

Sygn. akt II Ca 581/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek - Markowska SR del. do SO Arkadiusz Grzelczak (spr.)
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 listopada 2015 roku w S.

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko I. T.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 10 lutego 2015 roku, sygn. akt I C 28/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie I zasądza od pozwanej I. T. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 49909,87 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięć złotych i osiemdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2013 roku;

b. w punkcie II zasądza od pozwanej na rzecz powódki 6930 zł (sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych) tytułem kosztów postępowania;

c. w punkcie III nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gryfinie kwotę 878,60 zł (osiemset siedemdziesiąt osiem złotych i sześćdziesiąt groszy) tytułem kosztów sądowych;

2. zasądza od pozwanej I. T. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 3696 zł (trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt sześć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Wiesława Buczek – Markowska SSO Dorota Gamrat - Kubeczak SSR del. Arkadiusz Grzelczak

Sygn. akt II Ca 581/15

UZASADNIENIE

Pozwem, który wpłynął do Sądu w dniu 30 września 2015 r. (data stempla pocztowego) powód Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej I. T. kwoty 49.909,87 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jako podstawę roszczenia wskazano art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Roszczenie zaś dotyczy okresu od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 16 października 2012 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż strony zawarły umowę dzierżawy nr (...), na podstawie której powódka wydzierżawiła pozwanej nieruchomości składającą się z działek położonych w gminie W., obręb D., działki nr (...) oraz obręb (...), działki nr (...). Umowa została zawarta na okres od dnia 10 czerwca 2002 r. do dnia 10 czerwca 2012 r., przy czym w dniu 20 grudnia 2011 r. strony podpisały aneks, tekst jednolity umowy. Pismem z dnia 2 kwietnia 2012 r. powódka wezwała pozwaną do wydania nieruchomości w dniu 11 czerwca 2012 r. i uprzedziła, iż brak wydania skutkował będzie obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w wysokości pięciokrotności wywoławczego czynszu najmu. Pismem z dnia 14 maja 2012 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, iż chce ona przedłużyć okres dzierżawy, w przypadku jednak braku zgody Agencji Nieruchomości Rolnych w W., nieruchomość zostanie zwrócona w terminie. Pismem z dnia 8 lipca 2012 r. powódka oświadczyła, iż nie wyraża zgody na przedłużenie umowy dzierżawy i ponownie wezwała pozwaną do wydania nieruchomości. Pozwana zaś wydała nieruchomość dopiero w dniu 18 października 2012 r. Pismem z dnia 28 sierpnia 2012 r. wezwano pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia 30 czerwca 2012 r., w kwocie 20.888,86 zł i pozwana uregulowała należność, po wymianie pism. Pismem z dnia 29 października 2012 r. wezwano pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za okres od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 16 października 2012 r. w odpowiedzi pełnomocnik pozwanej wskazał, iż nigdy nie uchylała się ona od wydania przedmiotu umowy i odmówił zapłaty. Pozwana wpłaciła jednak kwotę 50.000 zł w dniu 22 stycznia 2013 r. w dniu 27 sierpnia 2013 r. pozwana wpłaciła 25.000 zł, z czego kwota 23.125,02 zł została zaliczona na poczet należności dochodzonej pozwem, zaś pozostała kwota na poczet umowy dzierżawy innej nieruchomości. Wysokość czynszu dzierżawnego stosowanego przez Agencję Nieruchomości Rolnych wyliczono w oparciu o rozdział 4 zarządzenia Prezesa (...) z dnia 28 września 2009 r., Nr 35/09, zgodnie z którym ceny te wyrażane są w średnich cenach decyton pszenicy (zgodnie z art. 39a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i są zależne od rodzaju gruntu, jego klasy i okręgu podatkowego. Przy uwzględnieniu czasu władania nieruchomością oraz średnich cen za decyton pszenicy w pierwszym półroczu 2012 r. (dzień żądania wydania nieruchomości), wysokość wynagrodzenia obliczono na 111.880,24 zł. Wywoławcza wysokość czynszu za nieruchomość to 896. (...) pszenicy w stosunku rocznym. Pięciokrotność tej wielkości to (...)796 decyton pszenicy w skali roku. Z uwagi na okres dochłodzonego roszczenia (1.07-16.10.2012 r.) i średnie ceny pszenicy, co daje kwotę 111.880,24 zł.

Wpłaty dokonane przez pozwaną w kwocie łącznie 73.125,02 zł zostały zaliczone następująco: 65.466,30 zł na należność główną i 7.658,72 zł na odsetki. Do zapłaty pozostało zatem 46.413 zł należności głównej wraz z kwotą 495,93 zł tytułem odsetek na dzień 26 września 2013 r. Powód dochodzi zaś w pozwie kwoty głównej wraz z kapitalizowanymi odsetkami na dzień 26 września 2013 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 21 października 2013 r., sygn. akt I Nc 1109/13 Sąd Rejonowy w Gryfinie nakazał pozwanej I. T. aby zapłaciła na rzecz powoda Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 49.909,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz tytułem kosztów postępowania kwotę 3.058 zł, w tym koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł, 1/4 części opłaty od pozwu w kwocie 624 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictw w kwocie 34 zł.

