

**Sygn. akt IC 2151/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny**

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Maciej Ejsmont**

**Protokolant: Agnieszka Borejko**

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2016 r. w Świdnicy

**sprawy z powództwa Agencji (...) w W.**

**przeciwko J. M. (1) i J. M. (2)**

**o zapłatę**

I. zasądza solidarnie od pozwanych J. M. (1) i J. M. (2) na rzecz strony powodowej Agencji (...) w W. kwotę 79.048,42 (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterdzieści osiem 42/100) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 września 2015 roku do dnia zapłaty ;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 7.454 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2151/15

## UZASADNIENIE

Agencja (...) w W. wniosła pozew przeciwko J. M. (1) i J. M. (2). Zażądała w nim zasądzenia solidarnie od pozwanych na jej rzecz kwoty 81.681,81 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 września 2015 r.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że w dniu 1 grudnia 2001 r. zawarła z pozwanymi umowę dzierżawy nieruchomości rolnej w granicach działek o numerach (...) (...), (...), (...) w gminie P. o łącznej powierzchni 29,4223 ha. Umowa ta została zawarta na okres 10 lat, a aneksem nr (...) ustalono okres obowiązywania umowy, liczony na 10 lat od dnia 2 stycznia 2002 r. Umowa wygasła w dniu 2 stycznia 2012 r. Pozwani nie wydali wskazanej wyżej nieruchomości, choć byli do tego wzywani, a także zobowiązani do tego wyrokiem sądowym. Powołując się na przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, strona powodowa wskazała, że dochodzi w niniejszej sprawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości równej pięciokrotności wywoławczej wysokości czynszu , który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Wskazała też, że dochodzi wynagrodzenia za okres I półrocza 2014 r. (42.327,14 zł) oraz II półrocza 2014 r. (35.772,07 zł), a także odsetek ustawowych w wysokości 3.582,60 zł.

[k. 2 – 4]

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 września 2015 r. Sąd uwzględnił w całości opisane wyżej powództwo.

[k. 73]

Pozwani wnieśli sprzeciw od wskazanego wyżej nakazu zapłaty. Zaskarżyli go w całości i wnieśli o oddalenie powództwa. Zarzucili, że na przesądowych wezwaniach do zapłaty widniały inne kwoty. Nadto, strona powodowa nie uwzględniła nakładów finansowych poniesionych przez pozwanych na wskazaną wyżej nieruchomość.

[k. 77 – 80]

W toku sprawy strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko. Podniosła, że nie była zobowiązana do zwrotu na rzecz pozwanych jakichkolwiek nakładów. Pozwani nie udowodnili faktu ich poniesienia. Nadto, nie uzgodnili ze stroną powodową, wbrew brzmieniu umowy, zamiaru dokonania nakładów na nieruchomości.

[k. 149]

W dalszym toku procesu strona powoda cofnęła pozew w zakresie żądania zasądzenia na jej rzecz kwoty 2.633,39 zł, nie zrzekając się roszczenia w tym przedmiocie. Modyfikacja żądania spowodowana była faktem, że w wyniku realizacji inwestycji „Budowa (...) D. w ciągu drogi wojewódzkiej nr (...)” nieruchomość w granicach działek o numerach (...) (...), (...) uległa podziałowi na mniejsze działki, z których część weszła w trwałe zarząd (...) z dniem 31 marca 2014 r.

[k. 167 – 168]

Na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2016 r. pozwani oświadczyli, że nie wyrażają zgody na częściowe cofnięcie pozwu przez stronę powodową.

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

W dniu 1 grudnia 2001 r. doszło do zawarcia umowy pomiędzy Agencją (...) a J. M. (1) i J. M. (2).

Jej przedmiotem była, wchodząca w skład Zasobu (...), nieruchomość rolna zabudowana (...), położona w obrębie P. P., na terenie gminy P.. Stanowiły ją działki gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 29,4223 ha, z czego grunty orne stanowiły 21,1259 ha, zaś pozostałe grunty 8,2964 ha. Działki zabudowane były budynkami i budowłami oraz urządzeniami trwale związanymi z gruntem, które wymienione zostały w załączniku nr 2 do umowy. (§ 1 i 2 umowy)

Strona powodowa zobowiązała się oddać pozwany wskazaną wyżej nieruchomość i pozostawić ją w ich używaniu wraz z prawem pobierania pożytków naturalnych przez czas trwania umowy, to jest przez okres 10 lat. (§ 3 umowy)

Dzierżawcy zobowiązali się do używania przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu prowadzenia tam działalności gospodarczej i nie mogli zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego, wyrażonej na piśmie. (§ 5 umowy)

Dzierżawcy zobowiązali się do utrzymania, na własny koszt, przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. W szczególności dzierżawcy zobowiązali się do konserwacji i remontów budynków i budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na swój koszt (§ 7 umowy).

