

Sygn. akt I C 319/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Olechno – Obolewicz

Protokolant: Ewa Tusiak

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2015 roku w Bielsku Podlaskim na rozprawie

sprawy z powództwa **R. S. (1) i Z. S.**

przeciwko **A. Z.**

o roszczenia z umowy dzierżawy

I. Zasądza od pozwanego A. Z. na rzecz powodów R. S. (1) i Z. S. w częściach równych kwotę 1.552,08 złotych (jeden tysiąc pięćset czterdzieści dwa złotych i osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty:

- 501,42 złotych (pięćset jeden złotych i czterdzieści dwa grosze) w wysokości 13% w stosunku rocznym liczonymi od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku i z odsetkami ustawowymi w wysokości 8% w stosunku rocznym liczonymi od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty,

- 1.050,66 złotych (jeden tysiąc pięćdziesiąt złotych i sześćdziesiąt sześć groszy) w wysokości 8% w stosunku rocznym liczonymi od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty.

II. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.

III. Zasądza od pozwanego A. Z. na rzecz powodów R. S. (1) i Z. S. w częściach równych kwotę 372,60 złotych (trzysta siedemdziesiąt dwa złotych i sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia

Sygn. akt I C 319/15

UZASADNIENIE

Powodowie Z. S. i R. S. (1) pozwem skierowanym przeciwko A. Z. wnieśli zasądzenie kwoty 3.250,30 złotych wraz z ustawowym odsetkami od kwoty 1.531,40 złotych (w tym kwoty 194,96 złotych tytułem dwóch rat podatku od nieruchomości i opłaty melioracyjnej) od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty i od kwoty 1.718,90 złotych (w tym kwoty 382,46 złotych tytułem podatku od nieruchomości i opłaty melioracyjnej) od dnia 1 stycznia 2014 roku tytułem czynszu dzierżawnego oraz należności z tytułu podatku rolnego i opłaty melioracyjnej, nadto wnosili o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki podstawowej (k. 30). W uzasadnieniu wskazali, iż na podstawie umowy dzierżawy z dnia 16 lutego 2010 roku T. Z. oddał w dzierżawę nieruchomości rolne oznaczone numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 6,30 ha na okres 10 lat od dnia zawarcia umowy. Wysokość czynszu dzierżawnego ustalono na kwotę 400 złotych za hektar, płatne do końca każdego roku dzierżawy. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 7 września 2012 roku nabyli od T. Z. prawo

własności niezabudowanych nieruchomości rolnych oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,3410 ha za cenę 43.000 złotych. W ten sposób wstąpili w prawa wydzierżawiającego i uzyskali uprawnienie do czynszu dzierżawnego. Dodali, iż pozwany nie zapłacił czynszu dzierżawnego za 2012 roku zarówno im, jak i T. Z., pomimo, iż dwukrotnie w dniach 10 lipca i 27 października 2014 roku wzywali pozwanego do zapłaty czynszu oraz innych obciążających go opłat w terminie 3 miesięcy (k. 3 – 9 pozw).

Pozwany A. Z. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Motywując swoje stanowisko podniósł zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia jako świadczenia okresowego z uwagi na upływ rocznego terminu na jego dochodzenie. Podniósł, iż dochodzona przez powodów kwota została określona niezgodnie z łączącą go z T. Z. umową, ponieważ po umowie z dnia 16 lutego 2010 roku zawarł z nim kolejną umowę dotyczącą działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,3410 ha, w której wysokość czynszu ustalono na kwotę 200 złotych za hektar. Treść tej umowy była przedmiotem wyjaśnień w prowadzonym przeciwko T. Z. postępowaniu przez Prokuraturę Rejonową w B.. Przyznał, iż powodowie nabyli wymienione nieruchomości rolne w dniu 7 września 2012 roku, więc czynsz był należny T. Z. jako sprzedającemu. Natomiast w 2013 roku czynsz za dzierżawę nie był należny powodom, ponieważ sami bezprawnie weszli w posiadanie gruntów, z których korzystali i je uprawiali w związku, z czym wystąpił przeciwko nim z powództwem o ochronę naruszonego posiadania w sprawie Sądu Rejonowego w B., sygn. akt (...). Dodał, iż uiszczył czynsz dzierżawny za 2014 rok, zaś podatek rolny opłacał do gminy, a powodowie nigdy nie okazali mu decyzji w przedmiocie ustalenia podatku rolnego. Wskazał, iż uprawiał grunty o powierzchni 3,3410 ha, za które należny jest czynsz w kwocie 668 złotych (k. 47 – 49 odpowiedź na pozw).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Bezsporna pozostawała okoliczność, iż na podstawie umowy sprzedaży z dnia 7 września 2012 roku zawartej w Kancelarii Notarialnej w B. przed notariuszem M. W. Rep. A Nr (...) powodowie Z. S. i R. S. (1) nabyli od T. Z. do majątku wspólnego prawo własności nieruchomości rolnych oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) położonych w S., gmina B. za cenę 43.000 złotych. T. Z. oświadczył wówczas, iż przedmiotowe nieruchomości nie są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz Skarbu Państwa i osób trzecich, w tym nie są wydzierżawiane, nie są w posiadaniu i użytkowaniu (k. 12 – 17 umowa sprzedaży).

