

## UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła, w dniu 18 sierpnia 2016 r., pozew przeciwko pozwanej Zakładowi Rolnemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. domagając się zapłaty 176.895,87 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto żądała zasądzenia kosztów postępowania. Uzasadniając powołała się na łączącą strony umowę dzierżawy z dnia 1 czerwca 1993 r. zmienioną szeregiem aneksów, z których aneks nr (...) z dnia 27 sierpnia 2015 r. nakładał na pozwaną obowiązek zapłaty czynszu za II półrocze 2015 r. w wysokości równowartości 2.491,80 decyton pszenicy (według średniej ceny pszenicy ogłaszanej przez Prezesa GUS za każde półrocze roku kalendarzowego) w terminie do 31 stycznia 2016 r. Powódka wywodziła, na tej podstawie, że należna jej zapłata wynosi 170.613,55 zł z tytułu niezapłaconej raty czynszu za II półrocze 2015 r. oraz 6.282,32 zł z tytułu należnych odsetek skapitalizowanych na dzień wytoczenia powództwa.

Pismem z 6 października 2016 r. powódka poinformowała, że pozwana dnia 26 września 2016 r. (tj. po wniesieniu powództwa) uiściła na rzecz na jej rzecz kwotę 127.309,89 zł, którą zgodnie z dyspozycją wpłacającego zaliczono na poczet części należności głównej w wysokości 121.752,62 zł, a w części obejmującej kwotę 5.557,27 zł na poczet odsetek, o których mowa w pozwie. Jednocześnie powódka oświadczyła, że ogranicza swoje roszczenie do kwoty 49.585,98 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, przy czym na kwotę tą składają się kwoty 48.860,93 zł z tytułu należności głównej oraz 725,05 zł z tytułu skapitalizowanych na dzień wniesienia pozwu odsetek.

Postanowieniem z dnia 21 października 2016 r., w sprawie VIII GNc 454/16, referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Szczecinie umorzył postępowanie co do kwoty 127.309,89 zł, a wydanym tego samego dnia nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazał pozwanej, aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaciła powódce kwotę 49.585,98 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 sierpnia 2016 r. oraz kwotę 6.020 zł tytułem kosztów postępowania albo wniosła w tym terminie sprzeciw.

Pozwana wniosła sprzeciw do nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Żądała oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu. Argumentując przyznała, że łączyła ją z powódką umowa dzierżawy, jak również, że zawarła do niej aneks nr (...), zgodnie z którym była zobowiązana do zapłaty w terminie do dnia 31 stycznia 2016 r. czynszu dzierżawnego za II półrocze w wysokości równowartości 2.491,80 decytony pszenicy. Podniosła jednak, że odmówiła zapłaty powódce pełnej stawki czynszu za sporny okres z uwagi na przysługujące jej względem wydzierżawiającego roszczenie o obniżenie czynszu na podstawie art. 700 k.c. W tym zakresie wywodziła, że wskutek bezprawnego zajęcia części dzierżawionych przez nią gruntów (324,5 ha) przez okolicznych rolników, jej zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. Pozwana wywodziła przy tym, że wskutek bezprawnego zajęcia przez rolników dzierżawionych przez nią gruntów poniosła stratę w kwocie 40.000 zł z tytułu zniszczonej słomy rzepakowej wykorzystywanej przez nią do produkcji pelletu oraz utraciła korzyści w kwocie 227.150 zł z tytułu pozbawienia jej możliwości obsiania pól i uzyskania pożytków z przyszłych upraw pszenicy po zebraniu rzepaku i kukurydzy.

Na rozprawie strony podjęły próbę ugodowego rozwiązania sporu, którego jednak nie udało się osiągnąć, a poza tym podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie, przy czym pozwana powołała się nadto na art. 694 k.c. podnosząc, że to na wydzierżawiającym spoczywał ciężar utrzymania przedmiotu dzierżawy w należywym stanie, a powódka tego obowiązku nie wypełniła.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 1 czerwca 1993 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych) i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. (której następcą prawnym jest Zakład Rolny (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.) zawarły umowę nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej. Na mocy tej umowy Agencja zobowiązywała się wydzierżawić spółce oznaczoną nieruchomość rolną położoną w ówczesnym

województwie (...), a spółka zobowiązała się m.in. do uiszczania rocznego czynszu dzierżawnego wyrażonego w równowartości pieniężnej określonej liczby decyton pszenicy według średniej ceny ogłaszanej przez GUS za każde półrocze.

