

Sygn. akt I ACa 1361/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Aleksandra Marszałek

Sędziowie: SSA Tadeusz Nowakowski (spr.)

SSA Walter Komorek

Protokolant: Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego we W.**

przeciwko **R. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 6 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 807/12

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że zasądzoną tam kwotę obniża do 347 658,60 (trzysta czterdzieści siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem 60/100) złotych oraz kwotę od której odsetki liczone są od dnia 29 maja 2013 r. obniża do 174 860,83 (sto siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt 83/100) złotych, dalej idące powództwo oddala;**
2. **oddala apelację w pozostałej części;**
3. **zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej 5.400 złotych kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6.12.2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanej na rzecz powoda 375.378,54 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 163.307,28 zł od dnia 5.01.2012 r., od kwoty 9.490,49 zł od dnia 15.02.2012 r. i od kwoty 202.580,77 zł od dnia 29.05.2013 r. do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ten ustalił, że w dniu 2 marca 2005 r. powodowa Agencja zawarła

umowę dzierżawy z R. M. (Nr(...)) w oparciu,

o którą wydzierżawiła pozwanej nieruchomość położoną w gminie W.

o pow. 186,571 ha oraz budynki i budowle, a nadto urządzenia trwale z nimi związane. Umowa została zawarta na okres 10 lat.

Dzierżawca zobowiązał się między innymi do używania przedmiotu

dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania

na nim działalności gospodarczej, prowadzenia gospodarki leśnej wedle zasad określonych w ustawie o lasach, niedokonywania działań, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia lub uszkodzenia zadrzewienia, użytkowania obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, realizacji wskazań konserwatorskich wydanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we W., prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych, niezwłocznego powiadamiania właściwych organów o zauważonych zanieczyszczeniach dzierżawionych gruntów pod wodami, rowów bądź innych działaniach mogących niekorzystnie zmienić warunki środowiskowe oraz przedstawienie wydzierżawiającemu w terminie do 28 lutego informacji o wykonanych w poprzednim roku remontach. W § 6 umowy postanowiono, że dzierżawca zobowiązuje się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa w szczególności przepisów o ochronie gruntów, przepisów prawa budowlanego i prawa wodnego. Dzierżawca zobowiązany był również do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy (§ 7 ust. 1). Dzierżawca zobowiązany był płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości równoważności 1.515 decyton pszenicy w stosunku rocznym. W § 17 postanowiono, że jeżeli dzierżawca opóźnia się z zapłatą czynszu za dwa półrocza umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez wydzierżawiającego, 3-miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu. Aneksem z dnia 12 czerwca 2006 r. postanowiono, że w związku z odłogowaniem użytków rolnych w okresie od 2 marca 2005 r. do 1 marca 2008 r. pozwana zwolniona jest z obowiązku płacenia czynszu dzierżawnego za grunty w wymiarze 100%. Na przedmiotowej nieruchomości pozwana prowadziła działalność gospodarczą.

Pozwana nie wywiązywała się z obowiązków nałożonych na nią umową dzierżawy. Pismem z dnia 30 listopada 2007 r. Agencja Nieruchomości Rolnych – Oddział Terenowy we W. poinformowała pozwaną o stwierdzonych nieprawidłowościach w korzystaniu z nieruchomości w tym: zaleganie z czynszem w kwocie 7.881.61 zł, brak znamion wykonywania niezbędnych remontów, brak chemicznych badań gleby na zasobność, brak wniosku o likwidację zawałonej szopy, brak ksiąg obiektów budowlanych, brak zabezpieczenia budynków przed dostępem osób trzecich, liczne zakrzaczenia i samosiewny drzew oraz niezabezpieczona studnia. W związku z powyższym strona powodowa nakazała R. M. uregulowanie wszystkich opisanych nieprawidłowości bądź w określonym terminie (wskazanym w piśmie) bądź niezwłocznie (w przypadku gdy chodziło o kwestie bezpieczeństwa).

