

Sygnatura akt I C 1404/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

O., dnia 16-10-2015 r.

Sąd Rejonowy w Ostródzie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Bulkowski

Protokolant: Joanna Windyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 05-10-2015 r. w O.

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. (NIP (...))

przeciwko B. K. (PESEL (...))

o wydanie nieruchomości

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 411 (czteryście jedenastcie) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1404/15

UZASADNIENIE

Powód Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. wniósł o nakazanie pozwanemu B. K., aby wydał nieruchomości położone w gminie O., woj. (...) oznaczone w ewidencji gruntów:

- obrębu M. jako działki nr (...),
- obrębu O. jako działki nr (...),
- obrębu T. jako działki nr (...)

oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Powód w uzasadnieniu pozwu wskazał, że z pozwanym łączyła go umowa dzierżawy przedmiotowych gruntów, która została rozwiązana z dniem 31 lipca 2014 roku na mocy jednostronnego oświadczenia woli powoda złożonego pismem z dnia 26 czerwca 2014 r. Pozwany, wezwany do wydania gruntów, odmówił.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany zarzucił, iż nie było podstaw do rozwiązania umowy dzierżawy przez powoda, w związku z czym umowa nadal obowiązuje i pozwany na jej podstawie może korzystać z gruntów, których wydania domaga się powód.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonych w gminie O. woj. (...) oznaczonych w ewidencji gruntów obrębu M. jako działki nr (...), obrębu O. jako działka nr (...) oraz obrębu T. jako działka nr (...). Przedmiotowe grunty, noszące nazwę Gospodarstwo (...), wchodziły w skład zlikwidowanego (...) w O.. Wykonywanie prawa

własności i innych praw w stosunku do wymienionych gruntów na rzecz Skarbu Państwa powierzone zostało Agencji Nieruchomości Rolnych, wcześniej noszącej nazwę Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Powierzchnia wymienionych gruntów wynosi 313,7453 ha.

(okoliczności niesporne)

W dniu 27 maja 1997 roku pomiędzy powodem a E. R. zawarta została umowa dzierżawy nieruchomości rolnych o nazwie Gospodarstwo (...) pochodzących ze zlikwidowanego (...) w O. położonego w woj. (...) o powierzchni 316,8617 ha oraz budynku i budowlę, a także urządzenia trwale z nimi związane, w tym urządzenia melioracyjne, magazyn zbożowy, obora, budynek warsztatowy, hydrofornia, szopa narzędziowa, budynek wielofunkcyjny. W chwili zawierania umowy grunty orne zajmowały powierzchnię 134,9626 ha, użytki zielone 147,3139 ha, natomiast pozostałe grunty to grunty pod wodami, zalesione, zakrzaczone, zabudowane, nieużytki i inne. Umowa zawarta została na okres 10 lat licząc od 27 maja 1997 roku. W dniu 2 lipca 2001 roku E. P. (wcześniej R.) zawarła z B. K. umowę przejęcia praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy łączącej E. P. z powodem. W skład dzierżawionego gospodarstwa wchodziły grunty będące własnością Skarbu Państwa, w tym oznaczone w ewidencjach gruntów opisanymi powyżej numerami działek.

(okoliczności niesporne, umowa dzierżawy i przejęcia praw i obowiązków k.11-22)

Dzierżawca na podstawie umowy dzierżawy zobowiązany był używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej i nie mógł zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego (§5ust.1 umowy). Dzierżawca miał obowiązek utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. Dzierżawca w szczególności zobowiązał się do dokonania konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania (§7ust.1 i 2 umowy). Wydzierżawiający miał prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez dzierżawcę postanowień umowy, a w razie stwierdzenia naruszeń zobowiązany był przedstawić dzierżawcy w ciągu 7 dni od ostatniego dnia oględzin pisemne uwagi. Dzierżawcy miał prawo złożyć w ciągu 14 dni pisemne wyjaśnienia w sprawie uwag (§12ust. 1 i 2 umowy). Zgodnie z §13 umowy dzierżawca miał obowiązek co najmniej raz na trzy lata umożliwić wydzierżawiającemu lub osobie przez niego upoważnionej pobranie i zbadanie na koszt dzierżawcy próbek gruntu w celu ustalenia zasobności gleby w składniki pokarmowe i ewentualnej zawartości substancji szkodliwych. Dzierżawca zobowiązał się do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego wszelkich obciążeń publiczno – prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego oraz innych związanych z jego posiadaniem, w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego (§14ust.1 umowy). Dzierżawca zobowiązany był płacić czynsz roczny – płatny w 2 ratach – do 28 lutego następnego roku za II półrocze i do 30 września za I półrocze. Wysokość czynszu zależała od ceny pszenicy w danym roku. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wydzierżawiającego dzierżawca złożył zabezpieczenie w postaci 5 weksli in blanco poręczonych, a w przypadku wzrostu cen pszenicy zobowiązał się do złożenia każdorazowo w okresach nie dłuższych niż jeden rok, dodatkowych weksli zabezpieczających spłatę podwyższonego czynszu wraz z odsetkami (§16 ust. 1 i 2 umowy). Jeżeli dzierżawca opóźniał się z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności umowa mogła zostać rozwiązana przez jednostronne oświadczenie woli wydzierżawiającego za 3 miesięcznym uprzedzeniem, bez względu na okres, na jaki została zawarta (§18 ust.1 umowy). Wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym jeżeli dzierżawca używał przedmiotu dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w §5 ust.1 lub nie wykonywał zobowiązań określonych w §14 ust.1 i §16 ust.2 oraz jeżeli bez zgody wydzierżawiającego oddał części nieruchomości do używania innym osobom.

(okoliczności niesporne, umowa dzierżawy k.11- 16)

Zawierając umowę przejęcia praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy, B. K. celem zabezpieczenia roszczeń wydzierżawiającego, złożył zabezpieczenie w postaci trzech poręczonych weksli własnych in blanco oraz oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty czynszu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie albo wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Powód wyraził zgodę na przejęcie praw i obowiązków wynikających z umowy przez pozwanego.

(umowa k.20-22)

W dniu 11 lutego 2002 roku powód i pozwany zawarli aneks do umowy dzierżawy nieruchomości rolnej z dnia 27 maja 1997 r. Ustalono, że na skutek dokonanych podziałów geodezyjnych oraz dokonania wyłączeń gruntów celem przekazania gminie, przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość rolna o łącznej powierzchni 313,7453 ha, składająca się z gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów obrębu M. jako działki nr (...), obrębu O. jako działka nr (...) oraz obrębu T. jako działka nr (...) oraz budynki budowle. Okres trwania umowy przedłużono do 21 lat licząc od dnia wydania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy. Zmieniono §5 ust. 1 umowy w ten sposób, że dzierżawca zobowiązał się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej i nie mógł zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie. Strony zmieniły również §16 umowy, w ten sposób, że dzierżawca w celu zabezpieczenia spłaty czynszu za dwa półrocza oraz za dodatkowy wyznaczony przez wydzierżawiającego 3 miesięczny termin zapłaty zaległego czynszu, złożył zabezpieczenie w postaci trzech weksli własnych in blanco poręczonych oraz oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji. W wypadku wzrostu wysokości czynszu z uwagi na wzrost ceny pszenicy dzierżawca na wezwanie wydzierżawiającego zobowiązany był do odpowiedniego zwiększenia zabezpieczenia tego czynszu, albo do zabezpieczenia w innej formie. Zmianie uległ też §18ust.1 umowy, w ten sposób, że wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznych upływie dodatkowego wyznaczonego 3 miesięcznego terminu, jeżeli dzierżawca opóźniał się z zapłatą czynszu za dwa półrocza.

