógł ulec znacznemu obniżeniu. Powódź, jaka miała miejsce, mogła stanowić nadzwyczajną zmianę stosunku, z powodu której spełnienie świadczenia przez dzierżawcę byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami i rażąco stratą. Pismem z dnia 21 września 2010 r. pozwany wniósł o umorzenie należności z tytułu umowy dzierżawy powołując się na to, że gospodarstwo zostało dotknięte klęską żywiołową. Ponieważ wyznaczony termin do uiszczenia należności upłynął bezskutecznie, pismem z 16 kwietnia 2010 r., rozwiązano z pozwanym umowę ze skutkiem na dzień 14 maja 2010 r. Pismem z dnia 28 lutego 2011 r. pozwany ponownie wniósł o umorzenie należności z tytułu czynszu dzierżawnego. Pozwany nie zapłacił należności czynszowej za okres od 1 stycznia do 14 maja 2010 r. Zgodnie bowiem z § 15 ust. 6 umowy, wysokość czynszu za ten okres należało ustalić proporcjonalnie do długości dzierżawy. Mając na uwadze cenę decytony pszenicy, która we wskazanym okresie wynosiła 48,03 zł, to półroczny czynsz dzierżawny wyniósłby 26.392,48 zł. Przy uwzględnieniu skróconego okresu dzierżawy, tj. do 14 maja 2010 r. a nie do 30 czerwca 2010 r., to proporcjonalna należność stanowi kwotę 18.912,70 zł, do której m.in. uiszczenia pozwany został wezwany pismem z dnia 12 sierpnia 2011 r. W tak ustalonym stanie faktycznym oraz powołując jako podstawę art. 693 k.c., Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne. Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż bezspornie strony były związane umową dzierżawy z dnia 23 marca 2005 r., wobec czego pozwany był obowiązany uiszczać na rzecz powódki należny czynsz dzierżawy. Pozwany nie kwestionował prawidłowości wyliczenia czynszu, o czym świadczą chociażby pisma w których wnosił o umorzenie tych należności. Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu Rejonowego powódka dokonała prawidłowego wyliczenia należnego czynszu. Podkreślił przy tym, iż strony wyraźnie przewidziały, że cenę pszenicy przyjmuje się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego (ust. 4 § 15 umowy). Zgodnie z art. 39a ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, należność z tytułu czynszu określonego w umowie jako równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności czynszu. Z ust. 7 tego artykułu wynika, że średnią krajową cenę skupu pszenicy, o której mowa w ust. 4, ustala się na podstawie obwieszczeń Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski". Cena pszenicy podana przez powódkę odpowiada tej wynikającej z Obwieszczenia Prezesa GUS z dnia 20 lipca 2010 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2010 r. (M.P. nr 51, poz. 685). Strona powoda prawidłowo też wyliczyła kwotę biorąc pod uwagę czas zalegania z czynszem oraz fakt rozwiązania umowy. Sąd Rejonowy miał na względzie, iż pozwany zakwestionował zasadność żądania zapłaty kwoty określonej w pozwie domagając obniżenia czynszu dzierżawnego o 45.000 zł podnosząc iż wystąpiły straty dzierżawcy z tytułu zmniejszenia przychodu rolniczego. W ocenie

Sądu pierwszej instancji zarzut ten okazał się niezasadny wobec niewykazania szkody, jaką poniósł pozwany. Zważył, iż faktycznie w 2010 r. miała miejsce powódź, w wyniku której zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy mógł ulec znacznemu obniżeniu. Co więcej, powódź mogła stanowić nadzwyczajną zmianę stosunku, z powodu której spełnienie świadczenia przez dzierżawcę byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami i rażąco stratą. Pozwany mógł upatrywać podstawy obniżenia wynagrodzenia w art. 700 k.c. oraz w treści art. 357¹ k.c., jednakże winien był udowodnić, że w ogóle poniósł jakąś szkodę, gdyż warunkowałyby to miarkowanie wynagrodzenia. Zdaniem Sądu pierwszej instancji dostarczony przez stronę pozwaną materiał dowodowy nie pozwolił na ustalenie zakresu szkody. Z opinii biegłego sądowego wynika bowiem, że nie można ustalić o ile powinien ulec obniżeniu czynsz dzierżawny, gdyż brak jest w aktach sprawy danych pozwalających na ustalenie tego faktu. Sąd stwierdził, iż biegły słusznie zauważył, że nie wiadomo, czy umowa dzierżawy dotyczy strat określonych w protokole złożonym do akt. Umowa dotyczy bowiem powierzchni 212,24 ha w tym łąk i pastwisk, podczas gdy w protokole wysokości szkód powierzchnia łąk, na których wystąpiły szkody wynosi 155,57 ha. Nadto, brak jest załączników do umowy, a dotyczących zestawienia gruntów, map sytuacyjnych, sposobu naliczenia czynszu, obliczenia czynszu. Brak jest również informacji czy dzierżawca korzystał z

