

sygn. akt I C 366/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2023 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Danuta Kozikowska

Protokolant: sekretarz sądowy Edyta Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2023 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko B. Z.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa i o zapłatę

1. oddała powództwo w całości;
2. zasądza od powoda J. K. na rzecz pozwanej B. Z. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

sędzia Danuta Kozikowska

sygn. akt I C 366/22

UZASADNIENIE

Powód J. K. wnosił o ustalenie, iż pomiędzy nim a pozwaną B. Z. została skutecznie zawarta umowa dzierżawy gruntu o pow. (...) ha położonej w miejscowości B. na okres od dnia 31 stycznia 2017 r. do 31 stycznia 2022 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód zawarł z pozwaną umowę dzierżawy gruntu o powierzchni (...) ha położonej w miejscowości B. na okres od 31 stycznia 2017 r. do 31 stycznia 2022 r. Powód objął w posiadanie grunt i rozpoczął gospodarkę rolną. W dniu 19 października 2021 r. pozwana bezzasadnie wypowiedziała powodowi umowę dzierżawy pomimo iż umowa winna trwać do 31 stycznia 2022 r. Wraz z wypowiedzeniem umowy pozwana wydzierżawiła nieruchomości osobie trzeciej, uniemożliwiając powodowi korzystanie z gruntu. Pozwana dokonała bezprawnego wypowiedzenia umowy dzierżawy, która była umową terminową i została zawarta na czas określony 5 lat. W okresie, gdy powód mógł korzystać z gruntu opłacał wszelkie obciążenia podatkowe związane z nieruchomością oraz opłacał czynsz kwartalnie pod 250,00 zł. Działanie pozwanej spowodowało szkody po stronie powodowej w postaci utraty zarobku, zatem powód posiada interes prawny w ustaleniu istnienia zobowiązania, by móc wystąpić na dalszą drogę sądową.

Pozwana B. Z. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, iż zawarła umowę dzierżawy gruntów rolnych z dnia 31 stycznia 2017 r. na czas określony 5 lat. Posiadała podstawy do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z powodu poddzierżawiania

gruntu osobie trzeciej, tj. M. B. w dacie, kiedy strony łączyła przedmiotowa umowa dzierżawy. Pełnomocnik powoda w piśmie z dnia 24 grudnia 2021 r. przyznał, iż grunty są uprawiane przez osoby trzecie, bowiem wezwał do umożliwienia korzystania z gruntów innym osobom. Pozwana nigdy nie wyrażała zgody na oddanie gruntów w dzierżawę osobie trzeciej, o czym powód wiedział, tym bardziej, iż takiej zgody umowa nie zawierała. Strony umówiły się, iż w zamian za korzystanie z gruntów powód miał uiszczać podatek rolny w okresie trwania umowy. Powód regularnie zaniedbywał obowiązek uiszczania podatku, dlatego pozwana płaciła za powoda, żądając zwrotu należności. Powód pomimo tego nie zwrócił opłat z tytułu podatku uiszczonych przez pozwaną.

Ponadto powód nie wykazał interesu prawnego powództwa. Powód może dochodzić wprost roszczenia o odszkodowanie, o którym pisze w pozwie. Byłoby to prostszą i szybszą formą zabezpieczenia jego praw. Niezrozumiałym są twierdzenia powoda, jakoby niniejsze powództwo było istotnym w celu dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, bowiem powód nigdy nie uprawiał dzierżawionych gruntów, a oddał je w poddzierżawę osobie trzeciej. Nie wiadomo więc, jakich roszczeń odszkodowawczych miałyby powód dochodzić, bo z całą pewnością nie roszczeń związanych z dokonaniem prac agrotechnicznych, m.in. obsiania gruntów czy nie zebraniem upraw, a także nie uzyskaniem czynszu z tytułu poddzierżawy, na którą nie posiadał zgody pozwanej.