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w B. w sprawie sygn. akt (...) z dnia 31 maja 2013 roku z powództwa A. Z. przeciwko R. S. (1) w trybie ochrony posesoryjnej nakazano R. S. (1), aby przywrócił A. Z. posiadanie nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,3410 ha położonych w S. poprzez usunięcie z tej nieruchomości osób i rzeczy jego prawa reprezentujących i wydanie jej A. Z. (k. 22a – kserokopia wyroku).

W dniu 10 lipca 2014 roku powodowie skierowali do pozwanego wezwanie do zapłaty łącznej kwoty 3.666,80 złotych w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania wezwania tytułem nieuiszczonych należności wynikających z umowy dzierżawy z dnia 16 lutego 2010 roku wyjaśniając, iż na wymienioną kwotę składa się kwota 2.672,80 złotych tytułem zaległego czynszu dzierżawnego za lata 2012 – 2013, podatek od nieruchomości za lata 2012, 2013 i 2014 w łącznej kwocie 958 złotych i opłata za meliorację na rzecz spółki wodnej w kwocie 36 złotych za lata 2013 – 2014 (k. 20 – 21 wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania). Pismem z dnia 27 października 2014 roku powodowie wzywali pozwanego do zapłaty kwoty 1.567,40 złotych w terminie 3 miesięcy od daty otrzymania wezwania tytułem czynszu dzierżawnego za wymienione powyżej nieruchomości za 2012 rok, w tym kwota 1.567,40 złotych tytułem czynszu, 195 złotych tytułem podatku i kwota 36 złotych tytułem opłaty melioracyjnej. Powodowie dodali wówczas, iż w 2013 roku sami uprawiali wskazane nieruchomości (k. 22 wezwanie do zapłaty).

Prawomocnym wyrokiem karnym Sądu Rejonowego w B. z dnia 2 marca 2015 roku w sprawie sygn. akt (...) T. Z. został uznany za winnego popełnienia zarzucanego mu czynu z art. 286 § 1 k.k. polegającego na tym, iż w dniu 7 września 2012 roku doprowadził powodów, jako zainteresowanych tylko i wyłącznie zakupem nieruchomości nieobciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi, do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 43.000 złotych, w ten sposób, że przy zawieraniu umowy sprzedaży działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) , położonych w okolicach miejscowości S., wprowadził ich w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i zataił, że

działki te były obciążone zawartą na czas określony umową dzierżawy na rzecz A. Z., a gdyby powodowie mieli taką wiedzę, wycofali się z transakcji, przez co jako pokrzywdzeni nie mogli pobierać pożytków z nabytych nieruchomości i zmuszeni byli ponosić związane z prawem własności koszty (k. 169 – akt Sądu Rejonowego w B., sygn. akt (...)).

Nie było kwestionowanym, iż w okresie poprzedzającym nabycie nieruchomości od T. Z. przez powodów pozostawały one w dzierżawie u pozwanego, przy czym w początkowym okresie dzierżawa ta dotyczyła łącznie 5 działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...). Następnie trzy działki o numerach (...) zostały sprzedane dla M. Z., co nastąpiło za wiedzą i zgodą pozwanego.

