

Sygn. akt I ACa 398/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.)
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska SSA Artur Kowalewski
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko P. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 579/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA A. Kowalewski SSA E. Skotarczak SSA M. Gołuńska

Sygn. akt I ACa 398/15

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 29 grudnia 2014 roku po rozpoznaniu sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. przeciwko P. M. o zapłatę umorzył postępowanie w zakresie zapłaty kwoty 11.057,69 złotych.

Zasądził od pozwanego P. M. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W.:

1. kwotę 21.114,81 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

2. kwotę 3.681,41 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2012 r. do dnia zapłaty.

Oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Kosztami procesu obciążył w 89,3 % pozwanego i w 10,7 % powódkę, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd ustalił, że w dniu 5 listopada 2004 r. pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydzierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w gminie R., woj. (...) oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr (...) obręb T. o pow. 16,51ha. Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 15 października 2004 r. W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 19,30 dt pszenicy, płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie części raty płatnej do dnia 30 września 2011 r. w wysokości 157,86 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 1,07 zł oraz raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 736,78 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 14,43 zł.

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 3.076,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 12 marca 2012 r. Na dzień 24 września 2012 r. pozwany zalegał z zapłatą z tytułu dzierżawy ww. nieruchomości czynszu w kwocie 959,21 zł oraz odsetek w kwocie 744,59zł.

W dniu 18 listopada 2004 r. pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydzierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w gminie B., woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntu jako działki nr (...) z obrębu N. o ogólnej powierzchni 5, 96 ha. Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 15 listopada 2004 r. W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 18 decyton pszenicy, płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie części raty płatnej do dnia 30 września 2011 r. w wysokości 652,27 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 4,41 zł, raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 687,15 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 13,46 zł.

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 4.807,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 12 marca 2012 r.

Powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności z ww. umowy w dniu 17 kwietnia 2012 r. Wezwanie dotyczyło zapłaty kwoty 1.357,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r.

Na dzień 24 września 2012 r. pozwany zalegał z zapłatą z tytułu dzierżawy ww. nieruchomości czynszu w kwocie 2.359,99 zł oraz odsetek w kwocie 993,68 zł.

W dniu 23 listopada 2004 r. pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydzierżawiającym umowę dzierżawy nr (...) nieruchomości położonej w gminie D., woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) z obrębu C. o łącznej powierzchni 41,24 ha.

Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 15 listopada 2004 r.

W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 108 decyton pszenicy, płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 4.122,90 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 80,76 zł.

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 20.243,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 12 marca 2012 r.

Powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności z ww. umowy w dniu 17 kwietnia 2012 r. Wezwanie dotyczyło zapłaty kwoty 4.203,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r.

W dniu 23 listopada 2004 r. nr (...) pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w gminie D., województwo (...), działki nr (...) z obrębu K. o łącznej powierzchni 15,73 ha.

Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 15 listopada 2004 r.

W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 50 decyton pszenicy, płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 1.908,75 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 37,39 zł.

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 9.370,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 12 marca 2012 r.

Powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności z ww. umowy w dniu 17 kwietnia 2012 r. Wezwanie dotyczyło zapłaty kwoty 1.946,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r.

W dniu 24 listopada 2004 r. pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w gminie P., woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) z obrębu C. o łącznej powierzchni 19,05 ha.

Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 29 października 2004 r.

W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 97 decyton pszenicy, płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 3.702,98 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 72,54 zł,

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 17.300,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 12 marca 2012 r.

Powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności z ww. umowy w dniu 17 kwietnia 2012 r. Wezwanie dotyczyło zapłaty kwoty 3.775,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r.

W dniu 23 lutego 2005 r. pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w gminie P., woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu N., o łącznej powierzchni 1,61 ha.

Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 1 października 2004 r.

W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 2,20 decyton pszenicy, płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie raty płatnej do 30 września 2010 r. w wysokości 52,83 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 10,74 zł oraz raty płatnej do dnia 28 lutego 2011 r. w wysokości 74,68 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 11,17 zł, a także raty płatnej do dnia 30 września 2011 r. w wysokości 103,07 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 7,56 zł i raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 83,99 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 1,65 zł.

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 340,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 12 marca 2012 r.

Powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności z ww. umowy w dniu 17 kwietnia 2012 r. Wezwanie dotyczyło zapłaty kwoty 345,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r.

W dniu 15 marca 2005 r. pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydzierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej wchodzącej położonej w gminie K., woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) obręb M., o ogólnej powierzchni 29,1732 ha.

Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 1 października 2004 r.

W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 144 dt pszenicy, płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 5.497,20 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 107,68 zł,

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 35.531,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 12 marca 2012 r.

Powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności wynikających z ww. umowy w dniu 17 kwietnia 2012 r. Wezwanie dotyczyło zapłaty kwoty 5.604,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r.

W dniu 16 marca 2005 r. pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydzierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w gminie G., województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb R. i działki nr (...) obręb Ś., o ogólnej powierzchni 8,59 ha.

Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 1 października 2004 r.

W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 52,20 decyton pszenicy w stosunku rocznym, płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie części raty płatnej do dnia 30 września 2011 r. w kwocie 423,41 zł oraz odsetek od raty płatnej do 30 września 2011 r. w wysokości 2,87 zł oraz raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 1992,74 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 39,04zł.

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 13.327,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 12 marca 2012 r.

Powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności wynikających z ww. umowy w dniu 17 kwietnia 2012 r. Wezwanie dotyczyło zapłaty kwoty 2.458,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r.

Na dzień 24 września 2012 r. pozwany zalegał z zapłatą z tytułu dzierżawy ww. nieruchomości czynszu w kwocie 5.206,85 zł oraz odsetek w kwocie 2.616,62 zł.

W dniu 16 marca 2005 r. pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w gminie T., woj. (...) oznaczone w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu G., działki nr (...) obrębu G., działki nr (...) z obrębu G. i działka nr (...) z obrębu T. o łącznej pow. 9,80 ha

Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 1 października 2004 r.

W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w wysokości równoważący 35,60 decyton pszenicy, płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie części raty płatnej do dnia 30 września 2011 r. w wysokości 290,67 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 1,97 zł oraz raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 1359,03 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 26,62 zł.

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 9.089,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane w dniu 12 marca 2012 r.

Powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności z ww. umowy w dniu 17 kwietnia 2012 r. Wezwanie dotyczyło zapłaty kwoty 1.678,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r.

Na dzień 24 września 2012 r. pozwany zalegał z zapłatą czynszu za dzierżawę ww. nieruchomości zgodnie z umową w kwocie należności głównej 3.553,04 zł oraz odsetek w kwocie 1.781,99 zł.

W dniu 21 marca 2005 r. pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w gminie T. - działki nr (...) z obrębu G. o powierzchni 6,85ha.

Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia 1 października 2004 r.

W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w wysokości równoważący 11 decyton pszenicy w stosunku rocznym płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie raty płatnej do dnia 28 lutego 2011 r. w wysokości 373,40 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 55,86 zł oraz raty płatnej do dnia 30 września 2011r. w wysokości 515,35 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 37,81zł, a także raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 419,93 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 8,23 zł.

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 2.523,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 12 marca 2012 r.

Powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności z ww. umowy w dniu 17 kwietnia 2012 r. Wezwanie dotyczyło zapłaty kwoty 1.410,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r.

W dniu 23 marca 2005 r. pozwany P. M. jako dzierżawca zawarł z powódką Agencją Nieruchomości Rolnych jako wydierżawiającym umowę dzierżawy nieruchomości rolnej (...) położonej w gminie N., woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) z obrębu K. o ogólnej powierzchni 202,0041 ha.

Ww. umowa została zawarta na okres 10 lat, licząc od dnia wydania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy.

W § 15 umowy dzierżawy strony ustaliły, że pozwany jako dzierżawca zobowiązany będzie płacić czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 505 decyton pszenicy, płatny w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich cen podawanych przez Prezesa GUS.

