

Sygn. akt I ACa 720/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata SO del. Mirosław Trzaska (spr.)
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **w O.**

przeciwko (...) **Spółce z o.o. w B.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 11 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 553/12

1. oddala apelację

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za postępowanie odwoławcze.

UZASADNIENIE

Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 15 marca 2012 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie nakazał pozwanej (...) Sp. z o.o. w B. zapłacić na rzecz powódki (...) w W. kwotę 101 435,85 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 29 lutego 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4868 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W ustawowym terminie pozwana złożyła zarzuty od w/w nakazu zapłaty, w których wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zarzuciła nieważność weksla stanowiącego podstawę wydania nakazu (polegającą na wpisaniu dwóch miejsc płatności na wekslu) oraz zakwestionowała wysokość kwoty roszczenia wekslowego poprzez przekroczenie

kwoty roszczenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz kwestionowała samą zasadność rozwiązania tej umowy dzierżawy nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie utrzymał w mocy w całości nakaz zapłaty z dnia 15 marca 2012 roku.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia wskazał, że w dniu 31 stycznia 2008 r. między powódką (...) w W. a pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. doszło do zawarcia czterech umów dzierżawy. Na mocy tych umów powódka wydzierżawiła pozwanej spółce:

- nieruchomość rolną niezabudowaną pochodzącą z byłego (...), położoną na terenie Gminy D., oznaczoną w ewidencji gruntów obrębem F. jako działka nr (...), o ogólnej powierzchni 8,6800ha gruntów ornych,
- nieruchomość rolną niezabudowaną pochodzącą z byłego (...), położoną na terenie Gminy D., oznaczoną w ewidencji gruntów obrębem F. jako działka nr (...), o ogólnej powierzchni 33,00ha, w tym grunty orne 32,80ha, łąki 0,20ha,
- nieruchomość rolną niezabudowaną pochodzącą z byłego (...), położoną na terenie Gminy D., oznaczoną w ewidencji gruntów obrębem F. jako działka nr (...), o ogólnej powierzchni 15,6500ha, w tym grunty orne 13,4000ha, lasy 2,2500ha,
- nieruchomość rolną niezabudowaną pochodzącą z byłego (...), położoną na terenie Gminy R., oznaczoną w ewidencji gruntów obrębem (...) jako działka (...), o ogólnej powierzchni 42,8179ha, w tym grunty orne 10,1964ha, łąki 17,1924ha, pastwiska 3,8181ha, grunty zadrzewione 1,8709ha, rowy 0,6941ha, lasy 0,5171ha, nieużytki 8,5286ha.

Wskazane umowy dzierżawy zostały zawarte na czas określony, tj. do dnia 30 września 2010r., licząc od dnia wydania przedmiotu umowy.

Zgodnie z § 15 ust. 1 umów dzierżawy pozwana spółka zobowiązała się do zapłaty czynszu dzierżawnego za poszczególne nieruchomości w wysokości: 119,00 decyton, 206,00 decyton, 118,00 decyton i 140,00 decyton pszenicy w stosunku rocznym za grunty ogółem.

Zgodnie z § 9 umów pozwana mogła, za zgodą powódki wyrażoną na piśmie, poddzierżawić część przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.

Na podstawie § 17 ust. 3 umów w sytuacji oddania części nieruchomości do używania innym osobom bez zgody powódki Agencja mogła rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym. Stosownie do § 17 ust. 5 umów jeśli umowa ulega rozwiązaniu, a pozwana nie wyda przedmiotu dzierżawy w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości, wówczas powódka będzie uprawniona do naliczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 15 ust. 1, przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 15 ust. 5, wraz z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty. Zgodnie z § 15 ust. 5 umów czynsz dzierżawny jest płatny w terminie do 30 września wg cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze wg ceny pszenicy w II półroczu, w terminie do 28 lutego następnego roku.

Celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z umów dzierżawy pozwana wystawiła i złożyła weksle in blanco. Pod weksłem podpis złożył ówczesny prezes zarządu pozwanej spółki, P. M. (1) przystawiając nad podpisem pieczęć firmową z oznaczeniem nazwy i siedziby spółki. Do weksli załączono deklaracje wekslowe określające warunki ich wypełnienia.

