

Sygn. akt I ACa 282/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij (spr.)
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz SA Jarosław Marek Kamiński
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w O.**

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

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 27 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 647/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok i powództwo oddala;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 15.132 złote tytułem kosztów procesu za I i II instancję.**

## UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. wniosła przeciwko pozwanej (...) Spółka z o.o. w P. kwoty 174.630,29 złotych wraz z ustawowymi odsetkami i należnymi kosztami procesu tytułem zwrotu kosztów dzierżawy nieruchomości powódki o nazwie Zakład (...) o powierzchni 135.6132 ha.

Nakazem zapłaty z dnia 30 września 2013 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy w Olsztynie uwzględnił roszczenie powódki w całości.

Pozwana (...) Spółka z o.o. w P. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz należnych kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanej (...) Spółka z o.o. w P. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w O. kwotę 174.630,29 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 141.485,04 zł od 27 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 33.145,25 od 19 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanej (...) Spółka z o.o. w P. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w O. kwotę 12.032 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną:

W dniu 19 stycznia 1995 r. powódka zawarła z (...) spółką z o.o. w W. umowę dzierżawy nieruchomości rolnych, na których ustanowione są obwody rybackie wraz z zasobem ryb w nich bytujących o numerach (...) a położonych w gminach D., P., P., S., S. Ś. o ogólnej powierzchni 3593,3755 ha. W skład przedmiotu dzierżawy wchodziły jeziora, grunty rolne, grunty leśne, tereny zabudowane, rowy i drogi oraz budynki i budowle hydrotechniczne, a także urządzenia służące do połowu ryb trwale związane z gruntem. Umowa została zawarta na okres lat 15 licząc od dnia 24 kwietnia 1994r., z możliwością przedłużenia umowy przez każdą ze stron na dalsze trzy lata. Dzierżawca zobowiązał się do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego wszelkich obciążeń publiczno- prawnych (podatków od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego) oraz innych obciążeń związanych z posiadaniem nieruchomości w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego. Czynsz dzierżawny został określony w równowartości 1.578 dt (decyton pszenicy), przy czym cenę jednego decytona pszenicy przyjmuje na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za pierwsze półrocze roku kalendarzowego. Rata czynszu dzierżawnego miała być płatna zaliczkowo do 30 czerwca każdego roku za rok bieżący według średniej rocznej krajowej ceny pszenicy publikowanej przez GUS za rok poprzedni przy czym zgodnie z §15 umowy za opóźnienie w zapłacie czynszu wydzierżawiający był uprawniony do naliczania odsetek ustawowych. Zgodnie z § 15 pkt 8 umowy należności z tytułu czynszu dzierżawnego nie mogły być regulowane wierzytelnościami dzierżawcy przysługujących mu od wydzierżawiającego, w związku z czym dzierżawca zrzekł się korzystania z zarzutu potrącenia swoich wierzytelności z wierzytelnościami powoda. Załącznik nr 4 do umowy w sposób szczegółowy określał sposób naliczania czynszu za Zakład (...) za lata 1994- 2008, przy czym umowa ta była wielokrotnie aneksowana.

W drodze umowy z dnia 17 grudnia 2003 r. zawartej z (...) Spółką Akcyjną w W. pozwana przejęła prawa i obowiązki wynikające z umowy z dnia 19 stycznia 1995 r. a dotyczące dzierżawienia nieruchomości rolnej zabudowanej pochodzącej ze zlikwidowanego (...) O.- Zakład (...) o ogólnej powierzchni 5311.1033ha. Powódka wyraziła zgodę na to przejęcie pod warunkiem złożenia zabezpieczenia w postaci 15 miesięcznego czynszu dzierżawnego oraz oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zapłaty czynszu z przedmiotu dzierżawy wraz z odsetkami.