Spór w sprawie sprowadzał się natomiast do ustalenia wysokości ustalonego przez pozwanego i T. Z. czynszu dzierżawnego za 1 ha gruntów. Powodowie przedłożyli bowiem umowę dzierżawy datowaną na dzień 16 lutego 2010 roku zawartą pomiędzy T. Z. a pozwanym, której przedmiotem były nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 6,30 ha oznaczone numerami geodezyjnymi (...), zawartą na okres 10 lat, w której wysokość czynszu określono na kwotę 400 złotych rocznie za hektar, płatnych do końca każdego roku dzierżawy, z ustaleniem, iż dzierżawca będzie pobierał dopłatę obszarową oraz uiszczal podatki i inne świadczenia wynikające z przedmiotowej umowy dzierżawy (k. 18 – 19 umowa dzierżawy). W umowie zastrzeżono prawo pierwokupu na rzecz dzierżawcy. Natomiast pozwany złożył umowę dzierżawy datowaną na dzień 13 sierpnia 2008 roku, której przedmiotem były nieruchomości rolne oznaczone numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,3410 ha (k. 50 – 50v). W umowie określono, iż zostaje zawarta na 10 lat, zaś czynsz dzierżawny określono na kwotę 200 złotych rocznie za hektar, płatny do końca każdego roku dzierżawy, pozostałe postanowienia umowy były analogiczne jak w umowie złożonej przez powodów. T. Z. (k. 85v – 86v) przyznał, że na obu umowach znajdują się jego podpisy jednak dodawał, iż podpisywał czyste blankiety umów i wskazał, iż pierwszą umowę zawierali w 2010 roku. Stwierdził, że czynsz dzierżawny został określony na kwotę 200 złotych za hektar i nie było żadnych uzgodnień, co do zmiany czynszu. Świadek przyznał, że pozwany miał kupić od niego wszystkie działki będące przedmiotem dzierżawy i dlatego zawierali umowę przedwstępną sprzedaży, więc umowę dzierżawy traktował jako czasową, jako, że pozwany nie kupił tych działek to zdecydował się, iż część z nich sprzeda dla M. Z., a następnie dwie pozostałe działki sprzedał dla powodów. Uważał, że skoro pozwany nie wywiązał się z umowy przedwstępnej, to nie obowiązuje także umowa dzierżawy, dlatego nie mówił o tym przy sprzedaży. Świadek po okazaniu mu umowy dzierżawy z 16 lutego 2010 roku wprost wskazał, iż kwota 400 złotych jest „zła”. Odnosząc się natomiast do umowy z dnia 13 sierpnia 2008 roku wskazał, iż jest w niej wpisany numer dowodu osobistego, który wyrobił w 2011 roku.

Powodowie kwestionowali ważność umowy dzierżawy złożonej przez pozwanego datowanej na 2008 rok. Sam A. Z. (k. 87v, 84v – 85) podnosił, iż data tej umowy została wpisana omyłkowo, a numer dowodu osobistego został spisany z umowy przedwstępnej, którą uprzednio zawierał z T. Z.. Wyjaśnił, że umowa datowana na 2008 rok została zawarta w okresie, gdy T. Z. miał sprzedać działki dla M. Z.. Wyjaśnienia pozwanego co do okoliczności i daty zawierania umów dzierżawy z T. Z. nie są spójne i różnią się, co do dat. Zeznania T. Z. w tej części także są nieprecyzyjne. Niewątpliwie jednak pozwanego i T. Z. łączyły umowy dzierżawy gruntów dotyczące w początkowym okresie 5 nieruchomości rolnych, a po zbyciu trzech z nich na rzecz M. Z. – dwóch nieruchomości następnie nabytych przez powodów. Strony nie kwestionowały, iż w toku postępowania o ochronę naruszonego posiadania pozwany przedłożył umowę dzierżawy z 2008 roku. Pomimo, iż powód wskazywał, że w trakcie postępowania w sprawie o ochronę naruszonego posiadania podnosił zarzut sfalszowania umowy z 2008 roku, to jednak nie wnosił o dopuszczenie dowodu z akt tej sprawy celem wykazania tej okoliczności. Wbrew twierdzeniom powodów w postępowaniu karnym nie stwierdzono prawomocnym wyrokiem karnym faktu sfalszowania tej umowy. Z wniosku R. S. (1) toczyło się postępowanie przygotowawcze dotyczące podrobienia w okresie od 1 do 16 marca 2011 roku umowy dzierżawy działek numer (...) zawartej między pozwanym a T. Z. poprzez wskazanie, iż umowa ta została zawarta w dniu 13 sierpnia 2008 roku, a nie w marcu 2011 roku i w B., a nie w B., a następnie posłużeniem się tą umową w postępowaniu przez Sądem Rejonowym w B.. Dochodzenie w tej części zostało jednak umorzone przez Prokuraturę Rejonową w B. sygn. (...) postanowieniem z dnia 25 listopada 2014 roku (k. 126 – 127 akta Sądu Rejonowego w B. sygn. akt (...)). Nie ulega wątpliwości, iż sąd w postępowaniu cywilnym jest związany ustaleniami wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa (art. 11 k.p.c.), tym samym ustalenia dokonane w postanowieniu o