pomocy publicznej udzielonej na zasadzie „de minimum”. Te same uwagi odnoszą się do sytuacji określonej w ramach drugiej z przywołanych podstaw prawnych. Sąd pierwszej instancji zauważył, iż pozwany zarzucił biegłemu, że ten nie dokonał wizji pola oraz nie zwrócił się o stosowne dokumenty. Biegły ustosunkował się do zarzutów wskazując m.in., iż nie ma potrzeby przeprowadzać oględzin, gdyż po tylu latach nie sposób ustalić rozmiaru szkody, nie ma żadnych znamion szkody. Biegły wskazał, iż w takiej sytuacji dowodem w sprawie powinny być dokumenty, których jednak nie przedłożono. Wskazując na słuszność tej argumentacji Sąd Rejonowy podkreślił, że to pozwany powinien, najpóźniej w reakcji na opinię biegłego, zawnioskować nowe dowody. Biegły nie jest upoważniony do tego, aby zbierać i przedstawiać za strony procesu dokumenty odnoszące się do meritum sprawy a dotyczące stricte obowiązków stron procesu, albowiem z treści art. 3 k.p.c. wynika, iż to strony procesu mają dostarczyć okoliczności i dowody w sprawie. Ostatecznie Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo o zapłatę czynszu dzierżawnego uznając, iż zarzut pozwanego nie może być uwzględniony wobec braku kryteriów w oparciu, o które można by było wyliczyć o ile powinno ulec obniżeniu wynagrodzenie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż przeprowadził cały dostępny materiał dowodowy i na jego podstawie dokonał rozstrzygnięcia sprawy. Uznał, iż dowody z dokumentów były wiarygodne, tym bardziej, że nie były kwestionowane przez strony. Jedynie protokół szkody, do którego słuszne zastrzeżenia wniósł biegły, nie mógł być podstawą ustaleń korzystnych dla pozwanego. Sąd nie przeprowadził dowodu z opinii uzupełniającej wobec stanowczej opinii biegłego sądowego. Jako niewystarczający do uzupełnienia opinii uznał argument pozwanego podniesiony na rozprawie, iż w innych sprawach biegły sam zwraca się o dokumenty. W ocenie Sądu Rejonowego to na pozwanym spoczywał obowiązek dostarczenia dowodów, w tym w postaci dokumentacji niezbędnej do ustalenia obniżenia czynszu dzierżawnego. Sąd nie przeprowadził też dowodu z przesłuchania pozwanego, gdyż pozwany wielokrotnie nie stawił się na wyznaczone terminy rozprawy, nadto dowód ten stał się zbędny do rozstrzygnięcia sprawy. Jedynie marginalnie zauważył, że żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Skutkiem tego było uznanie, że stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy.

O kosztach procesu orzekł o na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. Również o nieuiszczonych kosztach sądowych orzekł zgodnie z przyjętą zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania lub jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, jego błędną ocenę nadto pominięcie złożonych wniosków i dokumentów na ostatniej rozprawie. W uzasadnieniu apelujący podniósł, iż Sąd pierwszej instancji błędnie nie uznał za materiał dowodowy protokołu z oszacowania zakresu i wysokości szkody w gospodarstwie pozwanego spowodowanej niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, sporządzonego przez komisję powołaną przez Wojewodę. Stwierdzenie, iż z protokołu wynika, że szkody wystąpiły na powierzchni 155,57 ha a umowa dzierżawy dotyczy 212,2 ha, stąd nie wiadomo czy protokół dotyczy gruntów objętych umową dzierżawy, nie jest w ocenie pozwanego trafne. Podkreślił, iż oględziny spornej nieruchomości ze względu na położenie dzierżawionych gruntów nie pozostawiałyby żadnych wątpliwości co do wystąpienia powodzi oraz objęcia tychże gruntów umową dzierżawy należących do gospodarstwa pozwanego protokołem szacowania szkód przez Komisję powołaną przez Wojewodę, załączonego do akt sprawy. Zdaniem apelującego, pominięcie przez Sąd Rejonowy tego kluczowego dowodu na zasadność żądania obniżenia czynszu jest oczywistym błędem. Podkreślił, iż złożył do akt nakaz płatniczy w podatku rolnym wydany przez Wójta Gminy B., z którego wynika powierzchnia gospodarstwa rolnego pozwanego na terenie gminy. Proste zestawienie tego dowodu i protokołu z szacowania szkód nie pozostawia wątpliwości, co do tego, iż ten protokół odnosi się do dzierżawionych gruntów.