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty złożyła pozwana I. T. wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana wskazała, iż wielokrotnie, jeszcze w 2011 r. zwracała się do powódki z wnioskiem o przedłużenie terminu dzierżawy nieruchomości, przynajmniej do czasu zakończenia zbiorów, najpierw

ustnie, a ostatecznie pismem z dnia 9 marca 2012 r. w jednostce (...) w G. pozwana była zapewniana, iż jest to możliwe. Sądziła ona zatem, iż w sposób dorozumiany doszło do przedłużenia umowy i była zdziwiona kiedy w maju 2012 r. została wezwana do zwrotu dzierżawionego gruntu. W rozmowach z powódka towarzyszył pozwanej S. C., który na jej zlecenie wykonywał prace agrotechniczne. Pozwana podkreśliła, iż cały czas wskazywała gotowość do zwrotu dzierżawionego gruntu, w przypadku braku zgody Agencji na przedłużenie umowy. Pozwana zaprzeczyła, aby w okresie od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 16 października 2012 r. korzystała z nieruchomości rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Pozwana wydała przedmiot dzierżawy dopiero w dniu 18 października 2012 r., ale była gotowa do wydania działek już po zakończeniu umowy, czyli 10 czerwca 2012 r. co wielokrotnie zaznaczała w rozmowach i korespondencji z Agencją. W piśmie z dnia 14 maja 2012 r. pozwana wskazała, iż w przypadku nie wyrażenia przez powodowa Agencję zgody na przedłużenie okresu dzierżawy gotowa jest zwrócić dzierżawione grunty po dniu 10 czerwca 2012 r. Również wpisem z dnia 15 listopada 2012 r. wskazała, iż była gotowa wydać nieruchomości po dniu 10 czerwca 2012 r., a nie doszło do tego tylko z uwagi na bark współdziałania powódki. Zgodnie bowiem z § 17 ust. 6 umowy dzierżawy zawartej między stronami, to na powodzie, a nie na pozwanej spoczywał obowiązek wskazania terminu, w którym na nastąpił wydanie przedmiotu dzierżawy. Skoro zatem pozwana w piśmie z dnia 14 maja 2012 r. zadeklarowała gotowość wydania nieruchomości, powódka była obowiązana wyznaczyć termin zwrotu. Został on ustalony dopiero na dzień 18 października 2012 r., przy czym sama pozwana nie miała możliwości wcześniejszego wydania, z uwagi na procedurę, która wymaga obecności przedstawiciela (...) oraz sporządzenia protokołu z lustracji gruntów. Pozwana zatem mogła tylko czekać na nadejście terminu wskazanego przez powódkę. Do samego przejścia nieruchomości w dniu 18 października 2012 r. doszło bez uwag i zastrzeżeń powódki. Pozwana wskazała również, iż odpowiedź na jej wniosek przedłużenie umowy dzierżawy, złożony w dniu 14 marca 2012 r. została sporządzona przez powódkę dopiero w dniu 9 lipca 2012 r., a więc już po zakończeniu okresu dzierżawy, co w opinii pozwanej obrazuje sposób i terminowość działania (...). Pozwana podniosła również, iż domaganie się przez powoda wynagrodzenia w wysokości pięciokrotności wywoławczej wysokości czynszu za okres, w którym pozwana nie korzystała z gruntu, a jedynie oczekiwała na wyznaczenie terminu przekazania nieruchomości, należy rozpatrywać w kategoriach nadużycia prawa z art. 5 kc. Jednocześnie powód nie wykazał, ciężącego na nim zgodnie z art. 6 kc oraz 232 kpc obowiązku, aby pozwana korzystała z przedmiotowej nieruchomości rolnej. Pozwana zakwestionowała również sposób naliczenia wynagrodzenia, a także zaliczania poszczególnych wpłat dokonanych przez pozwaną wynikających z przedstawionych przez powoda dowodów m.in. wydruk „wpłaty kontrahentów”. Wskazała ona, iż uregulowała wszystkie należne powodowej Agencji kwoty. Również kwoty z poszczególnych wezwań wystosowanych przez powodową Agencję różnią się od siebie i nie sposób ich jakkolwiek powiązać.

Sąd Rejonowy w Gryfinie I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 10 lutego 2015r. w sprawie I C 28/14 oddalił powództwo Agencji Nieruchomości Rolnych w W. i zasądził od powódki na rzecz pozwanej I. T. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz zasądził od powódki na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gryfinie kwotę 878,60 zł tytułem kosztów sądowych.

