

*Sygn. akt I C 221/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska – Szota**

**Protokolant: Małgorzata Schick**

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2014 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa A. D. i T. D.

przeciwko A. we W.

#### **o zobowiązanie**

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów A. D. i T. D. na rzecz strony pozwanej A. we W. kwotę 600 (sześćset) zł tytułem kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powodowie A. i T. D. wniesli o zobowiązanie strony pozwanej (...) we W. do przedłużenia umów dzierżawy gruntów rolnych położonych na terenie G. k. obręb S. o nr (...) (...) dotyczącej działki nr (...) o powierzchni 23,9900 ha oraz o nr (...) 19- (...) (...) dotyczącej działki nr (...) o powierzchni 11,2000 ha zawartych 19 marca 2004 r., na dalszych 10 lat, tj. od dnia 19 marca 2014 r. do dnia 19 marca 2024 r. i ustalenie czynszu dzierżawnego nie wyższego niż o 25 % w stosunku do dotychczasowego, to jest maksymalnie 60 dt/rok pszenicy do umowy nr (...) oraz maksymalnie 35,63 dt/rok pszenicy do umowy nr (...) i obciążenie pozwanej kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że na warunkach określonych w umowach wystąpili o przedłużenie umów dzierżawy, lecz strona pozwana zaproponowała powodom przedłużenie umów na okres jednego roku i czynsz dzierżawy w wysokości 91,22 dt pszenicy do umowy nr (...) dt pszenicy do umowy nr (...). Zdaniem powodów stanowisko pozwanej A. jest sprzeczne z § 3 umów, a powodowie zachowali procedurę dotyczącą wystąpienia o przedłużenie umów dzierżawy. Powodowie podnieśli, iż wysokość czynszu dzierżawnego przy umowach zawartych na dalsze 10 lat nie może być wyższa niż o 25 % od dotychczasowego, a więc nie może przekraczać wskazanego przez nich w żądaniu, jako podstawę swego żądania powodowie wskazali przepis art. 390 § 1 k.c.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych podnosząc, że umowa zawierana po złożeniu wniosku przez dzierżawcę jest nową kolejną umową dzierżawy, a nie kontynuacją dotychczasowej i nawiązanie kolejnego stosunku umownego następuje, o ile strony uzgodnią nowe istotne warunki dalszej dzierżawy, do których zalicza się przedmiot umowy, okres obowiązywania umowy oraz wysokość czynszu dzierżawnego. Zgodne oświadczenia obu stron, czyli akceptacja oferty przedstawionej przez A. powoduje nawiązanie nowego stosunku umownego. Strona pozwana podniosła, że do nowego stosunku umownego zawieranego po przyjęciu oferty nie mają zastosowania przepisy dotychczasowej umowy, bo regulują one jedynie stosunek dzierżawy w trakcie trwania tejże

umowy, a postanowienia nie dotyczą warunków przyszłej oferty i de facto przedłużeniu ulega dzierżawa, a nie umowa będąca podstawą stosunku prawnego.

Na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2014 r. strona pozwana podniosła, że oferta złożona powodom nie została przez nich przyjęta, a zatem obecnie już nie obowiązuje tryb bezprzetargowy.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 19 marca 2004 r. w wyniku przetargu powodowie T. D.i A. D.zawarli z A.we W.umowy dzierżawy gruntów położonych na terenie g. K. obręb S.na okres 10 lat z możliwością ich przedłużenia na dalsze 10 lat. Przedmiotem umowy nr (...)była działka nr (...)o powierzchni 23,9900 ha. Strony ustaliły wartość czynszu dzierżawnego tej działki na 48 dt rocznie. Przedmiotem umowy nr (...)była działka nr (...)o powierzchni 11,2000 ha . Strony ustaliły wartość czynszu dzierżawnego tej działki na 28,50 dt rocznie.

dowód:

- umowa dzierżawy nr (...) - k.4 – 12
- umowa dzierżawy nr (...) - k.13 – 21
- ogłoszenie przetargowe z dnia 23.01.2004 r. – k.47 - 49
- protokoły nr (...) – k.50 – 51 i 53
- oświadczenia z 24.02.2004 r. – k.52 i 54

Powodowie zwrócili się pismami z dnia 15 listopada 2013 r. nadanymi 18 listopada 2013 r. do strony pozwanej o przedłużenie umów dzierżawy przedmiotowych działek o kolejne 10 lat.

dowód:

- pisma powodów z 15.11.2013 r. wraz z dowodami nadania – k.22 i 23

Strona pozwana w pismach z dnia 12 grudnia 2013 r. przedstawiła powodom nowe warunki dalszego dzierżawienia opisywanych nieruchomości oznaczając czas trwania dzierżawy do 19 marca 2015 r., zaś wysokość czynszu dzierżawnego dotyczącego działki (...) na 91,22 dt w stosunku rocznym, a działki (...) na 46,24 dt w stosunku rocznym.

dowód:

- pisma strony pozwanej z dnia 12.12.2013 r. – k.24 i 25

Powodowie w pismach z dnia 31grudnia 2013 r. podnieśli, iż zgodnie z § 3 ust. 1 umów z dnia 19 marca 2004 r. umowy mogą być przedłużone na okres dalszych 10 lat w razie ustalenia istotnych jej postanowień. Termin wystąpienia z wnioskiem ustalono na okres nie krótszy niż 3 miesiące przed upływem terminu trwania umowy, a wydzierżawiający posiada uprawnienie do podwyższenia czynszu dzierżawnego nie więcej niż o 25

