

Sygnatura akt I C 892/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: SSR Monika Pietrzyk

Protokolant: Anna Kołatek

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 stycznia 2019 r. w Kamiennej Górze**

**sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W. Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka (...) we W.**

**przeciwko G. B.**

**o wydanie nieruchomości**

I nakazuje pozwanemu G. B., aby wydał stronie powodowej Krajowemu Ośrodkowi (...) w W. Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka (...) we W. nieruchomość rolną niezabudowaną stanowiącą działkę gruntu nr (...), o powierzchni 11,76 ha, położoną w obrębie geodezyjnym O., gmina L., powiat (...);

II zasądza od pozwanego G. B. na rzecz strony powodowej Krajowego Ośrodka (...), Oddziału Terenowego we W. kwotę 1.177,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III nakazuje pozwanemu G. B., aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwotę 267,46 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 892/16

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Krajowy Ośrodek (...), Oddział Terenowy we W. (poprzednio (...) we W.) wniosła o nakazanie pozwanemu G. B., aby wydał w stanie wolnym stronie powodowej nieruchomość rolną niezabudowaną, stanowiącą działkę gruntu nr (...); AM2, położoną w obrębie geodezyjnym O., gmina L., powiat (...), o powierzchni 11,76 ha. Strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 720 zł.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że wyżej opisana nieruchomość rolna, wchodząca w skład (...) Skarbu Państwa, została pozwanemu wydzierżawiona na podstawie umowy z dnia 9.10.2003 r. nr (...). Strona powodowa wskazała, że umowa została zawarta do 8.10.2013 r. i po jej wygaśnięciu nie zawierano nowej umowy. Strona powodowa podniosła, że pozwany nadal włada przedmiotową nieruchomością nie posiadając do tego tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwany G. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podał, że łączyła go umowa dzierżawy ze stroną powodową na okres 10 lat. Pozwany wskazał, że jego miejsce zamieszkania znajduje się w Niemczech, a w dniu 14.05.2010 r. udzielił pełnomocnictwa J. B. do odbioru korespondencji, o czym strona powodowa wiedziała. Pozwany podniósł, że strona powodowa, mimo prawnego obowiązku, nie zawiadomiła go skutecznie o propozycji dokonania zmian umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30 % powierzchni użytków rolnych. W ocenie pozwanego w dalszym ciągu jest on dzierżawcą gruntu, posiada tytuł prawny do nieruchomości, dlatego też powództwo jest niezasadne.

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

W dniu 9.10.2003 r. Agencja Nieruchomości Rolnych zawarła z G. B. umowę nr (...), której przedmiotem było wydierżawienie przez G. B. nieruchomości rolnej niezabudowanej, położonej w L., powiat (...), województwo (...), w granicach działki nr (...)AM2 rej. 1, o powierzchni 11,76 ha. Umowa została zawarta na czas określony – na okres 10 lat - od dnia 9.10.2003 r. do 8.10.2013 r. Po wygaśnięciu umowy, dzierżawca zobowiązał się zwrócić nieruchomość wydierżawiającemu w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości.

Dowód: umowa dzierżawy k. 3-4.

Strona powodowa dwukrotnie, pismami z dnia 3.10.2013 r. i 20.11.2013 r., wezwała pozwanego do wydania wydierżawionej nieruchomości. Wezwania te G. B. otrzymał w dniu 9.10.2013 r. oraz w dniu 26.11.2013 r.

Dowody: pismo z 3.10.2013 r. k. 15 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17, pismo z 20.11.2013 r. k. 29 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 34.

Pozwany dotychczas nie wydał stronie powodowej nieruchomości rolnej oddanej w dzierżawę na podstawie umowy nr (...).

(okoliczności bezsporne)

### **Sąd zważył co następuje:**

Stan faktyczny został ustalony przede wszystkim w oparciu o treść dokumentu umowy dzierżawy z 9.10.2003 r., której autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była przez strony kwestionowana w toku procesu. Bezspornym było, że pozwany dotychczas nie dokonał zwrotu wydierżawionej w 2003 r. nieruchomości rolnej. Dla rozstrzygnięcia sprawy konieczne było ustalenie czy pozwanemu przysługuje ważny tytuł prawny do władania spornym gruntem.

Strony związane były warunkami umowy dzierżawy nieruchomości rolnej nr (...) z dnia 9 października 2003 r. W myśl przepisu art. 693 § 1 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. Umowa została zawarta na 10 lat, od dnia 9.10.2003 r. do 8.10.2013 r. Po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy (art. 705 k.c.). Analogiczny zapis został wciągnięty do § 15 ust. 5 umowy, w którym, dodatkowo zaznaczono, że zwrot nastąpi w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową wynika, że pozwany został prawidłowo wezwany (i to dwukrotnie) do wydania wydierżawionej nieruchomości (zob. pismo z 3.10.2013 r. k. 15 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 17, pismo z 20.11.2013 r. k. 29 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 34).