częściowym umorzeniu postępowania nie były dla Sądu wiążące i w tej części Sąd dokonał samodzielnych ustaleń. Zdaniem Sądu przy niekwestionowanej okoliczności, iż pozwanego z T. Z. łączyły umowy dzierżawy, należało przyjąć, iż pomimo wpisanej daty 2008 roku, w okresie poprzedzającym zbycie działek na rzecz powodów, strony umowy dzierżawy obowiązywały postanowienia z umowy datowanej na 2008 rok. Mimo stwierdzonych nieścisłości, co do relacji pozwanego i T. Z. trzeba wskazać, iż wyjaśnienia A. Z., iż w związku ze sprzedażą działek na rzecz M. Z. doszło do zmiany umowy w zakresie oznaczenia działek poprzez wpisanie w miejscu pięciu działek dwóch działek, nadto ustalono nową kwotę czynszu dzierżawnego na 200 złotych, znajdują odzwierciedlenie w zebranym w sprawie materiale dowodowym i nie zostały skutecznie podważone przez powodów. Na taką kwotę czynszu wskazywał także sam T. Z.. Pozwany podnosił również, iż umowa dzierżawy z 2008 roku została zawarta w gminie w B., gdy T. Z. i M. Z. załatwiali formalności związane ze sprzedażą działek. Świadek M. Z. wprawdzie nie pamiętał szczegółów, ale potwierdził, że jechali razem z B. do B. i pokazano mu umowę dzierżawy, gdzie były wymienione też działki, które miał kupić (k. 86v – 87). A. Z. stwierdził, iż godził się na sprzedaż działek na rzecz M. Z. i w związku z tym, iż w dzierżawie miały pozostać działki, (...) i (...), które były gorsze jakościowo, to uzgodnił zmianę wysokości czynszu. W ocenie Sądu okoliczność, iż w umowie datowanej na 2008 roku wpisano numer dowodu osobistego T. Z., który uzyskał dopiero w 2011 roku, także świadczy o tym, iż umowa ta została zawarta już po zawarciu pierwotnej umowy z dnia 16 lutego 2010 roku. Nie uszło uwadze Sądu, iż umowa przedwstępna sprzedaży, na którą powoływał się pozwany i T. Z. była datowana na kwiecień 2012 roku i w niej także był wpisany numer dowodu osobistego świadka (k. 65 akta Sądu Rejonowego w B. sygn. akt (...)). W ocenie Sądu za ustaleniem, iż pozwanego i T. Z. w okresie poprzedzającym zbycie działek dla powodów obowiązywał czynsz dzierżawny w kwocie 200 złotych określony w umowie dzierżawy datowanej na 2008 roku świadczą także zeznania T. Z., który łączył zawarcie umowy dzierżawy z czynszem w wysokości 200 złotych z zamiarem nabycia przez pozwanego dwóch dzierżawionych nieruchomości, co bezsprzecznie miało miejsce już po 2010 roku. Mając na uwadze korelację czasową w tym zakresie należy uznać, iż umowa datowana na 2008 roku musiała zostać zawarta po 2010 roku. Podsumowując, pomimo istniejących rozbieżności, zdaniem Sądu analiza całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego daje podstawy do stwierdzenia, iż pozwanego i T. Z. w okresie bezpośrednio poprzedzającym sprzedaż działek na rzecz powodów łączyła umowa dzierżawy, w której wysokość czynszu określono na kwotę 200 złotych rocznie za jeden hektar. Podnoszone przez powodów okoliczności dotyczące wysokości płatności obszarowej dla 1 ha upraw w roku 2014, czy też wysokość dopłat unijnych nie mogą stanowić argumentu dla ustalenia wysokości czynszu lub uzasadniać jego wysokości w kwocie 400 złotych rocznie za 1 hektar (k. 70 – 71, 73). Nie miały również znaczenia dla oceny zasadności powództwa okoliczności związane z podejmowanymi przez powodów działaniami mającymi na celu zakończenie łączącego strony stosunku dzierżawy.