(dowód: umowy dzierżawy, k. 35-62, 126-156, weksle, k. 6-9)

Zgodnie z deklaracją wekslową powódka była upoważniona do wypełnienia weksła lub weksli in blanco, w szczególności co do miejsca, daty i sumy odpowiadającej długowi wraz z odsetkami i innymi kosztami powstałymi

w związku z realizacją umowy dzierżawy. O wypełnieniu weksli powodowa Agencja miała powiadomić każdorazowo listem poleconym wysłanym najpóźniej na 7 dni przed terminem płatności.

(dowód: deklaracje wekslowe, k. 10-13)

Pozwana spółka i prezes jej zarządu P. M. (1) zawiązali szereg spółek cywilnych celem prowadzenia wspólnej gospodarki na gruntach rolnych. Pozwana oddała spółkom cywilnym (...) do używania nieruchomości będące przedmiotem umów dzierżawy z dnia 31 stycznia 2008r. We wnioskach skierowanych do (...), których jednym ze współników była pozwana spółka, zadeklarowały przedmiotowe nieruchomości do płatności unijnych bezpośrednich, płatności (...) i rolnośrodowiskowych.

(dowód: pismo z dnia 8 lutego 2010r. wraz z wykazem, k. 202-211v., zeznania przesłuchanego w charakterze organu pozwanej spółki, P. M., k. 250-252)

Po otrzymaniu informacji, że dopłaty unijne za nieruchomości, stanowiące przedmiot umów dzierżawy, pobiera inny podmiot niż pozwana spółka, pismami z dnia 16 lutego 2010r. powódka oświadczyła, że rozwiązuje z dniem 10 marca 2010r. ze skutkiem natychmiastowym umowy dzierżawy z dnia 31 stycznia 2008r., powołując się na oddanie dzierżawionych gruntów osobie trzeciej (...) s.c. bez jej zgody wyrażonej na piśmie. Jednocześnie wniosła o protokolarne przekazanie komisji dzierżawionych nieruchomości w dniu 10 marca 2010r., informując, że niewydanie nieruchomości będzie skutkowało naliczaniem od dnia 11 marca 2010r. odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o 25%.

(dowód: pismo z dnia 16 lutego 2010r., k. 29-32, 158-161)

Pismem datowanym na dzień 26 lutego 2010r. pozwana poinformowała, że w związku z pismami z dnia 16 lutego 2010r. nie uznaje oświadczeń o rozwiązaniu umów dzierżawy, które nie mają podstawy faktycznej i tym samym są nieważne. Podkreśliła, że umowy dzierżawy w dalszym ciągu wiążą strony, a na powódce ciąży obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających skuteczność rozwiązania umów w trybie natychmiastowym. Spółka jest dalej użytkownikiem dzierżawionych gruntów, a (...) s.c. i (...) s.c. nie są osobami trzecimi, a spółkami cywilnymi, czyli związkami czysto obligacyjnymi.

(dowód: pismo z dnia 26 lutego 2010r., k. 28)

Kolejnym pismem z dnia 6 lipca 2011r. powódka wezwała pozwaną spółkę do protokolarnego wydania nieruchomości objętych umowami dzierżawy z dnia 31 stycznia 2008r.

(dowód: pismo z dnia 6 lipca 2011r., k. 33-34)

W związku z rozwiązaniem umów dzierżawy w trybie natychmiastowym i brakiem zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódka wypełniła cztery weksle in blanco wystawione przez pozwaną spółkę na kwoty: 23.913,24 złotych, 20.155,45 złotych, 21.005,21 złotych i 36.361,95 złotych. Pismem z dnia 3 lutego 2012r., doręczonym w dniu 11 lutego 2012r., wezwała pozwaną do wykupu weksli i zapłaty łącznej kwoty 101.435,85 złotych, obejmującej należność główną w kwocie 94.393,56 złotych za okres od dnia 11 marca 2010r. do dnia 28 listopada 2011r. i odsetki ustawowe naliczone na dzień 28 lutego 2012r. w kwocie 7.042,29 złotych.

(dowód: pismo z dnia 3 lutego 2012r., k. 14, potwierdzenie odbioru, k. 15)

Pozwana spółka poddała się egzekucji wprost w aktach notarialnych co do obowiązków wynikających z umów dzierżawy. Aktom tym zostały nadane klauzule wykonalności.

(dowód: akty notarialne, k. 212-240)

Wobec braku dobrowolnego zwrotu nieruchomości na podstawie wniosku powódki wszczęto egzekucję. W dniu 28 listopada 2011r. przymusowo odebrano nieruchomości stanowiące działki nr (...), a w dniu 20 grudnia 2011r. – działki nr (...).