W toku postępowania powód pismem z dnia 4 października 2022 r. zmienił powództwo w ten sposób, że obok dotychczasowego żądania ustalenia, iż pomiędzy stronami została skutecznie zawarta na okres od 31 stycznia 2017 r. do 31 stycznia 2022 r. umowa dzierżawy gruntu o powierzchni (...) ha, położonego w miejscowości B. wniósł również o zasądzenie od pozwanej kwoty 21.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pisma zmieniającego powództwo do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pisma powód zaprzeczył, aby poddzierżawił przedmiot umowy osobom trzecim, ponieważ gdyby tak było, to pozwana wypowiedziałaby mu umowę już we wcześniejszym okresie. W ocenie powoda pozwana prawdopodobnie znalazła innego dzierżawcę, który zaproponował jej dogodniejsze warunki dzierżawy, co wpłynęło na podjęcie przez nią decyzji o wypowiedzeniu umowy powodowi. M. B. oraz P. Ż. jedynie wykonywali na zlecenie powoda prace na przedmiotowym gruncie, za co otrzymywali od niego wynagrodzenie. Fakt ten w żaden sposób nie świadczy o poddzierżawianiu przez powoda gruntu będącego przedmiotem umowy.

Działanie pozwanej spowodowało szkodę w majątku powoda w postaci utraty dochodów. Powód na gruncie stanowiącym przedmiot umowy dzierżawy siał przede wszystkim pszenicę, pszenżyto, owies oraz kukurydzę. Za tonę pszenicy w 2022 r. można było uzyskać przychód w wysokości 12.000 zł za hektar, co po odjęciu kosztów w kwocie do 4.000 zł dawało kwotę ok. 8.000 zł. Powód uśrednił dochód uzyskiwany z tytułu sprzedaży różnego rodzaju zbóż na kwotę 6.000 zł i wskazał, że dzierżawiąc grunt otrzymywał również dopłatę bezpośrednią z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w kwocie 1.000 zł za hektar. Przyjmując, że faktycznie uprawiana przez niego powierzchnia wydzierżawionego gruntu wynosiła 3 ha (wartość ta nie uwzględnia części zajętej przez łąki i zabudowania) powód przyjął, że kwota utraconego dochodu wyniosła 21.000 zł (7.000 zł x 3).

Sąd ustalił, co następuje:

Powód J. K. od kilkunastu lat uprawiał grunty rolne stanowiące własność pozwanej B. Z.. Strony zawierały w tym celu stosowne umowy.

W dniu 31 stycznia 2017 r. powód jako dzierżawca i pozwana jako wydzierżawiająca zawarły „umowę dzierżawy na pięć lat”. Przedmiotowa umowa dotyczyła nieruchomości położonej w miejscowości B. o powierzchni (...) ha, stanowiącej własność pozwanej. Strony w umowie nie ustanowiły żadnego czynszu dzierżawnego. Powód zobowiązał się jedynie do opłacania podatków związanych z przedmiotową nieruchomością.

Wyżej wskazane nieruchomości objęte są księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kwidzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych numer (...) (działki ewidencyjne numer (...) o powierzchni łącznej (...) ha) oraz (...) (działka ewidencyjna numer (...) o powierzchni (...) ha) .

/dowód: umowa dzierżawy na pięć lat – k. 8, mapy ewidencyjne – k. 29, 30, odpis zwykły księgi wieczystej numer (...) – k. 31 – 32v, odpis zwykły księgi wieczystej numer (...) – k. 33 – 34, treść księgi wieczystej nr (...) – k. 117 – 124, treść księgi wieczystej numer (...) – k. 125 – 136, zeznania powoda J. K. – k. 100v – 101, e – protokół z dnia 25 stycznia 2023 r. (00:20:42 – 00:24:57), zeznania pozwanej B. Z. – k. 101v – 102, e – protokół z dnia 25 stycznia 2023 r. (00:58:50 – 00:59:33, 01:17:34 – 01:19:50)/

Powód w dniu 1 listopada 2019 r. zawarł z M. B. umowę dzierżawy na okres 1 roku z możliwością przedłużenia, która obejmowała między innymi działkę numer (...) stanowiącą własność pozwanej. Zgodnie z postanowieniami umowy M. B. zobowiązał się płacić powodowi czynsz dzierżawny w wysokości 11.000 zł w dwóch ratach, tj. I rata płatna do 30 listopada 2019 r. w kwocie 6.000 zł i II rata płatna do 01 września 2020 r. w kwocie 5.000 zł.