(aneks k.23-30)

W trakcie trwania umowy dzierżawy pozwany zaorał część gruntów stanowiących użytki zielone i przeznaczył je pod uprawy. Powód wiedział o powyższym, wyraził na to zgodę.

(okoliczności niesporne – zeznania Z. D. na rozprawie 5.10.2015r. 02:20:11-02:28:54)

Urządzenia melioracyjne znajdujące się na dzierżawionych przez pozwanego gruntach, od czasu ich wykonania w latach 70-tych XX wieku nie były systematycznie konserwowane. W niektórych miejscach w rowach rosną kilkudziesięcioletnie drzewa. W okresie dzierżawienia gruntów przez pozwanego studzienki melioracyjne były czyszczone około 2 razy w roku. Około 2005 roku powód zażądał od pozwanego wykonania bieżącej konserwacji rowów, jednak ostatecznie strony zawarły porozumienie, w który przyjęto, że jest to inwestycja, którą wykonać miał powód, zaś pozwany sporządzić miał tzw. operat melioracyjny. W roku 2011 roku doszło do awarii jednego z drenów znajdujących się na gruntach ornych w obrębie M.. Na gruncie w związku z tym utworzyło się rozległe rozlewisko o głębokości dochodzącej do kilku metrów. W celu ustalenia przyczyny powstania rozlewiska należało wypompować wodę. Czynności z tym związane pozwany rozpoczął jesienią 2012 roku i wiosną 2013 roku udało mu się dotrzeć do studzienek znajdujących się w miejscu rozlewiska, które okazały się drożne. W związku z tym pozwany wynajął ciężki sprzęt w celu odkopania drenu i ustalenia gdzie doszło do pęknięcia. Pełny ciąg drenu pozwany odtworzył zimą 2013/2014 roku, co wiązało się z zakupem i wymianą części studzienek i sączków.

(zeznania powoda – protokół (...).10.2015r. 00:23:05-00:39:46, 03:04:12-03:08:34, zeznania D. Ś. protokół (...).10.2015r., dokumentacja fotograficzna k.155-163)

W dniu 23 lutego 2012 roku powód otrzymał pismo W. M., z którego wynikało, że jest on zainteresowany nabyciem nieruchomości rolnych pochodzących po byłym PGR M., które według autora nie były obecnie wykorzystywane

rolniczo a budynki gospodarcze dewastowane z uwagi na brak nadzoru. Powód po otrzymaniu pisma przeprowadził kontrola gospodarstwa dzierżawionego przez pozwanego, która nie potwierdziła prawdziwości informacji zawartych w piśmie.

(pismo k.44, zeznania Z. W. (1) złożone na rozprawie 5.10.2015r. – 01:38:15- 01:43:26, wyjaśnienia i zeznania powoda złożone na rozprawie 5.10.2015r. 00:39:46-00:48:20)

W dniu 4 kwietnia 2012 roku Starosta Powiatowy w O. wydał decyzję ustalającą dla Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. obowiązek konserwacji urządzeń melioracji szczegółowych znajdujących się w granicach działki (...) obręb M. gm. O., polegający na oczyszczeniu, udroźnieniu istniejących studni melioracyjnych, systemu drenarskiego oraz otwartych rowów melioracyjnych w terminie do 20 maja 2012. Ponadto powoda zobowiązano do utrzymania w stałej sprawności urządzeń melioracyjnych przez pozostałą część roku. Pismem z 11 kwietnia 2012 roku powód przekazał wymienioną decyzję Starosty (...) pozwanemu w zakresie i terminie ustalonym powyższą decyzją, wskazując iż zgodnie z umową dzierżawca zobowiązany jest do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do ograniczeń i obowiązków wynikających z tych przepisów, a także utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania, w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu oraz do dokonywania konserwacji, remontów budynków, budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy.

(decyzja k.98-99, pismo k.96-97)

Wiosną 2013 roku pozwany dokonał wapnowania gruntów ornych, które następnie zostały podorane i zasiano na nich lubin, w celu przyorania jako zielony nawóz. Grunty jesienią zostały zaorane, za wyjątkiem jednej z działek o powierzchni około 30 ha, która została zaorana na przedwiośniu. Do końca lipca 2013 roku B. K. dokonał co najmniej raz, koszenia dzierżawionych użytków zielonych i ich zbioru.

(zeznania powoda złożone na rozprawie 5.10.2015r. 00:04:44-00:23:05, 03:04:12-03:08:34, zeznania świadka D. Ś. złożone na rozprawie 02:40:34-02:57:42, dokumenty wydania k.172-175, fotografie k.164-168)

W dniu 29 listopada 2013 roku powód otrzymał pismo Wójta Gminy O., który wniósł o rozwiązanie umowy dzierżawy gruntów z pozwanym lub podjęcie stanowczych działań celem wyegzekwowania od dzierżawcy wykonania obowiązku podatkowego. W dniu 12 grudnia 2013 roku pracownicy powoda Z. W. (1) i Z. D. (2) dokonali wizji gospodarstwa dzierżawionego przez pozwanego. W notatce sporządzonej po przeprowadzonej kontroli stwierdzili, że:

-grunty orne nieruchomości nie są użytkowane rolniczo, są porośnięte chwastami, a ich stan nie wskazuje, aby w 2013 roku były na nich dokonywane zasiewy i zbiory roślin uprawnych;

- pastwiska były wykaszane, zaś łąki położone w obrębie geodezyjnym T. prawdopodobnie nie były użytkowane i są porośnięte nie wykoszoną, w części zeschlą trawą oraz chwastami;

- stan urządzeń melioracyjnych, rowów i rurociągów drenarskich występujących na części pól gospodarstwa jest zaniedbany, co przejawia się występującymi zastoiskami wody w miejscach gdzie kilka lat wcześniej nie występowały, a ponadto powiększyły się obszary nieużytków;

- baza budynkowa ogrodzona z bramami zabezpieczonymi, sprawia wrażenie nie użytkowanej, teren podwórza uporządkowany, w przeważającej części wykoszony z zaparkowaną pod budynkiem magazynu zbożowego jedną przyczepą. Część otworów okiennych i drzwiowych niezabezpieczona. Notatka służbowa sporządzona po wizytacji nie została przekazana pozwanemu, nie został on poinformowany o jej treści. Powód nie wezwał również pozwanego do podjęcia określonych działań.

(pismo k. 102, notatka k.43, zeznania Z. W. i Z. D. złożone na rozprawie 5.10.2015r. 01:12:02-01:37:04, 01:47:26-01:56:26, 02:02:14-02:28:54)

W lutym 2014 roku pracownicy powoda przeprowadzili kolejną lustrację gospodarstwa dzierżawionego przez pozwanego, w czasie której stwierdzili, że gruntu orne zostały zaorane, że pozwany wykonuje prace melioracyjne. W dniu 13 czerwca 2014 roku pracownicy powoda Z. D. (2) i Z. W. (1) przeprowadzili lustrację sprawdzającą prawidłowość użytkowania nieruchomości przez pozwanego oraz wykonanie zaleceń pokontrolnych z lustracji, która odbyła się 29 lutego 2014 roku. W czasie kontroli komisja lustracyjna stwierdziła, że:

- grunty orne, w tym pastwiska użytkowane jako grunty orne, po wykonanej orce w miesiącach styczeń – marzec nie są użytkowane i silnie zachwaszczone;

- pastwiska w części użytkowanej kośnie, wykoszone z przeznaczeniem a siano;

- łąki położone w obrębie geodezyjnym T. nie były w bieżącym roku użytkowane i na dzień kontroli porośnięte były chwastami;