W dniu 25 września 2007 r. miała miejsce kontrola nieruchomości przeprowadzona przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. W wyniku tej kontroli (...) wydał decyzje numer (...) z dnia 26 maja 2008 r., w której nakazał R. M. między innymi usunięcie nieprawidłowości technicznych w uszkodzonych elementach budynku gospodarczego w postaci stodoły, wykonanie zabezpieczeń otworów drzwiowych i okiennych przed wejściem do budynku oraz zakazanie korzystania z budynku do czasu wykonania opisanych napraw.

Pismem z dnia 10 września 2008 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków zwrócił się do Agencji z prośbą o udzielenie informacji dotyczących stanu zabytku – pałacu w P., który wchodził w skład dzierżawionych przez pozwaną nieruchomości – oraz podjętych w ostatnim czasie działań zmierzających do jego zabezpieczenia. W odpowiedzi na powyższe (...) we W. poinformowała, że na przedmiotowej nieruchomości dokonywane były kontrole, nie stwierdzono podjęcia takich działań. W związku z treścią pisma (...)

strona powodowa zleciła ponowną kontrolę nieruchomości ze szczególnym uwzględnieniem budowli – pałacu w P. – w przypadku potwierdzenia dewastacji obiektu Agencja zobowiązała się wyciągnąć stosowne konsekwencje i poinformować o tym (...). Jednocześnie Agencja wystosowała pismo do pozwanej polecając niezwłocznie wykonanie zabezpieczeń przed dostępem osób trzecich i wpływem czynników atmosferycznych. Nadto poinformowała, że wkrótce zostanie przeprowadzona kontrola dzierżawionego obiektu. W dniu 1 kwietnia 2010 r. przeprowadzono kontrolę nieruchomości i sporządzono protokół stwierdzając między innymi: brak ubezpieczenia części budynków, nielegalną wycinkę zadrzewienia, brak realizacji programu zagospodarowania obiektu, nielegalne składowanie śmieci, niezabezpieczoną studzienkę kanalizacyjną oraz uszkodzone pokrycia dachowe i budynki. Stan techniczny obiektów budowlanych był zły, podobnie jak podczas poprzednich kontroli w latach 2007-2009.

Pismem z dnia 23 marca 2009 r. pozwana zwróciła się do strony powodowej o obniżenie czynszu dzierżawnego za rok 2008 o 60% wartości czynszu uzasadniając powyższe klęską suszy, która spowodowała znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy. W lipcu 2010 r. przedstawiciele Urzędu Gminy W. przeprowadzili kontrolę w związku z klęską żywiolową w płonach.

Pozwana w dalszym ciągu nie realizowała nałożonych na nią postanowieniami umowy dzierżawy obowiązków – pismem z dnia 6 kwietnia 2009 r. Agencja Nieruchomości Rolnych – Oddział Terenowy we W. postanowiła o przeprowadzeniu odbudowy budynku gospodarczego położonego na dzierżawionej nieruchomości w związku z pożarem jaki miał miejsce w styczniu 2009 r. strona powodowa odmówiła wówczas przekazania odszkodowania bezpośrednio do rąk dzierżawcy, nadto wyjaśniła że przeprowadzone kontrole wykazały brak właściwej realizacji umowy dzierżawy w szczególności gdy chodzi o niezgodne z umową i przepisami prawa utrzymanie obiektów budowlanych oraz brak realizacji zobowiązań pokontrolnych.

Pozwana nie regulowała należności czynszowych. Pismem z dnia 16 grudnia 2009 r. strona powodowa poinformowała R. M. o zaleganiu w płatności czynszu dzierżawnego, jednocześnie wezwała ją do zapłaty czynszu w terminie 3 miesięcy licząc od daty doręczenia pisma zastrzegając, że w razie nieuregulowania należności strona powodowa rozwiąże umowę dzierżawy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

Pismem z dnia 1 lutego 2010 r. pozwana ponownie wystąpiła do Agencji o obniżenie czynszu dzierżawnego za rok 2009 o 50% wartości czynszu uzasadniając powyższe faktem zaistnienia w 2008 r. powodzi.