Faktycznie M. B. poza działkami wymienionymi w umowie dzierżawy uprawiał również należące do pozwanej działki numer (...). Uprawy były dokonywane przez dzierżawcę na własny użytek. Powód zapewniał M. B., że jest właścicielem dzierżawionych działek.

/dowód: umowa dzierżawy – k. 72, zeznania świadka M. B. – k. 65 – 67, zeznania pozwanej B. Z. – k. 101v – 102, e – protokół z dnia 25 stycznia 2023 r. (01:05:03 – 01:07:16)

Pozwana w dniu 19 października 2021 r. sporządziła pismo wypowiadające w trybie natychmiastowym umowę zawartą z powodem, jako przyczyny wskazując zwłoki z zapłatą podatku, notoryczne zaległości oraz oddanie ziemi osobie trzeciej bez zgody pozwanej do odpłatnego korzystania.

Pisemne wypowiedzenie pozwana próbowała doręczyć powodowi za pośrednictwem jego matki i konkubiny, jednakże okazało się to bezskuteczne, ponieważ powód w tym czasie został zatrzymany przez Policję.

W związku z powyższym pozwana wysłała powodowi wypowiedzenie umowy w drodze wiadomości SMS.

/dowód: pismo pozwanej z 19.10.2021 r. z załącznikiem – k. 10 – 12, zeznania pozwanej B. Z. – k. 101v – 102, e – protokół z dnia 25 stycznia 2023 r. (00:59:34 – 01:05:01, 01:08:33 – 01:08:37, 01:16:15 – 01:16:39), zeznania powoda J. K. – k. 102, e – protokół z dnia 25 stycznia 2023 r. (01:26:54 – 01:28:12), wydruk z bazy NOE-SAD – k. 137/

Po wypowiedzeniu umowy powodowi pozwana w dniu 30 października 2021 r. zawarła umowę dzierżawy tego samego gruntu na okres 5 lat z M. B..

/dowód: umowa dzierżawy na okres 5 lat – k. 71, zeznania świadka M. B. – k. 65 – 67, zeznania pozwanej B. Z. – k. 101v – 102, e – protokół z dnia 25 stycznia 2023 r. (01:11:42 – 01:12:06)/

Pismem z dnia 24 grudnia 2021 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do zaprzestania naruszania postanowień umowy dzierżawy polegającego na umożliwianiu korzystania z działki innym osobom.

W odpowiedzi pozwana w piśmie z dnia 29 grudnia 2021 r. podniosła, że umowa wypowiedzenia została doręczona powodowi w październiku, a z punktu widzenia prawa zaistniały wszelkie przesłanki umożliwiające rozwiązanie umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym.

/dowód: pismo pełnomocnika powoda z dnia 24 grudnia 2021 r. – k. 9, pismo pozwanej z 29.12.2021 – k. 42/

Sąd zważył, co następuje:

Wyżej opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zawartych w aktach niniejszej sprawy. Autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony postępowania. Sąd również nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności.

Ponadto Sąd w pełni dał wiarę zeznaniom pozwanej B. Z. i świadka M. B.. Zeznania te były spójne i wzajemnie niesprzeczne, a ponadto znajdowały potwierdzenie w uznanych za wiarygodne dokumentach. Zaznaczyć należy, że świadek na potwierdzenie prawdziwości swoich zeznań w wykonaniu zobowiązania Sądu przedłożył kserokopie umowy dzierżawy, którą zawarł z powodem (k. 72). O szczerości zeznań tego świadka świadczy również okoliczność, że na rozprawie ujawnił on fakt, że powód poprzez wiadomość SMS usiłował skłonić go do złożenia zeznań o odmiennej treści, mających potwierdzać, że świadek wykonywał na rzecz powoda odpłatne prace („proszę cię o jedno, świadczyłeś mi usługi za pieniądze”). W ocenie Sądu powód nie miałby motywu do wysyłania wiadomości o takiej treści, gdyby było to zgodne z prawdą, ponieważ w takiej sytuacji powód nie miałby również uzasadnionych obaw, że świadek zeznałby inaczej. W związku z powyższym Sąd zeznaniom tego świadka przyznał pełen walor wiarygodności.