Aneksem Nr (...) z dnia 17 grudnia 2003r. w miejsce dotychczasowej nazwy „umowa dzierżawy” otrzymała nazwę „Umowa dzierżawy prawa rybackiego korzystania z jezior oraz nieruchomości”, zmieniony został okres trwania umowy do 30 lat, z prawem wydzierżawiającego do podwyższania czynszu nie więcej niż o 25%. Nie uległ zmianie sposób naliczania i termin płatności czynszu oraz konieczność uzyskania przez dzierżawcę zgody wydzierżawiającego na piśmie na płatność czynszu poprzez potrącenie, Aneksem Nr (...) z dnia 30 grudnia 2005r. postanowiono, że dotychczasowy przedmiot umowy dzierżawy prawa rybackiego użytkowania jezior oraz nieruchomości rolnych pochodzących z byłego (...) w O. - Zakład (...) będzie uregulowany w dwu odrębnych umowach, a mianowicie umowy dzierżawy nieruchomości rolnych (załącznik Nr 1 do aneksu) i umowy dzierżawy prawa rybackiego użytkowania jezior ( załącznik Nr 2 do aneksu) . Umowy te zastąpić miały dotychczasową umowę i stanowiły kontynuację zawartych w niej postanowień. W obu umowach powtórzono dotychczasowe zapisy dotyczące sposobu naliczania i terminu płatności czynszu oraz konieczność uzyskania przez dzierżawcę zgody wydzierżawiającego na piśmie na płatność czynszu poprzez potrącenie.

Pismem z dnia 7 grudnia 2011r. powódka wyznaczyła pozwanej dodatkowy 3 miesięczny termin liczony od daty doręczenia niniejszego pisma do zapłaty czynszu dzierżawnego za ponad dwa pełne okresy płatności w łącznej kwocie 624.462,37zł. (465.432,51 zł kwota czynszu i 159.029,86 odsetki). Pozwana w odpowiedzi na nie pismem z dnia 2

marca 2012 r. złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu, przyznając, że powstrzymywała się płatnościami czynszu z uwagi na wymagalne znacznie wyższe wierzytelności wobec Agencji.

Pismem z dnia 14 marca 2012 r. powódka rozwiązała z pozwaną przedmiotową umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym z dniem doręczenia niniejszego pisma jednocześnie zobowiązując do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie jednego miesiąca od doręczenia pisma. Pismo to pozwana otrzymała w dniu 19 marca 2012 r.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2012r. pozwana poinformowała powoda o odmowie wydania nieruchomości z uwagi na skuteczne złożenie oświadczenia o potrąceniu.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2013r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni zaległego czynszu za okres od 1 lipca 2010r. do 19 marca 2012 wraz z odsetkami w kwocie 174.630,29zł.

W dniu 19 marca 2012r. pozwana (...) Spółka z o.o. w P. złożyła w Sądzie Okręgowym pozew przeciwko powodowi Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. o zapłatę kwoty 2.408.818 zł z tytułu rozliczenia nakładów z umowy dzierżawy nieruchomości Obiektu Stawowego T. i prawa rybackiego korzystania z jezior położnych w T., którą to umowę (...) Spółka z o.o. w P. rozwiązała bez wypowiedzenia z dniem 30 listopada 2007r. Sprawa ta toczy się obecnie przed Sądem Okręgowym w Olsztynie (sygn. akt I C 191/12).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd doszedł do wniosku, że roszczenie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że w pierwotnej umowie dzierżawca przy płatnościach czynszu zrzekł się w ogóle z zarzutu potrącenia swoich wierzytelności z wierzytelnościami wydzierżawiającego (§ 15 ust 8 umowy z dnia 19 stycznia 1995r. (k 11). Następnie w aneksach możliwość korzystania przez dzierżawcę z zarzutu potrącenia złagodzone do konieczności uzyskania przez dzierżawcę zgody wydzierżawiającego na piśmie na płatność czynszu poprzez potrącenie (§ 15 ust 7 aneksu Nr (...) z dnia 11 września 2001 k 22, aneks Nr (...) k z dnia 17 grudnia 2003 § 13 ust 6 50, w załączniku Nr 1 do aneksu Nr (...) z dnia 30 grudnia 2005r. - umowie dzierżawy nieruchomości rolnej § 15 ust 7 (59) i w załączniku Nr 2 umowie dzierżawy prawa rybackiego użytkowania jezior § 10 ust 5 (73). Zdaniem Sądu takie postanowienia umowy stron nie naruszają zasady swobody kontraktowej określonej treścią art. 353<sup>1</sup> k.c., nie sprzeciwiają się naturze tego stosunku, ustawie i zasadom współżycia społecznego. Brak jest też podstaw do przyjęcia aby stosunek prawny między stronami był ukształtowany w sposób krzywdzący dzierżawcę lub aby wydzierżawiający w sposób świadomy wykorzystywał swoją silniejszą pozycję.