Pismem z dnia 10 maja 2010 r. strona powodowa poinformowała R. M., że z dniem 10 maja 2010 r. rozwiązuje ze skutkiem natychmiastowym umowę dzierżawy zawartą w dniu 2 marca 2005 r. wzywając pozwaną do obecności w dniu 20 maja 2010 r. celem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. W uzasadnieniu wskazano, że w toku realizacji umowy stwierdzono poważne nieprawidłowości w korzystaniu z nieruchomości takie jak brak ubezpieczenia wszystkich budynków, brak ksiąg obiektów budowlanych, brak środków trwałych, nielegalną wycinkę drzew, brak realizacji programu zagospodarowania obiektu zabytkowego, nielegalne składowanie śmieci, niezabezpieczoną studzienkę kanalizacyjną, uszkodzone pokrycia dachowe oraz ugięcia konstrukcji dachowej w niektórych obiektach, w dalszej części wskazano że dzierżawca, pomimo postanowień umowy, nie przedstawił rozliczeń nakładów poniesionych w okresie zwolnienia z płacenia czynszu, nie dokonał badań na zasobność gleb, a nadto dzierżawca nie regulował należności czynszowych i zalega z ich płatnościami.

Pomimo wezwania pozwanej do zwrotu nieruchomości wydanie nie nastąpiło. Pismem z dnia 2 lipca 2010 r. Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała pozwaną o wyznaczeniu dodatkowego terminu zdania dzierżawionej nieruchomości na dzień 28 lipca 2010 r. zastrzegając, że brak zwrotu nieruchomości spowoduje skierowanie sprawy

na drogę postępowania sądowego. W dniu 28 lipca 2010 r. pozwana nie stawiała się w związku z czym do wydania nieruchomości

nie doszło. W związku z zachowaniem pozwanej Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła do Sądu Rejonowego w W. pozew o wydanie nieruchomości – w trakcie procesu strony zawarły ugodę, w której R. M. zobowiązała się do opuszczenia, opróżnienia i wydania Skarbowi Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych – Oddział Terenowy we W. nieruchomości położonych

w gminie W. o łącznej powierzchni 186.587 ha. W dniu 31 lipca 2012 r.

R. M. wydała, zgodnie z zapisami ugody, nieruchomości położoną

w gminie W. w tym grunty oraz budynki i budowle.

Pismem z dnia 21 września 2010 r. pozwana zwróciła się do strony powodowej

o umorzenie należności z tytułu umowy dzierżawy w kwocie czynszu dzierżawnego

i ewentualnych zaległości w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości w roku 2010. W uzasadnieniu wskazała, że nie uznaje za skuteczne oświadczenia

o rozwiązaniu stosunku dzierżawy, ponadto podniosła kwestię klęski żywiołowej oraz powołała się na okoliczności związane ze stanem jej zdrowia.

W związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości strona powodowa wystawiła faktury VAT: numer (...) z dnia 10 listopada 2010 r. na kwotę 10.301,74 zł obejmującą okres bezumownego korzystania od 21 maja 2010 r. do 30 czerwca 2010 r., numer (...) z dnia 15 marca 2011 na kwotę 64.283,35 zł obejmującą okres od 1 lipca 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz numer (...) z dnia 21 października 2011 r. na kwotę 88.722,19 zł obejmującą okres korzystania od 1 stycznia 2011 r. do 30 czerwca 2011 r.

W dniu 27 kwietnia 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. złożył zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa w sprawie o czyn

z art. 91a ustawy – Prawo budowlane. Postanowieniem z dnia 19 maja 2011 r. przedstawiono R. M. zarzut polegający na tym, że w okresie

od marca 2005 r. do maja 2010 r. w miejscowości P., gmina W.,

będąc dzierżawcą obiektu budowlanego na podstawie umowy dzierżawy z dnia

2 marca 2005 r. nie spełniła obowiązku utrzymania obiektu w należytych

stanie technicznym, czym działała na szkodę Agencji Nieruchomości Rolnych

– Oddział Terenowy we W. to jest o czyn z art. 91a ustawy – Prawo budowlane. Wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w W. uznał

R. M. winną popełnienia czynu polegającego na tym, że w okresie od 25 września 2007 r. do maja 2010 r. dopuściła się czynu polegającego na tym,