Skarżący zarzucił, iż Sąd Rejonowy pominął de facto podniesione w piśmie przesłanym przez pozwanego 18 grudnia 2013 r. zarzuty do opinii biegłego. Sąd nie uznał wniosku o sporządzenie opinii uzupełniającej za zasadny, nawet nie wezwał biegłego na rozprawę celem ustnego wyjaśnienia opinii opierając się przy tym na lakonicznym piśmie

biegłego, co pozbawiło pozwanego możliwości wyjaśnienia istotnych ustaleń opinii. Przyjęcie jako nie wykazanej okoliczności wystąpienia znaczącego zmniejszenia przychodu z przedmiotu dzierżawy w okresie objętym pozwem nie może być zaakceptowane zdaniem pozwanego również w świetle zeznań świadków. Sąd błędnie zaakceptował również brak umorzenia przez powoda należności dochodzonych pozwem wskutek wniosków pozwanego składanych w trybie rozporządzenia Ministra rolnictwa w sprawie umarzenia należności ANR. Nadto pominął wnioski pozwanego złożone na ostatniej rozprawie, nie przesłuchał pozwanego, uznając, że dowód z przesłuchania pozwanego stał się zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy. Brak zeznań pozwanego wpłynął na rozstrzygnięcie w sprawie bowiem nie mógł wskazać m.in., iż protokół z szacowania szkód dotyczył gruntów objętych przedmiotową umową dzierżawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się niezasadna.

Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego i zaferowanego przez strony w toku postępowania materiału dowodowego, w tym w szczególności trafnie ocenił wnioski zawarte w sporządzonej przez biegłego sądowego mgr inż. S. S. pisemnej opinii z listopada 2013 r. Dokonana przez Sąd ocena tegoż materiału dowodowego odpowiada wymogom stawianym przez przepisy prawa, w szczególności nie narusza wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów, w konsekwencji uznać należało, iż na tej podstawie Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia stanu faktycznego. Również dokonana przez Sąd wykładnia zastosowanych przepisów prawa okazała się właściwa i nie budzi zastrzeżeń Sądu Odwoławczego, który w pełni akceptuje stanowisko wyrażone przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne, czyniąc je jednocześnie integralną częścią poniższych rozważań.

Zauważenia wymaga, iż przedmiotem niniejszej sprawy było żądanie powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych zapłaty przez stronę pozwaną kwoty 18.912,70 zł tytułem czynszu dzierżawy nieruchomości rolnej (...), położonej na terenie Gminy B., o powierzchni 212,2400 ha, , za okres od 1 stycznia 2010 r. do 14 maja 2010 r.