Następnie umowa ta była modyfikowana przez strony kolejnymi dziewiętnastoma aneksami; m.in. aneksem nr (...) z dnia 30 października 2013 r. strony – Agencja Nieruchomości Rolnych i Zakład Rolny (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – postanowiły, że dzierżawca będzie od dnia 2 listopada 2013 r. uiszczał na rzecz wydzierżawiającego czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 6.130,40 decyton pszenicy w stosunku rocznym brutto (w tym za użytki rolne 3.499,79 decyton pszenicy, za budynki, budowle i urządzenia 2.630,61 decyton pszenicy (§ 15 ust. 1 pkt 3), a cena pszenicy miała być przyjmowana na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego (§ 15 ust. 4), czynsz zaś miał być płatny za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej w ust. 1 przez cenę pszenicy określoną w ust. 4 (§ 15 ust. 5) – za pierwsze półrocze w terminie 30 września według ceny pszenicy w pierwszym półroczu, a za drugie półrocze według ceny pszenicy w drugim półroczu w terminie 28 lutego następnego roku.

Aneksem nr (...) z dnia 11 września 2014 r. przedłużono czas trwania umowy dzierżawy do dnia 31 sierpnia 2015 r.

Aneksem nr (...) podpisanym w dniu 27 sierpnia 2015 r. strony dokonały takich modyfikacji umowy dzierżawy nr (...), że w ich efekcie przedmiotem dzierżawy była nieruchomość rolna zabudowana, położona na terenie gminy P. w województwie (...), w skład której wchodziły grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako działki: nr (...) obręb M. oraz nr (...), (...) obręb (...) o ogólnej powierzchni 335,7139 ha (§ 2). Ponadto postanowiono m.in., że w okresie od dnia 30 października 2014 r. dzierżawca miał płacić czynsz dzierżawny w wysokości równowartości pieniężnej 4.983,60 decytony pszenicy w stosunku rocznym, w tym za użytki rolne 2.421,50 decyton, a za budynki, budowle i urządzenia 2.562,10 decyton (§ 15 ust. 1). Czynsz za II półrocze 2015 r. miał zostać uiszczony w wysokości równowartości pieniężnej 2.491,80 decyton pszenicy w terminie do 31 stycznia 2016 r. Umowa dzierżawy miała trwać do dnia 31 grudnia 2015 r.

**Dowody:** umowa nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 46-48);

aneks z 29.12.1993 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 44-45);

aneks nr (...) z 1.08.1994 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 43-43v);

aneks nr (...) z 22.08.1994 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 42-42v);

aneks nr (...) z 10.03.1997 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 39-41);

aneks nr (...) z 12.02.1998 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 37-38);

aneks nr (...) z 25.02.1998 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 36-36v);

umowa cesji z 10.03.1999 r. (k. 35-35v);

aneks nr (...) z 15.03.2004 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 30-34);

aneks nr (...) z 6.05.2004 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 29-29v);

aneks nr (...) z 2.06.2004 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 28-28v);

aneks nr (...) z 14.03.2007 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 25-27);

aneks nr (...) z 3.12.2011 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 21-24v);

aneks nr (...) z 16.08.2012 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 19-20);  
aneks nr (...) z 29.03.2013 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 18-18v);  
aneks nr (...) z 30.04.2013 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 17-17v);  
aneks nr (...) z 30.08.2013 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 15-16v);  
aneks nr (...) z 30.10.2013 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 10-14v);  
aneks nr (...) z 11.09.2014 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 9-9v);  
aneks nr (...) z 27.08.2015 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 7-8v).

Jednym ze współników Zakładu Rolnego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. jest K. (...)/ S – spółka prawa duńskiego posiadająca połowę (50 ze 100) udziałów w kapitale zakładowym. Członkami zarządu spółki są M. C. oraz K. S. i S. R..

**Dowód:** informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS Zakładu Rolnego (...) Sp. z o.o. z 30.11.2016 r. (k. 88-91).

Dnia 5 sierpnia 2015 r. około godziny 10 grupa rolników, w skład której wchodził m.in. D. K., K. K., M. M. (1), A. M., M. M. (2), H. P., G. P., D. S., A. S., M. U., P. U., D. W. i M. Z. bezprawnie wtargnęła na grunty dzierżawione przez Zakład Rolny (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K., na których uprawiany był rzepak (po żniwach pozostała do zebrania z części areału słoma rzepakowa i zmusiła pracujących na polach pracowników spółki do zaprzestania prac, a następnie wykorzystując ciężki sprzęt rolniczy, m.in. ciągniki rolnicze zarejestrowane w powiecie (...), wbrew żądaniu prezesa zarządu Zakładu Rolnego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością M. C., nie opuścili gruntu spółki i przez około dwa następne dni do późnych godzin wieczornych prowadziła na tych polach prace w postaci orki i zasiewu rzepaku.

**Dowody:** wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z 27.10.2016 r. w sprawie IV Ka 1387/16 z uzasadnieniem (k. 104-108);

zeznania świadka H. P. (k. 137-139, 152);

zeznania świadka P. U. (k. 139-140, 152);

zeznania świadka M. U. (k. 140-142, 152);

zeznania świadka W. B. (k. 142-145, 152);

przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej M. C. (k. 147-150, 152);

kserokopia fragmentu periodyku (...) z 7.08.2015 r. (k. 100).