Pozwany nie zapłacił w terminie raty płatnej do dnia 30 września 2010 r. w wysokości 12.127,58 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 2.466,38 zł, raty płatnej do dnia 28 lutego 2011 r. w wysokości 17.142,23 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 2.564,29zł, ponadto raty płatnej do dnia 30 września 2011 r. w wysokości 23.659,25 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 1.735,88zł, a także raty płatnej do dnia 28 lutego 2012r. w wysokości 19.278,38 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 377,64 zł.

Wobec braku zapłaty należności wynikającej z powyższej umowy, powódka w dniu 7 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 144.968,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 marca 2012 r. Powyższe wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 12 marca 2012 r.

Powódka ponownie wezwała pozwanego do zapłaty należności z ww. umowy w dniu 17 kwietnia 2012 r. Wezwanie dotyczyło zapłaty kwoty 79.351,63 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 r.

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych pismem z dnia 15 czerwca 2011 r. poinformowała pozwanego o zmianie swojego rachunku bankowego i wskazała, że dotychczasowe konto w Banku (...) zostaje zamknięte z dniem 29 czerwca 2011 r. a wszelkich wpłat należy dokonywać na nowy numer konta.

W dniu 23 marca 2012 r. pozwany P. M. dokonał wpłat zaległych czynszów dzierżawnych na poprzedni rachunek bankowy powódki prowadzony w Banku (...). Pozwany dokonał wpłaty kwoty 11.000 zł (opłata za dzierżawę działek obręb R.), kwoty 1.500 zł (opłata za dzierżawę działek obręb T.), kwoty 3.500 zł (opłata za dzierżawę działek obręb N.), kwoty 7.500 zł (opłata za dzierżawę działek obręb G. i G.) oraz kwoty 1.500 zł (opłata za dzierżawę działek obręb K.).

Z uwagi na to, że ten rachunek powódki w dacie dokonywania przez pozwanego przelewu był już zamknięty, wpłaty te zostały zwrócone na rachunek bankowy pozwanego.

W związku z powyższym, pozwany w dniu 4 kwietnia 2012 r. dokonał ponownie przelewów na rzecz powódki na właściwy numer rachunku bankowego.

W piśmie z dnia 19 kwietnia 2012 r. powódka poinformowała pozwanego, że z tytułu umowy dzierżawy zawartej dnia 5 listopada 2004 r. (obręb T.) jego zadłużenie wynosi 908,55 zł, zaś z tytułu umowy dzierżawy z 23 listopada 2004 r. (obręb K.) zadłużenie wynosi 9.496,69 zł.

Wpłacona przez pozwanego w dniu 4 kwietnia 2012 r. kwota 11.000 dotycząca umowy nr (...) została przez powódkę rozliczona w ten sposób, że:

- kwota 1401,57 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 28 lutego 2009 r., a kwota 564,58 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 1966,15 zł,

- kwota 1341,28 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 30 września 2009 r., a kwota 438,06 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 1779,34 zł,

-kwota 1213,39 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 28 lutego 2010 r., a kwota 331,04 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 1544,43 zł,

-kwota 1253,58 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 30 września 2010 r., a kwota 246,46 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 1.500,04 zł,

-kwota 1771,93 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 28 lutego 2011 r., a kwota 253,07 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 2.025 zł,

-kwota 2022,16 zł została zaliczona na część zaległej raty z ww. umowy płatnej do dnia 30 września 2011 r., (cała rata wynosiła 2445,47zł), a kwota 162,88 zł na odsetki ustawowe (część) należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty - razem 2.185,04 zł.

Dokonana przez pozwanego w dniu 4 kwietnia 2012 r. wpłata kwoty 15.000 zł na umowę nr (...) została zaliczona na raty z umowy dzierżawy nr (...) z uwagi na fakt, iż pozwany pismem z dnia 10 kwietnia 2012 r. wskazał, iż wpłata tejże kwoty dotyczy umowy dzierżawy nr (...). Kwota ta została rozliczona w następujący sposób;

-kwota 618,92 zł została zaliczona na część zaległej raty z ww. umowy płatnej do dnia 28 lutego 2011 r., (cała rata wynosiła kwotę 655,14zł), a kwota 74,51 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 693,43 zł,

-kwota 746,35 zł została zaliczona na część zaległej raty z ww. umowy płatnej do dnia 30 września 2011 r., (cała rata wynosiła kwotę 904,21 zł), a kwota 60,22 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 806,57 zł.

Dokonana przez pozwanego w dniu 4 kwietnia 2012 r. wpłata kwoty 3.500 zł na umowę nr (...) została rozliczona w ten sposób, iż:

-kwota 153, 11 zł została zaliczona na część zaległej raty z ww. umowy płatnej do dnia 30 września 2008 r., (cała rata wynosiła kwotę 789,75 zł), a kwota 60,04 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 213,15 zł,

-kwota 483,30 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 28 lutego 2009 r., a kwota 194,68 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 677,98 zł,

-kwota 462,51 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 30 września 2009 r., a kwota 151,06 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 613,57 zł,

-kwota 418,41 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 28 lutego 2010 r., a kwota 114,15 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty, razem 532,56 zł,

-kwota 432,27 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 30 września 2010 r., a kwota 84,99 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie w/w raty, razem 517,26 zł,

-kwota 611,01 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 28 lutego 2011 r., a kwota 87,27 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie w/w raty, razem 698,28 zł,

-kwota 191,03 zł została zaliczona na część zaległej raty z ww. umowy płatnej do dnia 30.09.2011 r., (cała rata wynosiła kwotę 843,30 zł), a kwota 56,17 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty (część) - razem 247,20 zł.

Dokonana przez pozwanego w dniu 4 kwietnia 2012 r. wpłata kwoty 7.500 zł na umowę nr (...) została rozliczona w ten sposób, iż:

-kwota 955,86 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 28 lutego 2009 r., a kwota 385,04 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie w/w raty - razem 1.340,90 zł,

-kwota 914,74 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 30 września 2009 r., a kwota 298,76 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty - razem 1.213,50 zł,

-kwota 827,52 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 28 lutego 2010 r., a kwota 225,76 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty - razem 1053,28 zł,

-kwota 854,93 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 30 września 2010 r., a kwota 168,09 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie w/w raty - razem 1.023,02 zł,

-kwota 1.208,44 zł została zaliczona na zaległą ratę z ww. umowy płatną do dnia 28 lutego 2011 r., a kwota 172,59 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty - razem 1.381,03 zł,

-kwota 1.377,19 zł została zaliczona na część zaległej raty z ww. umowy płatnej do dnia 30.09.2011 r., (cała rata wynosiła kwotę 1667,86 zł), a kwota 111,08 zł na odsetki ustawowe należne w związku z opóźnieniem w zapłacie ww. raty (część) - razem 1.488,27 zł.

Pismami z dnia 27 czerwca 2012 r. powódka wyznaczyła pozwanemu dodatkowy 3- miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu wraz z odsetkami pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Powódka wskazała, że zaległość co do dzierżawionych działek obręb K. wynosi 122.180,72 zł, co do dzierżawionych działek obręb M.-32.780,38 zł, co do dzierżawionych działek obręb C.-18.237,91 zł, co do dzierżawionych działek obręb K.- 8.442,37 zł, zaś co do działek C.-15.687,11 zł.

Powódka jednocześnie zaproponowała rozwiązanie zawartych umów dzierżawy ze zgodą stron na dzień 20 lipca 2012 r., celem zapobieżenia dalszemu narastaniu zaległości.

W dzierżawionej przez pozwanego od powódki na podstawie umowy z dnia 23 marca 2005 r. nieruchomości (...) dokonano wyłączeń poszczególnych składników majątkowych. Z dniem 20 lutego 2009 r. z przedmiotu dzierżawy wyłączono działkę nr (...) z obrębu K., o powierzchni 0,8156 ha, stanowiącą w całości tereny osiedlowe zabudowane wraz z posadowionymi na niej środkami trwałymi i jednocześnie roczny czynsz dzierżawny należny za budynki, budowle i urządzenia uległ obniżeniu o równowartość 45,12 decyton pszenicy w skali roku.