Roszczenie powódki znajdowało swoje umocowanie w art. 693 § 1 k.c., w myśl którego, 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. Bezspornym w sprawie było, iż strony łączyła umowa dzierżawy wyżej opisanej nieruchomości zawarta w dniu 23 marca 2005 r., a na podstawie § 15 ust. 1 tej umowy pozwany zobowiązał się płacić na rzecz powódki czynsz dzierżawy w wysokości równoważności (...) pszenicy w stosunku rocznym, w tym za użytki rolne (...), 26 dt pszenicy, a za budynki, budowle i urządzenia - 27,74 dt pszenicy (k.10v). Strony przy tym przewidziały, iż cenę pszenicy przyjmują na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze kalendarzowe (§ 15 ust. 3). Zastrzeżono, iż w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego, czynsz dzierżawy miał być ustalony proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym półroczu, przyjmując cenę pszenicy, o której mowa w usta. 3 za poprzednie półrocze. Czynsz ten płatny jest w ciągu 1 miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy (§15 ust. 6). Sąd Okręgowy podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji doszedł do przekonania, iż poza wszelką wątpliwością powódce przysługiwał czynsz dzierżawy za sporny okres czasu, albowiem pozwany na żadnym etapie postępowania nie kwestionował tego, że należnego Agencji Nieruchomości Rolnych czynszu za okres od 1 stycznia 2010 r. do 14 maja 2010 r. nie zapłacił. Przy tym ocenić należało, iż powódka wykazała wysokość dochodzonego roszczenia, albowiem należny jej czynsz we wskazanej w pozwie kwocie, odpowiadał cenie pszenicy wynikającej z Obwieszczenia Prezesa GUS z dnia 20 lipca 2010 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2010 r. (M.P. nr 51, poz. 685) przy uwzględnieniu długości okresu czasu objętego sporem w niniejszej sprawie. W tych okolicznościach Sąd Odwoławczy uznał, iż słusznie żądanie powódki zostało w całości uwzględnione, albowiem wykazała ona jego zasadność tak co do zasady jak i wysokości.

Jednocześnie Sąd drugiej instancji po wnikliwej analizie akt sprawy stanął na stanowisku, iż słusznie nie został uwzględniony zarzut pozwanego dotyczący żądania obniżenia czynszu. W tym zakresie wskazać trzeba, iż w myśl art. 700 k.c., jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego

osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. Cytowany wyżej przepis jest źródłem roszczenia procesowego dotyczącego żądania obniżenia czynszu dzierżawy z uwagi na wskazane w tym przepisie okoliczności, przy czym co istotne, dopuszcza się także skorzystanie z tego uprawnienia przez dzierżawcę jako pozwanego w sprawie o zapłatę w formie zarzutu procesowego (vide: wyrok SN z dnia 6 października 2004 r., I CK 156/04, Lex nr 197627). Dostrzec należało, iż celem komentowanego przepisu jest ochrona dzierżawcy przed zwykłym ryzykiem gospodarczym braku osiągnięcia przychodów z przedmiotu dzierżawy, o ile dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za zaistniałą sytuację. W stosunkach rolnych zwykłym ryzykiem jest np. doświadczenie suszy czy nadmierne opady deszczu w okresie żniw i nie są to klęski żywiołowe uzasadniające stosowanie art. 357¹ k.c., które dotyczą nadzwyczajnej zmiany stosunków zatem takich, które wykraczają poza granice zwykłego ryzyka i były nieprzewidywalne w momencie zawierania umowy (por. wyrok SN z dnia 13 lutego 2004 r., IV CK 22/03). Ustawodawca przewidział, iż celem skutecznego dochodzenia roszczenia o zmniejszenie wysokości czynszu, konieczne jest spełnienie kumulatywnie trzech przesłanek, a mianowicie, że : 1) nastąpiło znaczne zmniejszenie przychodów uzyskiwanych z przedmiotu dzierżawy; 2) dzierżawca, ani osoby którymi posługuje się on w wykonaniu umowy nie ponoszą odpowiedzialności za przyczyny zmniejszenia przychodu; 3) przyczyny zmniejszenia przychodu nie są związane z osobą dzierżawcy (np. chorobą dzierżawcy). Podkreślenia w tym miejscu wymaga, iż ocena tego, czy zmniejszenie zwykłego przychodu jest znaczne zależy od konkretnego przypadku. W literaturze słusznie przyjęto, że "znaczne zmniejszenie" nastąpi wówczas, gdy zbliża się do połowy zwykłego przychodu, choć analizować należy tutaj odchylenia związane ze zwykłym ryzykiem gospodarczym, a więc może być mniejsze (por. J. Szachułowicz, [w:] Pietrzykowski, Komentarz 2009, t. II, art. 700, s. 512, Nb 6; G. Koziół, [w:] Kidyba, Komentarz 2010, t. III, art. 700, s. 488, Nb 6-7). Ustalenie zwykłego przychodu wymaga analizy uwzględniającej przedmiot dzierżawy oraz specyfikę produkcji, przy tym mieć należy na uwadze, iż nierzadko ustalenie to wymaga wiadomości specjalnych. W judykaturze wskazuje się, że podstawą do obniżki czynszu jest tylko zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy. Chodzić tu będzie o przeciętny, w skali co najmniej kilkuletniej, przychód, jaki przyniosłby przedmiot dzierżawy, gdyby był racjonalnie wykorzystywany na cele przewidziane w umowie. Utrata przychodów okazjonalnych związanych z zaistnieniem szczególnych okoliczności podnoszących przychód z przedmiotu dzierżawy nie może być podstawą do obniżki czynszu z art. 700 k.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 15 lutego 2013 r., I ACA 25/13, Legalis 1353911). Mieć ponadto należy na uwadze, iż ciężar dowodu zaistnienia wszystkich trzech przesłanek opisanych wyżej, obciąża dzierżawcę, co jawi się jako zasadne w świetle wynikającej z art. 6 k.c. reguły rozkładu ciężaru dowodu, w myśl której, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Skoro to pozwany z faktu znacznego zmniejszenia zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy wywodził korzystne dlań skutki prawne w postaci żądania obniżenia czynszu dzierżawy, to poza wszelką wątpliwością to na nim spoczywał ciężar wykazania tej okoliczności, w tym w szczególności o jaką kwotę sporny czynsz winien być pomniejszony.