- prace melioracyjne wykonywane przez dzierżawcę w czasie kontroli przeprowadzonej w lutym 2014 roku zostały przerwane, w związku z czym na terenie nieruchomości występują podmokłe grunty i wykopy po rozpoczętych a niezakończonych pracach, dzierżawca nie wykonał, do czego zobowiązał się w czasie kontroli, udroźnienia rurociągów melioracyjnych odprowadzających wodę z terenu sąsiadującego z droga krajową nr (...);

- baza budynkowa ogrodzona, zabezpieczona bramami, nie użytkowana (na podwórzu garażowany jest jeden ciągnik i pług), teren podwórza porośnięty trawą i chwastami, w budynku magazynu zbożowego otwarte drzwi, a w cielętniku drzwiczki na poddaszu – ogólne wrażenie – brak gospodarza na całej nieruchomości;

- dzierżawca po przeprowadzonej w dniu 28 lutego 2014 roku kontroli pismem z 21 marca 2014 roku został zobowiązany między innymi do dokończenia badań zasobności gleb i dostarczenia ich powodowi do 31 marca 2014 roku (termin wskazany przez dzierżawcę) – czego nie przedstawił do chwili sporządzenia protokołu;

- z informacji uzyskanych z innych sekcji wynika, że dzierżawca nie wykonał także pozostałych zaleceń wymienionych w w/w piśmie tzn. nie dokonał cesji polisy ubezpieczeniowej budynków gospodarstwa na rzecz powoda i nie uaktualnił zabezpieczenia czynszu dzierżawnego;

- aktualne zadłużenie dzierżawcy wobec powoda ze wszystkich tytułów wynosi 130564,04 zł w tym z tytułu zaległego czynszu wynosi 39636,20 zł i wykupu majątku okołodzierżawnego 21818,47 zł;

- ponadto zgodnie z ustną informacją otrzymaną od Wójta Gminy O. zadłużenie dzierżawcy z tytułu podatku wobec gminy wynosi 150000 zł. Osoby przeprowadzające kontrole zaproponowali rozwiązanie umowy dzierżawy bez wypowiedzenia.

(notatka k.100-101, zeznania Z. W. i Z. D. złożone na rozprawie 5.10.2015r. 01:12:02-01:37:04, 01:47:26-01:56:26, 02:02:14-02: 35:40)

Pismem z dnia 26 czerwca 2014 r., doręczonym pozwanemu 30 czerwca 2014 roku, powód rozwiązał umowę dzierżawy na podstawie §5ust.1 i 2, §7ust. 1 i 2, §13, §14 ust. 1 umowy poprzez jednostronne oświadczenie woli z dniem 31 lipca 2014 roku. Jako przyczyny rozwiązania umowy powód wskazał okoliczności ustalone podczas kontroli 28 lutego 2014 roku i 13 czerwca 2014 roku tj.:

- grunty orne oraz pastwiska w części użytkowanej jako grunty orne po wykonanej orce w miesiącach styczeń – marzec – nie są użytkowane i są silnie zachwaszczone co jest niezgodne z §5 ust. 1 umowy dzierżawy,

- łąki położone w obrębie geodezyjnym T. nie były w bieżącym roku użytkowane i na dzień kontroli porośnięte są chwastami, co jest niezgodne z §5 ust. 1 umowy dzierżawy;

- prace melioracyjne wykonywane przez dzierżawcę w czasie kontroli przeprowadzonej w lutym 2014 roku zostały przerwane, w związku z czym na terenie nieruchomości występują podmokłe grunty i wykopy po rozpoczętych a niezakończonych pracach, dzierżawca nie wykonał, do czego zobowiązał się w czasie kontroli, udroźnienia rurociągów melioracyjnych odprowadzających wodę z terenu sąsiadującego z drogą krajową nr (...), co jest niezgodne z §7 ust. 1 i 2 umowy dzierżawy;

- baza budynkowa nie użytkowana, teren podwórza porośnięty trawą i chwastami, co jest niezgodne z §5ust.1 umowy dzierżawy;

- dzierżawca po przeprowadzonej w dniu 28 lutego 2014 roku kontroli został zobowiązany między innymi do dokończenia badań zasobności gleb i dostarczenia ich do 31 marca 2014 roku (termin wskazany przez dzierżawcę) – czego nie zrobił, co jest niezgodne z §13 umowy dzierżawy;

- z informacji uzyskanych z innych sekcji wynika, że dzierżawca nie wykonał także pozostałych zaleceń wymienionych w w/w piśmie tzn. nie dokonał cesji polisy ubezpieczeniowej budynków gospodarstwa na rzecz powoda i nie uaktualnił zabezpieczenia czynszu dzierżawnego;

- dzierżawca na dzień 17 czerwca 2014r. zalegał wobec powoda kwotę w wysokości 130564,04 zł ;

- zgodnie z informacją otrzymaną z Urzędu Gminy O. zadłużenie dzierżawcy z tytułu podatku wobec gminy wynosi 150000 zł, co jest niezgodne z §14ust. 1 umowy dzierżawy.

Powód w związku z rozwiązaniem umowy wezwał pozwanego do wydania gospodarstwa w dniu 1 sierpnia 2014 roku w stanie uporządkowanym i nie pogorszonym. Pozwany odmówił wydania gospodarstwa.

(pisma z dowodami doręczenia k.103-112, okoliczności niesporne)

Pozwany B. K. w 2014 roku zastosował ugorowanie części gruntów – gruntów ornych, w tym pastwisk wykorzystywanych jako grunty orne. Grunty te w 2014 roku nie były uprawiane, natomiast przed końcem lipca 2014 roku pozwany wykonał zabieg uprawowy zapobiegający występowaniu i rozprzestrzenianiu się chwastów, polegający na wykonaniu oprysku. Przed końcem lipca 2014 roku pozwany dokonał również koszenia wszystkich łąk i pastwisk. W 2014 roku pozwany otrzymał płatności bezpośrednie do produkcji rolnej, zarówno do gruntów ornych, jak i użytków zielonych.

(zeznania powoda na rozprawie 5.10.2015r. 00:04:44-00:58:25, 03:04:12-03:38:34, zeznania D. Ś. 02:40:34-02:57:42, fotografie k.61-89)

Decyzją z 28 lutego 2014 roku Wójt Gminy O. rozłożył na raty zaległość z tytułu łącznego zobowiązania podatkowego w zakresie podatku rolnego za lata 2010-2013 w wysokości 101002,30 zł pozwanego B. K.. Termin płatności 1 raty w łącznej wysokości 22105 zł przypadał 15 kwietnia 2014 roku, kolejną ratę w kwocie 30436 zł pozwany miał zapłacić do 15 lipca 2014 roku. Pozwany został poinformowany, że jeżeli w terminie określonym w decyzji nie nastąpi zapłata poszczególnych rat podatku, to decyzja, w zakresie raty, której termin płatności nie został dotrzymany, straci swoją moc, zaś terminem płatności będzie termin wynikający z decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego. Pozwany nie zapłacił w terminie pierwszej, ani drugiej raty, a wszystkie zobowiązania podatkowe spłacił dopiero w 2015 roku, po uzyskaniu zapłaty za zebrane plony.

(kopia decyzji k.281-283, okoliczności niesporne – zeznania powoda złożone na rozprawie 5.10.2015r. 03:11:33-03:15:47)

Teren gospodarstwa na którym znajdują się budynki dzierżawione przez pozwanego około 2012 roku został ogrodzony. Pozwany w budynkach od kilku lat nie prowadził produkcji zwierzęcej, a część budynków wykorzystywał jako magazyn zbożowy.