Wyrok powyższy Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach:

Na podstawie umowy zawartej przez strony w dniu 14 maja 2002 r., zmodyfikowanej w okresie jej obowiązywania, ostatnio w dniu 20 grudnia 2011 r. pozwana dzierżawiła grunty rolne o łącznej powierzchni ponad 236 ha położone na działkach nr (...) w obrębach W. i D. należące do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Pozwana na ww. gruntach uprawiała kukurydzę. Termin zakończenia dzierżawy i wygaśnięcia umowy ustalono na dzień 10 czerwca 2012 r. Jeszcze w marcu 2012 r. pozwana wystąpiła do powódki o odroczenie terminu wydania dzierżawionych gruntów do dnia 10 listopada 2012 r. Pozwana zdecydowała się skierować taki wniosek opierając się na zapewnieniu jednego z pracowników (...) oddziału Agencji co do tego, że wniosek najprawdopodobniej zostanie rozpatrzony pozytywnie. Powódka w piśmie z dnia 2 kwietnia 2012 r. wezwała pozwaną do zwrotu użytkowanych gruntów w terminie do dnia 11 czerwca 2012r., tj. po wygaśnięciu umowy. Natomiast pozwana w piśmie z dnia 14 maja 2012 r. zadeklarowała gotowość niezwłocznego zwrócenia przedmiotu dzierżawy z chwilą zakończenia obowiązywania umowy, jednocześnie wyraziła wolę kontynuacji stosunku dzierżawy w okresie po dniu 11 czerwca 2012 r. na dotychczasowych zasadach. Po dacie wygaśnięcia umowy powódka nie ponawiała wezwania pozwanej do wydania dzierżawionych gruntów. O

swoim negatywnym stanowisku w kwestii przedłużenia umowy dzierżawy zawiadomiła pozwaną w piśmie z dnia 9 lipca 2012 r. zwróciła m.in. uwagę na to, iż od dnia 11 czerwca 2012 r. pozwana ze względu na niezastosowanie się do wezwania z dnia 2 kwietnia 2012 r. włada nieruchomością wchodząca w skład zasobu bez tytułu prawnego. Dzierżawione grunty znajdowały się w dyspozycji pozwanej do dnia 18 października 2012 r. tj. dnia protokolarnego ich przejęcia przez przedstawiciela Agencji. Pozwana nie prowadziła na gruntach po dniu 10 czerwca 2012 r. działalności rolniczej. Jedynie z końcem września 2012 r. dokonała zbioru znajdującej się na nich kukurydzy. Związane z tym czynności zleciła specjalistycznemu przedsiębiorstwu, z którym rozliczyła się wydając część kukurydzy w naturze. Prace związane ze zbiorem kukurydzy zakończyły się na przełomie września i października 2012 r. na skutek wezwania powódki z dnia 28 sierpnia 2012 r. pozwana uiściła jej należność w łącznej kwocie 20.888,86 zł z tytułu użytkowania gruntów w okresie od dnia wygaśnięcia umowy do końca czerwca 2012 r. Powódka zażądała ponadto należności za korzystanie z gruntów za okres od 1 lipca do 16 października 2012 r., które określiła łącznie na kwotę 111.880, 24 zł jako równowartość 5 – krotności stawek wywoławczych czynszu dzierżawnego w sposób nawiązujący do regulacji ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Pozwana częściowo uznała powyższe żądanie uiszczając kolejno na rzecz (...) kwotę 50.000 zł w dniu 22 stycznia 2013 r. oraz kwotę 25.000 zł w dniu 27 sierpnia 2013 r. Odmówiła jednak zapłaty w dalej idącym zakresie kwestionując jej zasadność. Wysokość należności za korzystanie z gruntów powódki na działkach nr (...) w obrębach W. i D. w okresie od 1 lipca 2012 r. do dnia 16 października 2012 r. zgodnie z żądaniem powódki kształtuje się w kwotach:

