

Sygn. akt I C 5708/17

(sprawa połączona sygn. akt I C 5711/17)

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Rejonowego dla W. M.w W.**

**z dnia 4 października 2021 roku**

Pozwem z dnia 13 czerwca 2017 roku, skierowanym do Sądu Rejonowego dla m..s.. W.wW., powód (...) z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej M. Ł. kwoty 24.198,32 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Żądana kwota stanowi czynsz wynikający z zawartej w dniu 30 maja 2015 roku umowy dzierżawy gruntów rolnych stanowiących własność powoda, a to nieruchomości obejmującej działkę oznaczonej nr (...) w miejscowości J., gm. M. o powierzchni 34,65 ha. Zgodnie z treścią umowy, roczny czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 39.900 zł, taka sama kwota miała być należna za okres od 30 maja 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Powód domaga się czynszu za okres od 30 maja 2015 roku do 7 października 2015 roku, w wysokości  $39.900 \text{ zł} * 131/216$ , tj. w wysokości 24.198,32 zł.

(pozew, k. 3-5)

W dniu 23 czerwca 2017 roku, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla m..s.. W.w W. wydał nakaz zapłaty uwzględniający żądanie pozwu w całości.

(nakaz zapłaty, k. 56)

Sprzeciwem z dnia 12 sierpnia 2017 roku, pozwana zaskarżyła przedmiotowy nakaz zapłaty w części, tj. co do kwoty orzeczonej ponad kwotę 2.511,27 zł i wniosła o oddalenie powództwa w części objętej sprzeciwem oraz zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazała, że pomimo sztywnego określenia czynszu dzierżawnego, strony zakładały, że będzie ona zależny od wysokości przyznanych dopłat bezpośrednich z (...). Pierwotnie, ustalenia te funkcjonowały wyłącznie w relacjach ustnych stron, ale w dniu 4 października 2015 roku, strony zawarły aneks do umowy dzierżawy, mocą której obniżono czynsz dzierżawny do kwoty 7.000 zł. Ponadto, czynsz ten należny był za rok dzierżawy, a więc okres od 30 maja 2015 roku do 29 maja 2016 roku. Tym samym, kwota należna za żądany przez powoda okres wynosi  $131/365 * 7.000 = 2.511,27 \text{ zł}$ .

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 63-70)

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m..s.. W. w W. z dnia 12 września 2017 roku, stwierdzono niewłaściwość miejscową sądu i sprawę przekazano do Sądu Rejonowego dla W. M.w W..

(postanowienie, k. 77-79)

Pozwem z dnia 13 czerwca 2017 roku, skierowanym do Sądu Rejonowego dla m..s.. W. W., powód (...) z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej M. Ł. kwoty 58.040,86 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 lipca 2016 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Żądana kwota stanowi czynsz wynikający z zawartej w dniu 30 maja 2015 roku umowy dzierżawy gruntów rolnych stanowiących własność powoda, a nieruchomości obejmującej działkę oznaczoną nr (...) w miejscowości J., gm. G. o powierzchni 10,09 ha oraz nieruchomości obejmującej działki oznaczone nr (...) w miejscowości C., gm. G. o

powierzchni 37,4903 ha. Zgodnie z treścią umowy, roczny czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 95.700 zł, taka sama kwota miała być należna za okres od 30 maja 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku. Powód domaga się czynszu za okres od 30 maja 2015 roku do 7 października 2015 roku, w wysokości 95.700 zł \* 131/216, tj. w wysokości 58.040,86 zł.

(pozew, k. 3-6 akt I C 5711/17)

W dniu 22 czerwca 2017 roku, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla m.s.. W. w W. wydał nakaz zapłaty uwzględniający żądanie pozwu w całości.

(nakaz zapłaty, k. 82 akt I C 5711/17)

Sprzeciwem z dnia 12 sierpnia 2017 roku, pozwana zaskarżyła przedmiotowy nakaz zapłaty w części, tj. co do kwoty orzeczonej ponad kwotę 3.408,62 zł i wniosła o oddalenie powództwa w części objętej sprzeciwem oraz zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazała, że pomimo sztywnego określenia czynszu dzierżawnego, strony zakładały, że będzie ona zależny od wysokości przyznanych dopłat bezpośrednich z (...). Pierwotnie, ustalenia te funkcjonowały wyłącznie w relacjach ustnych stron, ale w dniu 4 października 2015 roku, strony zawarły aneks do umowy dzierżawy, mocą której obniżono czynsz dzierżawny do kwoty 9.500 zł. Ponadto, czynsz ten należny był za rok dzierżawy, a więc okres od 30 maja 2015 roku do 29 maja 2016 roku. Tym samym, kwota należna za żądany przez powoda okres wynosi  $131/365 * 9.500 = 3.408,62$  zł.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 99-106 akt I C 5711/17)

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.s.. W.w W. z dnia 12 września 2017 roku, stwierdzono niewłaściwość miejscową sądu i sprawę przekazano do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W..

