

Sygn. akt I ACa 974/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Walentyna Łukomska-Drzymala
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Sędzia:	SA Alicja Surdy
Protokolant	sekr. sądowy Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa T. P.

przeciwko Z. P. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 23 października 2014 r., sygn. akt IX GC 176/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda T. P. na rzecz pozwanego Z. P. (1) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt. I A Ca 974/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 października 2014 roku Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo T. P. przeciwko Z. P. (1) (pkt. I) i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt. II).

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że w dniu 12 lutego 2012 roku T. P. i Z. P. (2) zawarli umowę dzierżawy nieruchomości działki numer (...) położonej w C., gm. K. o powierzchni 0,6116 ha celem poszukiwania i rozpoznawania złoża kruszywa naturalnego oraz jego wydobywania.

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 12 lutego 2012 roku do czasu obowiązywania koncesji oraz zakończenia rekultywacji. Dzierżawca zobowiązał się do zapłaty na rzecz wydzierżawiającego czynszu do dnia 5-tego każdego miesiąca w kwocie 2208,55zł netto począwszy od dnia wydania koncesji na wydobycie kruszywa.

W dniu zwarcia umowy strony określiły należny całkowity czynsz za dzierżawę w kwocie 130000zł netto za jeden hektar i przyjęły, że całkowita należność zostanie wypłacona do czasu całkowitego wydobywania kruszywa z obszaru (...), nie dłużej jednak niż w okresie 36 miesięcy od dnia wydania koncesji.

Poza czynszem dzierżawca zobowiązany był uiszczać podatki i inne opłaty i ciężary związane z własnością lub posiadaniem, eksploatacją przedmiotu dzierżawy. Strony umowy zgodnie ustaliły, że wydzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu i innych opłat.

W dniu 24 lipca 2012 roku Marszałek Województwa L. wydał Z. P. (1) koncesję nr (...) na wydobywanie zasobów naturalnych, w związku z czym rozpoczął on wydobywanie piasku z działki stanowiącej własność T. P.. Pozwany nie płacił czynszu.

W dniu 15 października 2012 roku T. P. wezwał dzierżawcę do zapłaty czynszu za dwa miesiące w wysokości 4417,10zł oraz złożył oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym umowy dzierżawy z dnia 12 lutego 2012 roku, z uwagi na opóźnienie w płatności czynszu.

W dniu 18 października 2012 roku Z. P. (2) zakończył wydobywanie piasku z działki T. P. objętej umową z dnia 12 lutego 2012 roku. W okresie późniejszym spłacił zadłużenie z tytułu zaległego czynszu.

Sąd Okręgowy zważył, że stosownie do art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać rzecz dzierżawcy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Uprawnienie dzierżawcy do pobierania pożytków stanowi najważniejszą cechę tej umowy.

Za bezsporne Sąd uznał, że umowa została wypowiedziana przez powoda na skutek oświadczenia z dnia 15 października 2012 roku i jak należy przyjąć trwała do dnia 18 października 2012 roku (zgodnie z twierdzeniami pozwanego, brak daty doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy).

Zgodnie z art. 705 k.c. po zakończeniu umowy dzierżawca powinien zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie, jaki wynika z warunków umowy, w szczególności jej celu, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

Umowa z dnia 12 lutego 2012 roku obejmowała swoim zakresem wydobywanie złoża piasku, a następnie po zakończeniu koncesji rekultywację działki. Brak jest zatem podstaw do twierdzeń, że wydobywanie części złoża, bez określenia szczegółowo tej części, było niezgodne z ustaleniami stron i naraziło wydzierżawiającego na jakąkolwiek szkodę. Powód nie udowodnił zgodnie z art. 6 k.c., że przedmiot umowy został zwrócony w stanie niezgodnym z umową, uszkodzonym lub pogorszonym (z wyłączeniem normalnego zużycia).

Powód żądał czynszu dzierżawnego za cały okres umowy. Sąd Okręgowy uznał, że przedterminowe rozwiązanie umowy było dopuszczalne w myśl § 10 ust. 4 a umowy z dnia 12 lutego 2012 roku i nie narusza art. 703 k.c. mającego charakter przepisu względnie obowiązującego. Umowa dzierżawy została wypowiedziana przez powoda ze skutkiem na dzień przypadającym najpóźniej na 18 października 2012 roku. Po złożeniu wzmiankowanego oświadczenia pozwany zaniechał prac na nieruchomości powoda. Co prawda po tej dacie prowadził korespondencję z T. P. w przedmiocie dalszej dzierżawy, lecz do żadnych ustaleń nie doszło.