Zeznaniom powoda J. K. Sąd dał wiarę jedynie w części, w jakiej były one spójne z materiałem dowodowym uznanym za wiarygodny. W szczególności Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda, że M. B. nie płacił mu czynszu dzierżawnego, lecz otrzymywał od niego wynagrodzenie za pracę. Zeznania te pozostawały bowiem w oczywistej sprzeczności z wiarygodnymi zeznaniami świadka M. B., które zostały potwierdzone stosownym dokumentem, o czym była już mowa we wcześniejszej części uzasadnienia.

Nieistotne dla rozstrzygnięcia okazały się natomiast zeznania świadka P. Ż.. Z zeznań tych wynikało, że prace na zlecenie powoda świadek wykonał jesienią 2022 r., a więc poza okresem objętym sporem, tj. 31 stycznia 2017 r. – 31 stycznia 2022 r. Ponadto świadek ten przyznał, że nie ma wiedzy, gdzie położone są grunty pozwanej (e-protokół z dnia 25 stycznia 2023 r. 00:15:10), więc niemożliwym jest ustalenie ponad wszelką wątpliwość, że wykonywał pracę na działce objętej sporną umową dzierżawy.

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 k.p.c. pominął natomiast wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania dochodowości gospodarstw rolnych przyjmując, że wobec uznania powództwa za niezaskługujące na uwzględnienie co do zasady (o czym będzie szerzej mowa w dalszej części uzasadnienia) niecelowe jest przeprowadzanie dowodu zmierzającego do potwierdzenia wysokości roszczenia.

Powód wnosił o ustalenie, że „pomiędzy nim a pozwaną B. Z. została skutecznie zawarta umowa dzierżawy gruntu o pow. (...) ha położonej w miejscowości B. na okres od dnia 31 stycznia 2017 r. do 31 stycznia 2022 r.”

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny w uzyskaniu orzeczenia sądu ustalającego w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnienie stosunku prawnego powinien być uzasadniony realną niepewnością prawa lub stosunku prawnego z przyczyn natury faktycznej lub prawnej. Niepewność ta powinna być rozumiana obiektywnie, według rozsądnej oceny sytuacji każdego uczestnika obrotu, a nie subiektywnie, tj. według odczuć strony powodowej. Nie istnieje tak rozumiany interes prawny w ustaleniu w sytuacjach już ukształtowanych jednoznacznie stanem prawnym.

Ponadto Sąd miał na uwadze, że zgodnie z art. 693 § 1 i 2 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.

Umowa z dnia 31 stycznia 2017 r. nie obciążała powoda żadnym czynszem pieniężnym bądź niepieniężnym. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, że w ramach rekompensaty za używanie gruntu pielił ogród pozwanej, albowiem pozwana twierdzeniom tym kategorycznie zaprzeczyła, a powód nie poparł ich żadnymi dowodami, wobec czego Sąd uznał je za gołosłowne.

Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, co oznacza, że przedmiotowa umowa wbrew temu jak została zatytułowana nie stanowiła w rzeczywistości umowy dzierżawy, lecz umowę tzw. beczynszowego użytkownika, o której mowa w art. 708 k.c.

(przepisy działu niniejszego stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy osoba biorąca nieruchomości rolną do użytkowania i pobierania pożytków nie jest obowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub z posiadaniem gruntu).

W związku z powyższym w dalszej części uzasadnienia przy analizowaniu przepisów dotyczących dzierżawy Sąd nie będzie każdorazowo zaznaczał, że przepisy te stosuje się odpowiednio do umowy bezczynszowego użytkowania, z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie, przyjmując, że kwestia ta została dostatecznie wyjaśniona na dotychczasowym etapie.

Ponadto w niniejszej sprawie, według obiektywnej oceny sytuacji, nie zachodzi niepewność co do tego, że umowa z dnia 31 stycznia 2017 r. została skutecznie zawarta między powodem a pozwaną, i to niezależnie od tego, że została błędnie zatytułowana. Fakt ten został wykazany stosownym dokumentem (k. 8), a żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości swoich podpisów na przedmiotowej umowie. Bezsporne również było, że strony przystąpiły do wykonania tej umowy. Okoliczność skutecznego zawarcia umowy między stronami postępowania pozostawała zatem poza sporem i w tym zakresie zdaniem Sądu nie może być mowy o żadnej niepewności prawnej. Skuteczność zawarcia umowy należy bowiem oceniać według stanu na dzień zawarcia tej umowy.