(postanowienie, k. 113-114 akt I C 5711/17)

Postanowieniem tut. Sądu z dnia 6 czerwca 2019 roku, połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawie z powództwa (...) z siedzibą w W. przeciwko M. Ł. o zapłatę ze sprawą z powództwa (...) z siedzibą w W. przeciwko M. Ł. o zapłatę, toczącą się przed tutejszym Sądem pod sygn. akt I C 5708/17.

(postanowienie, k. 182 akt I C 5711/17)

W toku dalszego postępowania, stanowisko stron w obu połączonych do wspólnego rozpoznania sprawach było analogiczne. Powodowie argumentowali, że aneksy do umów były nieważne, albowiem zostały zawarte przez R. D. (1), który nie posiadał należytego umocowania. Posiadał on jedynie pełnomocnictwo do zawierania nowych umów dzierżawy, które jednak wygasło jeszcze przed zawarciem aneksów. Pozwana wniosła zaś o oddalenie powództwa z przyczyn wskazanych w sprzeciwach, ponadto zaś powoływała się w toku rozprawy na pozorność zawartych umów.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

(...) z siedzibą w W. oraz (...) z siedzibą w W. są spółkami utworzonymi przez tego samego komplementariusza – (...) Spółkę Akcyjną. Spółki te prowadzą działalność, której przedmiotem jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt.

**Dowód:** KRS, k. 9-14.

W 2015 roku, spółki były właścicielami licznych nieruchomości rolnych, m.in. w gminie G. (pow. (...)), B. (pow. (...)), M. (pow. (...)).

**Dowód:** plany produkcji rolnej, k. 132-138; wydruk z systemu (...), k. 18-38 oraz k. 18-71 akt I C 5711/17.

W 2015 roku, Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wydała dla spółek negatywne opinie dotyczące rolnictwa ekologicznego. Stanowiło to problem co do uzyskania dotacji, dlatego też w maju 2015 roku podjęto w grupie kapitałowej decyzję, że nieruchomości te należy wydzierżawić osobom fizycznym, aby mogły uzyskać dotację środowiskową.

**Dowód:** zeznania R. D. (2), k. 151v-152.

Niektóre nieruchomości były dzierżawione w typowy sposób, a więc dzierżawcy prowadzili tam uprawę rolną. W takiej sytuacji, w planie produkcji rolnej wskazywano jedynie, że grunt wydzierżawiono. Inne, były w tzw. „dzierżawie technicznej”. Oznaczało to, że dzierżawca nie wykonywał żadnej działalności na gruncie, gdyż cała działalność była wykonywana i kontrolowana przez spółkę. Dzierżawca miał jedynie firmować umowę swoim nazwiskiem i wystąpić o dotację z (...). W takim wypadku, plan produkcji rolnej był bardziej szczegółowy, określał rodzaj uprawy, terminy wykonywania czynności etc., albowiem to spółki z grupy samodzielnie prowadziły uprawę. Umowy dzierżawy tzw. „technicznej” były zawierane z członkami rodzin pracowników spółek. Jedną z osób, z którymi zdecydowano się zawrzeć umowę była M. Ł., która była żoną pracownika spółki – (...).

**Dowód:** zeznania M. M., k. 236-236v.

W dniu 30 maja 2015 roku, pomiędzy W (...) z siedzibą w W. (obecnie (...) z siedzibą w W.) działającą przez pełnomocnika – R. D. (2), a M. Ł. została zawarta umowa dzierżawy gruntów rolnych – działki gruntu położonej w gminie M., w miejscowości J., w powiecie (...), w województwie (...), oznaczonej numerem 52/1, w obrębie ewidencyjnym nr (...), o obszarze 34,65 ha, objętej księgą wieczystą nr (...). Wydzierżawiający zobowiązał się oddać dzierżawcy działki gruntu do używania i pobierania pożytków przez czas nieoznaczony, a dzierżawca w zamian za to zobowiązał się płacić mu czynsz (§ 1 ust. 2). Dzierżawca zobowiązał się kontynuować na działkach gruntu działalność rolniczą zgodnie z przyjętym programem rolnośrodowiskowym dotyczącym tych działek oraz utrzymywać te działki w dobrej kulturze rolnej, jak też prawidłowo wykonywać przyjęty program i zobowiązania związane z przyznaniem płatności (...) (§ 2 ust. 1 lit. a) oraz przejąć zobowiązania rolnośrodowiskowo dotyczące działek gruntu z dniem zawarcia umowy i zobowiązania związane z przyznaniem płatności (...), w związku z czym terminowo złożyć stosowne wnioski i dokumenty do (...) (§ 2 ust. 1 lit. b). Dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu roczny czynsz w kwocie 39.900 zł, przy czym kwota ta skalkulowana jest dla całej powierzchni dzierżawionej na podstawie umowy (§ 3 ust. 1). Strony zobowiązały się w razie wypadków losowych, wpływających znacząco na zmniejszenie zbiorów, m.in. powódź, grad, pożar, odpowiednio zmniejszyć czynsz dzierżawny (§ 4 ust. 3). Umowę zawarto na czas nieoznaczony, przewidując uprawnienie każdej ze stron do jej wypowiedzenia na koniec zbiorów w danym roku kalendarzowym (§ 5 ust. 1 i 2).