że będąc dzierżawcą obiektu budowlanego na podstawie umowy zawartej z Agencją Nieruchomości Rolnych – Oddział Terenowy w W. nie spełniła obowiązku utrzymania obiektu w należytych stanie technicznym, czym działała na szkodę

ANR – OT we W. to jest przestępstwa z art. 91a ustawy – Prawo budowlane

i za to na podstawie tego przepisu wymierzył jej karę 100 stawek dziennych grzywny ustalając wysokość jednej stawki na kwotę 30 złotych. Sąd Okręgowy we Wrocławiu, na skutek apelacji oskarżonej i jej obrońcy, utrzymał w mocy

zaskarżony wyrok uznając tym samym obie apelacje za bezzasadne.

Pismem z dnia 28 lutego 2011 r. R. M. wniosła o umorzenie

należności z tytułu czynszu dzierżawnego lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy ze wszystkich zawartych przez pozwaną umów

– uzasadniała powyższe przed wszystkim złym stanem zdrowia oraz klęskami żywiołowymi. W odpowiedzi na powyższe Agencja wskazała, że nie ma podstaw do umorzenia chociażby części zaległości – pouczyła pozwaną o

możliwości wniesienia odwołania do dyrektora oddziału z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy. R. M. pismem z dnia 18 kwietnia 2011 r. złożyła odwołanie wnosząc

o ponowne rozpatrzenie sprawy. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia

16 maja 2011 r., Agencja wskazała, że odwołanie pozwanej może być rozpoznane dopiero po wydaniu przez nią dzierżawionych nieruchomości.

Pismem z dnia 4 stycznia 2012 r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości położonej w gminie W., które wedle stanu na dzień 4 stycznia 2012 r. wynosi 172.797,77 zł, na które składają się kwota główna w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości oraz narosłe odsetki. Wskazano, że powyższą kwotę należy uiścić w terminie 7 dni od doręczenia pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Pismem z dnia 11 marca 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych wezwała R. M. do zapłaty kwoty 83.802,36 zł powiększonej o odsetki ustawowe w terminie tygodniowym od doręczenia wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Pismem z dnia 12 marca 2012 r. poinformowano pozwaną, iż w terminie do dnia 30 marca 2012 r. należy uiścić kwotę 60.899,75 zł w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości w okresie od 1 lipca 2011 r. do 2 grudnia 2011 r. Pismem z tego samego dnia poinformowano, iż w terminie do 31 marca 2012 r. winna uiścić dalszą kwotę 12.847,42 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 3 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. Pismem z dnia 17 sierpnia 2012 r. strona powodowa poinformowała, że do dnia 31 sierpnia 2012 r. pozwana winna uiścić kwotę 90.813,88 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r. Pismem z tego samego dnia poinformowano pozwaną, iż do dnia 1 września 2012 r. winna uiścić kwotę 15.300,17 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 lipca 2012 r. do 31 lipca 2012 r. Pismem z dnia 24 stycznia 2013 r. poinformowano pozwaną, iż w terminie do dnia 8 lutego 2013 r. winna uiścić kwotę 1.336,47 zł tytułem bezumownego korzystania z rzeczy za okres od 1 lipca 2012 r. do dnia 31 lipca 2012 r. Na dzień 28 maja 2013 r. zadłużenie pozwanej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wynosiło: kwota główna 344.959,97 zł, odsetki ustawowe w kwocie 60.537,33 zł – od dnia 29 maja 2013 r. odsetki dzienne wynosiły 122,70 zł. Strona powodowa wielokrotnie wzywała pozwaną do uregulowania zaległości – wszystkie wezwania pozostały bezskuteczne.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia miała ocena skuteczności rozwiązania umowy dzierżawy. W ocenie tego Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe doprowadziło do ustalenia, że niewątpliwie istniały podstawy do rozwiązania z pozwaną umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym i były to podstawy inne niż zaległości w opłacie czynszu. Pozwana jako dzierżawca używała przedmiot dzierżawy niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 5 ust. 1 umowy, który zobowiązywał dzierżawcę do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Jest to pojęcie niedookreślone, zatem stwierdzenie jego naruszenia wymaga indywidualnej oceny zachowania strony umowy w konkretnych okolicznościach.