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę tej sprawy, Sąd Okręgowy uznał, iż pozwany nie sprostął ciężarowi dowodowemu wykazania wystąpienia przesłanek warunkujących skuteczne skorzystanie przezeń z wynikającego z art. 770 k.c. roszczenia o obniżenie czynszu dzierżawy. Nie uszło uwadze Sądu drugiej instancji, iż ze zgodnych zeznań przesłuchanych w sprawie świadków K. R., M. D., Z. B. oraz A. R. wynika, że na przełomie czerwca/lipca 2010 r. doszło do zalania, czy wręcz powodzi, gruntów objętych umową dzierżawy. Fakt ten niewątpliwie mógł wpłynąć na zmniejszenie się zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy z uwagi na utratę plonów. Co z resztą potwierdził w sporządzonej na potrzeby tego postępowania opinii sądowej biegły S. S., który kategorycznie stwierdził, że „w wyniku powodzi jaka miała miejsce w 2010 r., za którą pozwany odpowiedzialności nie ponosi, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu” (k.163). Powyższe pozwałaby na ustalenie, iż co do zasady pozwanemu przysługiwało roszczenie o obniżenie czynszu dzierżawy. Tym niemniej kluczowe znaczenie w tej sprawie miała okoliczność, iż jak wskazał biegły sądowy, w oparciu o zgromadzony w aktach sprawy materiał dowody nie sposób ustalić o jaką kwotę winien ulec obniżeniu czynsz dzierżawy. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest w szczególności to, iż nie wiadomo, czy przedmiotowa umowa dzierżawy dotyczy strat określonych w przedłożonym przez pozwanego protokole z dnia 29 czerwca 2010 r. Biegły bowiem zauważył, a co nie uszło również uwadze Sądu Okręgowego, iż umowa dzierżawy dotyczy powierzchni 212,24 ha (w tym łąk i pastwisk 113,79 ha), tymczasem w protokole wysokości szkód powierzchnia łąk, na których wystąpiły szkody wynosi 155,57 ha Biegły zwrócił także uwagę