**Dowód:** umowa, k. 16-17.

Tego samego dnia, tj. w dniu 30 maja 2015 roku, pomiędzy W (...) z siedzibą w W. (obecnie (...) z siedzibą w W.) działającą przez pełnomocnika – R. D. (2), a M. Ł. została zawarta umowa dzierżawy gruntów rolnych – nieruchomości stanowiącej działkę gruntu położoną w gminie G., w miejscowości J., w powiecie (...), w województwie (...), oznaczoną numerem 50, w obrębie ewidencyjnym nr 0010, o obszarze 10,09 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) oraz nieruchomości składających się z działek gruntu położonych w gminie G., w miejscowości C., w powiecie (...), w województwie (...), oznaczonych numerami 109/1, 109/2 i 83/14 w obrębie ewidencyjnym (...), o obszarze 37,4903 ha, objętych księgami wieczystymi nr (...). Wydzierżawiający zobowiązał się oddać dzierżawcy działki gruntu do używania i pobierania pożytków przez czas nieoznaczony, a dzierżawca w zamian za to zobowiązał się płacić mu czynsz (§ 1 ust. 2). Dzierżawca zobowiązał się kontynuować na działkach gruntu działalność rolniczą zgodnie z przyjętym programem rolnośrodowiskowym dotyczącym tych działek oraz utrzymywać te działki w dobrej kulturze rolnej, jak też prawidłowo wykonywać przyjęty program i zobowiązania związane z przyznaniem płatności (...) (§ 2 ust. 1 lit. a) oraz przejąć zobowiązania rolnośrodowiskowo dotyczące działek gruntu z dniem zawarcia umowy i zobowiązania związane z przyznaniem płatności (...), w związku z czym terminowo złożyć stosowne wnioski i dokumenty do (...) (§ 2 ust. 1 lit. b). Dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu roczny czynsz w kwocie 95.700 zł, przy czym kwota

ta skalkulowana jest dla całej powierzchni dzierżawionej na podstawie umowy (§ 3 ust. 1). Strony zobowiązały się w razie wypadków losowych, wpływających znacząco na zmniejszenie zbiorów, m.in. powódź, grad, pożar, odpowiednio zmniejszyć czynsz dzierżawny (§ 4 ust. 3). Umowę zawarto na czas nieoznaczony, przewidując uprawnienie każdej ze stron do jej wypowiedzenia na koniec zbiorów w danym roku kalendarzowym (§ 5 ust. 1 i 2).

**Dowód:** umowa, k. 16-17 akt I C 5711/17.

Dokumentacja do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa dotycząca dopłat rolnośrodowiskowych została sporządzona przez R. D. (2), a złożona przez A. Ł. – pracownika grupy (...) S.A. oraz małżonka M. Ł..

**Dowód:** zeznania M. M., k. 235v-236; zeznania P. J., k. 224v-225, wnioski, k. 154-156 akt I C 5711/17.

Umowy zawarte z M. Ł. miały charakter tzw. „dzierżaw technicznych”. M. Ł. nie miała wykształcenia ani wiedzy rolniczej i nie prowadziła żadnej uprawy na dzierżawionych gruntach. Uprawa była nadzorowana przez pracowników grupy kapitałowej. Obie strony przy zawieraniu umowy były świadome tego, że dzierżawa będzie miała taki charakter. Jedynym celem gospodarczym umowy było uzyskanie certyfikatu przez M. Ł., a nie spółki z grupy, którym (...) odmówiła.

To pozwoliłoby M. Ł. na uzyskanie dopłat bezpośrednich, które następnie miałyby zostać przekazane spółkom w formie czynszu. M. Ł. była w pełni świadoma charakteru zawieranych umów.

**Dowód:** zeznania M. M., k. 235v-236; zeznania P. J., k. 224v-225.

Z planu produkcji rolnej dla nieruchomości w J., J. i C. wynika, że IR Agronom sprawował pełną kontrolę nad procesem produkcji rolnej, określając daty i sposoby wykonywania zabiegów, rodzaj uprawy, jak również szacując koszty i przychody z gruntu.