(zeznania powoda złożone na rozprawie 5.10.2015r. 00:04:44-00:58:25, 03:04:12-03:38:34, zeznania D. Ś. 02:40:34-02:57:42, okoliczności niesporne)

Ustalony stan faktyczny był w dużej mierze niesporny. Nie budziło wątpliwości, że grunty orne dzierżawione przez pozwanego nie były w 2014 roku uprawiane, lecz były ugorowane. Pozwany nie kwestionował, iż stan gruntów, w tym również użytków zielonych, na dzień kontroli 13 czerwca 2014 roku był taki, jak opisano w notatce służbowej i załączonych zdjęciach. Logicznym jest, że jeżeli grunty te nie były w 2014 roku uprawiane, to na dzień kontroli mogły na nich występować chwasty, co potwierdzają dołączone do pozwu fotografie.

Nie było sporu, co do tego, że pozwany w budynkach wchodzących w skład dzierżawionego gospodarstwa nie prowadził od kilku lat hodowli zwierzęcej. Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego, potwierdzone zeznaniami świadka D. Ś., że baza budynkowa jest wykorzystywana do przechowywania zboża. Twierdzenia te nie były przez powoda podważane, a ustalenia dokonane w czasie kontroli 13 czerwca 2014 r. nie potwierdziły tezy, iż budynki nie są użytkowane. Kontrolujący nie weszli na teren bazy budynkowej (zeznania Z. W. i Z. D.), a to, iż drzwi budynku magazynu zbożowego i drzwiczki na poddaszu cieletnika były otwarte (k.100), nie dowodzi, prawdziwości postawionej tezy. Podobnie fakt nie wykoszenia trawy i chwastów na terenie całej bazy budynkowej nie przesądza o jej niewykorzystywaniu, zwłaszcza iż w notatce z grudnia 2013 roku zapisano, iż teren podwórza był uporządkowany, w przeważającej części wykoszony. Oceniając sposób wykorzystywania budynków w latach 2013 - 2014 pamiętać należy, że w tym czasie pozwany nie dokonywał zbiorów zboża, gdyż w 2013 roku wysiany łubin został zaorany jako nawóz zielony, a w 2014 roku grunty orne były ugorowane. Oczywistym i logicznym jest zatem, że w tym okresie baza budynkowa na potrzeby przechowywania zboża mogła być wykorzystywana w ograniczonym zakresie.

Zdaniem sądu opierając się na zeznaniach Z. W. i Z. D. oraz sporządzonej przez nich notatce służbowej (k.43) nie można było przyjąć, iż w 2013 roku grunty orne nie były użytkowane rolniczo, podobnie jak łąki położone w obrębie T..

Po pierwsze zważyć trzeba, że lustracji dokonano dopiero w połowie grudnia 2013 roku, a więc kilka miesięcy po okresie żniw i koszenia traw, a wówczas kategoryczne stwierdzenie, czy w danym roku grunt był uprawiany, czy też nie, jest co najmniej trudne, o ile w ogóle możliwe. Pozwany wskazywał, iż po wapnowaniu gruntów ornych wiosną 2013 roku został wysiany łubin, który następnie został zaorany, jako nawóz zielony. Powód nie kwestionował, ani nie podważył w żaden sposób twierdzeń pozwanego. Wskazać zaś trzeba, że jeżeli grunty porośnięte łubinem były szybko zaorane (np. lipiec), to przy sprzyjających warunkach klimatycznych („późnym nadejściu zimy”) do grudnia mogły jeszcze porosnąć różną roślinnością, w tym chwastami.

Po drugie zważyć trzeba, że kontrola nie mogła być bardzo szczegółowa, skoro świadek Z. W. rok wcześniej uległ wypadkowi i chodził jeszcze o kulach (zeznania 01:43:26-01:47:26). Świadek nie potrafił również wytłumaczyć w jaki sposób kontrolujący dotarli do łąk (zeznania 01:47:26-01:56:26). Wątpliwości co do ich wiarygodności budziły również zeznania świadka Z. W., według którego podczas lustracji w grudniu 2013 roku na gruntach rosły chwasty sięgające po szyje (01:12:02-01:15:00). Podczas kontroli nie wykonano żadnej dokumentacji potwierdzającej powyższe. Istnienie zaś takich chwastów w tym okresie, chociażby ze względu na okres wegetacji roślin jawi się jako niemożliwe.

Uwzględniając powyższe, sąd dał wiarę zeznaniom powoda i świadka D. Ś., z których wynikało, że w połowie grudnia 2013 roku większość gruntów ornych – poza około 30 ha - była zaorana. Pozwany nie został w ogóle zapoznany z treścią notatki z 12 grudnia 2013 roku, a zatem nie miał możliwości odnieść się do niej przed wytoczeniem powództwa, ani też zgromadzić szerszy materiał dowodowy potwierdzający jego twierdzenia.

Zdaniem sądu nie sposób też w połowie grudnia stwierdzić, czy dana łąka w bieżącym roku była przynajmniej raz wykoszona, skoro czynności te zwykle wykonuje się już w czerwcu, a zatem przez kolejne pół roku trawa i inna roślinność ma dostatecznie dużo czasu, aby wyrosnąć.

Podsumowując tę część rozważań wskazać trzeba, że nic nie stało na przeszkodzie, aby powód przynajmniej kilka razy w roku 2013 dokonał lustracji dzierżawionych gruntów, w różnych okresach i na ich podstawie wyciągnął kategoryczne

wnioski, nie zaś opierał się na jednorazowej kontroli w połowie grudnia. Skoro do powoda już w 2012 roku wpływały pisma i informacje dotyczące nieużytkowania gruntów przez pozwanego, to przeprowadzenie takich kilkukrotnych kontroli w całym 2013 roku było konieczne, żeby prawidłowo ocenić sytuację w gospodarstwie.

Rzeczą najistotniejszą jest jednak to, że przyczyną rozwiązania umowy z pozwanym nie było nieużytkowanie, czy też nienależyte użytkowanie gruntów w 2013 roku, albowiem z treści pisma rozwiązującego umowę (k.103), wynika iż powód zarzucił pozwanemu, że grunty nie były użytkowane w 2014 roku. Stwierdzić zatem trzeba, że to czy i jak pozwany użytkował dzierżawione grunty w 2013 roku, nie miało dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę rozstrzygnięcia sprawy stanowił art.222§1k.c., który przewiduje, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Pozwany wnosił o oddalenie powództwa wskazując, iż ma prawo władania rzeczą wynikające z umowy dzierżawy, która jego zdaniem nie została skutecznie rozwiązana, albowiem nie zachodziły okoliczności uzasadniające jej rozwiązanie.

Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu (art.6k.c.), to na powodzie ciążył obowiązek wykazania okoliczności uzasadniających rozwiązanie umowy. Zadaniu temu – w ocenie sądu – pełnomocnik powoda nie sprostał. W dalszej części sąd wyjaśni dlaczego umowa dzierżawy nie została skutecznie rozwiązana omawiając poszczególne przyczyny rozwiązania umowy wskazane przez powoda.

Ad. 1 Grunty rolne i pastwiska w części użytkowanej jako grunty orne po orce wykonanej w styczniu – marcu 2014 roku nie były użytkowane i były silnie zachwaszczone, co miało naruszać postanowienia §5 ust. 1 umowy dzierżawy.

Niewątpliwym było, że grunty orne, w tym wcześniej stanowiące pastwiska, nie były w 2014 roku uprawiane, lecz zostały ugorowane. Ocenie zatem należało, czy taka praktyka stanowiła naruszenie zasad prawidłowej gospodarki (art.5ust.1 umowy). Definicja pojęcia „zasad prawidłowej gospodarki” nie została zawarta w umowie. Strony nie odwołały się również w tym zakresie do zapisów ustawowych. Rację ma zatem pozwany, podnosząc iż celowym jest posłużenie się tzw. Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej wydanym w 2004 roku przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministerstwo Środowiska (publikacja na stronie internetowej - iung.pl/dpr/publikacje/kodeks_dobrej_praktyki_rolniczej.pdf) oraz obowiązującymi powszechnie przepisami określającymi minimalne normy dobrej kultury rolnej (rozporządzenie Min. Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 11 marca 2010 roku w sprawie minimalnych norm (Dz. U. z 2014r poz.1372 – tekst jednolity) wydane na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 26 stycznia 2007 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego (Dz. U. z 2012 r. poz. 1164, z późn. zm.) – obowiązujące do 15 marca 2015 roku).