Zaznaczyć należy, że z treści uzasadnienia pozwu i dalszych pism procesowych powoda wysnuć można wniosek, że powód faktycznie domagał się ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia przedmiotowej umowy. Sąd jednakże z uwagi na ograniczenie zawarte w art. 321 § 1 k.p.c. zobowiązany był rozpoznać żądanie powoda o treści określonej w petitum pozwu. Zamieszczenie w sentencji wyroku rozstrzygnięcia ustalającego o treści odmiennej od sformułowania zawartego w pozwie stanowiłoby niewątpliwie „zasądzenie ponad żądanie” w rozumieniu wyżej przytoczonego przepisu.

Powyższe zapatrywania były podstawą oddalenia powództwa w części obejmującej ustalenie istnienia umowy z uwagi na brak interesu prawnego w ustaleniu na podstawie art. 189 k.p.c. a contrario.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie również w części obejmującej zasądzenie kwoty 21.000 zł.

Powód swoje roszczenie w tej części wywodził z rzekomego „bezprawnego wypowiedzenia” umowy dzierżawy”, argumentując, że zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego umowa dzierżawy gruntu rolnego zawarta na czas oznaczony nie może być rozwiązana przez wypowiedzenie. Na poparcie swojego stanowiska w tej materii powód powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 1993 r., sygn. akt III CZP 39/93, pomijając jednak kwestię, że uchwała ta dotyczyła niedopuszczalności wypowiedzenia umowy dzierżawy w trybie art. 704 k.c., który przewidziany jest na okoliczność zwykłej chęci zakończenia przez wydzierżawiającego lub dzierżawcę współpracy z drugą stroną.

W niniejszej sprawie pozwana wypowiedziała powodowi umowę ze skutkiem natychmiastowym, jako przyczyny wskazując zwłoki z zapłatą podatku, notoryczne zaległości oraz oddanie ziemi osobie trzeciej bez zgody pozwanej do odpłatnego korzystania. Uznać zatem należało, że przedmiotowa umowa została wypowiedziana bez zachowania terminów wypowiedzenia w oparciu o art. 698 § 2 i 703 k.c. w zw. z art. 708 k.c. Przepisy te znajdują zastosowanie w sytuacjach istotnego niewywiązywania się przez dzierżawcę z warunków umowy dzierżawy, w związku z czym w doktrynie i orzecznictwie nie kwestionuje się dopuszczalności wypowiedzenia na ich podstawie również umów zawartych na czas określony.

Zgodnie z art. 698 § 1 i 2 k.c. bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania ani go poddzierżawiać. W razie naruszenia powyższego obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Celem ww. przepisu jest zapewnienie wydzierżawiającemu kontroli nad tym, kto używa i pobiera pożytki z przedmiotu dzierżawy, przepis chroni zaufanie do konkretnego dzierżawcy, w tym do jego gospodarności. Dzierżawca powinien bowiem osobiście wykonywać dzierżawę i nie może samodzielnie zdecydować o oddaniu przedmiotu dzierżawy lub

jego części innym osobom do używania (nawiązaniu stosunku prawnego drugiego stopnia). Konieczna jest na to zgoda wdzierżawiającego.

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania, w niniejszej sprawie powód dopuścił się poddzierżawienia nieruchomości pozwanej bez jej zgody. W dniu 01 listopada 2019 r. zawarł umowę dzierżawy z M. B., której przedmiotem była między innymi działka numer (...) stanowiąca własność pozwanej i udostępniona powodowi na mocy umowy z dnia 31 stycznia 2017 r.