**Dowód:** plan produkcji rolnej, k. 132-134.

W dniu 1 października 2015 roku, pomiędzy W (...) z siedzibą w W. (obecnie (...) z siedzibą w W.), w imieniu której działał P. J. – prezes zarządu oraz R. D. (2) – wiceprezes zarządu (pożyczkodawcą), a M. Ł. (pożyczkobiorcą) została zawarta umowa linii pożyczkowej. Na mocy § 1 ust. 1 umowy, pożyczkodawca zobowiązał się pozostawić do dyspozycji pożyczkobiorcy kwotę maksymalnie 3.370 zł rocznie, a pożyczkobiorca zobowiązał się zapłacić 2.500 zł wynagrodzenia za każdy rok trwania umowy (§ 1 ust. 2).

**Dowód:** umowa, k. 168-169 akt I C 5711/17.

Na podstawie umowy pożyczki, wypłacono M. Ł. kwotę 3.370 zł w dniu 23 listopada 2015 roku.

**Dowód:** wyciąg z rachunku bankowego, k. 171-172 akt I C 5711/17.

Pożyczki były przeznaczone na sfinansowanie drobnych prac w postaci skoszenia trawy.

**Dowód:** zeznania M. M., k. 236.

W dniu 4 października 2015 roku, pomiędzy W (...) z siedzibą w W., reprezentowaną przez R. D. (1) – pełnomocnika, a M. Ł. został zawarty aneks do umowy z dnia 30 maja 2015 roku. Mocą aneksu, strony obniżyły wysokość czynszu dzierżawnego do kwoty 7.000 zł rocznie (§ 2 ust. 1 aneksu). Ponadto, zmieniły postanowienia dotyczące wypowiedzenia umowy dzierżawy, określając, że każda ze stron może wypowiedzieć umowę ze skutkiem na koniec zbiorów w danym roku kalendarzowym, zaś w przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem obu stron, może ona zostać rozwiązana ze skutkiem w każdym ustalonym czasie, bez okresu wypowiedzenia umowy. Ponadto, ustalono, że wydanie wydzierżawiającemu gruntów rolnych, do których odnosi się umowa, oraz sporządzenie i podpisanie przez

obie strony umowy protokołu przekazania gruntów rolnych, stanowi rozwiązanie umowy dzierżawy gruntów rolnych ze skutkiem na dzień przekazania gruntów rolnych.

**Dowód:** aneks do umowy, k. 73-74.

W dniu 4 października 2015 roku, pomiędzy W (...) z siedzibą w W., reprezentowaną przez R. D. (2) – pełnomocnika, a M. Ł. został zawarty aneks do umowy z dnia 30 maja 2015 roku. Mocą aneksu, strony obniżyły wysokość czynszu dzierżawnego do kwoty 9.500 zł rocznie (§ 2 ust. 1 aneksu). Ponadto, zmieniły postanowienia dotyczące wypowiedzenia umowy dzierżawy, określając, że każda ze stron może wypowiedzieć umowę ze skutkiem na koniec zbiorów w danym roku kalendarzowym, zaś w przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem obu stron, może ona zostać rozwiązana ze skutkiem w każdym ustalonym czasie, bez okresu wypowiedzenia umowy. Ponadto, ustalono, że wydanie wydzierżawiającemu gruntów rolnych, do których odnosi się umowa, oraz sporządzenie i podpisanie przez obie strony umowy protokołu przekazania gruntów rolnych, stanowi rozwiązanie umowy dzierżawy gruntów rolnych ze skutkiem na dzień przekazania gruntów rolnych.

**Dowód:** aneks do umowy, k. 109-110 akt I C 5711/17.

Oświadczeniem z dnia 12 września 2016 roku, dwadzieścia cztery spółki komandytowo-akcyjne, których komplementariuszem był (...) Spółka Akcyjna złożyły R. D. (2) oświadczenia o wypowiedzeniu umów z dnia 23 października 2015 roku o świadczenie usług.

**Dowód:** pismo, k. 177-178 akt I C 577/17.

Pismem z dnia 21 listopada 2016 roku, (...) wezwała M. Ł. do zapłaty kwoty 30.826,85 zł na swoją rzecz z tytułu umowy dzierżawy z 30 maja 2015 roku. Pismo zostało doręczone M. Ł. w dniu 25 listopada 2016 roku.

**Dowód:** wezwanie, k. 39-40; potwierdzenie nadania, k. 41-42, wydruk z systemu trackingowego Poczty Polskiej S.A., k. 43-44.

Pismem z dnia 21 listopada 2016 roku, (...) wezwała M. Ł. do zapłaty kwoty 74.200,27 zł na swoją rzecz z tytułu umowy dzierżawy z 30 maja 2015 roku. Pismo zostało doręczone M. Ł. w dniu 25 listopada 2016 roku.

**Dowód:** wezwanie, k. 72-73; potwierdzenie nadania, k. 74-75, wydruk z systemu trackingowego Poczty Polskiej S.A., k. 76-77 – każdorazowo akt I C 5711/17.