Bezsporna ostatecznie pozostawała okoliczność, iż pozwany w związku z dzierżawą gruntów oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) nie uiszczał należności z tytułu podatku rolnego i opłat melioracyjnych zarówno na rzecz T. Z., powodów jak i bezpośrednio do urzędu gminy lub spółki wodnej. A. Z. (k. 87v, 84v – 85) przyznał, iż w jego ocenie w ustalonej kwocie czynszu zamykały się także opłaty za podatki i opłaty melioracyjne. Okoliczność, iż pozwany nie uiszczał należności z tytułu podatku rolnego za działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) znalazła także odzwierciedlenie w informacji z Urzędu Gminy w B. (k. 78). Mając jednak na uwadze zapisy złożonych do akt sprawy umów dzierżawy odnoszące się do opłat podatków i innych świadczeń (regulacja w zakresie podatków i innych świadczeń była w nich analogiczna) miały one być ponoszone przez dzierżawcę (§ 6 umowy). T. Z. zeznał nadto, iż w dacie sprzedaży działek powodom nie było zaległości z tytułu podatku rolnego i opłaty melioracyjnej, zaś pozwany nie uiszczył na jego rzecz czynszu za 2012 roku i on nie wzywał go do zapłaty (k. k. 85v – 86v). Powodowie poza własnymi twierdzeniami (k. 87, 53v – 54) zdaniem Sądu nie wykazali, aby uiszcili zaległości w podatku rolnym i opłatach za 2012 rok. Powodowie przedłożyli bowiem decyzję z dnia 8 lutego 2012 roku w sprawie ustalenia wysokości podatku rolnego i leśnego za 2012 rok, z której wynikało, iż zobowiązanie podatkowe ustalono dla nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 8,0840 ha (w tym 7,0089 ha obliczeniowych) przy zastosowaniu stawki 185,45 złotych oraz dla nieruchomości leśnych o powierzchni 0,6740 ha fizycznych i przeliczeniowych przy zastosowaniu stawki 41,07 złotych. Kwotę podatku rolnego określono na 1.300 złotych, a podatku leśnego na 28 złotych. W decyzji ogólną powierzchnię gruntów określono na 8,7580 ha, a łączne zobowiązanie podatkowe na kwotę 1.328 złotych (k. 34 decyzja). Następnie w dniu 26 października 2012 roku została wydana decyzja w przedmiocie zmiany wysokości podatku rolnego i leśnego, w której powierzchnie gruntów rolnych w okresie od października do grudnia 2012 roku

określono na 11,2790 ha (tj. 9,1133 ha obliczeniowych) i w związku z tym zwiększono ratę za ostatni kwartał 2012 roku o 1 złoty do kwoty 333 złotych. W decyzji zmieniającej powierzchnię gruntów leśnych za okres od października do grudnia 2012 roku określono na 0,8200 ha fizycznego i obliczeniowego i przy niezmienionej stawce wysokość podatku określono na kwotę 29 złotych. Łączny wymiar podatku za cały rok określono na kwotę 1.329 złotych. Wymieniona decyzja zmieniająca uwzględniała powierzchnię gruntów zakupionych przez powodów od T. Z., co potwierdza różnica w powierzchni gruntów (12,0990 ha – 8,7580 ha = 3,3410 ha) (k. 35 decyzja). Powodowie przedstawili dowody uiszczenia 4 rat zobowiązania podatkowego za 2012 roku w kwotach po 332 złotych, a za ostatni kwartał 2012 roku w kwocie 333 złotych (k. 36). Powodowie nadto przedstawili wezwanie do zapłaty składek udziałowych za 2012 rok na rzecz spółki wodnej z dnia 10 lutego 2012 roku na kwotę 113 złotych, gdzie obszar zmeliorowany rowami określono na 0,16 ha i zmeliorowany drenowaniem na 4,35 ha (k. 39 wezwanie wraz z dowodem wpłaty), przy stawce 25 złotych za hektar. Z przedstawionych dokumentów nie wynika, aby powodowie uiszczyli zaległe należności z tytułu podatku lub opłaty melioracyjnej. Odnosząc się do okresu użytkowania nieruchomości rolnych przez pozwanego w 2012 roku, należy zauważyć, iż były one w jego posiadaniu do czasu zawarcia przez powodów umowy sprzedaży z T. Z.. Następnie po zakupie nieruchomości powodowie objęli te działki w posiadanie, pozbawiając pozwanego posiadania na okres od października 2012 roku do jesieni 2013 roku (k. 87 zeznania R. S. (1)), czego skutkiem było zainicjowanie przez A. Z. postępowania o ochronę naruszonego posiadania. Z relacji stron wynika, iż zarówno w dacie objęcia działek w posiadanie przez powodów w 2012 roku i podczas ich zwrotu na rzecz pozwanego w 2013 roku znajdowały się one w podobnym stanie jeśli chodzi o ich utrzymanie.