W umowie dzierżawy strony ostatecznie zmodyfikowały prawo do zarzutu potrącenia przy płatności czynszu w ten sposób, że możliwość skorzystania z niego uzależniona była od uzyskania przez dzierżawcę pisemnej zgody wydzierżawiającego. W przedmiotowej sprawie pozwany dzierżawca takiej zgody nie uzyskał.

Za niezasadny uznał również zarzut pozwanej dotyczący nieprawidłowego wyliczenia należnego czynszu, gdyż strony w umowie jednoznacznie określiły zarówno sposób naliczania należnego czynszu jak i termin jego płatności. W tych okolicznościach wniosek o odroczenie rozprawy celem zweryfikowania naliczonego czynszu należało uznać za zgłoszony jedynie dla zwłoki ( art. 217 § 2 k.p.c.)

Z akt sprawy wynikało, że pozwana zalegała z płatnością czynszu za II półrocze 2010 r. oraz za I i II półrocze 2011r. Dokonanie zapłaty czynszu przez potrącenie wierzytelności dzierżawcy z wierzytelnością wydzierżawiającego zgodnie z umową stron było możliwe po pisemnym wyrażeniu na to zgody przez wydzierżawiającego, natomiast powódka takiej zgody nie wyraziła. Oznaczało to, że w sytuacji gdy pozwana w zakreślonym trzymiesięczny terminie nie uregulowała zaległego czynszu, to powódka była uprawniona do wypowiedzenia dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, a także domagania się zapłaty zaległego czynszu wraz odsetkami za zwłokę zgodnie z zapisami § 15 ust 5 umowy oraz stosownymi zapisami w tym zakresie powtórzonymi w aneksach.

Mając powyższe na względzie Sąd uwzględnił powództwo, zaś o kosztach orzekł na mocy art. 98 k.p.c.

Pozwana zaskarżyła przedmiotowy wyrok w całości zarzucając naruszenie prawa materialnego poprzez wadliwą wykładnię i w konsekwencji wadliwe zastosowanie art. 353<sup>1</sup> k.c. w związku z art. 58 k.c., art. 498 k.c., art. 499 k.c., art. 505 k.c., art. 6 k.c. oraz naruszenie przepisów postępowania tj. art. 217 k.p.c. i art. 232 k.p.c.

Jednocześnie wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z nieprawomocnego wyroku Sądu Okręgowego Wydziału I Cywilnego w O. sygn. akt. IC 191/12 zapadłego już po ogłoszeniu wyroku w skarżonej sprawie tj. w dniu 17.02.2014r. zasądającego na rzecz pozwanej Kompanii (...) P. w P. od powodowej Agencji kwotę 1.107.000 PLN wraz z odsetkami od dnia 26.05.2012 r. z tytułu zwrotu równowartości nakładów poczynionych na nieruchomości powoda w T., na okoliczność, iż wiarygodność pozwanego i to w wysokości znacznie przekraczającej dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie, istnieje i mogła być skutecznie przedstawiona do potrącenia.

Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku, oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie, aczkolwiek nie do końca z przyczyn wskazanych w apelacji.

Istota problemu w niniejszej sprawie sprowadzała się do zagadnienia dopuszczalności umownego wyłączenia przez strony prawa do potrącenia unormowanego w art. 498 i nast. k.c. i skuteczności prawnej wyłączenia prawa do potrącenia tylko wobec jednej strony stosunku zobowiązaniowego.

