

Sygn. akt IC 1700/15

Orzeczenie zostało zastąpione orzeczeniem II instancji VIII Ca 468/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016r.

Sąd Rejonowy w Toruniu – Wydział I Cywilny

w składzie:

przewodniczący: SSR Maciej J. Naworski

protokolant: sekretarz sądowy Irena Serafin

po rozpoznaniu dnia 19 maja 2016r.,

w T.

na rozprawie

sprawy

z powództwa J. L. ( pesel (...) )

przeciwko P. S. (1) ( pesel (...) )

o ukształtowanie i wydanie

1. oddała powództwo,

2. zasądza od powoda J. L. na rzecz pozwanego P. S. (1) kwotę 2.417zł ( dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych ) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 1700/15

## UZASADNIENIE

J. L. wytoczył przeciwko P. S. (1) sprawę o wydanie nieruchomości. Podniósł, że wydzierżawił pozwanemu działkę rolną na dziesięć lat, jednak chodziło mu o zawarcie umowy na czas pobierania renty strukturalnej. Prawo do renty powoda wygasło a pozwany nie chce wydać mu ziemi, co uzasadnia powództwo ( k. 2 – 5 ). Powód chce przy tym uzyskać emeryturę rolniczą wobec czego musi zawrzeć nową umowę dzierżawy zgodnie z przepisami KRUS ( k. 33 ), ponieważ w KRUS umowa w celu zawarcia renty strukturalnej jest nieważna ( k. 65 ).

Pozwany wniósł o oddanie powództwa. Podniósł, że zawarł z powodem w formie aktu notarialnego umowę na dziesięć lat, termin dzierżawy upływa w kwietniu 2017r. i zaprzeczył, że towarzyszyły jej jakiegokolwiek dodatkowe postanowienia ( k. 46 – 47 ).

W odpowiedzi powód dodatkowo wniósł o rozwiązanie dzierżawy motywując to potrzebą „zarejestrowania w KRUS nowej umowy” ( k. 59, 62 ) a ostatecznie sprecyzował, że domaga się rozwiązania umowy na podstawie art. 357<sup>1</sup> k.c., z uwagi na groźbę rażącej straty, gdyż z uwagi na niejasne sformułowanie umowy stracił prawo do renty strukturalnej ( k. 69 ).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa także w tej części kwestionując fakt nadzwyczajnej zmiany stosunków, braku przewidywania stron w tym zakresie i straty powoda; ponadto podniósł, że powód nie wykazał wymienionych okoliczności i, że nie może prowadzić dowodu przeciwko aktowi notarialnemu ( k. 81 – 82 ).

**Sąd ustalił, co następuje:**

J. L. jest wyłącznym właścicielem nieruchomości rolnej o powierzchni 9,05ha położonej w K..

Bezsporne ( oświadczenia k. 15 ).

W 2005r. J. L. wydzierżawił M. M. i J. M. nieruchomość rolną położoną w K. na dziesięć w celu uzyskania renty strukturalnej.

Bezsporne ( umowa k. 9 – 13 ).

W 2005r. J. L. decyzją Agencji restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa otrzymał rentę strukturalną na okres od października 2005r. do września 2015r.

Bezsporne ( decyzja k. 7 – 8 ).

W 2007r. M. M. i J. M. zerwali umowę z J. L..

Niezaprzeczone.

W 2007r. J. L. wydzierżawił nieruchomość rolną położoną w K. P. S. (2) na dziesięć lat w zamian za czynsz w wysokości 1.000kg pszenicy pierwszego gatunku rocznie z hektara. J. L. oświadczył, że nie jest właścicielem ani posiadaczem innych użytków rolnych i nie prowadzi działu specjalnego produkcji rolnej a P. S. (1), że spełnia kryteria rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczególnych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na uzyskiwanie rent strukturalnych, prowadzi gospodarstwo rolne, nie jest krewnym wydzierżawiającego i jest od niego młodszy. Strony oświadczyły, że dzierżawa jest zawarta zgodnie z § 6 ust. 1 i 2 lit c wymienionego rozporządzenia a P. S. (1) zobowiązał się prowadzić na wydzierżawionej ziemi działalność rolniczą przez co najmniej 5 lat.

Bezsporne ( umowa k. 14 – 18 ).

W 2008r. P. L. (1) zmarł.

Bezsporne.

W 2008r. J. L. i P. S. (1) złożyli oświadczyli, że P. S. (1) wstępuje w miejsce P. S. (2) do umowy dzierżawy z 2007r. i przejmuje wszystkie jego prawa i obowiązki w tym do przestrzegania przepisów wymienionego w niej rozporządzenia oraz, że będzie prowadzić na wydzierżawionej ziemi działalność rolniczą przez okres co najmniej pięciu lat.

Bezsporne ( umowa k. 19 – 21 ).

5 listopada 2015r. KRUS przyznał J. L. emeryturę rolniczą okresową w wysokości 44,02zł, wstrzymując wypłatę jej pozostałej części, z uwagi na niezarejestrowanie umowy dzierżawy w ewidencji gruntów i budynków oraz fakt, że P. L. (2) nie jest spadkobiercą P. L. (1).