### **Sąd dokonał następującej oceny dowodów:**

Powyższe ustalenia faktyczne dokonane zostały w oparciu o dowody wskazane powyżej, przy poszczególnych faktach.

Dokumenty przedłożone przez strony Sąd uznał za co do zasady zdadne do dokonania na ich podstawie ustaleń faktycznych, z poniżej poczynionymi zastrzeżeniami.

Po pierwsze, wskazać należy, że Sąd nie znalazł podstaw do dokonania ustaleń w przedmiocie terminu obowiązywania i zakresu pełnomocnictwa udzielonego R. D. (2) przez obie powodowe spółki. Zarządzeniem z dnia 4 sierpnia 2020 roku (k. 191, pkt 2. zarządzenia), powodów – reprezentowanych przez wspólnego pełnomocnika – zobowiązano do przedstawienia dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez powoda R. D. (2), na podstawie którego reprezentował on powodów przy zawieraniu umowy dzierżawy, a to pod rygorem skutków z art. 233 § 2 k.p.c. Pomimo tego, pismem z dnia 8 września 2020 roku (k. 202 i nast.) powód przedstawił dokument pełnomocnictwa dla R. D. (2) udzielony przez zupełnie inne spółki, niebędące powodami w połączonych sprawach. Brak jest podstaw do przyjęcia, że pełnomocnictwo udzielone przez powodowe spółki miało tożsamą treść – zwłaszcza wobec odmowy jego przedstawienia przez powodów. Tym samym, Sąd uznał za nieudowodnioną okoliczność, że pełnomocnictwo udzielone R. D. (2) wygasło 15 lipca 2015 roku.

Po drugie, za nieistotne dla rozstrzygnięcia Sąd uznał dokumenty złożone wraz z pozwem i w toku postępowania, a odnoszące się do trybu zakończenia stosunku dzierżawy, które to miałyby nastąpić po 7 października 2015 roku. Sąd dostrzega spór pomiędzy stronami co do terminu wypowiedzenia umowy, ale wobec ograniczenia zakresu żądania do czynszu dzierżawnego dla powodów za okres do 7 października 2015 roku, wszelkie zdarzenia związane z tą umową, które nastąpiły po wskazanym dniu są irrelevantne dla orzekania w niniejszej sprawie.

Po trzecie w końcu, dokonanie ustalenia faktycznego na podstawie określonego dokumentu (zwłaszcza zaś umowy i aneksu do umowy) nie warunkuje stwierdzenia ważności czynności prawnej. Czym innym jest bowiem ustalenie, że strony zawarły umowę określonej treści (tj. złożyły oświadczenie woli), czym innym zaś określenie konsekwencji złożonego oświadczenia, tj. ważności czynności prawnej. To pierwsze mieści się w granicach ustaleń faktycznych i poczynione zostało powyżej, zaś to drugie stanowi subsumcję stanu faktycznego do określonych przepisów prawa i znajdzie się w rozważaniach prawnych.

Przechodząc do oceny zeznań świadków przesłuchanych w niniejszym postępowaniu, w pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd uznał zeznania M. S. za częściowo jedynie wiarygodne. Sąd nie dał im wiary w zakresie, w którym zeznała, że dzierżawcy prowadzili na dzierżawionych gruntach działalność rolną, a rolą wydzierżawiającego było jedynie udzielenie pożyczki na prowadzenie takowej działalności. Zeznania w tym zakresie pozostają sprzeczne z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym, w szczególności zaś zeznaniami M. M., ale również treścią umowy pożyczki zawartą przez jednego z powodów z pozwaną. Skoro bowiem działalność rolna pozwanej miałaby być finansowana z pożyczek od powodów, nie sposób ustalić w jaki sposób na działalność tę miałaby być wystarczająca kwota ok. 3 tysięcy złotych, w sytuacji, gdy sami powodowie w planach produkcji rolnej oznaczali te koszty na kilkadziesiąt tysięcy złotych dla obu nieruchomości. Ponadto, przeciwko tezie, jakoby pozwana miała wykonywać (nieważne z czyich środków) prace rolne na nieruchomościach świadczy również wysokość czynszu, znacząco przewyższająca wysokość dochodu (różnicy pomiędzy przychodami a kosztami) wyliczona dla poszczególnych nieruchomości przez powodów w planach produkcji rolnej. W pozostałym zakresie, zeznania świadka uznano za co do zasady wiarygodne, choć nie dostarczyły materiału dowodowego, na podstawie którego można było w niniejszej sprawie czynić ustalenia faktyczne.