Ponadto wskutek fizycznej likwidacji, z dniem 11 maja 2009 r. z przedmiotu dzierżawy wyłączono środki trwałe: oborę, budynek gospodarczy, szopę na kombajny i jednocześnie roczny czynsz dzierżawny należny za budynki, budowle i urządzenia uległ obniżeniu o równowartość 17,31 decyton pszenicy w skali roku.

Kolejno, wskutek fizycznej likwidacji, z dniem 15 lipca 2010 r. z przedmiotu dzierżawy wyłączono środki trwałe takie jak budynek obory i magazyn stajnia, lecz jednocześnie ustalono, że roczny czynsz dzierżawny należny za budynki, budowle i urządzenia nie ulega obniżeniu. Następnie z dniem 1 czerwca 2011 r. z przedmiotu dzierżawy wyłączono nieruchomość o powierzchni 1,8790 ha, określoną w ewidencji gruntów obrębu K., jako działki nr (...) i postanowiono, że roczny czynsz dzierżawny ulega obniżeniu o równowartość 6,81 decyton pszenicy, w skali roku, w całości za grunty.

W związku z powyższym, czynsz dzierżawny uległ obniżeniu i ustalono, że powinien on wynosić:

-w okresie do dnia 19 lutego 2009 r. równowartość 505 decyton pszenicy w stosunku rocznym (w tym podatek VAT),

-w okresie od 20 lutego 2009 r. do dnia 10 maja 2009 r. równowartość 459,88 decyton pszenicy w stosunku rocznym (w tym podatek VAT),

-w okresie od dnia 11 maja 2009 r. do dnia 31 maja 2011 r. równowartość 442,57 decyton pszenicy w stosunku rocznym (w tym podatek VAT), w tym w okresie od dnia 1 czerwca 2011 r. równowartości 435,76 decyton pszenicy w stosunku rocznym (w tym podatek VAT).

Ponadto ustalono, w jako sposób, zgodnie z postanowieniami części I i II oraz treści zawartej umowy dzierżawy, dzierżawca powinien uiszczać czynsz dzierżawny.

W dniu 28 września 2012 r. pozwany P. M. dokonał wpłaty na rzecz powódki kwoty 122.180,72 zł tytułem należności za czynsz dzierżawy działek obręb K., kwoty 18.237,91 zł tytułem należności za czynsz dzierżawy działek obręb C., kwoty 8.442,37 zł należności za czynsz dzierżawy działek obręb K., kwoty 15.687,11 zł tytułem należności za czynsz dzierżawy działek obręb C. i kwoty 13.000 zł tytułem należności za czynsz dzierżawy działek obręb K..

Dokonana przez pozwanego wpłata kwoty 15.687,11 zł została zaksięgowana na spłatę czynszu dzierżawnego dotyczącego nieruchomości rolnej położonej w obrębie C..

Dokonana przez pozwanego wpłata kwoty 18.237,91 zł z dnia 28 września 2012 r. na poczet umowy nr (...) została rozliczona zgodnie z dyspozycją pozwanego, tj. na spór sądowy prowadzony przed Sądem Rejonowy Szczecin - Centrum I Wydział Cywilny w S. Sygn. akt I C 422/12, a mianowicie:

-na ratę płatną do dnia 30 września 2009 r. zaliczono kwotę 285,07 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 97,07 zł,

-na ratę płatną do dnia 28 lutego 2010 r. zaliczono kwotę 2.510,46 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 845,85 zł,

-na ratę płatną do dnia 30 września 2010 r. zaliczono kwotę 2.593,62 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 676,19 zł,

-na ratę płatną do dnia 28 lutego 2011 r. zaliczono kwotę 3666,06 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 758,62 zł,

-na ratę płatną do dnia 30 września 2011 r. zaliczono kwotę 5059,80 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 661,38 zł,

oraz na dalsze raty wynikające z umowy nr (...) - w sprawie niniejszej, tj. na ratę płatną do dnia 28 lutego 2012 r. zaliczono kwotę 1003,03 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 80,76 zł.

Dokonana przez pozwanego wpłata kwoty 8.442,37 zł z dnia 28 września 2012 r. na poczet umowy nr (...), zgodnie z dyspozycją pozwanego, została zaliczona na rozliczenie należności dochodzonych przed Sądem Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód III Wydział Cywilny w Szczecinie w sprawie o sygn. akt III C 1726/12, tj.

-na ratę płatną do dnia 30 września 2009 r. zaliczono kwotę 130,87 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 44,56 zł,

-na ratę płatną do dnia 28 lutego 2010 r. zaliczono kwotę 1.162,25 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 391,60 zł,

-na ratę płatną do dnia 30 września 2010 r. zaliczono kwotę 1200,75 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 313,05 zł,

-na ratę płatną do dnia 28 lutego 2011 r. zaliczono kwotę 1697,25 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 351,22 zł,

-na ratę płatną do dnia 30 września 2011 r. zaliczono kwotę 2.342,50 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 306,20 zł,

oraz na dalsze raty wynikające z umowy nr (...) – w sprawie niniejszej, tj. na ratę płatną do dnia 28 lutego 2012 r. zaliczono kwotę 464,73 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 37,39 zł.

Dokonana przez pozwanego wpłata kwoty 15.687,11 zł z dnia 28 września 2012 r. została zaksięgowana na spłatę zobowiązań czynszu dzierżawnego z umowy dzierżawy nieruchomości rolnej, położonej w obrębie C. o numerze ewidencyjnym (...). Wpłatę zaliczono na należności dochodzone przez powoda przed Sądem Rejonowy Szczecin-Centrum I Wydział Cywilny w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 1243/12, tj.

-na ratę płatną do dnia 28 lutego 2010 r. zaliczono kwotę 1817,55 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 607,86 zł,
-na ratę płatną do dnia 30 września 2010 r. zaliczono kwotę 2.329,46 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 607,32 zł,
-na ratę płatną do dnia 28 lutego 2011 r. zaliczono kwotę 3.292,67 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 681,36 zł,
-na ratę płatną do dnia 30 września 2011 r. zaliczono kwotę 4.544,45 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 594,01 zł,
oraz na dalsze raty wynikające z umowy nr (...) w tej sprawie, tj. na ratę płatną do dnia 28 lutego 2012 r. zaliczono kwotę 1.139,89 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 72,54 zł.

Dokonana przez pozwanego wpłata 122.180,72 zł na poczet umowy nr (...) została zaliczona na poczet należności dochodzonych przez powoda przed Sądem Rejonowy w Myśliborzu I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 245/12, tj.

-na ratę płatną do dnia 30 września 2008 r. zaliczono kwotę 1.1699,32 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 5.198,14 zł,

-na ratę płatną do dnia 28 lutego 2009 r. zaliczono kwotę 13559,25 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 6.331,24 zł,

-na ratę płatną do dnia 30 września 2009 r. zaliczono kwotę 11.913,23 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 4.654,64 zł,

-na ratę płatną do dnia 28 lutego 2010 r. zaliczono kwotę 10287,54 zł, a na poczet odsetek zaliczono kwotę 3.466,20 zł,
oraz na dalsze należności wynikające z umowy nr (...) w tej sprawie, tj.

-na ratę płatną do dnia 30 września 2010 r. zaliczono kwotę 10.628,32 zł, a na poczet odsetek od tej raty zaliczono kwotę 2. 161,48 zł- (z należności wpłaconej spłacono całą ratę- należność główną, do zapłaty pozostały odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie należności głównej liczone od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty tj. kwota 605,67 zł;

-na ratę płatną do dnia 28 lutego 2011 r. zaliczono kwotę 15.023,04 zł, a na poczet odsetek od tej raty zaliczono kwotę 2.247,28 zł (z należności wpłaconej spłacono całą ratę- należność główną, do zapłaty pozostały odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie należności głównej liczone od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty tj. kwota 856,11zł;

-na ratę płatną do dnia 30 wrześni 2011 r. zaliczono kwotę 20.512,80 zł, a na poczet odsetek od tej raty zaliczono kwotę 1.505,02 zł. (z należności wpłaconej spłacono całą ratę- należność główną, do zapłaty pozostały odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie należności głównej liczone od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty tj. kwota 1.168,95 zł;

-na ratę płatną do dnia 28 lutego 2012 r. zaliczono kwotę 2.667,35 zł, a na poczet odsetek od tej raty zaliczono kwotę 325,87 zł oraz kwotę 13.000 zł na należność główną, zatem spłacono część tej raty do zapłaty z ww. raty pozostała kwota 967,79 zł z tytułu należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kwota łączna 902,08 zł z tytułu odsetek za opóźnienie należna od kwoty wpłaconej na poczet należności głównej liczona od daty wniesienia powództwa.