W przekonaniu sądu brak jest podstaw do stwierdzenia, że pozwany dysponuje ważnym tytułem prawnym do władania spornym gruntem. G. B. powoływał się na okoliczność, że nie został skutecznie zawiadomiony o propozycji dokonania zmian umowy dzierżawy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30 % powierzchni użytków rolnych. Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011, nr 233 poz. 1382, dalej jako: ustawa zmieniająca) jeżeli umowa dzierżawy zawarta przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przedmiotem której są nieruchomości wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa nie zawiera postanowienia o możliwości wyłączenia, o którym mowa w art. 38 ust. 1a ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, (...), w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przedstawi dzierżawcom, w formie pisemnego zawiadomienia, propozycję dokonania zmian tej umowy w zakresie wyłączenia z dzierżawy 30% powierzchni użytków rolnych będących przedmiotem dzierżawy. Należy podzielić stanowisko pozwanego, że propozycja dokonania zmian w umowie dzierżawy nie została mu prawidłowo doręczona, czego ostatecznie nie kwestionowała strona powodowa. Niemniej z powyższego nie sposób

wywodzić, jak czyni to pozwany, że wobec niedoręczenia pisemnej propozycji, o której mowa w art. 38 ust. 1a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej jako: g.n.r.), umowa dzierżawy w dalszym ciągu obowiązuje. W szczególności nie sposób jest podzielić pogląd, żeby przez fakt niezłożenia oświadczenia dzierżawcy o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Krajowym Ośrodkiem (...) (art. 39 ust. 2 pkt 1 g.n.r.) miało nastąpić automatyczne przedłużenie umowy dzierżawy. Umowa, ani też zapisy ustawowe nie przewidywały, żeby w takim przypadku umowa mogła nadal strony obowiązywać. Oprócz samego złożenia oświadczenia o zamiarze przedłużenia umowy dzierżawy wymagane był wynegocjowanie nowych warunków umowy, ustalenia wysokości czynszu. Z przepisu art. 39 ust. 2 pkt 1 g.n.r. można wywodzić prawo pozwanego do bezprzetargowego zawarcia umowy. Posiadanie takiego uprawnienia nie przesądza jednak o tym, że do przedłużenia umowy z całą pewnością między stronami dojdzie. Ponadto należy podkreślić, że z pisma (...) z 22.05.2014r.(k.105-108) wynika, że na spotkaniu w dniu 2.04.2012 r. G. B. nie wyraził zgody na wyłączenia w ramach nowelizacji umowy. Wskazuje to, że w tamtym czasie pozwany nie był zainteresowany przedłużeniem umowy z Agencją.

Przepis art. 4 ust. 3 ustawy zmieniającej, przewidywał dwie możliwości zachowania się dzierżawcy – mógł on propozycję przyjąć z terminie 3 miesięcy od jej otrzymania, albo odrzucić, przy czym za odrzucenie poczytywany był również brak stanowiska dzierżawcy (tak art. 4 ust. 4 ustawy zmieniającej). Skutkiem odrzucenia propozycji było to, że dzierżawca do końca okresu na jaki zawarł umowę dzierżawy mógł korzystać i pobierać pożytki z całej nieruchomości objętej umową. Dodatkowo dzierżawca po upływie okresu dzierżawy nie mógł skorzystać z prawa pierwszeństwa w nabyciu dzierżawionej nieruchomości oraz nie miał możliwości zawarcia kolejnej umowy w trybie bezprzetargowym (art. 4 ust. 11 ustawy zmieniającej w zw. z art. 39 ust. 2 pkt 1 g.n.r.). Nawet gdyby przyjął, jak tego chciał pozwany, że (...) nie doręczyła mu skutecznie zawiadomienia w trybie art. 4 ust. 1 ustawy zmieniającej to i tak nie miało to żadnego wpływu na zmianę okresu obowiązywania umowy, którą przecież zawarto na czas oznaczony dziesięciu lat. Ponownie podkreślić trzeba, że ani sama umowa, ani zapisy ustawowe nie zawierały mechanizmu, który powodowałby skuteczne i automatyczne przedłużenie czasu trwania umowy na dalszy okres.

W tych warunkach należy skonstatować, że umowa dzierżawy o numerze (...) wygasła z dniem 8.10.2013 r. i pozwany aktualnie nie posiada względem strony powodowej ważnego tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością rolną. W myśl przepisu art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Należało zatem nakazać pozwanemu G. B., aby wydał stronie powodowej Krajowemu Ośrodkowi (...) w W. Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka (...) we W. nieruchomość rolną niezabudowaną stanowiącą działkę gruntu nr (...), o powierzchni 11,76 ha, położoną w obrębie geodezyjnym O., gmina L., powiat (...).

Orzeczenie o kosztach procesu wydane zostało na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c., według którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do kosztów postępowania strony powodowej należało zaliczyć na podstawie § 7 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.poz.1804) koszty zastępstwa procesowego w kwocie 720,00 zł, opłatę sądową w kwocie 457,00 zł -łącznie 1 177,00 zł. Taką też kwotę zasądzono w punkcie II sentencji wyroku od pozwanego na rzecz strony powodowej, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Do uregulowania pozostały wydatki wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa w łącznej kwocie 267,46 zł stanowiące koszty stawienia świadków W. M. i P. M. w sądzie. Mając na uwadze wynik sprawy, zgodnie z przepisami art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., należało nakazać pozwanemu, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwotę 267,46 zł tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.