Rolnicy, którzy zajęli pole po rzepaku, dzierżawione przez spółkę Zakład Rolny (...) zebrali też słomę po rzepaku, ale było to utrudnione, ponieważ ze słomy tej po przejechaniu po niej ciągników zrobiła się sieczka. Słoma ta została sprasowana w okrągłe bele i pozostawiona, żeby dzierżawca mógł ją sobie zabrać.

**Dowody:** zeznania świadka H. P. (k. 137-139, 152);

zeznania świadka P. U. (k. 139-140, 152);

zeznania świadka M. U. (k. 140-142, 152);

zeznania świadka W. B. (k. 142-145, 152);

przesłuchanie prezes zarządu pozwanej M. C. (k. 147-150, 152).

Rolnicy dokonując zajęcia i obsiania pola po rzepaku dzierżawionego przez pozwaną spółkę byli dobrze zorganizowani, a zasiewu dokonali wydajnie i skutecznie wykonując orkę, a następnie siejąc rzepak agregatem do zasiewów. Dokonanie zasiewów wymaga wcześniejszych przygotowań, m.in. zabejcowania nasion rzepaku.

Powyższe czynności udaremniły plany gospodarcze spółki, która zamierzała pola te obsiać pszenicą.

**Dowód:** przesłuchanie prezes zarządu pozwanej M. C. (k. 147-150, 152).

Spółka Zakład Rolny (...) wezwała na miejsce Policję, która spisała dane osobowe uczestników zajęcia nieruchomości. Następnie sprawa o czyn z art. 157 § 1 k.w. toczyła się przeciwko D. K., K. K., M. M. (1), A. M., M. M. (2), H. P., G. P., D. S., A. S., M. U., P. U., D. W. i M. Z. przed Sądem Rejonowym w S. V. Zamiejscowym Wydziałem Karnym w P., który wydał wobec nich wyrok skazujący na karę grzywny, utrzymany następnie w mocy przez Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 27 października 2016 r. Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy w Szczecinie w uzasadnieniu swojego wyroku wskazał, że zachowanie się podsądnych rolników powinno być oceniane również na płaszczyźnie art. 282 § 1 k.k. – wymuszenia rozbójniczego.

**Dowód:** wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z 27.10.2016 r. w sprawie IV Ka 1387/16 z uzasadnieniem (k. 104-108).

Po dokonaniu przez Zakład Rolny (...) zbiorów kukurydzy, co miało miejsce w październiku 2015 r. sytuacja z zajęciem gruntu przez okolicznych rolników powtórzyła się, przy czym nie cała powierzchnia tych pól obsianych kukurydzą została zajęta.

**Dowody:** zeznania świadka H. P. (k. 137-139, 152);

zeznania świadka P. U. (k. 139-140, 152);

zeznania świadka M. U. (k. 140-142, 152);

zeznania świadka W. B. (k. 142-145, 152);

przesłuchanie prezes zarządu pozwanej M. C. (k. 147-150, 152);

zawiadomienie o naruszeniu posiadania z 27.10.2015 r. (k. 98-99).

Celem rolników było odebranie gruntów dzierżawionych przez Zakład Rolny (...) sp. z o.o., aby Agencja Nieruchomości Rolnych mogła rozpiścić przetarg na ich sprzedaż, co umożliwiłoby ich nabycie okolicznym rolnikom.

Do czasu rozstrzygnięcia przetargu i podziału działek rolnicy pilnowali zajętego gruntu.

**Dowody:** zeznania świadka H. P. (k. 137-139, 152);

zeznania świadka P. U. (k. 139-140, 152);

zeznania świadka M. U. (k. 140-142, 152);

zeznania świadka W. B. (k. 142-145, 152);

kserokopia fragmentu periodyku Gazeta (...) z 23.09.2015 r. (k. 101-103).

Spółka Zakład Rolny (...) niezwłocznie zawiadomiła Agencję Nieruchomości Rolnych o zaistniałej sytuacji i zajęciu dzierżawionych przez nią gruntów przez lokalnych rolników.

Dnia 6 sierpnia 2015 r. (...) odpowiedziała spółce, że Odział (...) Agencji w S. nie wyrażał zgody na takie działanie i zajęła stanowisko, że umowa nr (...) z 1 czerwca 1993 r. obowiązuje nadal do dnia 31 sierpnia 2015 r. (umowa ta następnie aneksem nr (...) z 27 sierpnia 2015 r. została przedłużona do 31 grudnia 2015 r.).

**Dowody:** pismo (...) z 6.08.2015 r. (k. 92);

aneks nr (...) z 27.08.2015 r. do umowy nr (...) dzierżawy nieruchomości rolnej z 1.06.1993 r. (k. 7-8v).

Wspólniczka spółki Zakład Rolny (...) – spółka (...)/S zwracała się również z prośbą o interwencję do ambasady (...). W efekcie Ambasada zwróciła się do Prezesa (...) L. Ś. o rozwiązanie problemu.