Pozwany w związku z prowadzeniem działalności rolniczej na dzierżawionych od powódki gruntach składał do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wnioski o dopłaty do gruntów i dopłaty takie uzyskiwał.

Na obszarze dzierżawionych przez pozwanego działek w miejscowości K., w związku z budową linii wysokiego napięcia i uszkodzeniem kolektora melioracyjnego powstało tzw. oczko wodne, które na przełomie 2009-2010 r. powiększyło się, co utrudniało wjazd ciężkiego sprzętu na ten teren oraz zbiór prosa, które na tych działkach było posiane.

W 2010 i 2011 r. na terenie dzierżawionych przez pozwanego działek w M. miały miejsce podtopienia.

W latach 2009-2011 r. na gruntach dzierżawionych przez pozwanego w K., obejmujących działki nr (...) zasiane zostało proso, w 2011 r., w związku z przymrozkami, zbiory były o 1/3 niższe i gorszej jakości. Na działkach w K., na których pozwany uprawiał siano, zbiory w 2008 r. były niższe z uwagi na suszę. Części działki nr (...) w K. zajęta była pod ogródki działkowe.

Na terenie dzierżawionych przez powoda działek położonych w M. miały miejsce podtopienia z uwagi na żeremie bobrów.

Z uwagi na uwarunkowania pogodowe (przymrozki) i inne przyczyny (podtopienia, zalania) uniemożliwiające prowadzenie upraw na gruntach położonych w obrębach geodezyjnych K., K. i M. w 2011 r., a w obrębie K. także w 2010 r. nie doszło do zmniejszenia plonów pozwanego P. M. ani zmniejszenia zwykłego przychodu pozwanego w zakresie przekraczającym ryzyko działalności rolniczej, w stopniu upoważniającym do ubiegania się o zmniejszenie czynszu dzierżawnego należnego od pozwanego powodowi Agencji Nieruchomości Rolnych w W..

Sąd uznał, że powództwo oparte na podstawie art. 693 § 1 i 2 kc okazało się w przeważającej mierze uzasadnione.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy niesporne było, że pozwany P. M. zawarł z Agencją Nieruchomości Rolnych w W. Odział w S. 11 umów dzierżawy.

W § 15 każdej z tych umów dzierżawy została ustalona wysokość czynszu dzierżawnego oraz przyjęto, że czynsz dzierżawny płatny będzie w dwóch ratach do 28 lutego i do 30 września każdego roku, wg średnich krajowych cen skupu pszenicy publikowanych przez Prezesa GUS.

Według Sądu ustalenia faktyczne poczynione w sprawie wskazują, że pozwany nie wywiązywał się z obowiązków ciążących na nim w związku z zawartymi umowami dzierżawy i nie uiszczał w terminach ustalonych umową należności czynszowych. Powódka w pismach z dnia 7 marca 2012 r. i 17 kwietnia 2012 r. wzywała pozwanego do zapłaty zaległych należności czynszowych oraz odsetek od nich.

Sąd wskazał, że pozwany w niniejszym procesie bronił się, podnosząc zarzuty, że grunty stanowiące przedmiot dzierżawy zostały dotknięte w 2011r. klęską przymrozków, w związku z czym uprawy prosa zostały zniszczone. Pozwany twierdził także, odnosząc się do umowy nr (...) (obręb K.), że pomimo wyłączenia z przedmiotu dzierżawy części gruntów oraz części majątku objętego umową dzierżawy (całość budynków), powódka dochodzi czynszu w pełnej wysokości, tak jakby wyłączenia z przedmiotu dzierżawy nie nastąpiły. Pozwany wywodził ponadto, że na obszarze dzierżawionych działek w miejscowości K., w związku z budową linii wysokiego napięcia i uszkodzeniem kolektora melioracyjnego powstało tzw. oczko wodne, które na przełomie 2009-2010 r. powiększyło się, co utrudniało wjazd ciężkiego sprzętu na ten teren oraz zbiór prosa. Pozwany wskazywał też, że w 2010 i 2011 r. na terenie dzierżawionych przez niego działek w M. miały miejsce podtopienia, co zmniejszyło zbiory siana. Pozwany podnosił także, że część działki nr (...) w K. zajęta jest pod ogródki działkowe, zaś na terenie dzierżawionych przez powoda działek położonych w M. miały miejsce podtopienia z uwagi na żeremie bobrów.

Podnosząc te zarzuty pozwany wskazywał, że należny powódce czynsz dzierżawy powinien być obniżony.

W ocenie Sądu, podniesione przez pozwanego zarzuty nie mogły skutkować obniżeniem czynszu dzierżawnego, co skutkowałoby ograniczeniem odpowiedzialności finansowej wynikającej z zawartych przez strony umów dzierżawy.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 700 k.c., 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. Okolicznościami, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności, są okoliczności niezawinione przez dzierżawcę. Za okoliczności, które nie dotyczą osoby dzierżawcy, należy uznać okoliczności ściśle związane z przedmiotem dzierżawy, a nie związane z osobą dzierżawcy, jego działaniem lub zaniechaniem (w tym także z działaniem lub zaniechaniem osób, za które dzierżawca ponosi odpowiedzialność, np. jego pracowników), a także jego cechami osobistymi (np. lekkomyślnością

czy pijaństwem), takie jak na przykład klęska suszy, opadów, gradobicia, wystąpienie chorób zakaźnych, których zwalczanie jest nieskuteczne, wolne gry rynkowe, powodujące nadmierny import produktów rolnych, wpływający na spadek opłacalności produkcji.

Odnosnie ustalenia, czy w 2011 r. na terenie działek dzierzawionych przez pozwanego położonych w obrębach geodezyjnych K., K. i M., a w obrębie K. także w 2010 r., z uwagi na uwarunkowania pogodowe (przymrozki) i inne przyczyny (podtopienia, zalania) uniemożliwiające prowadzenie upraw na gruntach, doszło do zmniejszenia plonów pozwanego i czy powinno to wpłynąć na zmniejszenie czynszu dzierzawnego należnego powódce, Sąd uwzględniając wniosek pozwanego w tym zakresie dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa J. Ł..

Biegły, w oparciu o analizę materiału badawczego zgromadzonego w aktach sprawy, informacje przez siebie zebrane i wizję lokalną z dnia 23 marca 2012 r. ustalił, że brak jest podstaw do jednoznacznego stwierdzenia, że z uwagi na uwarunkowania pogodowe (przymrozki) i inne przyczyny (podtopienia, zalania) uniemożliwiające prowadzenie upraw na gruntach położonych w obrębach geodezyjnych K., K. i M. w 2011 r., a w obrębie K. także w 2010 r., doszło do zmniejszenia plonów pozwanego, bądź uzyskał on zmniejszenie zwykłego przychodu, w zakresie przekraczającym ryzyko działalności rolniczej, w stopniu upoważniającym do ubiegania się o zmniejszenie czynszu dzierzawnego należnego od pozwanego Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S..

Powyższe ustalenia biegły podtrzymał w złożonej przez siebie na rozprawie w dniu 10 grudnia 2014 r. ustnej opinii uzupełniającej.