% i dzierżawcy wyrazili na to zgodę. Powodowie wskazali, że zaproponowana przez stronę pozwaną nowa wysokość czynszu jest wyższa i odpowiednio o 90 i 62 % w stosunku do uprzednio obowiązującej wysokości czynszu. powodowie w pismach podtrzymali wniosek o przedłużenie umów dzierżawy na dalsze 10 klat z czynszem dzierżawnym nie wyższym niż 25 % w stosunku do dotychczasowego.

dowód:

- pisma powodów z dnia 31.12.2013 r. z potwierdzeniem nadania – k.26 i 27

Strona pozwana w pismach z dnia 16 stycznia 2014 r. wskazała, że warunkiem nawiązania kolejnego stosunku umownego jest ustalenie istotnych warunków dalszej dzierżawy, do których zaliczamy okres obowiązywania umowy oraz wysokość czynszu dzierżawnego podając, że ostatni warunek został ustalony w oparciu o zasady wynikające z zarządzenia nr (...)Prezesa A.z dnia 18 stycznia 2013 r. Strona pozwana opisała sposób wyliczenia czynszu i dołączyła szczegółowe wyliczenia czynszu dzierżawnego.

dowód:

- pisma strony pozwanej z dnia 16.01.2014 r. – k.28 - 31

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stwierdzić na wstępie należy, że przeprowadzone dowody nie były kwestionowane przez strony, spór natomiast dotyczył kwestii interpretacji § 3 umów dzierżawy z dnia 19 marca 2004 r. co do możliwości przedłużenia umów dzierżawy i ich warunków.

Na wstępie jednak zauważyć należy, że powodowie nie posiadają uprawnień do dochodzenia na drodze procesu cywilnego w istocie nawiązania nowego stosunku dzierżawy, ponieważ nie pozwala na to żaden przepis obowiązującego prawa. Powoływany przez powodów art.390 § 1 k.c., jak i nie powoływany § 2 tego artykułu dotyczą umowy przedwstępnej i przyrzeczonej, a w niniejszej sprawie nie sposób mówić, by umowy dzierżawy z 19 marca 2004 r. stanowiły umowy przedwstępne. Przepis art.389 k.c. określający te umowy stanowi, iż umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia. Natomiast z przepisu art.390 § 2 k.c. wynika: jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Jeżeli chodzi o kwestie nawiązania stosunku dzierżawy to należy mieć na względzie przepis art.353<sup>1</sup> k.c. zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego

Stosownie do art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U . z 2012 r. poz.1187 ze zm.) zasadą jest, że umowę dzierżawy zawiera się po przeprowadzeniu przetargu ofert pisemnych lub publicznego przetargu ustnego. Ustawodawca zwolnił z obowiązku przeprowadzenia przetargu w przypadkach określonych w ust. 2 art.39 ustawy. Między innymi wymienił w art. 39 ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy, że przetargu nie stosuje się, jeżeli dotychczasowy dzierżawca złożył A. oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z A., z tym że czynsz nie może być niższy niż dotychczasowy.

Wskazać należy, że powodowie pismami z dnia 15 listopada 2013 r. poinformowali stronę pozwaną o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości nie przedstawiając jednak żadnych warunków. Warunki te zostały przedstawione przez pozwaną A. w pismach z dnia 12 grudnia 2013 r., których to warunków powodowie nie zaakceptowali, co wynika z pism z dnia 31 grudnia 2013 r. zarzucając stronie pozwanej, że przedstawiona propozycja nie znajduje żadnego umocowania ani faktycznego, ani prawnego i jest sprzeczna z § 3 ust. 1 umów dzierżawy i wniesli o przedłużenie umów na dalsze 10 lat z czynszem dzierżawnym nie wyższym niż o 25 % w stosunku do dotychczasowego.

W tym miejscu podnieść wypada, że interpretacja przepisów § 3 ust. 1 umów dzierżawy z dnia 19 marca 2004 r. dokonana przez powodów jest nieuprawniona, bowiem zdanie 2 ,3 i nie należy czytać odrębnie. Przepis § 3 ust. 1 zd. 2 umów w istocie jest powtórzeniem art.39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Natomiast zdanie 3 ust. 1 § 3 umów dotyczy prawa podwyższenia czynszu po upływie każdych 10 lat nie więcej niż o 25 % ,a powiadomienie o tym dzierżawca powinien otrzymać na 3 miesiące przede terminem płatności czynszu dzierżawnego i gdyby się nie zgadzał przysługuje mu prawo wypowiedzenia umowy. Jest to przepis umożliwiający podwyższenie czynszu dzierżawnego w trakcie trwania dzierżawy nie więcej niż o 25 %. Przepis § 3 ust. 1 zd. 3 umów nie mówi, że wysokość czynszu dzierżawnego w razie zawarcia umowy na dalsze 10 lat nie może być podwyższona o więcej niż 25 %.

Mając na względzie powołane wyżej przepisy wskazać należy, że Sąd nie jest władny zobowiązywać strony pozwanej do przedłużenia umów dzierżawy na warunkach akceptowanych przez powodów, a nie przyjętych przez stronę pozwaną, bowiem prowadziłoby to naruszenia zasady swobody umów i przepisu art.39 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. z tego względu powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na mocy art.98 § 1 i 3 k.p.c. zasądając je od powodów jako przegrywających proces na rzecz pozwanej agencji. Koszty te stanowią koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z przepisem § 6 pkt 3 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.