Ponadto pismem z 23 września 2015 r. spółka Zakład Rolny (...) poinformowała (...) S., że zgodnie z aneksem nr (...) do umowy zapłaci czynsz dzierżawny za I półrocze w terminie określonym w aneksie, przy czym na podstawie art. 411 pkt 1 k.c. zastrzega żądanie zwrotu tego świadczenia. Jednocześnie powołała się na art. 700 k.c. i wskazała, że lokalni rolnicy powołują się na uzgodnienia poczynione z Agencją, która w ocenie dzierżawcy prezentuje całkowicie bierną postawę.

**Dowody:** prośba o interwencję z 6.08.2015 r. (k. 93-94);

pismo Ambasady (...) (k. 95-96);

pismo (...) Sp. z o.o. z 23.09.2015 r. (k. 97).

Na części pól zasianych rzepakiem, po jego zbiorze, pozostała słoma rzepakowa. Pozwana spółka nie zebrała jej z uwagi na zbytnią wilgotność.

Słoma rzepakowa jest sprzedawana przez pozwaną, w oparciu o stałą umowę, producentowi pelletu ((...)), a także dostarczana innym podmiotom w ramach tzw. zamówień spotowych.

Ilość słomy zebranej przez rolników, którzy bezprawnie zajęli dzierżawione przez pozwaną grunty M. C. oszacowana na 200 ton.

**Dowód:** zeznania reprezentanta pozwanej M. C. k. 147-150 oraz k. 168-170.

Agencja Nieruchomości Rolnych wystawiła Spółce Zakład Rolny (...) fakturę VAT nr (...) z dnia 4 stycznia 2016 r. obejmującą ratę czynszu za II półrocze 2015 r., na co pozwana spółka odpowiedziała pismem z dnia 1 lutego 2016 r. W piśmie zgłosiła, powołując się na treść art. 700 k.c., wniosek o odstąpienie od naliczenia całości czynszu dzierżawy za wskazany okres gospodarczy z uwagi na to, że w wyniku bezprawnych działań lokalnych rolników, tolerowanych przez (...), został pozbawiony faktycznego władztwa od sierpnia 2015 r. nad gruntami, których dotyczy czynsz. Spółka wywodziła, że wskutek powyższego poniosła wymierne szkody spowodowane zniszczeniem słomy rzepakowej przeznaczonej do produkcji pelletu oraz wynikające z braku możliwości uzyskania pożytków z dzierżawionych gruntów w kolejnym okresie.

Agencja Nieruchomości Rolnych skierowała do Spółki Zakład Rolny (...) wezwanie do zapłaty z dnia 19 lutego 2016 r., żądając kwoty 171.235,24 zł, w tym 170.613,55 zł tytułem należności głównej i kwoty 621,69 zł jako odsetek. Oczekiwała zapłaty w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy do sądu.

Pismem z 1 marca 2016 r. Spółka Zakład Rolny (...) odpowiedziała na wezwanie do zapłaty z 19 lutego 2016 r. i ponownie powołała się na art. 700 k.c. oraz skierowane do (...) pismo z 1 lutego 2016 r. Jednocześnie przyjęła, że skoro (...) nie odniósł się do podniesionych w nim okoliczności, to uznaje argumenty podniesione przez spółkę.

**Dowody:** pismo ZR (...) z 1.02.2016 r. (k. 109);

wezwanie do zapłaty z 19.02.2016 r. z potwierdzeniem odbioru (k. 6, 5-5v);

pismo ZR (...) z 1.03.2016 r. (k. 110).

Agencja Nieruchomości Rolnych sporządziła niepodpisany wydruk zawierający wyliczenie, zgodnie z którym na dzień 10 sierpnia 2016 r. spółka Zakład Rolny (...) powinna zapłacić jej kwotę 176.895,87 zł w tym, 170.613,55 zł z tytułu należności głównej i 6.282,32 zł z tytułu odsetek.

**Dowód:** rozliczenie umowy na dzień 10.08.2016 r. (k. 49-51).

Spółka Zakład Rolny (...) sporządziła niepodpisane wyliczenie, zgodnie z którym należny (...) czynsz, z uwagi na pozbawienie spółki władztwa nad dzierżawioną nieruchomością przez lokalnych rolników, powinien wynieść 121.752,61 zł z tytułu należności głównej oraz 5.557,27 zł z tytułu odsetek. Różnica w stosunku do żądanej przez (...) kwoty według tego wyliczenia wynosi 48.860,93 zł co do należności głównej.

**Dowód:** zestawienie należności (k. 111) .

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

#### Podstawa prawna żądania.

Podstawę prawną roszczenia stanowił przepis art. 693 § 1 k.c. Stosownie do jego treści 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.

Wysokość czynszu dzierżawnego oraz terminu jego zapłaty zostały ustalone umową dzierżawy z dnia 1 czerwca 1993 r., wielokrotnie aneksowaną, w omawianym zakresie po raz ostatni w dniu 27 sierpnia 2015 r. (aneks nr (...)).