Zgodnie z art.52 w/w zasad część gruntów w gospodarstwie może być, z różnych przyczyn, okresowo wyłączona z użytkowania rolniczego to znaczy ugorowana lub odłogowana. Ugory i odłogi powinny być jednak stale utrzymywane pod okrywą roślinną, najlepiej trawiastą. Okrywa ta musi być pielęgnowana, to znaczy przynajmniej raz do roku koszona, z pozostawianiem skoszonej biomasy w formie mulczu. Paragraf 1 ust. 1 pkt 1 w/w rozporządzenia z 11.03.2010r. przewidywał z kolei, że grunty rolne są utrzymywane zgodnie z normami, jeżeli:

- w przypadku gruntów ornych - jest prowadzona na nich uprawa roślin lub ugorowanie.

Jednocześnie w §2 cytowanego rozporządzenia przewidziano, że grunt orny był ugorowany, jeżeli podlegał co najmniej raz w roku, w terminie do dnia 31 lipca koszeniu lub innym zabiegom uprawowym zapobiegającym występowaniu i rozprzestrzenianiu się chwastów.

Zasady dobrej praktyki rolniczej oraz przepisy aktów prawnych dopuszczają zatem ugorowanie gruntów ornych, nie uznając powyższego za naruszenie zasad gospodarki rolnej. Przepisy rozporządzenia i kodeks dobrej praktyki

rolnej nieco inaczej określają tylko zasady pielęgnowania ugorowanych gruntów. Zważyć jednak trzeba, że skoro przepisy rozporządzenia są aktami powszechnie obowiązującymi, zaś kodeks dobrej praktyki rolnej zawiera zalecenia, zasady, którymi powinien kierować się dobry rolnik, to oceny czy ugorowane grunty były prawidłowo pielęgnowane, dokonać należy na gruncie przepisów rozporządzenia. Rolnik, który zastosuje się do tychże przepisów otrzyma bowiem płatności w ramach wsparcia bezpośredniego.

Przenosząc powyższe na grunt dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, nie sposób uznać, aby pozwany nie użytkował gruntów zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, naruszając postanowienia §5 umowy. Zwrócić przede wszystkim trzeba uwagę, że lustracja gruntów przeprowadzona została już w połowie czerwca 2014 roku, a zatem kontrolujący nie mieli możliwości stwierdzić, czy dzierżawca zastosował się do wymogów określonych w w/w rozporządzeniu, gdyż do końca lipca pozwany miał jeszcze czas na wykonanie zabiegu koszenia lub innego zabiegu zwalczającego chwasty i zapobiegającemu ich rozprzestrzenianiu się.

Ugorowane grunty mogą i zazwyczaj są porośnięte roślinnością, w tym chwastami. Skoro bowiem na gruntach tych nie jest prowadzona uprawa rolna, to w sposób naturalny porastają one trawami, chwastami itp., które w okresie wiosennym mają najlepsze warunki wegetacyjne. Powyższe wynika również wprost z cytowanego rozporządzenia, które przewiduje, że ugorowany grunt powinien być raz w roku koszony. Ustawodawca zakładał zatem, że grunty te będą porośnięte roślinnością, w tym chwastami. Występowanie na ugorowanych gruntach chwastów w połowie czerwca 2014 roku nie świadczy zatem jeszcze, że jest on wykorzystywany niezgodnie z minimalnymi normami określającymi zasady prawidłowej gospodarki rolnej.

Obowiązkiem rolnika, który ugoruje gruntów jest bowiem bądź to ich skoszenie, bądź poddanie ich innym zabiegom uprawowym zapobiegającym występowaniu i rozprzestrzenianiu się chwastów, ale do końca lipca danego roku. Nie może budzić wątpliwości, że zabiegiem takim może być opryskanie ugorowanego gruntu środkiem chemicznym zwalczającym chwasty i zapobiegającym ich rozprzestrzenianiu się. Pozwany przed końcem lipca 2014 roku wykonał taki zabieg na ugorowanych gruntach. Okoliczności tej powód nie kwestionował, a wynika ona nie tylko z zeznań powoda i świadka B. Ś., ale również z fotografii załączonych przez powoda, wykonanych 1 sierpnia 2014 roku (k.67-76), na których widać wyniszczoną roślinność.

Powód, chcąc w sposób pewny, niebudzący wątpliwości ustalić, czy pozwany prowadzi na dzierżawionych gruntach ornych prawidłową gospodarkę rolną powinien po kontroli 13 czerwca 2014 roku przeprowadzić kolejną kontrolę w pierwszych dniach sierpnia 2014 roku i jeżeli wówczas ustalono by, iż pozwany na ugorowanych gruntach nie dokonał koszenia ani zabiegów zwalczających chwasty i zapobiegających ich rozprzestrzenianiu się, mógł rozwiązać umowę na podstawie §5tej umowy. Na dzień złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy (30 czerwca 2014r.) brak było natomiast podstaw, aby przyjąć, że pozwany nie użytkuje gruntów zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a zatem umowa nie mogła być z tego powodu skutecznie rozwiązana.

Oceniając działania pozwanego nie można nie zauważyć tego, że w 2013 roku dokonał nakładów na grunty orne, wykonując wapnowanie. Świadczy to o tym, że grunty zamierzał wykorzystywać rolniczo, albowiem gdyby zamierzał je trwale ugorować, to dokonywanie tak znacznych nakładów byłoby całkowicie nieracjonalne. W tej sytuacji logiczne i przekonujące jawiły się zeznania powoda, iż grunty ugorował po raz pierwszy, chcąc „dać odpocząć” glebie, aby w kolejnych latach uzyskiwać większe plony.

Ad. 2 Ł. położone w obrębie geodezyjnym T. nie były w roku bieżącym użytkowane, na dzień kontroli porośnięte chwastami, co miało naruszać §5ust.1 umowy.

Oceniając ten zarzut ponownie odwołać trzeba się do przepisów przywołanego wcześniej rozporządzenia Min. Rolnictwa i Rozwoju Wsi z z 11.03.2010r., którego §1ust. 1pkt 5 stanowił, że grunty rolne są utrzymywane zgodnie z normami, jeżeli w przypadku trwałych użytków zielonych z wyjątkiem łąk i pastwisk wymienionych w pkt 2 i 4 - okrywa roślinna jest na nich koszona i usuwana co najmniej raz w roku, w terminie do dnia 31 lipca, lub są na nich wypasane zwierzęta w okresie wegetacyjnym traw.

Przesłuchani w sprawie świadkowie, zawnioskowani przez powoda, którzy przeprowadzili kontrolę 13 czerwca 2014 roku przyznali, iż łąki mogły być wykoszone w późniejszym terminie. Połowa czerwca danego roku kiedy w zasadzie dopiero rozpoczynają się sianokosy, a zatem wykonywanie w tym czasie kontroli i stwierdzanie na jej podstawie, że łąki nie są użytkowane, jawi się jako nadużycie. Zważyć trzeba, że pracownicy powoda winni znać przepisy prawa i zasady prawidłowej gospodarki rolnej. Świadkowie Z. W. i Z. D. przeprowadzający kontrolę mieli wykształcenie rolnicze, a zatem musieli wiedzieć, że w połowie czerwca danego roku, nie można kategorycznie stwierdzić, czy dana łąka jest, czy też nie jest, wykorzystywana rolniczo. Pozwany miał jeszcze półtora miesiąca na skoszenie i usunięcie trawy i jak wynika z jego zeznań oraz zeznań świadka B. Ś. zrobił to w wymaganym prawem terminie, a zatem nie naruszył warunku umowy opisanego w §5 ust. 1.