Sąd uznał wnioski opinii biegłego za miarodajne, albowiem zdaniem Sądu, wysokie kwalifikacje biegłego oraz jego duże doświadczenie zawodowe, dają gwarancję prawidłowości dokonanych ustaleń. Ponadto, strony wniosków opinii biegłego nie zdołały skutecznie podważyć. Biegły ustalił, na podstawie (...) Internetowego Serwisu (...) i zestawienia średnich temperatur za okres od 1 maja 2010 do 31 maja 2010 r., że w objętych badaniem gminach ościennych: L., P., P., B. nie odnotowano spadku temperatury powietrza przy gruncie poniżej o °C, a zatem brak istotnych podstaw do stwierdzenia, iż w analizowanym okresie 2010 r. na przedmiotowych nieruchomościach w obrębie K. gmina N. wystąpiły straty w uprawie prosa z powodu przymrozków. Na okoliczność występowania przymrozków i ich skutków w 2010 r. brak jakichkolwiek dowodów, takich jak protokołów komisji gminnej, protokołu ubezpieczyciela, dokumentacji fotograficznej, zgłoszenia do Agencji Modernizacji i Restrukturyzacji Rolnictwa dotyczących powstania szkody w uprawie zgłoszonej do dopłat, w tym zgłoszeń do ubezpieczenia.

Natomiast zeznania świadków i pozwanego opisujące takie zdarzenia jak podtopienia i przymrozki, w ocenie Sądu potwierdzają jedynie, że takie zjawiska w okresie trwania umowy dzierżawy, na dzierzawionych gruntach wystąpiły. Jednakże Sąd wskazał, że składający w sprawie zeznania pozwany i świadkowie nie posiadali precyzyjnej wiedzy o terminie wystąpienia przymrozków, mechanizmie uszkodzeń roślin przymrozkami, skali zniszczeń. W tym zakresie żadnych precyzyjnych informacji mogących ułatwić biegłemu poczynienie ustaleń, nie podali. W szczególności według Sądu, nie były przez nikogo dokonywane na tę okoliczność obserwacje i badania, na podstawie których można określić ich wpływ na spadek plonu prosa, podczas gdy, na co wskazał biegły wyjaśniając na rozprawie w dniu 10 grudnia 2014 r., zwyczajowo rolnicy prowadzą notatki zawierające informacje o dokonanych zasiewach oraz pozyskanych plonach. Co więcej, pozwany nie wykazał, iż prowadząc uprawy wykonał we właściwym czasie wszystkie zabiegi agrotechniczne, jakiego rodzaju ziarna użył, jakie nawozy i w jakim terminie zastosował. Nie przedłożył księgi pól i nie wykazał zabiegów agrotechnicznych i ochrony roślin, ich terminów, co uniemożliwiło ustalenie, w jakiej wysokości i jakiej jakości plony zostały zebrane przez pozwanego w ww. okresie. Biegły J. Ł. wskazał, że z wydruków (...) Internetowego Serwisu (...) wynika, iż udokumentowane przymrozki, które wystąpiły w pierwszej dekadzie maja 2011 r. nie powinny mieć wpływu na stan uprawy prosa w obrębie K., bowiem termin agrotechniczny siewu prosa przypada na III dekadę maja. Zeznania pozwanego zdaniem Sądu nie dają podstaw do określenia skali ubytku plonu prosa, a w opinii biegłego wręcz potwierdzają zeznania świadka A. T., iż do takiego zbioru w ogóle nie doszło.

Sąd podkreślił również, że biegły w swojej opinii ustalił także, iż ulewne deszcze, które występowały w 2010 r. mogły powodować lokalne podtopienia gruntów w obrębie K., ale na podstawie materiału badawczego znajdującego się w

aktach sprawy, brak podstaw do dokonywania wyliczeń skali zmniejszenia zwykłego przychodu z dzierżawionych gruntów w obrębie K. w 2010 i 2011 r. Podstaw do wyliczeń nie dają również zeznania świadków i pozwanego. W aktach sprawy brak jakichkolwiek protokołów na okoliczność podtopień, uzyskanych wyników produkcji i skali zmniejszenia.

Sąd wskazał również, że pozwany nie wykazał, jakie plony uzyskiwał w okresach, gdy według niego nie wystąpiły negatywne warunki pogodowe, nie wykazał nawet, że dokonując upraw wykonał we właściwym czasie wszystkie zabiegi agrotechniczne, ochrony roślin, jakiego rodzaju ziarna użył, jakie nawozy i w jakim terminie zastosował. Pozwany nie przedłożył żadnej księgi pól i historii zabiegów agrotechnicznych. Powyższe uniemożliwiło ocenę, czy z uwagi na wskazywane przez pozwanego okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu.

Ustalenia faktyczne poczynione w sprawie, głównie w oparciu o opinię biegłego J. Ł. nie dają zdaniem Sądu także podstaw do stwierdzenia, iż w terminie wskazanym przez pozwanego na nieruchomościach położonych na terenie gminy K. - działki (...) obrębu M. nastąpiło wymrożenie plonów, jak również do określania na jakim obszarze do tego doszło przy uwzględnieniu struktury i rodzaju gruntów oraz struktury zasiewów.

Jak to wskazał w swojej opinii biegły, prowadzenie ekstensywnej gospodarki rolnej na użytkach zielonych, zaniechanie podstawowych zabiegów agrotechnicznych, nawożenia, pozostawianie na zimę trawy niewykoszonej, w szczególności jednak wykoszonej a niezebranej, spowodowało stworzenie dogodnych warunków do rozmnażania się myszy i nornic, które niszczą darń i sprzyjają większej penetracji terenu przez dziki. Przy zaniechaniu przez dzierżawcę konserwacji urządzeń melioracyjnych i ich katastrofalnym stanie technicznym, zdaniem biegłego, należało się liczyć z okresowymi podtopieniami przedmiotowych gruntów. Przy czym podkreślić trzeba, że podobnie jak w sytuacjach opisanych powyżej, na okoliczność wystąpienia klęski podtopień, w aktach sprawy brak protokołu Komisji Wojewody (...), jak również brak zgłoszenia przez pozwanego szkody spowodowanej przez bobry, czy też protokołu sporządzonego przez Regionalną Dyрекję Ochrony Środowiska w S. na okoliczność szkody spowodowanej przez bobry.

Sąd za biegłym wskazał, że brak jest podstaw do stwierdzenia, iż w wyniku wystąpienia klęski przymrozków wiosennych w I dekadzie maja 2011 r. doszło do zniszczenia w znacznej części uprawy proso uprawianego na dzierżawionych gruntach w obrębie K., jak również do zmniejszenia zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy z przyczyn niezależnych od dzierżawcy w roku 2011 z umowy dzierżawy (...) (działki obrębu K.), a tym samym do wystąpienia podstaw ubiegania się pozwanego o zmniejszenia czynszu w trybie art. 700 k.c. w związku ze zmniejszeniem przychodu.

Sąd podkreślił, że pozwany nie wykazał, jakie plony uzyskiwał w okresach, gdy według niego nie wystąpiły negatywne warunki pogodowe, nie wykazał także, że prowadząc uprawy wykonał we właściwym czasie wszystkie zabiegi agrotechniczne oraz ochrony roślin, jakiego rodzaju ziarna użył, jakie nawozy i w jakim terminie zastosował. Nie przedłożył księgi pól i historii zabiegów agrotechnicznych.

Zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy w postaci zeznań przesłuchanych w sprawie świadków i pozwanego, zdaniem Sądu uniemożliwia stwierdzenie czy była i jaka była wielkość zmniejszenia zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy z przyczyn niezależnych od dzierżawcy w latach 2010 -2011 z umowy dzierżawy (...) (działki obrębu K.), z tytułu trwałych podtopień spowodowanych awarią systemów melioracyjnych.

W ocenie biegłego brak podstaw do stwierdzenia, iż wystąpienie trwałych podtopień wskutek żeremii bobrów na dzierżawionych gruntach obrębu M. daje podstawy do stwierdzenia, iż doszło do zmniejszenia zwykłego przychodu, że istnieją podstawy do jego wyliczenia oraz określania wielkości zmniejszenia czynszu w trybie art. 700 k.c. w związku z ww. zmniejszeniem przychodu. Biegły podkreślił, że szkody spowodowane przez bobry likwidowane są przez Regionalną Dyрекję Ochrony Środowiska.