Odnosząc się do zeznań R. D. (2), Sąd uznał, że są one częściowo wiarygodne. Niewątpliwie, świadek ten – jako jeden z najbardziej zainteresowanych procederem, który prowadziły spółki grupy IR Agronom, usiłował w zeznaniach swych z jednej strony nie zaszkodzić znanemu pozwanej, która była w tym jego współniczką (a przynajmniej członkiem najbliższej rodziny współnika – A. Ł.), z drugiej zaś obronić ważność i sens gospodarczy zawartych umów dzierżawy. Sąd nie dał wiary zeznaniom wskazanego świadka w zakresie, w którym twierdził on, że umowa dzierżawy była rzeczywiście wykonywana, a M. Ł. wykonywała jako dzierżawca jakiejkolwiek czynności na gruncie. Przeczą temu pozostałe zgromadzone w sprawie dowody, w szczególności zeznania M. M., ale również plany produkcji rolnej, z których wynikało, że to powodowie prowadzili na gruntach gospodarstwo rolne. Za wiarygodne natomiast, Sąd uznał zeznania świadka, który twierdził, że nie działał z przekroczeniem swojego umocowania i jeśli zawarł umowę, to miał do tego upoważnienie. Powyższe koresponduje bowiem z okolicznościami, że w spornym okresie pełnił on funkcję członka zarządu spółki. Za trudne do racjonalnego wytłumaczenia byłoby przyjęcie, że w okresie, gdy R. D. (2) nie był jeszcze członkiem zarządu komplementariusza powodów, posiadał szersze umocowanie do działania w ich imieniu, niż wtedy, gdy wszedł do zarządu (...) S.A., a jego uprawnienie do zawierania umów wygasło 15 lipca 2015 roku i nie zostało ponowione. Za częściowo wiarygodne zaś Sąd uznał zeznania wskazanego świadka w części, w której wyjaśniał on motywację zawarcia aneksów do umowy. Skoro bowiem ustalono, że pozwana nie prowadziła na dzierżawionych gruntach żadnej działalności rolnej, nie sposób przyjąć, że zmiana wysokości czynszu wynikała z niezadowolających plonów. Za przekonujące natomiast należy uznać wyjaśnienie, że zmiana wysokości czynszu wynikała z mniejszych niż przewidywano wysokości dopłat rolnośrodowiskowych – ich otrzymanie było bowiem dla obu stron jedynym gospodarczym sensem zawarcia umowy dzierżawy.

Zeznania P. J. Sąd uznał za co do zasady wiarygodne. Zauważa przy tym, że zostały one złożone na dużym stopniu ogólności, ale w pełni zrozumiałe jest wyjaśnienie świadka, że od opisywanych wydarzeń upłynęło ponad 5 lat i może

już nie pamiętać jego szczegółów. Przede wszystkim, istotność wskazanych zeznań dla dokonania ustaleń faktycznych w sprawie objawia się w tym, że po pierwsze, świadek wskazał, że umowa dzierżawy miała charakter pozorny (nie określił tego wprost tymi słowami, ale zaznaczył, że wszystkie czynności na gruntach nadal wykonywała spółka), po drugie zaś – opisał szeroką decyzyjność i zakres umocowania R. D. (3), co uwiarygadnia jego twierdzenie o posiadaniu uprawnienia do zawarcia aneksów do umów. Zeznania dotyczące terminu wypowiedzenia umowy są zaś bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro między stronami bezspornym pozostaje, że nie nastąpiło to przed 7 października 2015 roku, a czynszu jedynie za okres do tego dnia domagają się powodowie.

Końcowo, zeznania M. M. uznać należy za wiarygodne. Świadek szeroko opisuje zakres nieprawidłowości w spółkach grupy, w których to nieprawidłowościach sam brał udział (i udziału tego nie umniejsza), co samo w sobie świadczyć może o szczerości postawy świadka. Ponadto, za wiarygodnością świadka przemawia brak jakiegokolwiek motywacji do składania w tym przedmiocie zeznań fałszywych – znamienne jest bowiem, że wskazał (k. 235v, adn. 00:04:56), że uważa, że jego zeznania mogą pomóc uczestnikom funduszu, a w konsekwencji doprowadziły do odmiennego rozstrzygnięcia. Zeznania te są spójnie wewnętrznie i zgodne z pozostałą częścią materiału dowodowego, której Sąd dał w niniejszej sprawie wiarę. Stanowią one jasne, klarowne i przekonujące wyjaśnienie motywacji, które stały za poszczególnymi uczestnikami procesów gospodarczych związanych z powodami w 2015 roku i Sąd nie znalazł podstaw, ażeby zakwestionować ich wiarygodność.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwa w części ponad tą, w której nakazy zapłaty stały się prawomocne nie zasługują na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności, zauważyć należy, że stany faktyczne, które stanowią podstawę obu rozpoznawanych powództw są nie tyle analogiczne, co wręcz identyczne, różnica polega jedynie na tym, że powodami są inne, bliźniacze spółki z tej samej grupy kapitałowej oraz, że inna jest wysokość wskazanego w umowie i aneksie wynagrodzenia. Ze wskazanych przyczyn, znakomita większość rozważań poczynionych poniżej będzie wspólna dla obu powództw.