Sąd pragnie zwrócić uwagę, że dokonanie skoszenia i usunięcia trawy oraz skoszenie ugorowanego gruntu lub poddanie go innym zabiegom zwalczającym chwasty i zapobiegającym ich rozprzestrzenianiu stanowi warunek przyznania płatności bezpośrednich czyli tzw. dopłat unijnych. Pozwany wskazywał w swoich wyjaśnieniach, że o dopłaty takie w 2014 roku wnioskował i je otrzymał (00:16:48-00:23:05). Powód nie zakwestionował tej okoliczności, a nie było podstaw, aby uznać, iż zeznania pozwanego nie polegają na prawdzie. Przyznanie dopłat bezpośrednich stanowi niejako potwierdzenie (domniemanie faktyczne), że grunty rolne były wykorzystywane zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Powód domniemania tego nie skutecznie nie podważył.

Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa realizująca zadania i kompetencje agencji płatniczej w zakresie dopłat bezpośrednich ma odpowiednie uprawnienia, aby dokonać sprawdzenia prawdziwości danych zawartych we wnioskach o przyznanie płatności. Dziwić zatem muszą działania powoda, który stwierdził, iż grunty nie są wykorzystywane rolniczo i nie podjął żadnych działań zmierzających do ewentualnego pozbawienia pozwanego prawa do otrzymania płatności bezpośrednich, chociażby zawiadamiając (...). Powód nie kwestionował okoliczności podnoszonych przez pozwanego, iż w wymaganym terminie (do końca lipca 2014r.) dokonał zabiegów wymaganych przepisami prawa określającymi minimalne normy prawidłowej gospodarki rolnej, uprawniające do otrzymania płatności bezpośrednich (pełnomocnik powoda w mowie końcowej stwierdził wprost, że każdy chciałby pobierać dopłaty bezpośrednie w kwocie około 700 zł i nie uprawiać gruntów 03:15:47-03:16:51). Tym samym na koniec czerwca 2014 roku nie można było stwierdzić, że pozwany nie użytkuje gruntów zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i narusza zapisy umowy.

Ad. 3 Prace melioracyjne wykonywane przez dzierżawcę w trakcie kontroli przeprowadzonej w lutym 2014 roku zostały przerwane, w związku z czym na terenie nieruchomości występują podmokłe grunty i wykopy po rozpoczętych a nie zakończonych pracach, a dzierżawca nie wykonał, do czego zobowiązał się w trakcie kontroli, udroźnienia rurociągów melioracyjnych odprowadzających wodę z terenu sąsiadującego z drogą krajową nr (...), co jest niezgodne z §7 ust. 1 i 2 umowy dzierżawy.

Pozwany zobowiązał się, do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. Pozwany zobowiązał się również do dokonania konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na swój koszt, z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania.

Powód w toku procesu nie wykazał jaki był stan urządzeń melioracyjnych w chwili zawarcia umowy dzierżawy. Na podstawie zeznań powoda oraz świadków można ustalić, że urządzenia melioracyjne przez wiele lat przed zawarciem umowy nie były konserwowane. Potwierdzają to również zeznania Z. D., który przyznał, że w czasie jednej z kontroli ustalono, że zakres prac przewyższa normalne zabiegi, które miały być wyłożone na dzierżawcę i uznano, że są to prace inwestycyjne (02:20:11-02:28:54). Nie sposób zatem uznać, aby udroźnienie całej sieci melioracyjnej mieściło się w obowiązkach dzierżawcy wynikających z §7 umowy.

Niewątpliwym jest, że doszło do awarii urządzeń melioracyjnych na skutek czego część gruntu została zalana. Zważyć jednak trzeba, że pozwany podejmował działania mające na celu przywrócenie sprawności sieci melioracyjnej, co

wynika z jego zeznań oraz zeznań D. Ś.. Świadkowie zawnioskowani przez powoda również potwierdzili, iż tego typu prace były wykonywane, świadek Z. W. przyznał, iż widział koparkę (01:56:26-01:59:01). Pozwany w czasie dzierżawienia gruntów dokonywał konserwacji urządzeń melioracyjnych (zeznania D. Ś. (02:57:42-03:02:00), a to, iż doszło do awarii nie świadczy o nienależytym wykonywaniu obowiązków określonych w §7 umowy dzierżawy. Awaria mogła być przecież spowodowana zupełnie innymi czynnikami.

Niewykonanie przez dzierżawcę obowiązków wynikających z §7 ust. 1 i 2 umowy nie stanowiło podstawy rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym na podstawie §18 umowy. W §18 przewidziano, że tylko naruszenie ściśle określonych postanowień umownych może skutkować jej natychmiastowym rozwiązaniem. Wyzierżawiający mógł wprawdzie rozwiązać umowę w związku z naruszeniem §7, jeżeli wykazałby, że stanowi to naruszenie zasad prawidłowej gospodarki, a powód takiej próby nie podjął.

Ad. 4 Baza budynkowa nie użytkowana, teren podwórza porośnięty trawą i chwastami, co jest niezgodne z §5 ust. 1 umowy.

Umowa dzierżawy nie przewidywała konieczności wykorzystywania bazy budynkowej do produkcji zwierzęcej. Pozwany zobowiązany był wykorzystywać budynki zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. W trakcie trwania umowy dzierżawy pozwany ogrodził teren zabudowany, w czasie kontroli w grudniu 2013 roku stwierdzono, że podwórze jest uporządkowane. Bramy prowadzące na teren gospodarstwa były zabezpieczone, a to, że na rozległym terenie rosła trawa i chwasty, nie świadczy o nieprawidłowym wykorzystywaniu budynków. Na podstawie zapisów umowy nie sposób wywieść obowiązku wykaszania terenu podwórza z określoną częstotliwością, usuwania chwastów, czy też zamykania wszystkich otworów okiennych i drzwiowych, co powód również zarzucał w czasie kontroli.

Pozwany w związku z zaprzestaniem produkcji zwierzęcej wykorzystywał budynki jako magazyny zbożowe, a powód nie stwierdził, aby było inaczej. W czasie trwania umowy dzierżawy powód dokonywał remontów i bieżącej konserwacji budynków, a nawet wydatków inwestycyjnych (k.185-189, 191-198). Powyższe dowodzi, że baza budynkowa była wykorzystywana zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Zarzuty kontrolujących, jakoby o naruszeniu przez pozwanego obowiązku wynikającego z §5 umowy świadczyły otwarte drzwi magazynu zbożowego, czy też otwarte drzwiczki na poddaszu cielętnika, jawią się mało poważnie, biorąc pod uwagę, że kontrola odbywała się w połowie czerwca 2014 roku.

Ad. 4 Dzierżawca po kontroli w dniu 28.02.2014r. został zobowiązany do dokończenia badań zasobności gleb i dostarczenia ich powodowi, czego nie wykonał, co jest sprzeczne z §13 umowy, a ponadto nie dokonał cesji polisy ubezpieczeniowej budynków gospodarstwa na rzecz powoda i nie uaktualnił zabezpieczenia czynszu dzierżawnego.