W przedmiotowej sprawie, według Sądu mimo, że jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych, w 2011 r. tereny dzierżawione przez pozwanego od powódki zostały dotknięte przymrozkami i podtopieniem, to zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy nie uległ znacznemu zmniejszeniu. Z uwagi na uwarunkowania pogodowe (przymrozki) i

inne przyczyny (podtopienia, zalania) uniemożliwiające prowadzenie upraw na gruntach położonych w obrębach geodezyjnych K., K. i M. w 2011 r., a w obrębie K. także w 2010 r. nie doszło do zmniejszenia plonów pozwanego P. M. i nie doszło do zmniejszenia zwykłego przychodu pozwanego w zakresie przekraczającym ryzyko działalności rolniczej, w stopniu upoważniającym do ubiegania się o zmniejszenie czynszu dzierżawnego należnego od pozwanego powodowi Agencji Nieruchomości Rolnych w W..

Reasumując, w rozpoznawanej sprawie nie było podstaw zdaniem Sądu do obniżenia czynszu dzierżawnego z uwagi na okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi.

Pozwany w niniejszym procesie podnosił także zarzut, że w obrębie dzierżawionej nieruchomości K., z uwag na wyłączenie poszczególnych składników mienia, czynsz powinien być liczony proporcjonalnie do wartości finansowej i gospodarczej wyłączonego mienia.

Sąd wskazał, że jak wynika z notatki służbowej z dnia 25 września 2012 r., na terenie nieruchomości K. dokonano wyłączeń wskazanych szczegółowo w stanie faktycznym składników mienia, wobec czego powódka obniżyła także wysokość czynszu dzierżawnego, jaki powinien uiszczać pozwany w związku z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy o kwotę 11.057,69 zł i w tym zakresie powódka cofnęła powództwo i zrzekła się roszczenia. Powyższe skutkowało umorzeniem przez Sąd postępowania w punkcie I wyroku co do tej kwoty na podstawie art.203 § 1 k.p.c. w zw. z art.355 § 1 k.p.c.

Pozwany stał na stanowisku, że czynsz dzierżawny powinien być obniżony o kwotę jeszcze wyższą, a mianowicie o ok.16.000 zł. W tym zakresie Sąd stanowiska pozwanego Sąd nie podzielił.

Sąd podkreślił przede wszystkim, że czynsz za dzierżawione działki w K. nie był ustalany odrębnie dla gruntów budowlanych, odrębnie dla gruntów rolnych, a także łąk, pastwisk, rowów, lasów itd. Nie można zatem zdaniem Sądu uznać za zasadne twierdzeń pozwanego, że z tego tytułu, że wyłączeniu podlegały różne rodzaje gruntów, czynsz powinien być obniżany w zależności od przeznaczenia tychże gruntów. Gdyby bowiem tak było, to pozwany już w przetargu winien licytować wysokość czynszu odrębnie dla gruntów pod budynkami, gruntów ornych, odrębnie dla łąk, pastwisk, zadrzewień, rowów, a tak się nie stało. Pozwany dzierżawił całe działki i umówił się z powódką na konkretną stawkę czynszu dzierżawnego od całej nieruchomości. Natomiast tylko od pozwanego zależało, czy faktycznie użytkował wszystkie, czy tylko niektóre ze składników majątkowych zlokalizowanych na terenie dzierżawionych działek. Natomiast, jak słusznie podniosła pozwana, to, że działalność rolnicza pozwanego ograniczyła się wyłącznie do uprawy zbóż i koszenia łąk, nie wpływa na obniżenie czynszu od tych składników majątkowych, które nie są przez pozwanego wykorzystywane zgodnie z ich przeznaczeniem.

Odnosnie zaś korzystania przez osoby trzecie (za zgodą powódki) z części działki w K. (z przeznaczeniem na ogródki działkowe) Sąd stwierdził, że pozwany nie tylko wykazał, kto konkretnie i z jakiej powierzchni ww. działek korzysta, ale w jakim zakresie i dlaczego ma to wpływa na roszczenia powódki. Pozwanemu jako dzierżawcy przysługują podobne środki prawne jak właścicielowi w przedmiocie ochrony przysługującego mu prawa, zatem tylko od zachowania pozwanego, a raczej jego braku uzależnić należy ponoszone przez niego straty z tego tytułu. Stąd też żądanie obniżenia czynszu z tego powodu Sąd także uznał za bezzasadne.

Reasumując, Sąd wskazał, że pozwany jest zobowiązany do uiszczania czynszu dzierżawnego w wysokości ustalonej w umowach dzierżawy zawartymi z powódką, gdyż brak jest podstaw do obniżenia tego czynszu na podstawie art. 700 k.c.

W realiach przedmiotowej sprawy, już po wytoczeniu powództwa przez powódkę, pozwany w dniach 4 kwietnia i 28 września 2012 r. dokonał w przeważającej mierze spłaty zaległości czynszowych wobec powódki. Zdaniem Sądu powódka, wbrew twierdzeniom pozwanego, prawidłowo zaliczyła dokonane przez pozwanego wpłaty na poczet należności wynikających z opłat czynszowych w sposób przytoczony w stanie faktycznym.

Zgodnie z dokonanymi przez powódkę prawidłowymi rozliczeniami wpłaconych przez pozwanego kwot, aktualnie pozwanemu do zapłaty pozostaje kwota 21.114,81 zł tytułem należności głównej, tj. zaległych rat czynszowych oraz kwoty 3.681,41 zł tytułem odsetek od niespłaconej w terminie należności czynszowej.

Powódka w niniejszym procesie dochodziła:

- z umowy nr (...) kwot nie objętych wpłatą z dnia 4 kwietnia 2012 r., tj. części raty płatnej do dnia 30 września 2011 r. w wysokości 423,41 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 2,87 zł, a także raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 1.992,74 zł oraz odsetek od ww. raty w wysokości 39,04 zł,
- z umowy nr (...) kwot nie objętych wpłatą z dnia 4 kwietnia 2012 r., części raty płatnej do dnia 30 września 2011 r. - w wysokości 157,86 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 1,07 zł, a także raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 736,78 zł, a także odsetek od w/w raty w wysokości 14,43 zł,
- z umowy nr (...) kwot nie objętych wpłatą z dnia 4 kwietnia 2012 r., tj. części raty płatnej do dnia 30 września 2011 r. - w wysokości 652,27 zł i odsetek od ww. raty w wysokości 4,41 zł, a także raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 687,15 zł, a także odsetek od ww. raty w wysokości 13,46 zł,
- z umowy nr (...) kwot nie objętych wpłatą z dnia 4 kwietnia 2012 r., części raty płatnej do dnia 30 września 2011 r. - w wysokości 290,67 zł i odsetek od w/w raty w wysokości 1,97 zł, a także raty płatnej do dnia 28 lutego 2012 r. w wysokości 1.359,03 zł, a także odsetek od w/w raty w wysokości 26,62 zł.

Po dokonanych przez pozwanego wpłatach w dniu 28 września 2012 r. do zapłaty pozostało:

- z umowy z dnia (...) kwota 3.119,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, oraz kwota 57,16 zł z tytułu odsetek za opóźnienie wyliczona od kwoty wpłaconej na poczet należności głównej (1003,03 zł) liczona daty wniesienia powództwa do dnia zapłaty tj. do dnia 1 października 2012 r.
- umowy nr (...) kwota 1.444,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa oraz kwota 26,48 zł z tytułu odsetek za opóźnienie należna od kwoty wpłaconej na poczet należności głównej (464,73 zł) liczona daty wniesienia powództwa do dnia zapłaty tj. do dnia 1 października 2012 r.
- z umowy nr (...) kwota 2.563,09 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa oraz kwota 64,96 zł z tytułu odsetek za opóźnienie należna od kwoty wpłaconej na poczet należności głównej (1.139,89 zł) liczona daty wniesienia powództwa do dnia zapłaty tj. do dnia 1 października 2012 r.
- z umowy nr (...) kwota 967,79 zł z tytułu należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kwota łączna 902,08 zł z tytułu odsetek za opóźnienie należna od kwoty wpłaconej na poczet należności głównej liczona od daty wniesienia powództwa.

Z uwagi na powyższe, Sąd w punkcie II wyroku zasądził na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 21.114,81 zł tytułem niezapłaconej należności głównej wraz z ustawowymi odsetkami, zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 24 kwietnia 2012 r. Ponadto Sąd zasądził na rzecz powódki od pozwanego kwotę 3.681,41 zł tytułem odsetek od niezapłaconych w terminie rat czynszu, z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2012 r. (od daty wpływu do Sądu pisma powódki modyfikującego żądanie pozwu).