Zgodnie z treścią art. 693 k.c., przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz (§ 1). Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków (§ 2). Nie ulega wątpliwości, że treść umów zawartych pomiędzy stronami wskazuje na to, iż zawarta umowa stanowić miała umowę dzierżawy.

Niemniej jednak, w ocenie Sądu, umowy z dnia 30 maja 2015 roku uznać należało za nieważne z uwagi na ich zawarcie dla pozorów (art. 83 § 1 k.c.). Zgodnie z przywołanym przepisem, nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności. Złożenie oświadczenia woli drugiej stronie dla pozorów polega na tym, że osoba składająca pozorne oświadczenie oraz jego adresat mają na celu ukrycie rzeczywiście zamierzonych skutków prawnych pozornym oświadczeniem. Dla przyjęcia pozorowości, konieczne jest, żeby (1) oświadczenie było złożone dla pozorów, (2) oświadczenie było złożone drugiej stronie i (3) adresat oświadczenia musi zgadzać się na dokonanie czynności jedynie dla pozorów.

Jak wskazuje się w doktrynie (B. Lewaszkiewicz-Petrykowska [w:] P. Księżak, M. Pyziak-Szafnicka (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, Warszawa 2014, Lex, nb. 8 do art. 83), świadczeniem złożonym dla pozorów jest oświadczenie, którego autor nie chce wprowadzić wywołania skutków prawnych, jednocześnie jednak dąży do wywołania pozorów rzeczywistego dokonania czynności prawnej w takiej postaci, na jaką wskazuje uzewnętrznione oświadczenie woli. Celem jest wywołanie u otoczenia przeświadczenia, że czynność prawna została rzeczywiście dokonana w takiej postaci, jaka wynika z treści złożonych oświadczeń woli. „Oświadczenie woli złożone jest dla pozorów wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych, przy jednoczesnej chęci wprowadzenia innych osób (lub organów) w błąd co do dokonania określonej czynności prawnej” (wyrok SN z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1547/00).

Wyróżnia się przy tym pozornosc bezwzględna i względna. Pozornosc może bowiem zachodzić zarówno wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością nie kryje się inna czynność, jak i wtedy, gdy pod pozornym oświadczeniem ukrywa się inna czynność prawna (wyrok SN z dnia 8 września 2011 r., III CSK 349/10). Różnica pomiędzy nimi sprowadza się do tego, że w przypadku pozornosci bezwzględnej, strony przewidują, że w rzeczywistości nie zostanie dokonana zmiana w stosunkach prawnych pomiędzy nimi, zaś pozornosc względna charakteryzuje się tym, że strony planują wywołanie przez czynność faktycznych skutków prawnych, jednakże są one odmienne niż te deklarowane w treści czynności. Skutkiem złożenia oświadczenia bezwzględnie pozornego jest jego nieważność (art. 83 § 1 zd. 1 k.c., z zastrzeżeniem § 2), zaś oświadczenia pozornego względnie (relatywnie) – ocena ważności oświadczenia według właściwości czynności dyssymulowanej (art. 83 § 1 zd. 2 k.c.).

Oceniając zawartą pomiędzy stronami umowę przez powyższy pryzmat, zauważyć należy, że przy jej zawieraniu żadnej ze stron nie przyświecał cel objęty essentialia negotii umowy dzierżawy. Powodowie wcale bowiem nie zamierzali oddać pozwanej do używania i pobierania pożytków objętych umową nieruchomości, a pozwana nie zamierzała ani nieruchomości tej używać, ani pobierać z niej pożytków. Jedynym celem zawarcia umowy było umożliwienie pobierania dopłaty rolnośrodowiskowej od gruntu. Rzeczywistym beneficjentem dopłat miała być jednak nie pozwana, lecz powodowie. W istocie zatem, zawarcie umowy dzierżawy miało na celu jedynie wywołać na zewnątrz (a w szczególności w (...)) wrażenie, że dzierżawca jest posiadaczem gruntów i grunt ten utrzymuje zgodnie z normami i jest uprawniony do uzyskania dopłaty (art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 26 stycznia 2007 r. o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego). Tymczasem, w istocie, pozwana ani gruntu nie posiadała ani nie utrzymywała, gdyż umowa nie wywarła rzeczywistych skutków w relacjach między stronami. Tym samym, oświadczenie obu stron złożone zostało im wzajemnie dla pozorów.