Bezsporne jest, że dzierżawca zobowiązał się do zapłaty na rzecz wydzierżawiającego czynszu do dnia 5-tego każdego miesiąca w kwocie 2208,55 zł począwszy od dnia wydania koncesji na wydobywanie kruszywa. Poza czynszem dzierżawca zobowiązany był uiszczać podatki, inne opłaty i ciężary związane z własnością lub posiadaniem, eksploatacją przedmiotu dzierżawy (umowa dzierżawy – karty nr 9-12). Za okres trwania umowy (7 dni lipca, 31 dni sierpnia, 30 dni września i 18 dni października) pozwany powinien zapłacić kwotę 6257,56 zł. Nawet przy przyjęciu kwoty brutto tj. powiększonej o podatek dochodowy, czego nie przewidywała umowa, to kwota ta wynosiłaby 7375,82zł. Pozwany

zapłacił na rzecz powoda łącznie kwotę 11067,10zł, co jak wskazywał miało również pokryć ewentualne odsetki za opóźnienie.

W dniu zawarcia umowy strony określiły należny całkowity czynsz za dzierżawę w kwocie 130 000 złotych netto za jeden hektar i przyjęły, że całkowita należność czynszu zostanie wypłacona do czasu całkowitego wydobycia kruszywa z obszaru (...), nie dłużej jednak niż w okresie 36 miesięcy od dnia wydania koncesji. Powód nie udowodnił, że nastąpiło całkowite wydobycie kruszywa z obszaru (...), który to obszar, oprócz działki powoda zawierał nieruchomości innych osób.

Brak było również podstaw do uwzględnienia żądania w oparciu o powołany w piśmie z dnia 15 października 2014 roku (karty nr 103-104) art. 471 k.c. z uwagi na niewykazanie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej.

Powód nie udowodnił aby poniósł szkodę pozostającą w związku przyczynowym z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania.

W ocenie Sądu gdyby nawet uznać, że pozwany nienależycie wykonywał umowę poprzez to, że nie płacił czynszu, co skutkowało wypowiedzeniem umowy, to w ocenie Sądu Okręgowego nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy [w rozumieniu art. 362 kc] pomiędzy zachowaniem pozwanego a brakiem zapłaty czynszu dzierżawnego za cały okres umowy.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że wypowiedzenie umowy na podstawie złożonego oświadczenia z dnia 15 października 2012 roku nastąpiło ze skutkiem ex nunc od daty doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu, i z tą datą umowa zawarta przez strony wygasła. Natomiast czynsz należny do daty rozwiązania umowy został przez pozwanego zapłacony.

O zwrocie kosztów procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w całości zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

I. prawa materialnego, a mianowicie:

1. art. 65 § 2 kc poprzez przyjęcie, że umowa łącząca strony miała na celu jedynie dzierżawę przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy strony faktycznie umówiły się na eksploatację złoża piasku znajdującego się na działce, zaś pełny czynsz dzierżawy (za cały jej okres) w rzeczywistości był ekwiwalentem za wyeksploatowany piasek;
2. art. 703 zd. 2 kc poprzez błędną jego wykładnię i w konsekwencji przyjęcie, że przepis nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, podczas gdy w umowie łączącej strony próżno szukać zapisu, na mocy którego powód nie miał obowiązku uprzedzenia dzierżawcy o zamiarze wypowiedzenia umowy i udzielenia trzymiesięcznego terminu na zapłatę zaległego czynszu;

II. prawa procesowego, którego naruszenie miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie

1. art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i w konsekwencji nieuzasadnione przyjęcie, że powód nie udowodnił, że piasek z jego działki został w całości wyeksploatowany, podczas gdy świadkowie zgodnie wskazali, że pozwany wyeksploatował piasek, na nieruchomości została jedynie glina i zbierająca się woda, co uniemożliwia dalszą eksploatację jakiegokolwiek kopaliny,
2. art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i w konsekwencji nieuzasadnione przyjęcie, że powód nie udowodnił wadliwego wykonania umowy przez pozwanego, podczas gdy bezspornym jest, że pozwany wbrew umowie nie płacił w terminie czynszu dzierżawy jednocześnie eksploatując kopalinę, nie dokonał również rekultywacji nieruchomości (stosownie do § 10 pkt 5 umowy) porzucając przedmiot dzierżawy.