Ustalenia faktyczne w sprawie niniejszej Sąd poczynił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, których wiarygodności i mocy dowodowej żadna ze stron nie kwestionowała. Sąd oparł się w przeważającej mierze na opinii biegłego J. Ł., dowód ten został już wcześniej oceniony. Sąd posiłkował się także zeznaniami świadków i pozwanego, jednakże tylko w takim zakresie, w jakim zeznania te korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Pozwany, co oczywiste, był zainteresowany uzyskaniem dla siebie korzystnego rozstrzygnięcia w sprawie, zaś przesłuchani w sprawie świadkowie byli osobami związanymi z pozwanym

- jego pracownikami. Co więcej, przesłuchani świadkowie, na co już wyżej Sąd wskazał, wielu faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy nie potrafili precyzyjnie opisać.

Sąd wskazał, że powódka pierwotnie domagała się zasądzenia kwoty 103.041,88 zł, następnie zaś w piśmie z dnia 25 września 2012 r. ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 91.984,31 zł i w zakresie cofniętego pozwu zrzekła się roszczenia. Następnie w piśmie procesowym z datą 23 października 2012 r. (k.158) ograniczyła żądanie pozwu, domagając się zasądzenia od pozwanego P. M. kwoty 21.114,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty i kwoty 3.681,41 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia ww. pisma do dnia zapłaty, w pozostałym zaś zakresie powódka pozew cofnęła. Pozwany na cofnięcie powództwa w powyższym zakresie nie wyraził zgody. Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c., pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia aż do wydania wyroku. Ponieważ w tym przypadku powódka nie zrzekła się roszczenia, zatem zgoda pozwanego co do częściowego cofnięcia pozwu była konieczna, a jego sprzeciw co do takiego cofnięcia miał doniosłość prawną. Sąd zobligowany był zatem rozpoznać sprawę co do żądanej przez powódkę pierwotnie kwoty 91.948,31 zł. Uznając powództwo za zasadne co do kwot wskazanych w punkcie II wyroku, w punkcie III wyroku, Sąd powództwo w pozostałym zakresie oddalił.

Konsekwencją powyższego było według Sądu przyjęcie kwoty 91.948,31 zł jako wartości przedmiotu sporu w sprawie w zakresie którego powódka powinna zostać potraktowana jako wygrywająca sprawę i rozstrzygnięcie w odniesieniu do niej o kosztach niniejszego postępowania.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c.

Mając na uwadze wynik procesu i to w jakim stopniu strony utrzymały się ze swoimi żadaniami, Sąd w punkcie IV wyroku orzekł, że kosztami procesu obciąży w 89,3 % pozwanego i w 10,7 % powódkę. Jednocześnie, na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku wniósł pozwany.

Uzupełniając braki apelacji w piśmie z dnia 16 marca 2015 roku oraz precyzując zarzuty podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 22 października 2015 roku pozwany zaskarżył wyrok co do kwoty 13.417 złotych.

Zaskarżył go częściowo tj. w pkt II. 1 co do kwoty 9735,34 złotych wraz z odsetkami, a w pkt II. 2 co do kwoty 3681,41 złotych wraz z odsetkami tj. do całości orzeczonej w tym punkcie kwoty oraz w pkt IV.

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej poprzez oddalenie powództwa w tym zakresie oraz zmianę na jego rzecz orzeczenia o kosztach procesu.

Zdaniem apelującego Sąd pierwszej instancji błędnie uznał brak udowodnienia okoliczności faktycznej, przysługującego pozwanemu prawu żądania obniżenia czynszu dzierżawnego w trybie art. 700 kc.

Według apelującego nie uznanie przez Sąd zarzutu pozwanego z art. 700 kc jest skutkiem błędów w ustaleniach faktycznych i bezkrytycznego podejścia do opinii biegłego z pominięciem de facto innych dowodów, szczególnie osobowych. Sąd błędnie nie uznał za wystarczające zeznań świadków złożonych w sprawie, oraz częściowo potwierdzonych w opinii biegłego.

Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił stan i faktyczny przyjmując za podstawę tychże ustaleń głównie opinię biegłego. Sąd jednocześnie przeszedł do porządku dziennego nad ewidentnymi i zgłoszonymi przez pozwanego wadami opinii -wobec precyzyjnie określonej w postanowieniu Sądu z dnia 11 kwietnia 2014 roku przedmiotu opinii i jej zakresu nie przeprowadził żądanej przez stronę wizji lokalnej gruntów (oględzin gruntów obrębu K. i K.), co było niezbędne zdaniem pozwanego do odpowiedzi na część tez dowodowych zakresu opinii. Biegły dysponując konkretnymi zeznaniami świadków z wysokości w kolejnych latach obrotowych pomijał te znajdujące się w aktach sprawy dane produkcyjne, gdy jednocześnie zasłania się brakiem w aktach sprawy niezbędnych jego zdaniem danych

źródłowych. Biegły przyjął błędne założenie metodyczne przyjmując, iż do zmniejszenia czynszów są trybie art.700 kc stosuje się przepisy wewnętrzne ANR. Biegły bezwzględnie winien bazować na przepisach prawa obowiązującego.

Zdaniem apelującego Sąd pominął w ogóle zarzuty pozwanego odnośnie konieczności zmniejszenia czynszu dzierżawnego ze względu na zmiany użytkowe przedmiotu dzierżawy umowa dzierżawy v gruntów obrębu K. (...)- (...). Sąd nie zważył, iż cofnięcie powództwa przez powoda do kwoty 91.984,31 złotych nie wyczerpuje stawianego przez pozwanego w sprzeciwie zarzutu podtrzymanego pomimo w/w cofnięcia powództwa z zarzutami z pism pozwanego z dnia 3 listopada i 3 grudnia 2012 roku - zmniejszenie kwoty roszczenia winno i nastąpić o kwotę nie niższą niż 16.209,30 (zamiast 11.057,59 złotego zmniejszenia dokonanego przez powoda). Ponadto zmniejszenie czynszu winno być dokonane za cały okres rozbiórki budynków a nie od daty zakończenia rozbiórki - jak powód przyjął w notatce z dnia 25 września 2012 roku załączonej do pisma procesowego z tego samego dnia. Sąd pierwszej instancji pominął w zaskarżonym wyroku rozpoznanie tych kluczowych okoliczności i wpływających wprost na wysokość zasadnego roszczenia.

Sąd pierwszej instancji według apelującego przyjął bezkrytycznie dokonane przez powoda rozliczenia wpłat dokonanych przez pozwanego po wniesieniu powództwa. W poleceniach przelewu zawarto wyraźną klauzulę, iż wpłaty dotyczą należności spornych. Do czasu zakończenia sporu, w tym w niniejszej sprawie powódka według pozwanego nie miała więc upoważnienia do zaliczania wpłat pozwanego na poszczególne składniki roszczenia, a Sąd pierwszej instancji do akceptacji wygaśnięcia zobowiązań na które Powódka jednostronnie dokonywała zaliczeń.

Pozwany wskazał także, że powód ograniczył powództwo z tytułu opłat czynszowych do kwoty 21.114, 81 zł. Tę procesową okoliczność Sąd pierwszej instancji wskazuje na stronach 15 i 16 uzasadnienia skarżonego wyroku. Kwotę podaną przez powódkę Sąd przyjął bezkrytycznie w skarżonym wyroku, tymczasem nawet zwykłe zestawienie zsumowania poszczególnych kwot dochodzonych po modyfikacji powództwa -wymienionych przez Sąd w części drugiej strony 15 i części pierwszej strony 16 uzasadnienia wyroku - wskazuje oczywistą niezgodność z kwotą zasądzoną w punkcie II wyroku i wymienioną przez powódkę w piśmie zmieniającym powództwo.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Powódka w uzasadnieniu wskazała, że Sąd I instancji zasadnie przyjął, że brak było na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego podstaw do obniżenia czynszu dzierżawnego, powódka prawidłowo zaliczyła uiszczone częściowo kwoty na zaległe czynsze dzierżawne.