Sąd Okręgowy stwierdził, że ten zapis umowy stanowi niemal dokładne powtórzenie treści art. 696 k.c.

Zasady prawidłowej gospodarki ujęte nie w sposób abstrakcyjny, ale oceniane w konkretnych okolicznościach, muszą uwzględniać naturalne i gospodarcze właściwości rzeczy z uwzględnieniem celu, dla którego została oddana w dzierżawę lub użytkowanie. Zakres wymagań prawidłowej gospodarki (art. 256 k.c.) określa charakter nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania, przyczynę i cel, dla którego zostało ustanowione, czas jego trwania. Pozwanej wydzierżawiono grunty wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, zobowiązała się ona używać całego przedmiotu dzierżawy – stanowiącego całość gospodarczą – zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Zobowiązała się także docelowo do pełnej rewaloryzacji zespołu pałacowo-parkowego z folwarkiem.

W czasie kontroli przeprowadzonej 1.04.2010 r. stwierdzono m. in. nielegalną wycinkę zadrzewienia, brak realizacji programu zagospodarowania obiektu zabytkowego, a nawet brak zabezpieczenia przed dostępem osób trzecich, co spowodowało konkretne szkody.

Sąd Okręgowy przywołał prawomocny wyrok z 25.04.2012 r. Sądu Rejonowego w W., w którym Sąd ten uznał R. M. winną popełnienia czynu (przestępstwa) z art. 91a ustawy – Prawo budowlane i za to wymierzył jej karę grzywny.

Według Sądu I instancji pozwana nie sprawowała należytego nadzoru nad nieruchomością, doprowadziła do wymiernych szkód czym naruszyła zasady prawidłowej gospodarki przedmiotem dzierżawy, co uprawniało powoda do rozwiązania umowy.

Sąd ten uznał także za prawidłowy sposób wyliczenia należności za bezumowne korzystanie do dnia 02.12.2011 r. zgodnie z § 17 ust. 5 umowy, zaś od 3.12.2011 r. zgodnie z art. 39b ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu wprowadzonym nowelizacją z 16.09.2011 r.

Wyrok ten zaskarżyła pozwana w całości. W apelacji domagała się jego zmiany i oddalenia powództwa w całości lub jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła błędy w ustaleniach faktycznych oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na uznaniu za zasadne twierdzeń powoda w sytuacji, gdy materiał dowodowy wskazuje, że nie zachodziły podstawy do uznania za skuteczne rozwiązanie umowy dzierżawy za jednostronnym oświadczeniem powoda z 10 maja 2010 r.

Zarzuciła także pominięcie zawnioskowanych przez nią wniosków dowodowych, w tym z opinii biegłego oraz naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie art. 700 k.c.

Podniosła także zarzut nieważności postępowania przez pozbawienie jej możliwości obrony przez niedoręczenie na rozprawie 29.11.2013 r. pisma procesowego powoda zawierającego obliczenie dochodzonej należności.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny uzupełnił materiał dowodowy przez zobowiązanie powoda do wyliczenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w sposób wskazany w § 17 ust. 5 w zw. z § 15 ust. 1 umowy dzierżawy z 2.03.2015 r. za czas od 1.07.2011 r. do 31.07.2012 r. z odsetkami wyliczonymi zgodnie z ustalonymi w umowie terminami płatności.

Powód dokonał takiego wyliczenia (k. 722).

Pozwana zakwestionowała to wyliczenie w piśmie procesowym z 19.02.2015 r.

Sąd Apelacyjny po uzupełnieniu materiału dowodowego w toku postępowania odwoławczego i po przyjęciu pozostałych ustaleń Sądu Okręgowego za własne zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona jedynie w części.

Z niekwestionowanych ustaleń wynika, że powód wyznaczył pozwanej termin zwrotu dzierżawionej nieruchomości na dzień 20 maja 2010 r. oraz dodatkowy termin na dzień 28 lipca 2010 r. Zwrot nastąpił 31 lipca 2012 r.