Sąd nie przychylił się do wersji powoda, jakoby umowa dzierżawy z dnia 01 listopada 2019 r. została zawarta dla pozoru. Twierdzenia powoda w tym przedmiocie były bardzo lakoniczne i ogólnikowe. Według powoda M. B. bez wykazania dysponowania odpowiednim arealem nie dostałby opryskiwacza. Twierdzeń tych nie udało się potwierdzić w toku postępowania. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w piśmie z dnia 06 lutego 2023 r. wskazała wprawdzie, jakie płatności w ramach systemów wsparcia bezpośredniego otrzymał M. B. w latach 2020 – 2021 i o jakie płatności wnioskował w roku 2022, a także przedstawiła warunki przyznawania poszczególnych płatności, jednakże Sąd nie miał możliwości rozstrzygnięcia, czy M. B. spełniałby te warunki bez zawierania umowy dzierżawy z powodem, ponieważ nie dysponował informacjami o całościowej powierzchni gruntów rolnych uprawianych przez wyżej wskazaną osobę (w tym stanowiących jego własność oraz własność innych osób, uprawianych na podstawie zawieranych umów). Tezę o pozorności umowy dzierżawy Sąd uznał zatem za nieudowodnioną.

Zgodnie z art. 703 k.c. jeżeli dzierżawca 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, wdzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wdzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 czerwca 2018 r., sygn. akt II CSK 496/17 wskazał, że nie ma żadnych racjonalnych powodów, dla których należałoby przyjmować, że zaniechanie świadczenia czynszu (w pieniądzu, rzeczach, usługach) upoważnia wdzierżawiającego do wypowiedzenia dzierżawcy umowy, jak o tym stanowi art. 703 KC, a nie powoduje takich konsekwencji zaniechanie przekazania wdzierżawiającemu lub z jego upoważnienia i w jego imieniu - organowi podatkowemu, równowartości podatku, który na podstawie przepisów publicznoprawnych ciąży na wdzierżawiającym. Jedna i druga sytuacja w identyczny sposób dotyka interesu wdzierżawiającego i nie sposób wymagać od niego, że przez czas, na który zawarł umowę dzierżawy, czy umowę, o jakiej mowa w art. 708 KC będzie znosił niewywiązywanie się z niej przez dzierżawcę, ograniczając się wyłącznie do systematycznego dochodzenia od niego świadczenia, które ten zgodnie z umową powinien spełniać dobrowolnie i w uzgodnionym terminie (...) Przepis, art. 703 KC ma odpowiednie zastosowanie do umów, o których mowa w art. 708 KC.

W niniejszej sprawie pozwana wbrew obowiązkowi ustawowemu nie wyznaczyła powodowi dodatkowego trzymiesięcznego terminu na uregulowanie ewentualnych zaległości podatkowych, co oznacza, że wypowiedzenie umowy w oparciu o tę przesłankę było bezskuteczne. W związku z powyższym Sąd nie analizował szczegółowo kwestii ewentualnych zaległości powoda w płatności podatku rolnego, ponieważ nie miało to znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Pozwana B. Z. w swoich zeznaniach złożonych na rozprawie w dniu 25 stycznia 2023 r. podkreślała, że wypowiadając umowę łączącą ją z powodem motywowała się przede wszystkim otrzymaniem upomnień do uregulowania zaległości podatkowych oraz faktem aresztowania powoda w związku z podejrzeniem popełnienia czynu zabronionego związanego z narkotykami, co w ocenie pozwanej mogło wpłynąć negatywnie również na postrzeganie jej osoby przez lokalną społeczność. Pierwsza z wymienionych przesłanek nie poskutkowała jednakże podjęciem przez pozwaną przewidzianych prawem działań, tj. wyznaczenia powodowi dodatkowego terminu na uregulowanie zaległości, a druga w świetle przepisów Kodeksu Cywilnego nie może stanowić podstawy wypowiedzenia bez zachowania terminów. Wyżej opisane okoliczności nie zmieniają jednak faktu, że jedna z podstaw wskazanych w wypowiedzeniu, tj. poddzierżawienie działki bez zgody pozwanej okazała się uzasadniona, co oznacza, że w ostatecznej ocenie wypowiedzenie należało uznać za skuteczne.

Z zeznań pozwanej wynikało również, że pisemne wypowiedzenie z 19 października 2021 r. nie zostało doręczone powodowi. Wobec niemożliwości osobistego spotkania się z powodem pozwana próbowała skontaktować się z nim za pośrednictwem jego bliskich, tj. matki i konkubiny, a gdy również ten sposób okazał się bezskuteczny, pozwana poinformowała powoda o wypowiedzeniu umowy w drodze wiadomości SMS.