Nadto powódka pismem z dnia 6.10.2015 roku szczegółowo przedstawiła rozliczenie dochodzonych kwot, a zasądzonych przez Sąd I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jest bezzasadna.

Nie jest zasadny zarzut wskazujący na wadliwie sporządzoną opinię przez biegłego J. Ł. (k.-1148-1171, 1226).

Zarzuty pozwanego w tym zakresie sprowadzają się do podnoszenia braku wizji lokalnej przy sporządzaniu opinii oraz uznania za niewiarygodnych zeznań świadków, którzy mieli potwierdzić stanowisko pozwanego co do przyczyn jak i zakresu obniżenia pionów w obrębie geodezyjnym K. w 2010 roku oraz w obrębach K., K. i M. w 2011 roku z tytułu uwarunkowań pogodowych (przymrozki) i innych przyczyn (podtopienia, zalania).

Wskazać należy, że wizja lokalna biegłego na wskazanych nieruchomościach rolnych w kwietniu 2014 roku (data sporządzania opinii) nie mogła wnieść istotnych danych dla rozważanych zagadnień, gdyż dotyczyły one ustalenia obniżenia pionów z przyczyn wyżej wskazanych w latach 2010 i 2011.

Zasadnie przyjmuje zatem Sąd I instancji za biegłym, że o zasadności zarzutów pozwanego w tym zakresie decydował zgromadzony na te okoliczności pozostały materiał dowodowy w postaci dokumentacji związanej z prowadzeniem działalności rolniczej oraz zeznania strony i świadków.

Biegły na podstawie dokumentacji urzędowej ustalającej przebieg warunków pogodowych na spornych nieruchomościach, danych GUS-u, opracowań dotyczących rolnictwa w województwie (...) w latach 2010 – 2011, ustalił, że brak było podstaw do przyjęcia, iż zachodziły podstawy do obniżenia czynszu dzierżawnego w latach 2010 i 2011 na wskazanych wyżej gruntach.

Istotnym byłoby dla ewentualnego uwzględnienia zarzutów pozwanego w tym zakresie wykazanie powyższych okoliczności przez niego dokumentacji, którą powinien prowadzić.

Pozwany tymczasem nie wykazał, jakie plony uzyskiwał w okresach, gdy według niego nie wystąpiły negatywne warunki pogodowe. Nie wykazał także, że prowadząc uprawy wykonał we właściwym czasie wszystkie zabiegi agrotechniczne oraz odmiany roślin.

Nie wykazał także jakiego rodzaju ziarn użył, jakich nawozów, w jakich dawkach i w jakim terminie je zastosował.

Nie przedłożył księgi pól i historii zabiegów agrotechnicznych.

To powyższe dokumenty i dane mogłyby ewentualnie wykazać zasadność zarzutów pozwanego w tym zakresie, a dowód w tym zakresie obciąża pozwanego (art.6 kc).

Zasadnie wskazuje Sąd I instancji, że zarówno zeznania pozwanego jak i powołanych świadków nie dają wystarczającej i wiarygodnej podstawy do ustalenia okoliczności uzasadniających obniżenie czynszu dzierżawnego.

Zarówno pozwany jak i świadkowie w swoich zeznaniach wskazują na powyższe okoliczności bardzo ogólnikowo.

Nadto wiarygodność zeznań powołanych świadków zasadnie budzi wątpliwość, gdyż są to osoby zależne od pozwanego (pracownicy, osoby współpracujące).

Marginalnie już tylko wskazać należy, że biegłemu J. Ł. znany jest stan nieruchomości dzierżawionych przez pozwanego, gdyż pozwany prowadził kilkakrotne procesy z powódką (k.-1150-1151), a biegły powoływany był również w tych sprawach.

Ostatnio w związku z powyższym biegły był na wizji lokalnej na spornych nieruchomościach w dniu 23.03.2012 roku, a więc w okresie zbliżonym do spornych lat 2010-2011 w sprawie o sygn. I C 194/10 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryficach.

Z opinii tych wynika, że pozwany na dzierżawionych gruntach prowadzi ekstensywną gospodarkę rolną, zaniedbuje prowadzenia podstawowych zabiegów agrotechnicznych, nie dba o należyty stan urządzeń melioracyjnych.

Brak jest również podstaw do uwzględnienia zarzutu odnośnie zmniejszenia czynszu dzierżawnego ze względu na zmiany użytkowe przedmiotu dzierżawy dotyczących nieruchomości położonych w obrębie K. (umowa nr (...)).

Dochodzenie obniżenia czynszu dzierżawnego z tytułu rozbiórki części zabudowań gospodarczych za znaczny okres poprzedzający datę zakończenia tej rozbiórki nie znajduje uzasadnienia.

Pozwany zgodnie z § 5 powyższej umowy zobowiązał się do dbania o należyty stan wydzierżawionych nieruchomości. W dacie zawarcia umowy (2005 r.) pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń do ich stanu technicznego. Pozwany złożył oświadczenie, że zapoznał się z przedmiotem dzierżawy oraz ograniczeniami w jego używaniu i w związku z tym oświadczył, że nie będzie występował z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady.

To, że pozwany nie wykorzystywał części zabudowań nie daje podstawy do obniżenia czynszu. Zaniedbania pozwanego w tym zakresie nie mogą obciążać powódki.

Sporne zabudowania zostały rozebrane dopiero po kilku latach (2009, 2010) od daty zawarcia umowy (2005), co dowodzi, że pozwany nie dbał o ich stan techniczny, do czego był zobowiązany zgodnie z umową dzierżawy.

Nie jest zasadny zarzut błędnego zaksięgowania kwoty 15.687,11 złotych z tytułu zaległego czynszu.

Pozwany w przelewie wskazał, że kwotę tę należy zaliczyć na poczet umowy nr (...) obręb C..

Tymczasem wyżej umowa obejmuje obręb C..

Prawidłowy numer dla obręb C. brzmi (...), a więc różni się od numeru umowy dla obręb C..

Wobec rozbieżności numeru umowy i obręb do którego została ona przypisana powódka zasadnie przyjęła, że należy przelać kwotę zaliczyć na poczet umowy obręb C. (nr (...)), gdyż o ile numer umowy mógł się pozwanemu pomylić, to nie mógł się pomylić obręb (C.) za który zaległy czynsz uiszczał.

Wskazać również należy, że pozwany miał zaległości czynszowe przekraczające wpłaconą kwotę zarówno dla obręb C. jak i C., a więc bez względu na który obręb (nieruchomość) kwota ta została zaliczona jej zaksięgowanie na poczet czynszu obniżyło dług pozwanego wobec powódki.

Wskazać także należy, że pozwany pismem z dnia 3.10.2012 roku doręczonym pozwanemu w dniu 9.10.2012 r. poinformowany przez powódkę został o sposobie zaksięgowania kwoty 15.687,11 złotych.

Dowód doręczenia pisma powódka dołączyła do pisma procesowego z dnia 12.02.2013 r.

Pozwany po otrzymaniu pisma o zaksięgowaniu wymienionej kwoty nie kwestionował sposobu jej zaliczenia. Sposób ten zakwestionował dopiero wówczas, gdy powódka w procesie ograniczyła powództwo, co nie sposób uznać za zasadne mając na uwadze powyższe rozważania.

Sąd uznał za uzasadnioną kwotę 21.114,81 złotych po ograniczeniu powództwa przez powódkę pismem z dnia 23 października 2012 roku.

Zgodzić się należy z pozwanym, że ujęta w tym piśmie kwota 21.114,81 złotych jak i kwota 3681,41 złotych nie jest szczegółowo rozliczona i uzasadniona w tym piśmie.

Powódka jednak w postępowaniu apelacyjnym pismem z dnia 6 października 2015 roku szczegółowo rozliczyła obie dochodzone kwoty.

W tej sytuacji uznając apelację pozwanego za bezzasadną Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach Sąd Apelacyjny oparł na podstawie art. 98 § 1 kpc i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego w urzędzie (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 430).

SSA A.Kowalewski SSA E. Skotarczak SSA M. Gołńska