na brak załączników do umowy dotyczących zestawienia gruntów, map sytuacyjnych, sposobu naliczania czynszu, obliczenia czynszu. Ponadto brak informacji czy dzierżawca korzystał z pomocy publicznej udzielonej na zasadzie „de minimum”. Sąd Odwoławczy uznając stanowisko biegłego za spójne, logiczne i należycie uzasadnione, przyjął, iż powyższe braki w materiale dowodowym nie pozwalają na poczynienie jakichkolwiek ustaleń w zakresie wysokości roszczenia pozwanego o obniżenie czynszu dzierżawy. W kontekście zarzutów pozwanego zgłoszonych w piśmie procesowym z dnia 20 sierpnia 2013 r. stanowiącym zarzuty do opinii biegłego, podkreślić ponownie należy, iż to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania przesłanek warunkujących skorzystanie przezeń skutecznie z roszczenia wynikającego z art. 770 k.c. W związku z tym, to pozwany winien był podjąć aktywną inicjatywę dowodową, i w reakcji na wnioski zawarte w pisemnej opinii biegłego sądowego, przedłożyć do akt niniejszej sprawy taki materiał dowodowy, który pozwoliłby biegłemu na ustalenie wysokości kwoty o jaką ewentualnie czynsz dzierżawy winien był zostać pomniejszony. Odnosząc się do zarzutów apelującego podkreślenia w szczególności wymaga, iż jak słusznie zauważył biegły sądowy w piśmie z dnia 24 stycznia 2014 r., nie było rzeczą biegłego gromadzenie materiału dowodowego celem sporządzenia opinii w sprawie, gdyż obowiązek ten spoczywał na stronach postępowania. Nadto nie ulega wątpliwości, iż dokonywanie wizji lokalnej przedmiotowych gruntów po przeszło trzech latach od dnia zalania tego terenu byłoby niecelowe, albowiem brak byłoby jakichkolwiek znamion szkody (k.198). Uwzględniając powyższe stwierdzić należało, że skoro strona pozwana spoczywającemu na niej z mocy art. 6 k.c. ciężarowi dowodowemu nie sprostała, to właśnie ona w chwili obecnej ponosić będzie tego negatywne konsekwencje procesowe. Powyższe doprowadziło do konstatacji, iż pozwany nie wykazał swego roszczenia o obniżenie czynszu dzierżawy co do jego wysokości, wobec czego nie zasługiwało ono na uwzględnienie i nie mogło, zdaniem Sądu, skutecznie zwalczyć roszczenia powódki o zapłatę czynszu dzierżawy za sporny okres czasu. Dodatkowo w tym miejscu godzi się zauważyć, iż Sądowi Okręgowemu znane jest z urzędu, że przeciwko pozwanemu toczyło się przed tutejszym sądem kilka spraw z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych, w tym m. in. o wydanie nieruchomości objętej umową dzierżawy z dnia 23 marca 2005 r., a także o zapłatę za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy już po skutecznym wypowiedzeniu przez powódkę umowy dzierżawy. Co istotne, z akt tychże sprawy (w tym o sygn. II Ca 758/12 oraz II Ca 212/14), w żadnym razie nie wynika, by pozwany w jakimkolwiek okresie czasu uzyskał obniżenie czynszu dzierżawy z uwagi na wystąpienie ku temu przesłanek przewidzianych przez ustawodawcę w art. 770 k.c. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazania wymaga, iż sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Co istotne, skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia przez sąd swobodnej oceny dowodów może mieć miejsce wyłącznie wówczas, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych. Jak słusznie zauważył to Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (I ACa 180/08, LEX nr 468598), jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przy tym jak wskazuje się w orzecznictwie, dowód z opinii biegłego ma charakter szczególnym, gdyż wymaga polemiki z wnioskami wywiedzionymi przez osobę posiadającą – w przeciwieństwie do sądu i stron - wiadomości specjalne. Przyjmuje się zatem, iż sąd w zasadzie ocenia opinię biegłego wyłącznie pod kątem logiki, spójności oraz tego, czy odpowiada na postawione tezy dowodowe (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 23 lipca 2014 r., III AUa 462/13, LEX nr 1527191).

Uwzględniając powyższe, Sąd Odwoławczy uznał, iż dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w żadnym razie nie nosi znamion dowolności. Sąd ten dokonał bowiem wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poddał go analizie a przyjęte przez siebie stanowisko szeroko uzasadnił. Brak jest podstaw do twierdzenia, iż wnioski przezeń zawarte są nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Odmienne ocena strony apelującej przeprowadzonych w sprawie dowodów, nie może podważyć uprawnień sądu do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., co też -w ocenie Sądu drugiej instancji miało miejsce w realiach niniejszej sprawy. Istotne przy tym jest, iż apelujący nie wskazał nawet jakie zasady logiki czy doświadczenia życiowego miałyby przez Sąd Rejonowy zostać naruszone przy ocenie zgromadzonych w sprawie dowodów. Co najistotniejsze, apelujący nie przedstawił takich argumentów, które by podważały sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania

opinię biegłego sądowego, albowiem nie wykazał, ażeby opinia ta była nielogiczna, niespójna, czy by nie odpowiadała na postawione tezy dowodowe.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację pozwanego oddalił, orzekając jak w sentencji wyroku.