Nie było sporu co do związania stron umową dzierżawy gruntów w okresie od 1 września 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz należnego z tego tytułu czynszu (na podstawie aneksu nr 18 umowa miała obowiązywać do 31 sierpnia 2015 r.). Przedłużenie dzierżawy strony uregulowały aneksem nr (...) z dnia 27 sierpnia 2017 r. do umowy dzierżawy z dnia 1 czerwca 1993 r.

Pozwana nie kwestionowała ani wysokości czynszu wskazanego w pozwie ani terminu w jakim powinien być zapłacony. Ostatecznie też w toku sprawy (26.09.2016 r.) zapłaciła powódce część dochodzonej pozwem należności, tj. kwotę 127.309,89 zł, a wobec cofnięcia pozwu w tym zakresie postępowanie zostało częściowo umorzone.

#### Roszczenie o obniżenie czynszu dzierżawnego.

Żądaniu pozwu o zapłatę czynszu dzierżawnego pozwana przeciwstawiła roszczenie znajdujące oparcie w treści art. 700 k.c. Przywołany przepis przewiduje, że jeżeli skutek 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.

Przytoczona regulacja dotyczy jedynie żądania obniżenia czynszu, a nie całkowitego zwolnienia dzierżawcy od jego zapłaty. Okoliczność ta wymaga podkreślenia o tyle, że z pisma pozwanej z dnia 1 lutego 2016 r. (k. 109) wynika, że oczekiwała od powódki odstąpienia od naliczenia całości czynszu dzierżawy za wskazany okres gospodarczy.

Zdaniem Sądu pojęcie „dany okres gospodarczy” należy rozumieć jako charakteryzujący się znacznym zmniejszeniem zwykłego przychodu z przyczyn niezależnych od dzierżawcy - okres, za który przypada czynsz dzierżawny.

Zwykłym przychodem jest średni przychód, który w normalnych warunkach (tj. przy wykluczeniu okoliczności powodujących znaczny jego spadek) jest osiągany z przedmiotu dzierżawy. Chodzi zatem o przeciętny, w skali co najmniej kilkuletniej, przychód jaki przyniósłby przedmiot dzierżawy, gdyby był racjonalnie wykorzystywany na cele przewidziane w umowie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2013 r., I ACa 25/13, LEX nr 1353911).

Przesłanką skorzystania z uprawnienia do żądania obniżenia czynszu jest znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu. Nie chodzi więc o jakiegokolwiek zmniejszenie przychodu za dany okres gospodarczy odnoszonego do analogicznych okresów w latach poprzednich, lecz o zmniejszenie „znaczne”. Pojęcie powyższe nie zostało zdefiniowane w przepisach prawa. Jak przyjmuje się w doktrynie powinno być ono oceniane z uwzględnieniem okoliczności konkretnego przypadku, przy wykorzystaniu wiedzy specjalistycznej, na przykład z dziedziny ekonomiki rolnictwa. Niektórzy autorzy komentarzy wskazują, że znacznym zmniejszeniem zwykłego przychodu jest zasadniczo zmniejszenie zwykłego przychodu o około połowę (tak J. Szachułowicz (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 478), ewentualnie o jedną trzecią (tak np. L. Stecki (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 662).

Niezależnie jednak od skali obniżenia, dla zastosowania omawianego przepisu koniecznym jest ustalenie, że takie zdarzenie wystąpiło co do zasady. Aby mówić o zmniejszeniu przychodu musi istnieć punkt odniesienia, do którego wartość przychodu będzie porównywana. Powinny być to analogiczne okresy gospodarcze przynajmniej z dwóch, trzech lat poprzedzających zdarzenie, w którym pozwana identyfikowała spadek przychodów.

Konstatując zmiany w wysokości przychodu należało odnieść za dany okres gospodarczy, obejmujący:

- a) uprawny rzepaku za okres od 5 sierpnia (data zajęcia pól przez rolników) do 31 grudnia (data z którą upływał okres dzierżawy w roku 2015),
- b) uprawy kukurydzy za okres od października (tj. daty w jakiej została zebrana kukurydza z pól, bo wówczas - według twierdzeń powódki - nastąpiło ich zajęcie przez rolników) do 31 grudnia (kiedy upływał okres dzierżawy).

Każdy z tych okresów gospodarczych powinien być odniesiony do wysokości przychodu uzyskiwanego z ww. pól z co najmniej dwóch lat poprzednich (2014 i 2013).

W tym kontekście zwrócić należy uwagę, że istnieje grupa poglądów, że przy ustalaniu zakresu zmniejszenia zwykłego przychodu trzeba brać pod uwagę wszystkie okoliczności, które mają wpływ na ewentualne wyrównanie zmniejszonych dochodów z dzierżawy takie jak otrzymanie świadczenia ubezpieczeniowego z tytułu ubezpieczenia od ryzyka, które było przyczyną obniżenia dochodu. W wypadku zaś gospodarstwa rolnego, w którym prowadzona jest tzw. wielokierunkowa działalność wytwórcza o różnej wartości dochodów z każdego działu, w celu obliczenia pomniejszenia przychodów należy wziąć pod uwagę sumę wyników gospodarczych wszystkich działów wytwórczych, a nie jedynie działu, w którym wystąpiło znaczne pomniejszenie przychodów.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, że udowodnienie przesłanek uzasadniających zastosowanie omawianego przepisu spoczywało na pozwanej, jako wywodzącej z nich określone skutki prawne. W tym zakresie znajdowała bowiem zastosowanie ogólna reguła dowodzenia, obowiązująca w postępowaniu cywilnym, wyrażona w art. 6 k.c.