Charakter prawny przepisów dotyczących potrącenia ustawowego podlega w doktrynie różnym ocenom. Zwolennicy jednego poglądu twierdzą, że art. 498 i następne k.c. mają charakter względnie obowiązujący, strony bowiem mogą tym prawem swobodnie rozporządzać oraz w drodze umowy wyłączyć je lub zmodyfikować. Przedstawiciele poglądu przeciwnego, twierdząc, że te argumenty odnoszą się do potrącenia umownego, wywodzą bezwzględnie obowiązujący charakter tych przepisów z konieczności ścisłego spełnienia przesłanek w nich określonych dla skuteczności skorzystania z ustawowego potrącenia. Żaden z tych kierunków nie kwestionuje dopuszczalności umownego uregulowania przez strony prawa potrącenia w konkretnych stosunkach prawnych z wyłączeniem uregulowań ustawowych. Zagadnienie nie polega zatem, jak wywiodła strona skarżąca, na przesądzeniu charakteru przepisów kodeksu cywilnego normujących potrącenie ustawowe, gdyż dopuszczalność umownego potrącenia nie jest od tego uzależniona.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszczalność umownego ukształtowania potrącenia przez strony nie budzi wątpliwości. Już w wyroku z dnia 3 czerwca 1965 r., I CR 471/64 (OSNCP 1966, nr 4, poz. 57) Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli zainteresowani ustalili inny sposób umorzenia należności albo inny sposób potrącenia niż przewiduje ustawa, to zastosowanie przepisów o potrąceniu nie wchodzi w rachubę.

Dopuszczalność kształtowania przesłanek, sposobu i skutków potrącenia przez strony została również zaakceptowana w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1998 r., II CKN 849/98 (OSNC 1999, nr 7-8, poz. 128), z dnia 10 listopada 2000 r., IV CKN 163/00 (nie publ.), z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 201/00 ("Izba Cywilna" 2003, nr 12, s. 36) i z dnia 12 października 2005 r., III CK 90/05, nie publ. oraz w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2007 r., III CZP 58/07 (OSNC 2008, nr 5, poz. 44).

Potrącenie umowne, zwane czasem również potrąceniem kompensacyjnym, jest unormowaną poza kodeksem cywilnym umową zawieraną na ustalonych przez strony warunkach, w granicach określonych w art. 353<sup>1</sup> k.c. Jego dopuszczalność wynika z ogólnej zasady swobody umów, a umowa w tym zakresie podlega ocenie z punktu widzenia właściwości stosunku prawnego i zasad współżycia społecznego.

Potrącenie dochodzi do skutku na podstawie jednostronnego, kształtującego oświadczenia woli i ma charakter egzekucyjny, powoduje bowiem umorzenie obu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej; potrącający jednostronnie wymusza realizację swojej należności. Strona, wobec której składane jest oświadczenie, nie ma wpływu na jego skutek, zachodzi on bowiem po spełnieniu przesłanek określonych w umowie lub w jej braku, po spełnieniu przesłanek ustawowych. Celem wyłączenia możliwości potrącenia wierzytelności przez stronę stosunku zobowiązaniowego jest najczęściej zabezpieczenie interesów jednej ze stron, istotniejszych pod względem społecznym. Strony mogą także dokonać wyłączenia ze względu na charakter roszczenia jednej z nich, które powinno podlegać większej ochronie.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy podzielić należało wprawdzie stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w niniejszej sprawie nie było możliwe potrącenie wierzytelności pozwanej z wierzytelnościami wydzierżawiającego, ale tylko w czasie trwania przedmiotowej umowy. Wskazać należy, że w umowie z dnia 9 stycznia 1995 r. zawarte jest postanowienie, że należności z tytułu czynszu dzierżawnego, o których mowa w pkt.1 nie mogą być regulowane wierzytelnościami dzierżawcy przysługującym od wydzierżawiającego, w związku z czym dzierżawca zrzeka się korzystania z zarzutu potrącenia swoich wierzytelności z wierzytelności Agencji (§ 15 ust. 8 umowy). Następnie w aneksach możliwość korzystania przez dzierżawcę z zarzutu potrącenia złagodzona do konieczności uzyskania przez dzierżawcę zgody wydzierżawiającego na piśmie na płatność czynszu przez potrącenie (§ 15 ust. 7 aneksu Nr (...), §13 ust.6 aneksu nr (...), §15 ust.7 załącznika do aneksu nr 4 oraz §10 ust.5 załącznika nr 2 umowy dzierżawy prawa rybackiego użytkowania jezior”. Zapis taki – wbrew twierdzeniom skarżącej - nie jest sprzeczny z treścią art. 353<sup>1</sup> k.c., nie sprzeciwia się naturze tego stosunku, ustawie i zasadom współżycia społecznego. Co do zasady nie można zatem twierdzić, że godzi w równowagę stosunku prawnego zamieszczenie postanowień co do wyłączenia potrącenia wierzytelności dzierżawcy z wierzytelnością Agencji co do należności z tytułu czynszu dzierżawnego, stanowiącym zgodnie z wolą stron, integralną część umowy, a zatem wyznaczającymi łącznie z postanowieniami umownymi treść tego stosunku. Ocena, czy postanowienia takie były znane i zaakceptowane, powinna być dokonana odrębnie w każdym przypadku. Należy jednak wskazać, że obie strony podpisały umowę, zaś w dalszych aneksach do tejże umowy również nie wyłączyły samej instytucji wzajemnego potrącenia wierzytelności, a wprowadziły jedynie przy potrąceniu czynszu obowiązek uzyskania zgody wydzierżawiającego. Wbrew stanowisku skarżącej brak wzajemnie obowiązujących reguł umownego wyłączenia potrącenia, a jedynie wprowadzenie zapisu o konieczności uzyskania zgody drugiej strony umowy i tylko w odniesieniu do wierzytelności dzierżawcy nie może być uznane za nieważne i pozbawione skutków prawnych (art. 58 k.c.).