- 121.520 zł wg unormowań ustawowych (art. 39b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) jako równowartość (...),80 decyton pszenicy,
- 66.650 zł wg stawek rynkowych czynszu dzierżawnego,
- 63.660 zł wg stawek i zasad określania należności za korzystanie z gruntów w okresie po zakończeniu dzierżawy przyjętych w umowie stron.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo podlega oddaleniu w całości. Sąd wskazał, iż bezsporne jest w sprawie, iż wygaśnięcie umowy dzierżawy zawartej między stronami na stąpiło w dniu 10 czerwca 2012 r. i z tą datą pozwana zobowiązana była do wydania gruntów objętych umową wobec nie uwzględnienia jej wniosku o odroczenie, bądź przedłużenie terminu zakończenia umowy. Bezsporne jest również, iż do wydania gruntów doszło w dniu 18 października 2012 r. wcześniej pozostawały one w dyspozycji pozwanej, jednak deklarowała ona gotowość ich niezwłocznego wydania, w piśmie z dnia 14 maja 2012 r. Pozwana przed 18 października 2012 r. nie inicjowała żadnych czynności, w szczególności nie wzywała (...) do przystąpienia do odbioru gruntów po wygaśnięciu umowy dzierżawy w celu uniknięcia zarzuty zwłoki w wykonaniu zobowiązania związanego z wydaniem gruntów. Sąd przyjął, iż Agencja wykonała swój obowiązek wynikający z §17 ust. 6 umowy dzierżawy w postaci wskazania terminu wydania gruntów, w piśmie z dnia 2 kwietnia 2012 r., a zatem jeszcze przed wygaśnięciem umowy dzierżawy. W ocenie Sądu I instancji na dzień 11 czerwca 2012 r. brak był jakichkolwiek przeszkód dla realizacji przez pozwaną obowiązku wydania gruntów i w jej interesie było doprowadzenia do formalnego ich odbioru przez Agencję. Wygaśnięcie umowy dzierżawy na skutek upływu okresu, na jaki została ona zawarta stanowi okoliczność obiektywna i niezależną od winy dzierżawcy. Złożenie przez pozwaną wniosku o przedłużenie terminu obowiązywania umowy czy też odroczenie terminu wydania gruntów nie spowodowało przerwy, ani wstrzymania biegu terminu ustania obowiązywania umowy. Zainteresowanie i wolę powódki w zakresie zakończenia stosunku umownego w terminie wskazanym w umowie dostatecznie jednoznacznie wyrażało pismo powódki z dnia 2 kwietnia 2012 r. obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy przewidziany w § 10 umowy jest natomiast obowiązkiem faktycznym, umowa nie nakłada na dzierżawcę konieczności podejmowania jakichkolwiek dodatkowych czynności potwierdzających gotowość wydania przedmiotu dzierżawy. Obliguje go natomiast, by grunty wydać fizycznie Agencji. Dla powstania obowiązku uiszczania należności za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy znaczenie ma wyłącznie to czy i kiedy faktycznie doszło do wydania dzierżawionych gruntów niezależnie od przyczyn tego stanu rzeczy. Sąd I Instancji wskazał, iż skoro brak jest dowodu, że pozwana wykonała swój obowiązek przed 16 października 2012 r. to poczynając od dnia 11 czerwca 2012 r. powinna ona uiszczać przewidziane w § 17 ust. 5 umowy należności. Sąd przyjął, iż pozwana

nie kwestionowała tej powinności dokonując od czerwca 2012 r. do sierpnia 2012 r. dobrowolnych, sukcesywnych wpłat na rzecz powódki w kwotach 20.888,86 zł, 50.000 zł i 25.000 zł jako należności związanych z posiadaniem gruntów w okresie po dniu wygaśnięcia umowy.

Sąd Rejonowy uznał jednak, iż pozwana nie jest zobowiązana do uzupełniania dokonanych już wpłat o należności przewidziane w art. 39 b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Unormowanie to weszło bowiem w życie w dniu 3 grudnia 2011 r. w ocenie sądu I instancji odnosi się ono do osób, które od samego początku władały gruntami Zasobu bez tytułu prawnego oraz do umów nawiązanych po dacie wprowadzenia przepisu jak i wcześniejszych, które nie zawierają regulacji dotyczącej zasad uiszczania i wysokości wynagrodzenia za korzystanie z gruntów po okresie obowiązywania umowy. W pozostałych sytuacjach pierwszeństwo należy przyznać regulacji umownej. W szczególności zaś, skoro strony anektując umowę dzierżawy w dniu 20 grudnia 2011 r. nie uchyliły ani nie zmodyfikowały dotychczasowego brzmienia § 17 ust. 5 umowy należy przyjąć, że z woli stron właśnie ten zapis w wiążący osób określał w relacji między nimi zasady i zakres pokrywania należności za bezumowne korzystanie z gruntów. Sąd rejonowy przyjął, iż uiszczone dobrowolnie przez pozwaną należności w łącznej kwocie 75.000 zł za okres od lipca 2012 r. w pełni wyczerpują istniejący po jej stronie obowiązek odszkodowawczy, z tytułu bezumownego posiadania gruntów. Z kolei, gdyby wynagrodzenie dla Agencji miało podlegać rozliczeniu według normy 39b ust. 1 za uzasadnione trzeba by uznać zarzuty pozwanej dotyczące sposobu zachowania jej wpłat. Zwłaszcza wpłata w kwocie 25.000 zł w dniu 27 sierpnia 2013 r. powinna zostać w całości zaliczona na poczet wynagrodzenia objętego żądaniem, bowiem istnienie podstaw do zaliczenia z tej wpłaty kwoty 1.874,98 zł na poczet należności z innej umowy dzierżawy, jak wskazała powódka w pozwie, nie zostało wykazane, brak dowodu wydania takiej dyspozycji płatniczej przez pozwaną. Nadto roszczenie powódki określone według art. 39b ust. 1 ustawy przenoszące dwukrotnie należności zdefiniowane umownie może być oceniane jako wygórowane w aspekcie art. 5 kc, a więc jako nadużycie prawa podmiotowego. Okres bezumownego korzystania z gruntów przez pozwaną był bowiem stosunkowo krótki i nie wiązał się dla (...) z powstaniem szkody. Grunty bowiem pozostały w dyspozycji pozwanej, ale bez efektywnego gospodarczego ich wykorzystywania. Znajdowała się na nich wprawdzie kukurydza posadzona przez pozwaną, ale był to efekt zabiegów agrotechnicznych przeprowadzonych jeszcze w okresie obowiązywania umowy, kiedy pozwana liczyła na zezwolenie Agencji na dysonowanie gruntami do czasów zbiorów. Oczywistym jest bowiem, iż pozwana wydając grunty powinna mieć możliwość zabrania poczynionych na nie nakładów, tj. dokonania zbiorów kukurydzy, którą posadziła w okresie obowiązywania umowy dzierżawy. Powódka nie wskazuje zaś, iż istnienie tej uprawy kukurydzy stanowiło przyczynę nie dokonania odbioru gruntów, by było to przeszkodą i wywołało opóźnienie w odbiorze gruntów. Zdaniem Sądu Rejonowego aby zastosować restryktywne unormowanie zawarte w art. 39b ust. 1 ustawy powinny zachodzić szczególnie uzasadnione okoliczności po stronie byłego dzierżawcy przemawiające za odstępniem od stosowania sankcji zawartych w umowie. Celem unormowania ustawowego jest zapobieżenie grożącej Skarbowi Państwa szkodzie, której zagrożenie powinno być realne, a nie jedynie hipotetyczne. Sąd rejonowy wskazał, iż również powódka nie przejawiała wcześniejszej i jednoznacznie ukierunkowanej inicjatywy zmierzającej do odebrania gruntów przed dniem 18 października 2012 r. nie zostały ujawnione żadne przeszkody, czy też innego rodzaju okoliczności, które uniemożliwiłyby lub utrudniały (...) przystąpienie do odbioru gruntów po wygaśnięciu umowy dzierżawy. W szczególności takich przeszkód nie stanowiły żadne z zachowań pozwanej. Pozwana nie czyniła żadnych utrudnień w tej kwestii. Za przypadek nadużycia prawa, o którym mowa w art. 5 kc można uznać sytuację, gdy strona, której przysługuje określone prawo (roszczenie) sama przyczynia się chociażby w części do powstania zdarzenia dotkniętego negatywna sankcją prawną stanowiąca przedmiot jej roszczeń. Powódka nie wyjaśniła ani w pozwie, ani w toku sprawy dlaczego, mimo braku sprzeciwu czy oporu ze strony pozwanej oraz wobec jednoznacznie określonej własnej woli zakończenia umowy dzierżawy przedstawiciele Agencji nie przystąpili do czynności związanych z przejęciem gruntów po wygaśnięciu umowy. Choć nie można tu mówić wprost o zwłoce wierzyciela, taka postawa obiektywnie występującej opieszałości powódki stanowi dodatkowy argument, w ocenie sądu rejonowego przemawiający przeciwko nakładaniu na pozwaną obowiązku zapłaty należności, o których mowa w art. 39b ust. 1 ustawy. Zachowanie pozwanej nie usprawiedliwia tak surowej sankcji. Sąd I instancji zaaprobował w pełni argumentację zawartą w sprzeciwie od nakazu zapłaty, upatrując w przedstawionych okolicznościach zarzuczonego przez pozwaną braku woli współdziałania w dokonaniu odbioru gruntów przez Agencję. Pozwana nie tylko nie kwestionowała swej powinności z § 10 umowy, ani nie przyczyniła się do opóźnienia w jej realizacji, ale