Zgodnie z §13 umowy dzierżawca nie miał obowiązku dokonania badań zasobności gleb i ich dostarczenia wydzierżawiającemu, a jedynie umożliwienie powodowi lub osobom przez niego upoważnionym pobranie i zbadanie na koszt dzierżawcy próbek gruntu. Nie może być zatem mowy o naruszeniu przez pozwanego §13 umowy. Notabene jego naruszenie w świetle §18 ust.2 umowy nie upoważniało powoda do jej natychmiastowego rozwiązania.

Umowa nie przewidywała również obowiązku dokonania przez dzierżawcę cesji polisy ubezpieczeniowej budynków gospodarstwa na rzecz powoda, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Odnosząc się natomiast do obowiązku uaktualnienia zabezpieczenia czynszu dzierżawnego, wskazać trzeba, iż z umowy wynika jedynie, że w wypadku wzrostu czynszu dzierżawca na wezwanie wydzierżawiającego zobowiązany będzie do odpowiedniego zwiększenia zabezpieczenia, albo do zabezpieczenia w innej formie. Umowa nie określała jednak terminu w jakim dzierżawca dokonać ma aktualizacji zabezpieczenia. Powód nie wskazał nawet, czy termin taki został wyznaczony, czy pozwany go dotrzymał. Nie wykazał również powód, że obowiązek zwiększenia zabezpieczenia w ogóle powstał tj. że czynsz uległ wzrostowi i o ile oraz, że wymagało to zwiększenia zabezpieczenia.

Nie można oprzeć się wrażeniu, że owy zarzut sformułowany został na wyrost, na wszelki wypadek na zasadzie „im więcej tym lepiej”, bez dostatecznego rozeznania się o ile zwiększone miało być zabezpieczenie, do kiedy. Świadczy o tym najlepiej stwierdzenie „z informacji uzyskanych z innych sekcji wynika” (k.104). Nie wiadomo jednak o jakie sekcje chodziło powodowi i jakie konkretnie osoby miały przekazać te informacje. Na zakończenie tej części rozważań podkreślić trzeba, że pozwany zeznał, że zabezpieczenie to zostało uaktualnione i w tej sprawie kontaktował się z upoważnionymi pracownikami powoda, innymi aniżeli zawnioskowani świadkowie.

Ad. 5 Dzierżawca na dzień 17 czerwca 2014 roku zalegał wobec Agencji kwotę w wysokości 130564,04 zł.

Zaleganie z płatnością wobec powoda nie stanowiło podstawy rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w oparciu o §18ust.2. Powód - jeżeli pozwany opóźniałby się z zapłatą czynszu za dwa półrocza – mógł skorzystać z uprawnienia przewidzianego w §18ust.1 umowy, czyli rozwiązać ją ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.

Powód po pierwsze nie wykazał, aby pozwany zalegał z płatnością czynszu za dwa półrocza (byłaby to kwota zbliżona od ustalonej wartości przedmiotu sporu – postanowienie k.205 – około 55000 zł), gdy tymczasem z notatki (k.101) wynika, że zaległość w płatności czynszu wynosiła 39636,20 zł.

Po drugie powód nie wyznaczył pozwanemu dodatkowego 3 miesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu, a przynajmniej nie udowodnił tej okoliczności.

Ad. 6 Zgodnie z informacją otrzymaną z Urzędu Gminy O. zadłużenie dzierżawcy z tytułu zaległego podatku wobec gminy wynosi 150000 zł, co jest niezgodne z §14 ust. 1 umowy dzierżawy.

Odnosząc się do tego zarzutu w pierwszej kolejności wskazać trzeba, że powód na dzień składania oświadczenia nie miał żadnych potwierdzonych informacji o zaleganiu przez pozwanego z płatnością zaległego podatku na kwotę 150 000 zł. Powód, co przyznali zawnioskowani przez niego świadkowie, opierał się na ustnych informacjach, uzyskanych w nieformalny sposób, nie wiadomo od kogo.

Niewątpliwie jednak pozwany na dzień złożenia przez powoda oświadczenia o rozwiązaniu umowy zalegał z płatnością podatku wobec Gminy O., co sam przyznał. Zaległość z tytułu podatku rolnego decyzją z 28 lutego 2014 r. została wprowadzić pozwanej rozłożona na raty, ale powód sam przyznał, iż nie zapłacił w terminie 1 raty w kwocie 22105 zł, której termin płatności przypadał na 15.04.2014r. Brak płatności poszczególnych rat, powodował, że decyzja w zakresie raty, której termin płatności nie został dotrzymany, straci swoją moc, zaś terminem płatności będzie termin wynikający z decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego (k.283). Uwzględniając zatem powyższe na koniec czerwca 2014 roku pozwany zalegał z zapłatą podatku rolnego w kwocie co najmniej 22000 zł (podatek plus odsetki – decyzja k.281). Tym samym doszło do naruszenia postanowień §14 ust. 1 umowy, który przewidywał obowiązek dzierżawcy ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego wszelkich obciążeń publicznie – prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy. Wydierżawiający w razie niewykonania tego obowiązku mógł skorzystać z uprawnienia wynikającego z §18ust.2, czyli rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Zdaniem sądu powyższy zapis umowy uznać należy jednak za sprzeczny z zasadą swobody umów (art.353¹k.c.), a przez to nieważny (art.58ust.1k.c.).

Art.353¹k.c. stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Ustawodawca w przepisach regulujących umowę dzierżawy przewidział, iż wydierżawiającemu przysługuje nadzwyczajne uprawnienie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym (bez wypowiedzenia) w ściśle określonych wypadkach, a mianowicie, jeżeli dzierżawca:

- oddaje osobie trzeciej przedmiot dzierżawy do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę bez zgody wydzierżawiającego (art. 698 § 2 k.c.);
- dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące (art. 703 k.c.);
- używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem i nie przestaje mimo upomnienia w taki sposób go używać, albo jeżeli przedmiot dzierżawy w istotny sposób zaniedbuje, narażając go na utratę lub uszkodzenie (art. 667§2k.c.).

W przedmiotowej sprawie zastosowanie ma art. 703 k.c., który choć dopuszcza rozwiązanie umowy bez zachowania wypowiedzenia, to zastrzega obowiązek uprzedzenia dzierżawcy i udzielenia mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Przepis art. 703 k.c. dotyczy czynszu najmu, jednak powszechnie przyjmuje się, że obejmuje on także zwłokę z uiszczaniem przez dzierżawcę podatków i innych ciężarów związanych z własnością przedmiotu dzierżawy (wyr. SN z 21.10.2010 r., IV CSK 215/10, L.), jak również, że wypowiedzenie dzierżawy w sposób określony w art. 703 KC może dotyczyć także sytuacji, w której dzierżawca nie wykonuje zastrzeżonego w umowie obowiązku regulowania należności publicznoprawnych (zob. wyr. SN z 17.3.2010 r., II CSK 454/09, OSNC 2010, Nr 10, poz. 142).