Poza sporem pozostaje natomiast okoliczność, iż w całym 2014 roku nieruchomości oznaczone numerami geodezyjnymi (...) położone w S. znajdowały się w posiadaniu pozwanego, który nie uiszczył w terminie z tego tytułu czynszu dzierżawnego oraz podatku rolnego i opłaty melioracyjnej. W trakcie postępowania w niniejszej sprawie pozwany przesłał powodom kwotę 668 złotych tytułem czynszu dzierżawnego za 2014 roku, jednak odmówili oni przyjęcia tej kwoty uznając, iż jest to świadczenie niepełne. Z. i R. S. (2) przedstawili decyzję z dnia 3 lutego 2014 roku dotyczącą ustalenia zobowiązania podatkowego za 2014 roku ustalonego na łączną kwotę 1.245 złotych, w tym podatek rolny dla powierzchni obliczeniowej gruntów rolnych 9,1133 ha przy stawce 173,20 złotych oraz dla nieruchomości rolnych o powierzchni fizycznej i obliczeniowej 0,8200 ha przy stawce 31 złotych (k. 37 – 38 decyzja wraz z potwierdzeniem zapłaty). Powodowie przedłożyli także wezwanie do zapłaty składek udziałowych za 2014 rok na rzecz spółki wodnej z dnia 5 lutego 2014 roku na kwotę 140 złotych, gdzie obszar zmeliorowany rowami określono na 0,16 ha i zmeliorowany drenowaniem na 5,03 ha, przy stawce 27 złotych za hektar (k. 39 wezwanie wraz z dowodem wpłaty).

Zgodnie z przepisem art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków (§ 2). Zgodnie z przepisem art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych. Na podstawie art. 678 § 1 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Powołany przepis art. 678 k.c. w zw. z art. 694 k.c. wymaga dla wstąpienia w stosunek dzierżawy, aby nabywca rzeczy nabył ją w drodze czynności prawnej, co wyraźnie wynika ze sformułowania „w razie zbycia rzeczy”. Powodowie na skutek zawartej umowy sprzedaży wstąpili w istniejący stosunek dzierżawy w miejsce T. Z.. Należy zauważyć, iż przepis art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku dzierżawy bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu dzierżawy nie obejmują więc zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku dzierżawy powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu dzierżawy, a których źródłem powstania nie jest treść stosunku dzierżawy, lecz wola ustawodawcy wyrażona w przepisach prawa i związana z wystąpieniem określonych w nich zdarzeń. (por. odpowiednio wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2004 roku, V CK 208/04, LEX nr 197663). Mając na uwadze regulacje z umowy dzierżawy (analogiczną w obu umowach) w odniesieniu do daty płatności czynszu należy wskazać, iż w dacie sprzedaży nieruchomości na rzecz powodów nie był jeszcze wymagalny czynsz za 2012 roku, który miał być płatny do końca tego roku dzierżawy. Czynsz ten