Bezsporne ( decyzja, k. 36 – 38, wyjaśnienie k. 35 ).

W 2015r, J. L. złożył P. S. (1) oświadczenie, że od września 2015r. nie jest już on dzierżawca jego ziemi.

Bezsporne ( oświadczenia k. 22 ).

**Sąd zważył, co następuje:**

1. Stan faktyczny w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia był bezsporny wobec czego Sąd ustalił go na podstawie zgodnych oświadczeń stron i art. 230 k.p.c.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadków pozwanego, ponieważ przeprowadzenie dowodu było zbędne; nie na stronie pozwanej spoczywał zresztą ciężar dowodu.

2. Przed przystąpieniem do zasadniczych rozważań trzeba poczynić następujące uwagi ogólne.

Po pierwsze, pierwsze de lege lata proces cywilny jest kontradiktoryjny i obowiązuje w nim zasada prawdy formalnej. W rezultacie obowiązek przeprowadzenia postępowania spoczywa na stronach.

Po drugie, sąd jest ściśle związany pozwem wobec czego musi orzec o wszystkich zgłoszonych roszczeniach i nie może wyjść ponad żądanie powoda ( art. 321 § 1 k.p.c. ).

Po trzecie, ciężar dowodu określonych faktów spoczywa na stronie, która wywodzi z nich skutki prawne ( art. 6 k.c. – ei incumbit probatio qui dicit ).

Po czwarte, w myśl art. 247 k.c. dowód z zeznań świadków i przesłuchania stron przeciwko osnowie albo ponad osnowę dokumentu jest dopuszczalny tylko w szczególnych przypadkach i tylko, jeżeli nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie czynności prawnych zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

Po piąte, umowa dzierżawy dla swojej ważności nie wymaga zachowania żadnej formy szczególnej ( art. 694 w związku z art. 660 k.c. ).

Po szóste, w razie śmierci wydzierżawianego, w jego mające wstępują spadkobiercy ( art. 922 § 1 k.c. ).

Po siódme, zgodnie z § 4 w związku z 6 ust. 1 i ust. 2 c rozporządzenia rady Ministrów z dnia 30 kwietnia 2004r., w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na uzyskiwanie rent strukturalnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich, Dz. U. nr 114, poz. 1191 ze zm. rentę strukturalną ze środków Unii Europejskiej wypłaca się rolnikowi, który wyzbył się gospodarstwa rolnego na powiększenie innego gospodarstwa rolnego na podstawie zawartej na okres co najmniej 10 lat umowy zawartej w formie pisemnej zgłoszonej do ewidencji gruntów i budynków albo umowy w formie aktu notarialnego.

Po siódme, prawo do emerytury rolniczej podlega zawieszeniu jeżeli emeryt prowadzi działalność rolniczą; emeryt zaprzestaje zaś jej, jeżeli ani on, ani jego małżonek nie jest właścicielem lub posiadaczem gospodarstwa rolnego z wyłączeniem gruntów wydzierżawionych na podstawie umowy pisemnej zawartej co najmniej na 10 lat i zgłoszonej do ewidencji gruntów i budynków, osobom obcym ( art. 28 ust. 1 i 4 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1990r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, tekst j. Dz. U. z 2016r., poz. 277 ).

Po ósme wreszcie, jeżeli w wyniku nadzwyczajnej zmiany stosunków, której strony nie przewidziały przy zawieraniu umowy, spełnienie świadczenia grozi stronie rażąco strata, może ona zwrócić się do sadu o ponowne ukształtowanie umowy albo jej rozwiązanie ( art. 357<sup>1</sup> k.c. ).

3. Powództwo o rozwiązanie umowy podlegało oddaleniu a limine.

Jak była mowa powyżej, sąd może rozwiązać umowę, scil. umowę dzierżawy, jeżeli po jej zawarciu doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków, której strony nie przewidywały w momencie nawiązania stosunku prawnego.

W świetle oświadczeń powoda jest jasne, że nie wystąpiła żadna z tych okoliczności.

Zmiana stosunków, o której mowa art. 357<sup>1</sup> k.c. oznacza bowiem zasadnicze przekształcenie warunków kontraktowych, w tym zwłaszcza gospodarczych, które wpływają na sytuację stron. Istotne jest przy tym, że chodzi o

zjawiska powszechne, nietypowe i zewnętrzne dla stron; innymi słowy chodzi o zmiany okoliczności gospodarczych, które nie mają charakteru indywidualnego.

Wprawdzie w literaturze prezentowane jest stanowisko, że relewantne na gruncie analizowanego unormowania są także zmiany w sytuacji samych stron (tak np. W. Robaczyński, *Sądowa zmiana umowy*, Warszawa 1998, s. 90 i n.) jednak z tą opinią nie sposób się zgodzić.