pokryła dobrowolnie w pełnym zakresie przewidziane w umowie należności za dysponowanie gruntami po upływie okresu jej obowiązywania. Dlatego też ich uiszczenie Sąd I Instancji uznał za spełnienie ciężących na pozwanej powinności wobec powódki związanych z dysponowaniem gruntami po zakończeniu umowy, a w konsekwencji nie uwzględnił jej dalej idącego roszczenia związanego z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia, na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Apelację od powyższego wyroku złożył pełnomocnik powódki, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 49.909,87 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje.

Wyrokowi zarzucono naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 39b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wyrażające się w uznaniu, że przepis ten nie ma zastosowania do osoby, która stała się bezumownym użytkownikiem po wygaśnięciu umowy zwartej przed wejściem w życie przepisu i która zawiera postanowienia dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a także, iż dla jego zastosowania muszą zachodzić szczególnie uzasadnione okoliczności po stronie bezumownego użytkownika oraz realna szkoda po stronie właściciela gruntu,

b) art. 58 kc wyrażające się w braku uznania, że od chwili wejścia w życie art. 39b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przestały obowiązywać postanowienia umowne odmiennie regulujące kwestie wynagrodzenia z bezumowne korzystanie z gruntu,

c) art. 5 kc poprzez uznanie, że zastosowanie w przepisie może prowadzić pośrednio do pozbawienia mocy obowiązującej przepisów prawa oraz pominięciu faktu, iż przepis ten znajduje zastosowanie wyłącznie w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych sytuacjach.

Wyrokowi zarzucono również naruszenie przepisu art. 233 kpc poprzez nieprawidłową ocenę dowodów z zeznań świadka S. C. oraz wyjaśnień pozwanej wyrażające się w daniu im wiary co do następujących okoliczności:

a) pracownik terenowy powódki zapewniał pozwaną, że jej wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy zostanie prawdopodobnie rozpatrzony pozytywnie,

b) po wygaśnięciu umowy powódka nie ponawiała wezwania pozwanej do wydania gruntów,

c) pozwana nie prowadziła na gruntach po 10 czerwca 2012 r. działalności rolniczej,

d) pozwana deklarowała gotowość niezwłocznego wydania nieruchomości.