Oznacza to, że pozwana powinna była wykazać, że:

- 1) wystąpiły okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, a które spowodowały,
- 2) zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy,

3) uległ znacznemu zmniejszeniu, co uzasadnia żądanie dzierżawcy obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy.

Pozwana tymczasem wykazała w sposób niewątpliwy jedynie, że wystąpiły okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności i powodujące utratę przez nią władania nad przedmiotem dzierżawy.

Natomiast nie tylko nie udowodniła, że wskutek tego zdarzenia znacznemu zmniejszeniu uległ zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy przypadający za dany okres, ale także nie dokonała w tym zakresie żadnych przytoczeń faktycznych. Nie podała żadnych wartości, które mogłyby stanowić punkt odniesienia dla ustalenia i dalszych rozważań, czy wystąpił znaczny spadek zwykłego przychodu, uzyskiwanego z przedmiotu dzierżawy, przypadającego w okresie zajęcia pól przez rolników tj. od 5 sierpnia do 31 grudnia (w odniesieniu do pól rzepaku) i od października do 31 grudnia (w odniesieniu do pól kukurydzy), co umożliwiłoby zweryfikowanie wystąpienia przesłanki zastosowania art. 700 k.c.

Pozwana nie wskazała, jaki osiągała zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy za analogiczne okresy dzierżawne obejmujące sierpień – grudzień w latach ubiegłych, ani nie wskazała na wysokość przychodu uzyskanego w roku 2015. Podkreślenia przy tym wymaga, że chodziłoby o przychód uzyskany z przedmiotu dzierżawy w określonym okresie. Nie było zatem możliwe zidentyfikowanie, czy przywoływane przez nią okoliczności spowodowały zmniejszenie przychodu, a tym bardziej ustalenie, że zmniejszenie to było znaczne.

Sąd nie podejmuje w postępowaniu cywilnym inicjatywy dowodowej z urzędu, w szczególności nie identyfikuje i nie gromadzi, wyręczając w ten sposób strony postępowania, odpowiedniego materiału dowodowego. Również biegły sądowy powołany w sprawie sporządza opinię w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, natomiast nie jest jego rolą poszukiwanie takiego materiału poprzez kierowanie żądań do stron obejmujących przedstawienie dokumentacji księgowej potwierdzającej słuszność, któregoś z prezentowanych stanowisk procesowych. W tym zakresie przedmiotowe rozważania uzupełnia argumentacja Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, który m.in. wyjaśnił, że opinia biegłego służy stworzeniu sądowi możliwości prawidłowej oceny materiału procesowego w wypadkach, kiedy ocena ta wymaga wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 k.p.c. Zadaniem biegłego zasadniczo nie jest więc poszukiwanie dowodów i okoliczności mających uzasadnić argumentację stron procesu, lecz dokonanie oceny przedstawionego materiału z perspektywy posiadanej wiedzy naukowej technicznej lub branżowej i przedstawienie sądowi danych (wniosków) umożliwiających poczynienie właściwych ustaleń faktycznych i właściwą ocenę prawną znaczenia zdarzeń z których strony wywodzą swoje racje (patrz wyrok z dnia 16 listopada 2016 r., I ACa 384/16, LEX nr 2174814).

Mając na uwadze powyższe sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność znacznego zmniejszenia przychodu pozwanej, skoro nie przedstawiła ona do akt dokumentacji stanowiącej dowód w sprawie i w związku z tym mogącej być przedmiotem analizy biegłego na gruncie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych.

Powyższy wniosek dowodowy podlegał oddaleniu również z tej przyczyny, że jak wynika z jego redakcji (patrz str. 3 odpowiedzi na pozew – k. 83 akt) za jego pomocą pozwana zamierzała wykazać wielkość szkód poniesionych przez pozwaną, a spowodowanych zajęciem przez osoby trzecie przedmiotu dzierżawy. Tymczasem w znaczeniu ekonomicznym szkoda nie pozostaje pojęciem tożsamym z przychodem uzyskiwanym z działalności gospodarczej.

Spółka (...) nie wskazała jakie w 2015 r. przychody mogłaby osiągnąć z zajętych przez okolicznych rolników gruntów w okresie po zebraniu z nich plonów i utracie władztwa nad nimi, tj. od 5 sierpnia 2015 r. (w odniesieniu do pól rzepaku) do dnia 31 grudnia 2015 r. (kiedy dzierżawa ustawała wskutek upływu czasu na jaki została zawarta) i analogicznie w odniesieniu do pól z zasiewem kukurydzy.