Wskazać przy tym należy, że obie strony były świadome pozornosci oświadczenia. Nie ulega wątpliwości, że świadomość tę posiadały powodowie spółki, które cały proceder pozornych umów dzierżawy, zawieranych dla uzyskania dopłat bezpośrednich organizowały i w dalszym ciągu prowadziły gospodarkę rolną na rzekomo wydzierżawionych gruntach. Natomiast, w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości również i fakt, że pełną świadomość pozornosci umowy miała i pozwana. Nie sposób bowiem przyjąć, że – nie mając żadnego wykształcenia doświadczenia, ani planów prowadzenia działalności rolnej – zdecydowała się na dzierżawę gruntów o łącznej powierzchni ok. 80 ha (jedynie od dwóch powodowych spółek, a Sądowi wiadomo z urzędu, że zawierała również inne umowy ze spółkami z grupy). Jedyny cel, jaki mogła przez umowy te osiągnąć pozwana to pomoc w procedurze odbywającym się w powodowych spółkach, w których pracował jej mąż.

Powyższe doprowadziło Sąd orzekający w niniejszej sprawie do konkluzji, że obie zawarte pomiędzy stronami umowy są nieważne, albowiem zawarto je dla pozorów. Tym samym, powodowie nie mogą z ich tytułu wywodzić żadnych roszczeń.

Na marginesie jedynie można zauważyć, że również w przypadku przyjęcia, że umowy te zostały ważnie zawarte, powództwo i tak podlegać winno oddaleniu. Z ustalonego stanu faktycznego nie wynika bowiem, ażeby R. D. (2) przy zawieraniu aneksów do umowy działał z przekroczeniem swego umocowania. Powodom bowiem nie udało się w toku niniejszego postępowania udowodnić, że pełnomocnictwo, które zostało mu przez nich udzielone wygasło przed dniem zawarcia aneksów. Pomimo zobowiązania pod rygorem skutków z art. 233 § 2 k.p.c., powodowie nie przedłożyli bowiem pełnomocnictwa, na podstawie którego osoba ta działała w ich imieniu przy zawarciu umów z 30 maja 2015 roku (a bezsporne pomiędzy stronami jest, że pełnomocnictwo takie istniało). Z faktu, że pełnomocnictwa udzielone przez wybrane, inne spółki, obowiązywało do 15 lipca 2015 roku nie sposób wywieść, że analogicznie sprawa wyglądała z pełnomocnictwem udzielonym przez powodów.

Mając więc na uwadze powyższe, przyjąć należy wobec braku jakichkolwiek przeciwdowodów, że stosunek pełnomocnictwa trwał nadal w dniu zawierania aneksów do umowy dzierżawy. Nawet zaś jednak w sytuacji, gdyby pełnomocnictwo wygasło (lecz z innych przyczyn niż upływ czasu, na które zostało udzielone – powodowie nie wykazali, ażeby wygasło z tej właśnie przyczyny), tym bardziej brak jest dowodu, że pozwana o fakcie tym wiedziała



lub też z łatwością mogła się dowiedzieć. Skoro zaś tak, czynność ta – mimo wygaśnięcia umocowania – pozostaje ważna stosownie do treści art. 105 k.c.

Odnosząc się z kolei do zakresu przedmiotowego pełnomocnictwa, w ocenie Sądu, z upoważnienia do zawierania umów określonego rodzaju wynika również – a maiori ad minus – upoważnienie do ich aneksowania. Jak trafnie wskazał bowiem Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 27 września 2012 r., I ACa 960/12, „uprawnienie ogólne do zawarcia umowy ze swej istoty obejmuje wszystkie czynności związane z jej wykonaniem jak i rozwiązaniem. Nie ma więc potrzeby przedkładania kolejnego, szczególnego pełnomocnictwa do rozwiązania wcześniej zawartego kontraktu”.

Mając na względzie powyższe, należy wskazać, że na skutek dokonanej zmiany treści umowy, roczny czynsz dzierżawy względem (...) z siedzibą w W. wynosił 7.000 zł, a względem (...) z siedzibą w W. – 9.500 zł. Skoro zaś powód dochodzi roszczenia za okres od 30 maja do 7 października 2015 roku (a więc za 131/365 części roku), należna powodom kwota to – odpowiednio 2.511,27 zł i 3.408,62 zł, a więc kwoty, co do których uprawomocniły się wydane w sprawie nakazy zapłaty. Dalej idące powództwo również i z tej przyczyny nie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak w punkcie I i III.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w pkt II i IV oparto o treść art. 100 zd. 1 i 2 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo w sprawie I C 5708/17 w proporcji 90% do 10% odpowiadającej częściom, w których poszczególne strony były wygrywające i obciążające w całości powoda w sprawie I C 5711/17, albowiem powódka uległa w niewielkiej części (jedynie co do niecałych 6% roszczenia). Jednocześnie, szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawiono referendarzowi sądowemu, stosownie do treści art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

O wydatkach poniesionych przez tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd orzekł na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c., obciążając nimi w całości powodów w częściach równych.

## ZARZĄDZENIE

(...) – pocztą, z pominięciem PI.

27-12-2021