Wyrokowi zarzucono również naruszenie przepisu art. 328 §2 kpc poprzez sporządzenie wewnętrznie sprzecznego uzasadnienia oraz błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, iż :

a) pracownik terenowy powódki zapewniał pozwaną, że jej wniosek o przedłużenie umowy dzierżawy zostanie prawdopodobnie rozpatrzony pozytywnie,

b) po wygaśnięciu umowy powódka nie ponawiała wezwania pozwanej do wydania gruntów

c) pozwana nie prowadziła na gruntach po 10 czerwca 2012 r. działalności rolniczej,

d) pozwana deklarowała gotowość niezwłocznego wydania nieruchomości,

e) wolą stron było aby kwestie związane z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości po 3 grudnia 2011 r. podlegały §17 ust. 5 umowy, a nie 39b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu apelacji powódka wskazała, iż przepis art. 39b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ma charakter bezwzględnie obowiązujący i nie przewiduje możliwości odmiennego uregulowania tych spraw w umowie. Możliwości takiej nie przewidują również przepisy przejściowe regulujące wejście w życie przepisu. Jego interpretacja dokonana przez Sąd I Instancji jest - w ocenie powódki - wprost sprzeczna z jego brzmieniem. Umowa dzierżawy została zawarta pomiędzy stronami przed wejściem w życie ww. przepisu, zaś z chwilą jego wejścia w życie postanowienia umowne zostały zastąpione ww. przepisem, stosownie do regulacji art. 58 kc. Bezprzedmiotowe są zatem rozważania sądu, czy pierwszeństwo należy dać postanowieniem umownym, czy ustawowym. Przy czym z treści art. 39b ust. 1 nie wynika by jego zastosowanie było uzależnione od jakichkolwiek innych okoliczności poza bezumownym korzystaniem z gruntu. Taka interpretacja jest *contra legem*. Powódka wskazała również, iż Sąd rejonowy poprzez zastosowanie art. 5 kc zdaje się kwestionować zasadność i moc obowiązująca art. 39b ust. 1. Interpretacja przyjęta przez Sąd zdaje się zmierzać do poprawienia obowiązującej normy. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa została określona ww. przepisem i wszelkie próby kwestionowania tej wysokości jako wygórowanej jest działaniem nieuprawnionym. Ujemne następstwa niestaranego działania strony, wobec której uprawniony wykonuje swoje prawo, nie mogą być usuwane przez zastosowanie art. 5 kc. To pozwana bowiem pozostawała w zwłóce z wydanie gruntu, pomimo wyznaczenia terminu nie stawiała się na termin wydania 11 czerwca 2012 r. Sąd I instancji wyraźnie wskazał, iż pozwana nie wzywała Agencji do przystąpienia do odbioru gruntów po wygaśnięciu umowy w celu uniknięcia zarzutu zwłoki, uznał również iż nie można mówić o zwłóce wierzyciela. Brak jest zatem podstaw, aby pozwana korzystała z ochrony przewidzianej w art. 5 kc, skoro przez swoje zaniechania stała się bezumownym użytkownikiem. Brak jest również dowodów w sprawie, aby pracownik powódki miał zapewniać pozwaną, że jej wnioski o przedłużenie umowy dzierżawy zostanie prawdopodobnie rozpoznany pozytywnie. Powódka wskazała, iż wbrew ustaleniom sądu I instancji ponawiała wezwanie pozwanej do wydania gruntów, choćby w piśmie z 9 lipca 2012 r. Przy czym pozwana nie deklarowała gotowości ich zwrotu, albowiem nie stawiała się na termin ich wydania, a później nie wzywała powódki do ich odebrania. W piśmie z dnia 9 marca 2012 r. pozwana sama wskazuje termin wydania nieruchomości na dzień 10 listopada 2012 r. Na gruntach pozostawiła ona zasiana kukurydzę, którą zebrała pod koniec września i krótko po tym wydała grunty. W ocenie powódki zatem pozwana od początku miała wolę ich posiadania, aż do zakończenia zbiorów. Błędne jest również ustalenie Sądu I Instancji, iż skoro strony anektując umowę w dniu 20 grudnia 2011 r. nie uchylili, ani nie zmodyfikowały § 17 ust. 5 umowy, to ten właśnie przepis określał wzajemne rozliczenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntów. Przepis art. 39b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ma bowiem charakter bezwzględnie obowiązujący i nie można go wyłączyć wolą stron, nadto żaden dowód nie wskazuje na taką wolę stron. Nadto niezrozumiałym dla powódki pozostaje, iż skoro bezspornym jest, że powódka skutecznie wyznaczyła pozwanej termin wydania nieruchomości, to błędne jest twierdzenie, że nie podjęła ona inicjatywy zmierzającej do odebrania przedmiotu dzierżawy. Skoro bezspornym jest, że pozwana nie stawiała się na wyznaczony termin wydania to nie sposób zrozumieć twierdzeń, iż nie pozostawała ona w opóźnieniu w wydaniu gruntu oraz że brak było przeszkód do ich odebrania. Z jednej strony Sąd wskazuje na zwłokę pozwanej w wydaniu gruntu, z drugiej zaś wskazuje, że takiego opóźnienia nie było i podkreśla brak woli odebrania gruntów po stronie powódki. Nadto sąd wskazał, iż pozwana nie korzystała już po rozwiązaniu umowy z gruntu, jedynie pozostawały one w jej biernym posiadaniu. W niniejszej sprawie przez okres bezumownego posiadania były na gruntach pozostawione zasiewy, a więc była ona użytkowana rolniczo, dokonano również zbioru plonów. To zaś, iż na gruncie nie są prowadzone cały czas prace jest normalnym zjawiskiem wynikającym z zasad prowadzenia upraw rolnych. Z punktu widzenia właściciela nieruchomości najistotniejsze jest jednak to, iż jest on bezprawnie pozbawiony posiadania swe nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w całości podzielając argumentację Sądu I Instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wywiedziona przez powódkę zasługiwała na uwzględnienie w całości i konsekwencji doprowadziła do zamiany zaskarżonego orzeczenia i zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kwoty 49.909,87 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Zgodnie z art. 382 kpc Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że Sąd rozpoznający apelację orzeka na podstawie materiału zgromadzonego zarówno w pierwszej, jak i w drugiej instancji, natomiast postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, co oznacza, że wyrok Sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych. W pierwszej kolejności należy, więc ustalić podstawę faktyczną rozstrzygnięcia oraz poddać ocenie te zarzuty apelacji, które odnoszą się do ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji. Bezspornym w sprawie był fakt, iż zawarta między stronami umowa dzierżawy została zakończona w dniu 10 czerwca 2012 r. wobec braku zgody Agencji Nieruchomości Rolnych na jej przedłużenie. Tym samym od dnia następnego, to jest 11 czerwca 2012 r. pozwana stała się bezumownym użytkownikiem dotychczas dzierżawionych gruntów. Zgodnie z treścią § 17 ust. 6 zawartej między stronami umowy dzierżawy w razie jej wygaśnięcia lub rozwiązania, dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomości wydzierżawiającemu we wskazanym terminie przez wydzierżawiającego. Agencja dopełniła swego obowiązku jeszcze przed zakończeniem umowy, tj. pismem z dnia 2 kwietnia 2012 r. W piśmie tym powódka wskazywała termin, w którym oczekuje wydania gruntów przez pozwaną. Pozwana nie wykazywała w toku sprawy, aby nie zapoznała się z jego treścią. W piśmie wskazano również sposób, w jaki należy się kontaktować z Agencją w celu wypełnienia obowiązku wydania gruntów. Przy czym bez znaczenia pozostaje czy pozwana liczyła na przedłużenie umowy, czy też nie. W sposób obiektywny doszło do rozwiązania umowy. Sama pozwana uregulowała należność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 11 czerwca 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. uiszczając zgodnie z wezwaniem kwotę 20.888,86 zł.