Jedynym podlegającym identyfikacji źródłem przychodu, na podstawie twierdzeń reprezentanta pozwanej, była sprzedaż słomy rzepakowej firmie produkującej pellet. Dostrzec należy jednak, że pozwana nie wskazała jaki przychód



ze sprzedaży słomy uzyskiwała w latach poprzednich, co umożliwiłoby ustalenie, czy wskutek przywoływanych zdarzeń uległ zmniejszeniu przychód z tego tytułu i czy jego obniżenie było znaczne. Nie podlegało również weryfikacji procesowej twierdzenie pozwanej o ilości słomy, która została podjęta przez rolników (200 ton). Dość wskazać, że część słomy pozwana samodzielnie zebrała z zajętych pól (zeznania M. C. k. 147 oraz k. 148-149), a ilość słomy pozostawionej na polach i poddanej prasowaniu w bele przez rolników została oszacowana przez Prezesa Zarządu pozwanej spółki (...) (patrz zeznania k. 148). Jak wynika z tych zeznań słoma była przeznaczona do sprzedaży firmie produkującej pellet (...). M. C. wyjaśniła, że sprzedaż jest realizowana do jednego odbiorcy w oparciu o stałą umowę, ewentualnie jest sprzedawana w ramach zamówień spotowych innym podmiotom (k. 149). Tym samym nie powinno nastęrczać szczególnych trudności wykazanie wolumenu sprzedaży słomy rzepakowej w latach poprzednich oraz w roku 2015. W dalszej kolejności możliwe byłoby ustalenie wartości uzyskanego z tego tytułu dochodu w poszczególnych sezonach agrarnych i zweryfikowanie, czy wskutek działań rolników zajmujących przedmiot dzierżawy doszło do spadku przychodów pozwanej z tytułu sprzedaży słomy rzepakowej. Wobec braku przytoczeń faktycznych w omawianym zakresie oraz z uwagi na nieprzedstawienie dokumentacji fiskalnej związanej ze sprzedażą słomy bezprzedmiotowe było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego.

Wskazując na utracone przychody pozwana wiązała je z okresem wykraczającym poza ustalony aneksem z dnia 27 sierpnia 2015 r.. Umowa dzierżawy została przedłużona do dnia 31 grudnia 2015 r. i na gruncie dostępnych dowodów brak jest uzasadniających twierdzenie, że w dacie podpisywania aneksu pozwana mogła być przekonana, że dzierżawa zostanie przedłożona na kolejny okres (po 31 grudnia 2015 r.) umożliwiający jej pobieranie pożytków z ewentualnie przeprowadzonych jesienią 2015 r. zasiewów. Pozwana racjonalnie oceniając stan spraw na dzień 27 sierpnia 2015 r. (data podpisania aneksu), nie miała podstaw do wnioskowania, że zbiegi agrarne na gruntach przeprowadzi, skoro od 5 sierpnia 2015 r. pozostawały one zajęte przez okolicznych rolników, którzy zdążyli je zaorać i obsiać.

Dostrzec w tym kontekście należy, że pozwana pozbawiona władztwa nad dzierżawionymi gruntami nie podjęła zabiegów agrotechnicznych i nie wykonała prac polowych (pola zaorali, obsiali i nawozili rolnicy, którzy je zajęli), co w wymiarze ekonomicznym stanowiło ograniczenie kosztów jakie corocznie pozwana ponosiła w związku z gospodarowaniem przedmiotem dzierżawy.

Nie sposób przy tym pominąć, że utrata posiadania przez pozwaną dzierżawionych przez nią gruntów rolnych nastąpiła po zebraniu z nich plonów. Pozwana podpisując aneks nr (...) w dniu 27 sierpnia 2015 r. wiedziała, że grunty obsiane rzepakiem zostały zajęte w sposób uniemożliwiający prowadzenie jej gospodarki rolnej.

Kwestia szkód związanych z zajęciem przedmiotu dzierżawy przez osoby trzecie pozostaje obojętna dla stosunku zobowiązaniowego łączącego strony. To nie powódka wyrządziła pozwanej szkodę lecz osoby, które na dzierżawione grunty wtargnęły. W okolicznościach wyłaniających się z naprowadzonych w sprawie dowodów brak podstaw do przyjęcia, że inicjująca spór, jako wydzierżawiająca, swoich obowiązków umownych nie zrealizowała.

Powyższe w przekonaniu Sądu stanowi o niewykazaniu przez pozwaną okoliczności uzasadniających żądanie obniżenia czynszu w postulowanej przez nią wartości. Ocena ta została dokonana na gruncie obowiązujących i przytoczonych powyżej przepisów.