w całości ani w części nie został uiszczony przez pozwanego na rzecz T. Z. lub powodów. Zdaniem Sądu pomimo twierdzeń pozwanego – powodom jako podmiotom, które weszły w stosunek dzierżawy jest należny czynsz za 2012 roku w okresie, gdy nieruchomości była w faktycznym posiadaniu pozwanego, tj. od 1 stycznia do końca września 2012 roku, tj. za okres 274 dni. W związku z powyższym przy ustalonej stawce czynszu, powierzchni działek i ilości dni, w których nieruchomości posiadał A. Z., powodom za ten okres należna jest kwota 501,42 złotych (3,3410 ha x 200 zł = 668,20 zł; 668,20 zł / 366 dni = 1,83 zł; 1,83 zł x 274 dni = 501,42 zł). Zdaniem Sądu powodowie nie wykazali natomiast, iż za 2012 rok, za okres, gdy nieruchomości były w posiadaniu pozwanego, ponieśli opłaty z tytułu podatku i opłaty melioracyjnej w żądanej przez niech wysokości. Z przeanalizowanych powyżej dokumentów wynika bowiem, iż powodowie uiszcili opłatę melioracyjną za 2012 roku na podstawie wezwania z dnia 10 lutego 2015 roku, kiedy nie byli jeszcze właścicielami działek o numerach (...). Natomiast z decyzji zmieniającej wymiar podatku za 2012 roku z dnia 26 października 2012 roku, wynika, iż należność z tego tytułu zwiększyła się o 1 złoty płatny w raz z ostatnią kwartalną ratą z 15 listopada 2012 roku, kiedy to nieruchomości nie były już w posiadaniu pozwanego, a zatem pozwani nie wykazali, aby ponieśli z tego tytułu wydatki w łącznej kwocie 194,96 złotych.

W ocenie Sądu wobec niekwestionowanej okoliczności, iż pozwany jako dzierżawca miał w posiadaniu nieruchomości powodów przez cały rok 2014 należna jest im w tym zakresie cała kwota czynszu (przy uwzględnieniu stawki 200 złotych za 1 hektar) w wysokości 668,20 złotych (3,3410 x 200 zł = 668,20 zł). Zasadna była także zdaniem Sądu wyliczona przez powodów kwota łączna 382,46 złotych tytułem podatku i opłat melioracyjnych. Mając bowiem na uwadze, iż po zakupie gruntów rolnych od T. Z. ilość hektarów przeliczeniowych gruntów rolnych będących własnością powodów zwiększyła się o 2,1044 ha (9,1133 ha – 7,0089 ha), zaś stawka za hektar przeliczeniowy w 2014 roku wynosiła 173,20 złotych (por. k. 37) to z tytułu podatku rolnego za 2014 rok była należna kwota 364,48 złotych. W odniesieniu do podatku leśnego wielkość hektarów obliczeniowych w tym czasie uległa zmianie o 0,146 hektara (0,8200 ha – 0,6740 ha = 0,146 ha), co mnożąc przez stawkę w kwocie 37,63 złotych daje kwotę 5,49 złotych. Natomiast z tytułu opłaty melioracyjnej należna była kwota 18,36 złotych. Z zestawienia wezwań do zapłaty (k. 39 – 40) wynika bowiem, iż po zakupie nieruchomości u powodów zwiększył się obszar zmeliorowania drenowaniem (5,03 – 4,35 = 0,68), co przy uwzględnieniu stawki za 1 hektar – 27 złotych daje kwotę 18,36 złotych (0,68 x 27 zł). Suma powyższych kwot wynosi 388,33 złotych, zaś powodowie żądali w tym zakresie kwoty 382,46 złotych i taką też kwotę Sąd zasądził na ich rzecz, nie rozstrzygając ponad żądanie.

W ocenie Sądu nie wystąpiły podstawy do uwzględnienia podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia z uwagi na roczny termin do dochodzenia świadczenia. Należy zauważyć, iż roczny termin przedawnienia został określony zgodnie z art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. dla roszczenia wydzierżawiającego przeciwko dzierżawcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia dzierżawcy przeciwko wydzierżawiającemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu, które to roszczenia przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Natomiast sama należność z tytułu czynszu jako świadczenie okresowe ulega przedawnieniu w terminie 3 – letnim (art. 118 k.c.), tym samym mając na uwadze datę wymagalności świadczeń żądanych przez powodów nie uległy one przedawnieniu.