Sąd uznał za błędne ustalenia Sądu I Instancji, iż pozwana deklarowała gotowość niezwłocznego wydania nieruchomości. W piśmie z dnia 9 marca 2012 r. pozwana sama wskazywała termin wydania dopiero na dzień 10 listopada 2012 r. Nie wykazała też w toku postępowania, aby kontaktowała się z pracownikiem Agencji w celu uzyskania terminu odbioru gruntów, zgodnie z pouczeniem zawartym w piśmie Agencji z dnia 2 kwietnia 2012 r. Nadto bezspornym pozostaje, iż na dzierżawionych gruntach pozostawiła uprawę kukurydzy, która została zebrana pod koniec września 2012 r. i niedługo później doszło do wydania gruntów. Zachowanie pozwanej w żaden sposób nie wskazuje na gotowość wydania gruntów. W świetle zebranego materiału przekonuje stanowisko powódki, iż wolą pozwanej było posiadanie gruntów.

Zgodnie z treścią § 17 ust. 5 umowy dzierżawy, po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu, w razie nie wydania przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę, wydzierżawiający będzie naliczał wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości przypadające do zapłaty w terminach o których mowa w § 15 ust. 6 w wysokości równowartości dotychczasowego czynszu powiększonego o 25%, podatek rolny (jeśli nie został zapłacony przez bezumownego użytkownika) oraz o równowartość dopłat bezpośrednich (jeśli przysługiwałyby w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości).

Natomiast podstawą żądania powódki jest ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2007 r. nr 231, poz. 1700 ze zmianami). Została ona zmieniona ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2.11.2011 r. nr 233, poz. 1382), która weszła w życie w dniu 3 grudnia 2011 r. Ustawa ta wprowadziła nowy art. 39 b zgodnie, z którym:

„1. Osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.

2. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości.”

Ustawa ta weszła w życie w czasie trwania umowy dzierżawy zawartej pomiędzy stronami.