Zgodnie z art. 39b ust. 2 ustawy o g.n.r.S.P. wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości (chodzi o wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 art. 39b). Przepis ten wszedł w życie 3.12.2011 r.

Powyższy przepis wiąże datę ustalania wysokości wynagrodzenia, z konkretną datą żądania wydania nieruchomości.

Ustalając zatem wysokość należnego powodowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego użytkowania przez pozwaną nieruchomości należało mieć na uwadze, że Agencja zażądała zwrotu w konkretnym dniu, zatem to ten dzień określa na przyszłość, czyli do daty faktycznego wydania nieruchomości, wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego.

W rozpoznawanej sprawie jest to 20 maja 2010 r. Wyliczone od tej daty wynagrodzenie (21.05.2010-30.06.2011) to kwota 163.307,28 zł. Natomiast od 1 lipca 2011 r. do 31 lipca 2012 r. powinna być to kwota 184.351,32 zł, w tym 167.589,83 zł należności głównej i 16.761,49 zł ustawowych odsetek na dzień 28.05.2013 r.

Różnica na niekorzyść pozwanej to 27.719,94 zł (212.071,26 – 184.351,32).

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie pierwszym (art. 386 § 1 k.p.c.).

Dalej idąca apelacja podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.) bowiem przedstawione w niej zarzuty nie są trafne.

Najdalej idącym jest zarzut nieważności postępowania, który skarżąca widzi w pozbawieniu jej możliwości obrony swych praw. Zarzut ten jest oczywiście bezzasadny. Pismo powoda z 7.11.2013 r. (k. 580) zostało zarządzeniem Przewodniczącego z 18.11.2013 r. (k. 589) doręczone pozwanej. Zawierało ono załączniki wskazujące na sposób wyliczenia żądania określonego na 375.379 zł. Pozwana pismem procesowym z 25.11.2013 r. (k. 596), jeśli zważy się na jego treść – potwierdziła otrzymanie pisma powoda wyżej opisanego. Zatem jej zarzut, że „nie miała możliwości odniesienia się do w/w pisma na ostatniej rozprawie w dniu 29.11.13, w tym, szczególnie do obliczenia roszczenia” jest oczywiście nieprawdziwy. Nie zachodzą zatem okoliczności wymienione w art. 379 pkt 5 k.p.c.

Chybione są także pozostałe zarzuty. Jak trafnie ocenił Sąd I instancji uprawnienia wynikające z art. 700 k.c. dotyczą obniżenia należności czynszowych w okresie trwania umowy dzierżawy i nie mają żadnego znaczenia przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Istotą sporu było natomiast ustalenie czy okoliczności wskazane przez powoda w piśmie z 10.05.2010 r. doprowadziły do skutecznego rozwiązania umowy dzierżawy.

Obszerny materiał dowodowy prawidłowo zebrany i oceniony przez Sąd Okręgowy, w tym: dokumentacja fotograficzna, protokoły kontroli, zeznania świadków oraz stron wykazały w sposób niewątpliwy, że wydzierżawiona nieruchomość nie była wykorzystywana w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Protokół kontroli z 1.04.2010 r. nie pozostawia złudzeń, co do zdecydowanego braku nadzoru pozwanej nad przedmiotem dzierżawy. Uzasadniało to rozwiązanie umowy przez powoda w przewidzianym w umowie stron trybie.

Nie są uzasadnione zarzuty pozwanej związane z nieuwzględnieniem przez Sąd Okręgowy wniosków pozwanej o umorzenie należności w trybie rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 19.11.2009 r.

Zadłużenie pozwanej nie było jedyną przyczyną rozwiązania umowy, decydowały o tym inne okoliczności, szczegółowo przez Sąd Okręgowy wskazane. W tym kontekście brak było uzasadnionych podstaw do przeprowadzania

dowodów wskazywanych przez pozwaną w końcowej fazie postępowania przed Sądem Okręgowym. Nie było też z powyższych przyczyn podstaw do uwzględnienia wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwaną w apelacji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia przepis art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

MR-K