3. Na wypadek, gdyby Sąd uznał że umowa dzierżawy została jednak skutecznie wypowiedziana przez powoda skarżący zarzucał Sądowi pierwszej instancji :

- naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i w konsekwencji nieuzasadnione przyjęcie, że powód co do zasady nie udowodnił powstałej szkody w związku z wadliwie wykonaną przez pozwanego umową, podczas gdy z materiału dowodowego jasno wynika, że całość kopaliny - piasku została wyeksploatowana przez pozwanego, nie istnieje możliwość dalszej eksploatacji działki z uwagi na obecność gliny i wody w powstałym wykopie;

- nie zastosowanie przepisu art. 322 kpc w okolicznościach, w których szkoda powoda została niewątpliwie wykazana co do zasady, natomiast ściśle udowodnienie wysokości żądania w przekonaniu Sądu orzekającego byłoby nader utrudnione.

Mając powyższe na uwadze wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 75.517,43 zł., a nadto zasądzenie kosztów procesu za obydwie instancje, według norm prawem przepisanych.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje. Apelacja jest bezzasadna.

Nie są uzasadnione zarzuty naruszenia prawa procesowego – art. 233 § 1 kpc poprzez przyjęcie przez Sąd, że powód nie udowodnił, że piasek z działki powoda został wyeksploatowany w całości, oraz że pozwany nie płacił czynszu wydobywając piasek, po 18 października 2012r.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu Okręgowego, że powód nie przedstawił przekonujących dowodów na okoliczność całkowitego wydobycia piasku ze złoża na dzierżawionej działce. Przede wszystkim wskazać należy, że zeznania świadków w tym zakresie nie są przekonujące z tego względu, że nieruchomości powoda stanowiła jedynie część składową całej kopalni. Z tego względu nie sposób przyjąć, że zeznania świadków precyzyjnie określają położenie działki powoda, wielkość złoża przed zawarciem umowy dzierżawy, czy stopień wydobycia złoża przez pozwanego. Zeznania świadków są bowiem na tyle nieprecyzyjne, że nie pozwalają na zweryfikowanie tez powoda w tym zakresie.

Świadkowie A. B., M. K., J. Z. [k. 83 i n], są osobami, którzy także pozostają w sporze z pozwanym, co nakazuje daleko idącą ostrożność przy ocenie obiektywności ich zeznań. Powód natomiast nie przedstawił innych dowodów, które pozwalałyby przyjąć tezę powoda w tym zakresie za uzasadnioną.

Skoro wielkość złoża w dacie zawierania umowy strony określiły w ten sposób, że jego eksploatacja wg postanowień umowy miała trwać co najmniej 3 lata [§ 9 ust. 2 umowy], to za niewiarygodne uznać należy twierdzenie powoda, że piasek został wydobyty po zaledwie trzech miesiącach od uzyskania koncesji [od lipca 2012r., do 18 października 2012r., tj. zaprzestania wydobycia przez pozwanego]. Nie zostało również udowodnione, aby pozwany tak skumulował roboty wydobywcze, by w terminie trzech miesięcy od rozpoczęcia wydobycia złoża mogło dojść do jego całkowitego wyeksploatowania. Powód nie udowodnił, że pozwany wydobywał piasek z działki powoda po 18 października 2012r. Twierdził , że wydobywał piasek do czasu interwencji policji. Interwencja ta miała miejsce ok. 18 października [zeznania stron k. 96]. Ciężar dowodu powyższych okoliczności spoczywał zgodnie z art. 6 kc na powodzie, gdyż wywodził z nich swoje roszczenie.

Zarzut nieprzeprowadzenia rekultywacji gruntu przez pozwanego nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Skoro bowiem brak jest w sprawie niniejszej przekonujących dowodów na okoliczność wydobycia przez pozwanego całego złoża piasku z działki pozwanego, uznać należy, że pozwany nie miał obowiązku dokonania rekultywacji gruntu. Obowiązkiem pozwanego jako dzierżawcy było wydanie powodowi nieruchomości po zakończeniu dzierżawy w stanie umożliwiającym jego gospodarcze wykorzystanie zgodne z przeznaczeniem gruntu. Rekultywacja miała na celu przywrócenie stanu nieruchomości do jej gospodarczego wykorzystania po zakończeniu wydobycia piasku. Powód korzystając z uprawnień przewidzianych w umowie skutecznie wypowiedział umowę ze skutkiem natychmiastowym

na skutek niezapłacenia przez pozwanego w całości czynszu za okres od lipca do października 2012r. Skoro w chwili wypowiedzenia umowy przez powoda piasek nie został w całości wydobyty, z nieruchomości powoda nadal można było korzystać kontynuując wydobycie piasku. Rekultywacja gruntu w tym stanie sprawy nie była zatem uzasadniona i pozostawałaby w sprzeczności z gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. Z tego względu bezsporny fakt niewykonania rekultywacji gruntu przez pozwanego nie skutkowało odpowiedzialnością odszkodowawczą pozwanego.