Podzielić należało zatem słuszny co do zasady pogląd Sądu Okręgowego, że nie było możliwe potrącenie wierzytelności pozwanej z wierzytelnościami powoda, jednakże tylko w czasie trwania umowy. Uwadze Sądu I instancji uszło natomiast, że powódka pismem z dnia 14 marca 2012 r. rozwiązała z pozwaną przedmiotową umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym i w tej sytuacji nie ma przeszkód, aby taka czynność ta była dokonywana. Ponadto należy też zwrócić uwagę i na to, że skoro umowa łącząca strony została rozwiązana, a oświadczenie pozwanej miało miejsce w dniu 2 marca 2012 r., to oznaczało to, że powództwo w niniejszej sprawie było zbędne.

Odnosnie podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art.6 k.c., że powódka nie wykazała wysokości dochodzonego roszczenia, stwierdzić należy, że zarzut ten jest chybiony. Strony w umowie w sposób wyraźny i jednoznaczny określiły sposób naliczania czynszu jak i termin jego płatności, nadto z załącznika nr 1 do aneksu nr (...) do umowy dzierżawy łączącej strony wynika sposób naliczenia czynszu dzierżawnego. Ponadto pozwana wcześniej nie kwestionowała zasad naliczania czynszu oraz jego wysokości, zaś zasady jego naliczania były jej znane od dnia zawarcia umowy. W cenie Sądu Apelacyjnego zbędnym jest zatem odnoszenie się do naruszenia przepisów prawa procesowego tj art. 217 k.p.c. i art. 232 k.p.c. poprzez pominięcie i nierozpoznanie zgłoszonych wniosków dowodowych skarżącej zmierzających de facto do oceny wysokości dochodzonego roszczenia przysługującego stronie powodowej.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał, iż wprawdzie Sąd pierwszej instancji w znacznej mierze dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które zasługują na aprobatę, lecz dokonał ich wadliwej oceny prawnej. Sąd Apelacyjny rozstrzygając apelację pozwanej spółki miał przede wszystkim na uwadze, że umowa dzierżawy łącząca strony została

rozwiązana w dniu 14 marca 2012 r. i doszedł do odmiennych wniosków niż Sąd Okręgowy co do zasadności powództwa. Dlatego na podstawie art. 386§1 k.p.c. orzekł jak w pkt. I sentencji.

O kosztach procesu w obu instancjach Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 490), zgodnie z wynikiem sporu.