(dowód: protokoły wydania nieruchomości, k. 162-164)

Spółka posiada wobec powodowej (...) zadłużenie z tytułu czynszu dzierżawnego, na kwoty przekraczające 100.000zł, których nie spłaca. Obecnie funkcję prezesa Zarządu pozwanej Spółki pełni P. M. (1), który jest ponadto prezesem pięciu innych spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, które dzierżawią grunty rolne od (...). Są to: A. (...) M., A. (...) P., A. (...) G., A. (...) K., A. (...) T. – wszystkie z siedzibą B.. Ponadto jest on lub był współnikiem około 30 spółek cywilnych.

Sąd okręgowy stwierdził, iż w porozumieniu wekslowym posłużono się zwrotem „miejsce” a nie „miejsce płatności” lub „miejsce wystawienia weksla”. Zatem powódka była upoważniona do uzupełnienia weksla co do obu tych miejsc. Nie występuje więc nieważność weksli zarzucana przez pozwaną.

Nie można zgodzić się ze stroną pozwaną, że spółka cywilna nie jest „inną osobą” w rozumieniu § 17 ust. 3 umów dzierżawy. Wskazany zapis umowny posługuje się pojęciem „inna osoba”, a w ocenie Sądu, chodzi o każdy inny niż dzierżawca podmiot, któremu oddano do używania nieruchomości będące przedmiotem dzierżawy, przy czym umowy dzierżawy nie wymagają, aby „inna osoba” była podmiotem w ujęciu cywilistycznym, tj. posiadała osobowość prawną lub zdolność prawną. Niezależnie od formy prawnej, w jakiej działają spółki cywilne, celu gospodarczego ich powołania oraz podmiotów ich tworzących, stanowią one „inną osobę” w rozumieniu § 17 ust. 3 umów dzierżawy oraz „osobę trzecią” w rozumieniu art. 698 § 1 k.c. Z dołączonego do akt sprawy pisma (...) wynika, że w 2009r. wniosek o dopłaty bezpośrednie złożyły dwie spółki cywilne, których jednym ze współników jest pozwana spółka, a sama pozwana takiego wniosku nie składała. Gdyby faktycznie jedynie strona pozwana użytkowała grunty rolne oddane w dzierżawę, to właśnie pozwana spółka wystąpiłaby z wnioskiem o przyznanie dopłat unijnych, a taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Faktem jest, że spółka cywilna nie jest podmiotem prawa cywilnego, nie jest osobą prawną ani jednostką organizacyjną, nie mającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną. Żaden przepis kodeksu cywilnego, w którym uregulowana jest umowa spółki cywilnej, nie przyznaje spółce cywilnej atrybutu osobowości prawnej ani zdolności prawnej. Spółka ta nie posiada także statusu przedsiębiorcy ani w rozumieniu art. 43¹ k.c., ani art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej. Za przedsiębiorców uważa się natomiast współników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej (art. 4 ust. 2 tej ustawy). Najogólniej mówiąc, spółka cywilna jest organizacją współników, pozbawioną odrębnej od nich podmiotowości prawnej. Co jednak istotne, podmiotowość mają osoby będące współnikami spółki cywilnej. Oddanie nieruchomości do korzystania w ramach spółki cywilnej oznacza, że użytkują ją i czerpią z niej korzyści także pozostali współnicy spółki cywilnej i w tym kontekście są oni osobami trzecimi.

Dodatkowo należy podkreślić, iż umowa dzierżawy oparta jest na zaufaniu do dzierżawcy. Osoba dzierżawcy, jego pozycja społeczno-zawodowa, umiejętności gospodarowania oraz zasoby majątkowe mają niejednokrotnie istotne znaczenie przy wyborze osoby, z którą ma być zawarta umowa dzierżawy. Zgoda wydzierżawiającego na oddanie osobie trzeciej do używania nieruchomości objętej umową dzierżawy ma służyć kontrolowaniu tego, jaki podmiot będzie korzystał z dzierżawionych nieruchomości i czy jego indywidualne właściwości zapewnią prawidłową ich gospodarkę.

Wskazał Sąd Okręgowy, iż zgodnie z § 17 ust. 5 umów dzierżawy z dnia 31 stycznia 2008r. jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 6 przez wydzierżawiającego (jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości), wówczas wydzierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 15 ust. 1, przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 15 ust. 5, wraz z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty.