Zgodnie z art. 61 § 1 zd. 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Zgodnie zaś z § 2 wyżej przytoczonego przepisu oświadczenie woli wyrażone w postaci elektronicznej jest złożone innej osobie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby osoba ta mogła zapoznać się z jego treścią.

Artykuł 61 § 2 k.c. odnosi się zatem do oświadczeń woli składanych przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, tj. przesyłanych na odległość za pomocą przeznaczonych do tego urządzeń. Przyjmuje się, że oświadczenie jest złożone w chwili, w której adresat powinien był sprawdzić swoją skrzynkę odbiorczą e-mail, włączyć telefon komórkowy itp., niezależnie od tego, czy to rzeczywiście uczynił.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że wypowiedzenie umowy nastąpiło w dniu 19 października 2021 r., a więc w niedługim czasie po zwolnieniu powoda z Aresztu Śledczego w W., które nastąpiło w dniu 28 października 2021 r. (k. 138). Powód niewątpliwie otrzymał telefon komórkowy uprzednio zdeponowany w administracji Aresztu Śledczego i wtedy powinien niezwłocznie zapoznać się z treścią nieodczytanych jeszcze wiadomości. Podkreślić również należy, że to powoda obciążało ryzyko ewentualnego niedostępności pozwanej aktualnego numeru kontaktowego, więc złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy byłoby skuteczne również w sytuacji, gdyby zostało wysłane na niewłaściwy numer.

Odnośnie formy wypowiedzenia należy zwrócić uwagę na art. 77 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę.

W niniejszej sprawie umowa zatytułowana jako „Umowa dzierżawy na pięć lat” została zawarta w formie pisemnej, a zatem jej wypowiedzenie wymagało zachowania formy dokumentowej.

Dokumentem zgodnie z definicją zawartą w art. 77³ k.c. jest nośnik informacji umożliwiający zapoznanie się z jej treścią. Wraz z wprowadzeniem wskazanego przepisu polski ustawodawca zerwał z tradycyjnym rozumieniem dokumentu i na potrzeby odformalizowania obrotu cywilnoprawnego zdecydował się na wprowadzenie szerokiej definicji ustalającej zupełnie nowe znaczenie tego pojęcia. Aktualnie integralnym elementem definicji dokumentu jest jedynie odpowiednie utrwalenie informacji, do czego służyć ma nośnik umożliwiający jej odtworzenie. Ustawodawca nie wskazuje zaś postaci tego nośnika, dopuszczając tym samym tak dokument papierowy, jak i inne instrumenty, w tym elektroniczne. W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę nic nie stoi zatem na przeszkodzie, aby wypowiedzenie dokonane poprzez wiadomość SMS uznać za wypowiedzenie dokonane z zachowaniem formy dokumentowej.

Reasumując, w niniejszej sprawie pozwana miała podstawę do wypowiedzenia powodowi umowy z dnia 31 stycznia 2017 r. bez zachowania terminów wypowiedzenia z uwagi na poddzierżawienie przez niego nieruchomości osobie trzeciej, co wyłącza jakąkolwiek odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej względem powoda.

Ponadto zdaniem Sądu poniesienie przez powoda faktycznej szkody jest wysoce wątpliwe z uwagi na fakt, że wypowiedzenie nastąpiło w październiku, a więc już po zakończeniu okresu żniw. Powód wbrew swojemu obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. nie wykazał również, aby na gruntach pozwanej pozostawił jakiejkolwiek zasiewy, których nie zdążył zebrać. Nie przedłożył również żadnej dokumentacji dotyczącej otrzymywanych przez siebie dopłat bezpośrednich z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w roku wypowiedzenia umowy i latach

poprzednich, czym uniemożliwił Sądowi zbadanie, czy faktycznie w związku z wypowiedzeniem umowy poniósł straty finansowe w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd oddalił powództwo w całości, o czym orzeczono w punkcie 1.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd oparł na zasadzie przepisu art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

Powód przegrał sprawę w całości, zatem winien zwrócić pozwanej wszystkie poniesione przez nią koszty postępowania, na które składały się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, tj. łącznie 3.617 zł, od której zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c. należało zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w punkcie 2.

sędzia Danuta Kozikowska