Sąd procedując w niniejszej sprawie dostrzegł postawę przedprocesową i prezentowaną już w toku postępowania przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W., która odległa jest od cechujących wzajemną lojalność kontraktową i rzetelność kupiecką. Pozwana niewątpliwie znalazła się w sytuacji wykraczającej poza ramy stabilnych stosunków gospodarczych, a nawet standardów porządku prawnego i okoliczność ta sama w sobie powinna skłaniać powódkę, do poszukiwania takich rozwiązań, które choćby w pewnym zakresie niwelowałyby niekorzystne skutki zdarzeń będących udziałem jej partnera gospodarczego. Takiego trudu inicjująca spór sądowy nie podjęła. Postawa ta jednak podlega ocenie na gruncie innych reguł niż wyznaczone normami prawnymi, a w związku z tym pozostaje ona bez wpływu na zasadność żądania pozwu, ocenianego na gruncie zaferowanego materiału dowodowego.

Ocena materiału dowodowego.

Sąd rozstrzygając w sprawie oparł się na dokumentach, które nie były kwestionowane w sprawie. Wynika z nich niesporna okoliczność związania stron umową dzierżawy gruntów rolnych, obowiązek zapłaty przez pozwaną czynszu dzierżawnego za drugie półrocze 2015 r. i wysokość tej należności.

Na podstawie zeznań świadków i reprezentanta pozwanej spółki ustalono, że jeszcze przed podpisaniem aneksu nr (...) do umowy dzierżawy, bo w dniu 5 sierpnia 2015 r., okoliczni rolnicy zajęli, wbrew woli pozwanej, pola rzepaku, które zaorali, zasiali i poddali innym zbiegom agrarnym, czyniąc niemożliwym korzystanie z nich przez dzierżawcę.

Zeznania świadków oraz reprezentanta pozwanej w powyższym zakresie pozostawały wzajemnie zbieżne. Pozostają one również spójne z dowodami z dokumentów, w szczególności stanowiącymi orzeczenie Sądu Okręgowego w Szczecinie i korespondencję wymienianą przez strony postępowania.

W zakresie zeznań świadków i M. C. zarysowała się odmienna relacja dotycząca okoliczności związanych z zajęciem przez okolicznych rolników pól kukurydzy stanowiących przedmiot dzierżawy pozwanej. Okoliczność ta jednak pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro z przyczyn o których wypowiedziano się powyżej pozwana nie wykazała wysokości przychodu osiąganego z tych pól za okres analogiczny do pozbawienia jej władztwa nad nimi (październik – 31 grudnia) w latach poprzednich. Sąd dostrzegł przy tym niekonsekwencję pozwanej, która na str. 2 (k. 82 akt) odpowiedzi na pozew wskazała, że zajęcie pól obsianych kukurydzą nastąpiło po zbiorze tych zbóż 20 listopada 2015 r., podczas, gdy z zeznań reprezentującej pozwaną M. C. wnioskować należy, że zbiór kukurydzy miał miejsce w październiku. Potwierdzają to zeznania świadków W. B. (k. 143) i H. P. (k. 139).

Zeznania reprezentanta pozwanej, podobnie jak i świadków sąd uznał za wiarygodne, stanowiły one bowiem ciąg logicznych, wewnętrznie spójnych, a przy tym wyważonych relacji. Nie sprzeciwia im się pozostały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy,

Całokształt powyższych okoliczności faktycznych, ocenianych na gruncie przywołanych powyżej przepisów, doprowadził Sąd do przekonania o słuszności żądania pozwu w kształcie wynikającym z pisma procesowego pełnomocnika powoda z dnia 6 października 2016 r. (k. 58).

O odsetkach rozstrzygnięto na podstawie art. 481 § 1 k.c. oraz art. 482 § 1 k.c. Obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego wynika wprost z postanowień aneksu nr (...) do umowy dzierżawy. Przewidziano w nim, że dzierżawca uiszcza czynsz za II półrocze 2015 r. do 31 stycznia 2016 r. Wobec tego, że powódka skapitalizowała odsetki za opóźnienie uznać należało, że zasadnie domagała się ich od daty wytoczenia powództwa.

#### Koszty procesu.

Kierując się wyrażoną w Kodeksie postępowania cywilnego, w zakresie kosztów procesu, zasadą odpowiedzialności za jego wynik oraz mając na uwadze, że pozwana w całości uległa wobec żądania pozwu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 108 § 1 tegoż Kodeksu, należało ją obciążyć kosztami poniesionymi przez stronę przeciwną. Pozwana zapłaciła część należności po wytoczeniu powództwa, co oznacza, że w odniesieniu do tej części należy uznać ją za przegrywającą sprawę. Wystąpienie powoda z żądaniem udzielenia ochrony prawnej, oceniane w dacie złożenia pozwu, było bowiem uzasadnione brakiem świadczenia wynikającego z zawartej z pozwaną umowy dzierżawy.

Na koszty poniesione przez pozwaną składa się opłata od pozwu 2.480 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, ustalone stosownie do treści § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804). Charakter sprawy, stopień jej złożoności i związany z nimi nakład pracy, w kontekście zarzutów podniesionych przez pozwaną, nie uzasadniał przyznania wynagrodzenia w stawce przekraczającej minimalną.