Strony niniejszego postępowania w sposób jasny określiły sytuację prawną na wypadek rozwiązania umów dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, precyzując wzajemne prawa i obowiązki z tym związane. Powołany wyżej zapis umowny reguluje dwie istotne okoliczności: sposób wyliczenia wysokości oraz termin uiszczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W ocenie Sądu, strony nie poprzestały tylko na wskazaniu wysokości odszkodowania (dotychczasowy czynsz dzierżawny powiększony o karę umowną w wysokości 25%), ale także określiły termin jego płatności („przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 15 ust. 5”). Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości miało być zatem płatne w terminach jak dla czynszu dzierżawnego na zasadach przewidzianych w § 15 ust. 5 umów, tj. co pół roku (za I półrocze w terminie do 30 września, a za II półrocze do 28 lutego następnego roku). Tak też powódka wyliczyła je pozwanej (k. 165). W sytuacji powiązania terminu płatności odszkodowania z upływem jednego miesiąca od daty wezwania do wydania nieruchomości zbędne byłoby nawiązywanie do § 15 ust. 5 umów, w którym określono, do kiedy półroczny czynsz dzierżawny ma być płatny. Jeśli chodziłoby wyłącznie o ustalenie okresu, jakim ma być objęty czynsz dzierżawny, będący podstawą wyliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wystarczające byłoby odwołanie do § 15 ust. 4 wskazującego, że czynsz płatny jest za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu.

W tej sytuacji Sąd przyjął, że umowy dzierżawy z dnia 31 stycznia 2008r. – poprzez wskazanie terminów płatności – nadały wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z nieruchomości okresowy charakter, co jest w pełni dopuszczalne w ramach swobody umów. Pozwana obowiązana była uiszczać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości od dnia następnego od daty rozwiązania umów dzierżawy, tj. od dnia 11 marca 2010r. w terminach określonych dla czynszu dzierżawnego. Z uwagi na wprowadzony umowami okresowy charakter odszkodowania jego wymagalność realizuje się w ustalonych cyklach charakterystycznych dla świadczeń czynszowych przy dzierżawie. Z tych względów zasadne było naliczenie przez powódkę odsetek od poszczególnych kwot wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Za każdym razem, gdy pozwana nie dokonywała wpłat z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w terminach przewidzianych w § 15 ust. 5 umów, pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia.

Nie można się zgodzić z pozwaną, że uprawnione jest naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości dopiero po upływie jednego miesiąca od daty doręczenia wezwania do wydania nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego, bezskuteczny wpływ terminu jednego miesiąca od daty doręczenia wezwania do wydania nieruchomości stanowi dodatkową zastrzeżoną umownie przesłankę, od spełnienia której uzależnione jest powstanie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ale nie od daty upływu tego terminu, a od daty rozwiązania umowy. Zapis § 17 ust. 5 wskazuje, że jedynym warunkiem domagania się odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy jest wygaśnięcie lub rozwiązanie umowy dzierżawy. Przyjęcie odmiennego stanowiska oznaczałoby uprzywilejowanie osób korzystających z nieruchomości bez tytułu prawnego, pozwalając im na uniknięcie zapłaty odszkodowania za okres poprzedzający skuteczne doręczenie wezwania do wydania nieruchomości. Oczywiście dzierżawca ma możliwość dostosować się do wezwania i wydać nieruchomość we wskazanym w umowie miesięcznym terminie od daty wezwania. Nie poniesie wówczas dodatkowych świadczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za ten okres. Jeżeli jednak tego nie zrobi to musi się liczyć z tym, że i za okres pomiędzy rozwiązaniem umowy, a upływem owego miesiąca do wydania będzie obciążony powiększoną należnością.

Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powstaje z momentem utraty tytułu prawnego uprawniającego do używania rzeczy i obejmuje cały okres, przez który następuje korzystanie z rzeczy. Należy również podkreślić, że § 10 umów dzierżawy z dnia 31 stycznia 2008r. nakładał na dzierżawcę obowiązek zwrotu nieruchomości po zakończeniu dzierżawy, co pozwala uznać, że konsekwencją niezastosowania się do tego obowiązku jest powstanie roszczenia o zapłatę wynagrodzenia, o którym mowa § 17 ust. 5 umów.