Reasumując Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów w częściach równych kwotę 501,42 złotych tytułem czynszu dzierżawnego za 2012 roku i łączną kwotę 1.050,66 złotych tytułem czynszu dzierżawnego za 2014 roku wraz z podatkami i opłatą melioracyjną, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Należy zauważyć, iż powodowie są małżonkami i nabyli wymienione powyżej nieruchomości do majątku wspólnego, zatem co do zasady należne im świadczenia z tytułu dzierżawy należą się solidarnie. R. S. (1) i Z. S. reprezentowani przez fachowego pełnomocnika nie określili jednak w pozwie żądania jak solidarnego, nie wskazali też innego sposobu żądania zasądzenia. Istnienie solidarności zarówno czynnej, jak i biernej może wynikać tylko z odpowiedniego tytułu, którym zgodnie z art. 369 k.c. może być ustawa i czynność prawna. Solidarność wierzycieli, mimo że do takiej odnosi się art. 369 k.c. występuje tylko z woli stron, ustawodawca nie przewidział jej w żadnym przepisie. W związku z powyższym zasądzenie przez Sąd wymienionych powyżej kwot na rzecz powodów solidarnie stanowiłoby rozstrzygnięcie ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.), dlatego też zasądzono na rzecz powodów wymienione powyżej kwoty w częściach równych.

O odsetkach orzeczono na podstawie przepis art. 481 § 1 k.c. oraz zgodnie z umową dzierżawy z 2008 roku (§ 4), w której określono, iż czynsz miał być płatny do końca każdego roku dzierżawy, tym samym za zasadne Sąd uznał żądanie odsetek za czynsz za 2012 roku od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty z uwzględnieniem zmiany w wysokości odsetek ustawowych. Natomiast w odniesieniu do żądania zapłaty czynszu za 2014 rok wraz z opłatami zgodnie z umową odsetki były należne od dnia 1 stycznia 2015 roku, a nie jak wskazywali powodowie od dnia 1 stycznia 2014 roku, dlatego też Sąd zasądził odsetki ustawowe w tej części od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty. Natomiast w pozostałym zakresie powództwo co do żądania zasądzenia odsetek, podlegało oddaleniu.

Podsumowując, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w punkcie I i II sentencji wyroku.

Konsekwentnie wg takich samych reguł jak przy rozstrzygnięciu zawartym w punkcie I sentencji wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu zasadzając jej w częściach równych na rzecz powodów, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. przy uwzględnieniu, iż powodowie wygrali proces w 47,77%. Na koszty procesu poniesione przez powodów złożyła się opłata sądowa w kwocie 163 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 617 złotych, pozwany nie wykazał, aby poniósł koszty procesu. Wysokość kosztów zastępstwa prawnego powodów ustalono na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 j.t.), a także części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2014 r., poz. 1628 j.t. ze zm.). W ocenie Sądu brak było natomiast podstaw do zasądzenia na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej stawce minimalnej. Sama okoliczność, że pełnomocnik reprezentował w sprawie większą liczbę osób może ewentualnie stanowić podstawę do przyznania mu jednego wynagrodzenia w wysokości powyżej stawki minimalnej, jeżeli przekładała się to na zwiększony nakład pracy tego pełnomocnika. Podkreśla się, że wielopodmiotowy charakter strony w danej sprawie nie stanowi wyodrębnionego kryterium ustalania kosztów związanych z zastępstwem procesowym, bowiem bez względu na liczbę osób występujących po obu stronach sprawa jest jedna. Przesłankami miarkowania wysokości kosztów, w granicach sześciokrotnej wartości stawki minimalnej, ustawodawca uczynił natomiast charakter sprawy, stopień jej zawiloci oraz nakład pracy pełnomocnika. W tym stanie rzeczy utrzymywało i utrzymuje się nadal stanowisko, że reprezentowanie przez jednego adwokata lub radcę prawnego kilku osób, występujących w sprawie w charakterze współuczestników, uzasadnia przyznanie tym współuczestnikom zwrotu kosztów zastępstwa w wysokości tylko jednego wynagrodzenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 sierpnia 2013 roku, I ACa 338/13, LEX nr 1372244). Powołane rozporządzenie przewiduje wprawdzie możliwość zwrotu kosztów w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej (§ 2 pkt 2), jednak w przedmiotowej sprawie Sąd nie odnotował zwiększonego nakładu pracy pełnomocnika.

Sędzia