Zdaniem Sądu Okręgowego przepis ten ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego i wyłącza odmienne regulacje tej kwestii zawarte w umowie dzierżawy. Błędne są zatem twierdzenia Sądu I Instancji, iż przepisu tego nie można zastosować do umów zawartych przed jego wejściem w życie. Sytuacji takiej nie przewidują przepisy przejściowe regulujące jego wejście w życie. Również redakcja przepisu i użycie przez ustawodawcę zwrotu „jest zobowiązana” wskazuje na bezwzględnie obowiązujący charakter normy. Tym samym od chwili jego wejścia w życie przepisy umowne w tej kwestii przestały obowiązywać, stosownie do art. 58 kc. Zasadnym jest zatem podniesiony przez powódkę zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 58 kc oraz bezprzedmiotowości rozważań czy strony miały zamiar nadal uregulować kwestię wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów w oparciu o § 17 ust. 5 umowy.

Sąd Okręgowy nie podziela także rozważań Sądu I Instancji w zakresie wspomnianych ograniczeń w zastosowaniu art. 39b ust. 1 ustawy, o który powódka opiera swoje roszczenie. Skoro bowiem przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, to jego zastosowanie nie może być uzależnione od jakichkolwiek okoliczności, które miałyby zachodzić po stronie byłego dzierżawcy i skutkować ostatecznie odstąpieniem od jego zastosowania. Jediną okolicznością, która podlega badaniu Sądu jest sam fakt bezumownego posiadania z gruntu, niezależnie czy posiadacz taki jest w dobrej czy też w złej wierze.

Również powoływanie się na nadużycie prawa przez powódkę w rozumieniu art. 5 kc, należy uznać za bezpodstawne. Jak słusznie wskazała powódka apelacji, stosowanie art. 5 kc nie może podważać treści i mocy przepisów obowiązujących. Nadto w niniejszej sprawie to pozwana pozostawała w zwłoce z wydaniem gruntów, nie zastosowała się bowiem do terminu wskazanego przez (...) (11 czerwca 2012 r.). Ujemne następstwa niestaranego działania strony, wobec której uprawniony wykonuje swoje prawo, nie mogą być usuwane przez zastosowanie art. 5 kc (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.04.1997 r., II CKN 118/97). Nie ma zatem podstaw, aby pozwana korzystała z ochrony przewidzianej w art. 5 kc, skoro jak ustalił Sąd I Instancji sama pozostawała w zwłoce, nie wzywała powódki do przystąpienia do odbioru gruntów. Z kolei Agencja wykonała swój obowiązek, wskazując w piśmie z dnia 2 kwietnia 2012 r. termin wydania nieruchomości.

Sąd podziela również argumentację powódki w części dotyczącej bezzasadności rozważań Sądu Rejonowego dotyczących gospodarczego korzystania z gruntów. Przepis, będący podstawą roszczenia powódki mówi o osobie władającej nieruchomością wchodzącą w skład (...) bez tytułu prawnego. Nie jest przy tym konieczne, aby w okresie władania bezumownego efektywnie, w sposób ciągle prowadzić prace rolnicze. Takie prace mają bowiem swoją specyfikę i jest oczywistym, iż nie są prowadzone non stop. Bezspornym przy tym pozostaje, iż na gruntach pozostała uprawa kukurydzy. Dla zastosowania normy wynikającej z przepisu art. 39b ust. 1 ustawy znaczenie ma jedynie sam fakt posiadania gruntów (a zatem bez formalnego ich wydania, przy zachowaniu procedur (...)) bez tytułu prawnego. Dotyczy on zarówno posiadacza w dobrej jak i w złej wierze.

Wobec powyższego na podstawie art. 386 § 1 kpc rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego należało zmienić i zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę dochodzoną pozwem, a mianowicie 49.909,87 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. 30 września 2013 r. (data stempla pocztowego), o czym orzeczono jak w pkt 1 sentencji. Pozwana nie kwestionowała bowiem sposobu wyliczenia wynagrodzenia przez Agencję, ani zaliczenia wniesionych przez nią wpłat, jedynie samą zasadność jego naliczenia.

Na marginesie należy wskazać, iż biegły na wniosek powódki obliczył czynsz w wysokości 121 185 złotych za okres od 01 lipca 2012 roku do dnia 16 października 2012 roku.

O kosztach postępowania przed Sądem pierwszej i drugiej instancji orzeczono w pkt 1 b i 2 sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

W pierwszej instancji koszty wyniosły 6 930,00 złotych obejmują one opłatę od pozwu w kwocie 2.496 złotych, koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w kwocie 2.400 złotych obliczone na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.), 2.000 zł tytułem zaliczki na wynagrodzenie biegłego oraz kwotę 34 złotych tytułem opłaty skarbowej.

Koszty poniesione w drugiej instancji wyniosły 3 696,00 złotych, które obejmują 2.496 zł tytułem opłaty od apelacji oraz kwotę 1.200 zł stanowiącą koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego obliczone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1) ww. rozporządzenia.

W pkt 1 c sentencji zasądzono od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gryfinie, niepokrytą przez powódkę część wynagrodzenia biegłego w kwocie 878,60 zł, sfinansowaną tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa.

SSO Wiesława Buczek – Markowska SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSR del. Arkadiusz Grzelczak