W realiach niniejszej sprawy doszło do skutecznego rozwiązania umów dzierżawy z dniem 10 marca 2010r. Do tej daty strony związane były umowami dzierżawy z dnia 31 stycznia 2008r. i pozwana miała obowiązek uiszczać jedynie czynsz dzierżawny. Po rozwiązaniu umów aż do czasu zwrotu dzierżawionych nieruchomości pozwana korzystała z

nieruchomości, nie posiadając ku temu tytułu prawnego, i z tego względu obowiązana jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Należy przy tym zaznaczyć, iż pozwana Spółka zdaje się wyraźnie pomijać fakt, że w pismach z dnia 16 lutego 2010r. – oprócz oświadczenia o rozwiązaniu umów dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym – powódka zawarła również wezwanie do protokolarnego przekazania nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy. Choć brak jest w aktach sprawy dowodu doręczenia tych pism stronie pozwanej, to zdaniem Sądu, bezspornym jest, że takie doręczenie skutecznie nastąpiło. Pismem z dnia 26 lutego 2010r. pozwana odpowiedziała bowiem na wezwania powódki, podając, do jakich pism się odnosi i których numeracja zgadza się z pismami wystosowanymi przez stronę powodową (vide: k. 28). Poza tym w treści tych pism pozwana wskazała, że nie uznaje oświadczeń o rozwiązaniu umów dzierżawy, co jednoznacznie świadczy o tym, że pisma z dnia 16 lutego 2010r. otrzymała. Przyznał to też ostatecznie przesłuchany na rozprawie prezes pozwanej (k.251).

Wobec braku dowodu doręczenia tychże pism datą dojścia ich do wiadomości pozwanej spółki należy uznać dzień 26 lutego 2010r. Oznacza to, że w terminie jednego miesiąca liczonego od dnia 26 lutego pozwana powinna wydać powódce nieruchomości stanowiące przedmiot umów dzierżawy, czego bezsprzecznie nie uczyniła aż do 28 listopada i 20 grudnia 2011r., co z kolei wynika z protokołów wydania nieruchomości (vide: k. 162-164). Do tego właśnie momentu, tj. do chwili przymusowego odbioru w drodze egzekucji komorniczej nieruchomości, powódka naliczyła odszkodowanie za bezumowne korzystanie.

Z uwagi na fakt, że w niniejszym postępowaniu powódka dochodziła określonego w § 15 ust. 5 umów dzierżawy odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a nie czynszu dzierżawnego, Sąd oddalił wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu ze świadków i opinii biegłego jako bezprzedmiotowe z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy. Dowody te miały być przeprowadzone na okoliczność drastycznego zmniejszenia wskutek przymrozków zwykłego przychodu rolniczego oraz wielkości tego zmniejszenia. Jak wskazuje treść art. 700 k.c., żądanie obniżenia może dotyczyć wyłącznie czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy, a więc świadczenia należnego od dzierżawcy w czasie, gdy strona wiąże umowa dzierżawy. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest czynszem, a sam fakt, że w niniejszej sprawie odszkodowanie miało być płatne jak czynsz dzierżawny, nie nadaje mu takiego charakteru.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał, że kwota, na jaką wypełniono cztery weksle, jest prawidłowa, a dochodzone roszczenie znajduje oparcie w art. 471 k.c., co skutkowało utrzymaniem w mocy w całości nakazu zapłaty z dnia 15 marca 2012r. w sprawie I Nc 31/12 na podstawie art. 496 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżył apelacją pozwany w całości. Zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu skuteczności rozwiązania umowy dzierżawy i na pominięciu braku wezwania pozwanego przez powoda do wydania przedmiotu dzierżawy oraz zarzucił błędną ocenę „natury dochodzonego roszczenia”, które nie powinno być naliczane od wymagalności rat tego świadczenia.

Podtrzymał też pozwany w apelacji swoje stanowisko co do braku ważności weksli wypełnionych przez powódkę.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Trafne są zwłaszcza ustalenia, iż pozwany oddał przedmiot dzierżawy do używania osobom trzecim bez zgody powódki. Fakt oddania przez pozwanego przedmiotowych nieruchomości do używania spółkom cywilnym (...) potwierdza dowód w postaci pisma z dnia 8 lutego 2010 roku wraz z wykazem (k. 202 – 211) oraz treść zeznań P. M. jako organu