Nie są uzasadnione zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Umowa stron przewidywała uprawnienie powoda do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca opóźniał się z opłatą czynszu. Powód z tego prawa skorzystał, a pozwany tego uprawnienia powoda, nie zakwestionował i zszedł z kopalni 18 października 2012r. W tym stanie sprawy kwestionowanie przez powoda faktu wygaśnięcia umowy z tego względu, że to właśnie powód nie określił pozwanemu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, zgodnie z art. 703 § 2 zd. 2 kc - co miałyby skutkować uznaniem, że do wypowiedzenia umowy w ogóle nie doszło, nie może być skuteczne.

Po pierwsze dlatego, że termin zastrzeżony w art. 703 § 2 zd. 2 jest terminem zastrzeżonym w interesie dzierżawcy i ma na celu wyłącznie ochronę interesów dzierżawcy [tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 października 2010 r. IV CSK 215/10, Lex nr 677894]. Skoro zaś pozwany jako dzierżawca, z uprawnienia do zakwestionowania wypowiedzenia umowy nie skorzystał, to powód nie może na tej podstawie podważać skuteczności wypowiedzenia przez siebie umowy. Postulowana zatem przez skarżącego sankcja bezwzględnie nieważności wypowiedzenia dokonanego z naruszeniem art. 703 zd. drugie k.c. nie jest uzasadniona z punktu widzenia funkcji tego przepisu.

Po drugie, zgodnie z art. 65 § 1 i 2, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają okoliczności ich złożenia, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach zaś należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zgodnie ze wskazanym przepisem odstąpienie przez strony umowy od stosowania art. 703 § 2 zd. 2 nie wymaga wyraźnego zapisu w umowie. Wystarczającym jest wykazanie zamiaru nie stosowania tego przepisu w umowie łączącej strony. Skoro przepis art. 703 kc ma charakter dyspozytywny a z zapisów umowy wynika, że wolą stron jest zapewnienie wydzierżawiającemu prawa do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, a więc bez zabezpieczenia interesu dzierżawcy dodatkowymi terminami ograniczającymi wydzierżawiającego, to tym samym uznać należy, że zamiarem stron umowy było wyłączenie – co jest dopuszczalne, ze względu na dyspozytywny charakter przepisu – ograniczenia przewidzianego w art. 703 § 2 zd. 2 kc.

Po trzecie, w okolicznościach sprawy można także uznać, że wskutek braku reakcji powoda na prośby pozwanego dotyczące cofnięcia przez niego wypowiedzenia i opuszczenia przez pozwanego kopalni, doszło de facto do rozwiązania umowy przez strony w sposób dorozumiany. Rozwiązanie umowy przez strony prowadziłoby również do wygaśnięcia umowy dzierżawy, co z kolei skutkowałoby uznaniem bezzasadności zgłoszonych przez powoda roszczeń, wynikających z umowy dzierżawy, którą strony zgodnie rozwiązały.

Powód dokonując wypowiedzenia umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym doprowadził do wygaśnięcia stosunku zobowiązaniowego. To wypowiedzenie umowy przez powoda, a nie niepłacenie czynszu przez pozwanego doprowadziło do wygaśnięcia umowy. Gdyby powód nie wypowiedział umowy zachowałby prawo do otrzymywania czynszu od pozwanego i miał skuteczne roszczenie o zapłatę. Skoro z wypowiedzeniem umowy zobowiązania wzajemne stron wynikające z umowy dzierżawy wygasły ze skutkiem od daty wypowiedzenia, powód od tej daty utracił prawo do czynszu. Nie zachodzi zatem związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem pozwanego a nieotrzymaniem w całości świadczenia od pozwanego wynikającego z umowy. Nieotrzymanie całego przewidzianego w umowie świadczenia przez powoda [co powód określa jako swoją szkodę] było następstwem wygaśnięcia umowy dzierżawy, wskutek wypowiedzenia umowy przez powoda. Nie wynikało zaś z zachowania pozwanego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał w całości apelację powoda za bezzasadną i na podstawie art. 385 kpc ją oddalił. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc w zw. z § 2 ust. 2, § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2

Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu [Dz. U. Nr 163, poz. 1349] zasądził od powoda na rzecz pozwanego koszty zastępstwa prawnego w wysokości 2 700zł.