Zdaniem sądu przepis ten, wprowadza minimalne standardy ochrony dzierżawcy przed rozwiązaniem umowy ze skutkiem natychmiastowym. Zasadą w prawie cywilnym jest bowiem, że przedwczesne zakończenie stosunków trwałych, jakim jest niewątpliwie stosunek dzierżawy następuje przez wypowiedzenie i wywiera skutki na przyszłość. Jedyne wyjątkowo taki termin nie jest wymagany. Wyjątków nie można natomiast interpretować w sposób rozszerzający. Przepis ten ma zatem charakter bezwzględnie obowiązujący, w tym sensie, że wynika z niego zakaz ustalenia krótszego od trzymiesięcznego terminu dodatkowego do zapłaty zaległego czynszu, czy też zapłaty zaległości publicznoprawnych o których mowa w art. 702 k.c. (tak wyrok SN z 21.10.2010r. IV CSK 215/10 – nie publik.). W powołanym wyroku SN stwierdził po pierwsze, że w sytuacji, w której dzierżawca zobowiązał się oprócz czynszu uiszczać podatki i inne ciężary związane z własnością przedmiotu dzierżawy - przepis art. 703 k.c. ma zastosowanie także do zwłoki z zapłatą podatków i innych należności. Świadczenia te bowiem spełniają ten sam cel, gdyż łącznie z czynszem zastrzeżonym w pieniądzu stanowią odpłatność za korzystanie z przedmiotu dzierżawy. Po drugie wskazano, iż art. 703 zd. drugie k.c., wprowadzający obowiązek udzielenia dzierżawcy dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu ma na celu wyłącznie ochronę interesów dzierżawcy. Wynika z niego jedynie zakaz ustalania krótszego od trzymiesięcznego terminu dodatkowego do zapłaty zaległego czynszu. Interes dzierżawcy będzie więc wystarczająco chroniony przez to, że wyłącza się możliwość rozwiązania umowy przed upływem trzech miesięcy od uprzedzenia dzierżawcy o zamiarze niezwłocznego wypowiedzenia dzierżawy.

Uwzględniając powyższe, postanowienia §18ust.2 umowy przewidujące możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczenia dzierżawcy dodatkowego terminu na zapłatę zaległości publiczno – prawnych, stanowi naruszenie przepisów ustawy, a przez to jest nieważne na podstawie art. 58§1k.c.

Zdaniem sądu nie do pogodzenia z właściwością stosunku (stosunku dzierżawy), byłoby dopuszczenie do sytuacji, w której wydzierżawiający mógłby ze skutkiem natychmiastowym, bez jakiegokolwiek uprzedzenia dzierżawcy rozwiązać zawartą na kilkanaście lat umowę z tego tylko powodu, że dzierżawca spóźnił się z zapłatą jakiegokolwiek kwoty zobowiązań publiczno – prawnych. Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony kilkunastu lat tworzy stabilną sytuację, zachęcającą dzierżawcę do czynienia nakładów, planowania i prowadzenia racjonalnej gospodarki. Pociąga to za sobą konieczność stabilizacji tej sytuacji, a postanowienia umowy pozwalające wydzierżawiającemu rozwiązać ją bez żadnego uprzedzenia tylko dlatego, że dzierżawca nie wywiązuje się z obowiązku ponoszenia opłat publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, nawet w niewielkiej, symbolicznej wysokości, narażałyby dzierżawcę na ryzyko rozwiązania stosunku prawnego przy nawet niewielkich uchybieniach z jego strony.

Analiza treści umowy wydaje się wskazywać, że nie taka była wola stron. Zważyć bowiem trzeba, że w przypadku czynszu dzierżawnego, który przypadał wydzierżawiającemu, mógł on rozwiązać umowę w razie uchybienia płatności czynszu za dwa półrocza i dodatkowo musiał wyznaczyć dzierżawcy dodatkowy termin na zapłatę. Niezrozumiała zatem jest wola stron, które przewidziały, że w razie nie wywiązania się przez dzierżawcę z obowiązku płatności zobowiązań publiczno-prawnych, należnych przecież podmiotowi trzeciemu (art.3ust.1pkt 4 ustawy z 15.11.1984r. o podatku rolnym), wydzierżawiający będzie mógł rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez uprzedzenia i bez względu na wysokość zaległości publiczno – prawnych.

Sąd pragnie jeszcze wskazać, że choć w uchwale z 11.10.2012r. sygn. akt III CZP 52/12 9OSNC 2013/3/33), Sąd Najwyższy stwierdził, iż strony umowy dzierżawy mogą wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 zdanie drugie k.c.), to tezy tej nie można zastosować w niniejszej sprawie. Zważyć bowiem trzeba, że Sąd Najwyższy doszedł do takiego wniosku w oparciu o zasady wykładni funkcjonalnej. Sąd stwierdził mianowicie, że ograniczenie dopuszczalności wypowiedzenia umowy ma zagwarantować właściwy poziom stabilizacji stosunku kontraktowego, pozwalający obu stronom miarodajnie ocenić ich sytuację prawną i gospodarczą na przyszłość. Założenia te nie znajdują pełnej realizacji wtedy, gdy dzierżawca popada w zwłokę. Po stronie wydzierżawiającego upada wówczas ekonomiczna atrakcyjność stosunku kontraktowego, zatem instrumenty prawne zapewniające stabilizację tego stosunku stają się z jego perspektywy bezużyteczne. Takie instrumenty służą wówczas jedynie ochronie interesu dzierżawcy, powstaje zatem wątpliwość, czy interes dzierżawcy zasługuje na ochronę w tak szerokim zakresie, wyrażającym się w przyznaniu ochrony prawnej przez dłuższy czas, mimo niespełniania przez niego świadczenia. Trzeba też podkreślić, że interes dzierżawcy może być chroniony wtedy, gdy nie przejawia on zainteresowania w spełnieniu świadczenia, a w skrajnej postaci nawet oświadcza, jak w rozważanej sprawie, iż świadczenia nie spełni. Uprzedzenie o możliwości wypowiedzenia dzierżawy, z założenia dające dzierżawcy dodatkowy czas na spełnienie świadczenia, staje się dla niego jedynie dodatkową premią. Trudno też w omawianej sytuacji opowiadać się za potrzebą ochrony dzierżawcy związku z wypowiedzeniem dzierżawy przez wydzierżawiającego, skoro zwłoka jest w dużej mierze zależna od dzierżawcy i ma on w tym zakresie pełną wiedzę.

W przedmiotowej sprawie pozwany opóźniał się z zapłatą zobowiązań publiczno – prawnych, które nie obciążały drugiej strony umowy. Obowiązek zapłaty podatku rolnego obciążał bowiem tylko i wyłącznie pozwanego. Nie realizując tego obowiązku pozwany narażał się na prowadzenie przeciwko niemu egzekucji administracyjnej. Nie wywiązywanie się przez pozwanego z obowiązku zapłaty zobowiązań publiczno – prawnych nie wpływało w żaden sposób na atrakcyjność ekonomiczną stosunku kontraktowego po stronie powoda. Reasumując teza powołanej uchwały SN z 11.10.2012r. nie znajdowała zastosowania na gruncie przedmiotowej sprawy.

Dodatkowo podkreślić trzeba, że pozwany uregulował należne zobowiązania publiczno – prawne, a w umowie nie wskazano wprost co należy rozumieć pod pojęciem „ponoszenia obciążeń publiczno – prawnych” (§14ust.1). Pojęcie to można rozumieć dwojako, a mianowicie obowiązek regulowania zobowiązań w terminie, albo jako nie ponoszenie obciążeń w ogóle, tj. także na drodze egzekucji administracyjnej. Stosując zaś to ostatnie rozumienie postanowień umowy nie sposób byłoby uznać, że pozwany nie ponosił zobowiązań z tytułu podatku od nieruchomości. Z kolei interpretacja pierwsza, jak już wcześniej wskazano byłaby nadzmiernie rygorystyczna i w związku z regulacją wynikającą z §18ust.2 umowy należałoby uznać, że prowadziłyby do wniosków sprzecznych z właściwością powstałego stosunku dzierżawy.

Podsumowując stwierdzić trzeba, że powód nie miał podstaw, aby rozwiązać z pozwanym umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym. Tym samym oświadczenie złożone przez powoda nie wywołało skutku w postaci rozwiązania umowy i pozwanemu przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania rzeczą – gruntami rolnymi i budynkami. Tym samym powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98§1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną kwotę składało się wynagrodzenie pełnomocnika (§9pkt 2 rozporządzenia Min. Spraw. z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców

prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz opłata skarbową od pełnomocnictw.