pozwanego (k. 250 – 252). Pozwany nie zaprzeczył prawdziwości treści pisma (...) z 8 lutego 2010 roku informującego o zadeklarowaniu spółek (...) do płatności unijnych bezpośrednich i wolnośrodowiskowych z tytułu użytkowania rolniczego przedmiotowych nieruchomości na rok 2009. Ograniczył się jedynie do twierdzeń w procesie niniejszym o wspólnym korzystaniu z przedmiotowych nieruchomości wraz z w/w spółkami. Twierdzenia te pozwanego nie podważają więc prawidłowości ustaleń faktycznych, iż pozwany oddał przedmiotowe nieruchomości rolne „innej osobie” w rozumieniu paragrafu 17 ust. 3 umów dzierżawy z dnia 31.01.2008 roku. Oddaleni to nastąpiło w ramach w/w spółek cywilnych, co oznaczało korzystanie z przedmiotowych nieruchomości przez pozostałych wspólników tych spółek czyli przez inne osoby. W konsekwencji powyższego za trafne należy uznać ustalenie o skutecznym rozwiązaniu umów dzierżawy nieruchomości przez powódkę w trybie przewidzianym w paragrafie 17 tych umów. Nie zachodzi brak wezwania pozwanego przez powoda do wydania przedmiotowych nieruchomości po rozwiązaniu umów dzierżawy. W pismach z dnia 16 lutego 2010 roku zawarte było wezwanie do protokolarnego przekazania nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy. Potwierdzeniem odbioru w/w pism przez pozwanego jest treść jego pisma z dnia 26 lutego 2010 roku do powódki. W treści w/w pisma pozwany podaje bowiem do jakich pism się odnosi, w tym także wskazuje ich numerację i jasno stwierdza pozwany, iż nie uznaje oświadczeń powódki z 16 lutego 2008 roku o rozwiązaniu umów dzierżawy. Fakt otrzymania w/w pism powódki przyznany został też w zeznaniach pozwanego (k. 251).

Zgodzić należy się też z oceną prawną odnośnie skuteczności postanowień umów dzierżawy zawartych przez strony odnośnie sposobu naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotowych nieruchomości w okresie po rozwiązaniu tych umów. Zgodnie z paragrafem 17 ust. 5 po rozwiązaniu umowy były dzierżawca uiszczać miał „opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawczego określonego w § 15 ust. 1 przypadającego do zapłaty w terminach o których mowa w § 15 ust. 5 wraz z karą umowną w wysokości 25 procent tej opłaty”. Nie była to zatem należność czynszowa lecz płatne okresowo wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Płatność natomiast tegoż wynagrodzenia została określona w ratach półrocznych w terminach określonych konkretnie w paragrafie 15 ust. 5 umów dzierżawy (odesłanie do tego paragrafu zawarte w paragrafie 17 ust. 5 przedmiotowych umów k. 60). Takie postanowienia umów dzierżawy mieściły się w zasadzie swobody zawierania umów określonej w art. 353¹ kodeksu cywilnego.

Nie są zasadne zarzuty skarżącego dotyczącego wadliwego wypełnienia weksła przez powódkę (mającego skutkować nieważnością weksła). Oznaczenie miejsca płatności kwoty zobowiązania wekslowego jako O. przez powoda zgodne jest z deklaracjami wekslowymi z dnia 29.01.2008 roku (karty 10 -13 akt punkty 3). Na przedmiotowych weksłach nie znajduje się adnotacja pozwanego określająca miejsce płatności jako (...). Pieczęć z nazwą spółki (...) i jej adresem znajduje się obok nazwiska prezesa Zarządu P. M. (1) i stanowi część oznaczenia wystawcy weksła będącego osobą prawną a nie osobą fizyczną. W miejscu zaś weksła przeznaczonym na wskazanie miejsca płatności znajduje się tylko adnotacja „w O.” (k. 5 – 9 akt).

Nie ma zatem najmniejszych wątpliwości, iż sposób wypełnienia przedmiotowych czterech weksli zgodny jest z deklaracją wekslowymi i nie narusza art. 101 prawa wekslowego.

Wobec bezzasadności wysuniętych w apelacji zarzutów została ona oddalona w myśl art. 385 kpc.

Końcowo należy nadmienić, iż nie zachodziły podstawy do odraczenia rozprawy apelacyjnej w dniu 6 lutego 2014 roku. Ewentualne kłopoty Prezesa Zarządu P. M. (1) z uruchomieniem jego pojazdu we wczesnych godzinach rannych dnia 6 lutego 2014 roku (pismo pozwanego k. 377) nie uniemożliwiły mu dojazdu do B. na rozprawę wyznaczoną na godzinę 13.30. W tym dniu panowały dobre warunki atmosferyczne sprzyjające podróżowaniu i nie zostało w żaden sposób wykazane ażeby P. M. (1) nie mógł stawić się na rozprawę swoim pojazdem lub innym środkiem lokomocji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na zasadzie art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc. Koszty te stanowi wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powódki w stawce minimalnej.