Wykładnia gramatyczna nie pozostawia tu żadnych wątpliwości skoro ustawa posługuje się terminem nadzwyczajnej zmiany stosunków a nie nadzwyczajnej zmiany sytuacji strony. Powyższy wniosek znajduje zaś potwierdzenie na gruncie interpretacji teleologicznej. *K. de rebus sic stantibus* miała bowiem łagodzić rygoryzm zasady *pacta sunt servanda* w warunkach intensywnych przekształceń gospodarczych na przełomie lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku (zob. wypowiedzi

doktryny cytowane przez W. R., op. cit., 63 i n.).

O trafności zapatrywania o zewnętrznym i powszechnym charakterze zmiany stosunków, o których mowa w art. 357<sup>1</sup> k.c. przesądza natomiast ostatecznie argument historyczny. Wymienione unormowanie jest bowiem recepcją art. 269 k.z., który regulując tę samą materię, posługiwał się terminem nadzwyczajnego wypadku wymieniając przykładowo, wojnę, zarazę, zupełny nieurodzaj i inne klęski żywiołowe. Takie zatem zdarzenia należy brać pod uwagę rozstrzygając zarzut *de rebus sic stantibus*. (Tak zwłaszcza T. Wiśniewski [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga trzecia. Zobowiązania, tom 1*, Warszawa 2009, s. 40).

Fakt, że powód stracił prawo do renty strukturalnej nie mieści się zatem w pojęciu nadzwyczajnej zmiany stosunków.

Ponadto, trudno zgodzić się z powodem, że nie przewidywał utraty prawa do renty strukturalnej. Decyzja o jej przyznaniu była bowiem terminowa i określała wprost, że uprawnienie wygasa w 2015r. Powód zawarł zaś umowę dzierżawy na dziesięć lat w 2007r. Oczywiście jest więc, że już w chwili wydzierżawienia pola było jasne, że umowa ulegnie rozwiązaniu dwa lata po utracie przez powoda renty strukturalnej.

Żądanie było więc nieuzasadnione i podlegało oddaleniu.

4. Powód domagając się rozwiązania umowy nie zrezygnował z żądania wydania nieruchomości.

Także w tej części powództwo podlegało oddaleniu.

Bezzasadność pozwu co do rozwiązania umowy wykluczała bowiem nakazanie pozwanemu wydania nieruchomości, mające być konsekwencją wygrania procesu w tamtym zakresie.

Nie zachodziły natomiast inne podstawy zasadności żądania.

Wprawdzie właściciel może domagać się wydania rzeczy od osoby, która nią włada, jednak tylko gdy nie służy jej skuteczne prawo (art. 222 § 1 k.c.). Umowa dzierżawy daje zaś wydzierżawiającemu tytuł do władania nieruchomością skuteczny względem właściciela (art. 693 § 1 k.c.). Rację miał więc pozwany.

Wypada przy tym stwierdzić, że umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie może być wypowiedziana przed upływem terminu (art. 704 k.c.), pomijając przypadek zwłoki z zapłatą czynszu (art. 703 k.c.). Powód nie zarzucał pozwanemu zwłoki, umowa była zawarta na dziesięć lat, wobec czego oświadczenie powoda z 2015r., że pozwany nie jest

już dzierżawcą było bezskuteczne.

Wreszcie, wykluczony był dowód dodatkowych postanowień, których nie obejmowała pisemna umowa z 2008r. W sprawie nie zachodziły bowiem żadne szczególne okoliczności, uzasadniające odstępianie od zakazu, o którym mowa w art. 247 k.p.c.

Powód nie zgłaszał zresztą żadnych wniosków dowodowych.

Już tylko dla porządku trzeba zaznaczyć, że zawarcie umowy dzierżawy pomiędzy stronami w 2008r. było skuteczne. Wprawdzie strony złożyły oświadczenia o wstąpieniu przez pozwanego do wcześniejszej umowy a nie o nawiązaniu nowego stosunku umownego, jednak nie ma to znaczenia, skoro zamiar stron był oczywisty, o czym przesądza treść porozumienia, które wprost odwołuje się do umowy z 2007r.

5. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 99 k.p.c. przyjmując, że celowe koszty obrony pozwanego obejmowały 17zł opłaty od pełnomocnictwa, 1.200zł wynagrodzenia pełnomocnika w sprawie o wydanie nieruchomości i 1.200zł w sprawie o rozwiązanie umowy.

Wartość przedmiotu sporu należało bowiem ustalić w oparciu o art. 23 k.p.c., który *expressis verbis* dotyczy wymienionych spraw.

Z kolei § 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( tekst j. Dz. U. z 2013r., poz. 461 ze zm. ), które znajduje zastosowanie w sprawie, dotyczy pełnomocnika powoda a nie pozwanego. Pozwany musi bowiem podejmować obronę, a zatem zatrudniać zastępcę procesowego i mu płacić, przeciwko każdemu kolejnemu żądaniu niezależnie od chwili jego zgłoszenia. W przeciwnym razie ryzykuje przegraną; powołany przepis ma natomiast dyscyplinować stronę powodową i zapewniać koncentrację żądań w pozwie.