Dzierżawcy mogli czynić nakłady inwestycyjne (polegające na budowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i modernizacji obiektu budowlanego), powiększające jego wartość po uzyskaniu pisemnej zgody wydzierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co określać miała odrębna umowa. (§ 8 umowy)

Dowód: umowa dzierżawy z dnia 1 grudnia 2012 r. k. 6 – 8

Działka (...) jest użytkiem klasy (...) o powierzchni 1,5809 ha, działka (...) jest użytkiem klasy (...) o powierzchni 1, (...) oraz (...) o powierzchni 0, (...), działka (...) jest użytkiem klasy (...) o powierzchni 5, (...) oraz (...) o powierzchni 2, (...),

działka (...) jest użytkiem klasy (...) o powierzchni 8, (...), działka (...) jest użytkiem klasy (...) o powierzchni 5, (...), działka (...) jest użytkiem klasy (...) o powierzchni 4, (...) oraz W(...) o powierzchni 0, (...).

Dowód: wypisy z rejestru gruntów k. 32 – 40

ogólne informacje dot. ksiąg wieczystych k. 41 - 60

Wskazana wyżej nieruchomości została wydana dzierżawcom w dniu 2 stycznia 2002 r.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy k. 9

W dniu 26 maja 2003 r. wskazani wyżej kontrahenci podpisali aneks do opisaney wyżej umowy dzierżawy, określając czas trwania umowy na 10 lat, licząc od dnia 2 stycznia 2002 r.

Dowód: aneks nr (...) k. 17

Pismem z dnia 31 października 2011 r. strona powodowa poinformowała pozwanych, że z uwagi na znaczne zadłużenie z tytułu czynszu dzierżawnego nie jest zainteresowana przedłużeniem umowy dzierżawy. Zwróciła się do pozwanych o zaniechanie produkcji i przygotowanie nieruchomości do wydania.

Dowód: pismo strony powodowej k. 22

Pismem z dnia 30 października 2011 r., złożonym u strony powodowej w dniu 17 listopada 2011 r., pozwani zwrócili się o przedłużenie umowy dzierżawy. Wskazali, że zamieszkują w tejże nieruchomości i prowadzą tam działalność zarobkową. Zadeklarowali spłatę części zadłużenia.

Dowód: pismo pozwanych k. 23

Pismem z dnia 5 grudnia 2011 r. strona powodowa poinformowała pozwanych, że podtrzymuje swoje wcześniejsze stanowisko i wezwała ich do przygotowania nieruchomości do wydania w dniu 5 stycznia 2012 r.

Dowód: pismo strony powodowej k. 24

W dniu 5 stycznia 2012 r. pozwani odmówili wydania stronie powodowej nieruchomości, będącej uprzednio przedmiotem umowy dzierżawy.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy k. 25

W dniu 2 stycznia 2012 r. pozwani posiadali wysokie zadłużenie wobec strony powodowej z tytułu czynszu dzierżawnego. Wcześniej uzyskali zgodę strony powodowej na spłatę zadłużenia w ratach, lecz nie wywiązali się z tego porozumienia. Nie uzyskali oni pisemnej zgody strony powodowej na dokonywanie nakładów na wskazanej wyżej nieruchomości.

Dowód: zeznania świadka S. S. k. 224

zeznania pozwanego J. M. (2) k. 224

Pismem z dnia 22 lutego 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do wydania nieruchomości oraz pouczyła, że osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) Skarbu Państwa 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.

Dowód: pismo strony powodowej k. 29

Ponowna odmowa wydania nieruchomości stronie powodowej nastąpiła w dniu 20 marca 2012 r.

Dowód: notatka służbowa z dnia 20 marca 2012 r. k. 31

Wyrokiem zaocznym Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 14 sierpnia 2013 r. nakazano pozwanym, aby wydali stronie powodowej nieruchomość rolną zabudowaną, zwaną (...), położoną w granicach działek (...) (...), (...), (...), (...), w gminie P. o łącznej powierzchni 29,4223 ha oraz opróżnili i opuścili budynki wraz ze wszystkimi rzeczami i inwentarzem żywym. Wyrokowi temu nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Dowód: wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 14 sierpnia 2013 r. k. 61

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo w przeważającej części podlegało uwzględnieniu.

Strony niniejszego procesu łączyła umowa dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość rolna zabudowana, położona w gminie P.. Umowa ta łączyła strony do dnia 2 stycznia 2012 r. Okoliczności te ustalił Sąd w oparciu o umowę dzierżawy z dnia 1 grudnia 2001 r. oraz aneks do tej umowy nr (...). Dokumenty te nie były kwestionowane przez strony i nie nasunęły się wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistością.

Bezsporne między stronami było, że umowa ta wygasła w dniu 2 stycznia 2012 r. na skutek upływu terminu, na jaki została zawarta. Pisma przywołane w stanie faktycznym niniejszego uzasadnienia wskazują, że pozwani przejawiali wolę zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, na co strona powodowa nie wyraziła zgody. Powodem tego było zadłużenie pozwanych, którego istnienie przyznali oni w piśmie z dnia, a także w toku przesłuchania na rozprawie. Jego istnienie zostało też potwierdzone przez świadka S. S.. W tej sytuacji pozwani zobowiązani byli do wydania nieruchomości, czego nie uczynili. Wynika to jasno z protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 5 stycznia 2012 r. oraz notatki służbowej z dnia 20 marca 2012 r. Pozwani nie wydali też przedmiotowej nieruchomości mimo zobowiązania ich do tego wyrokiem Sadu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 14 sierpnia 2013 r.

(...), których dotyczy postępowanie w niniejszej sprawie mają charakter gruntów rolnych i wchodzą w skład (...) Skarbu Państwa w rozumieniu 12 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. 1014 ze zm.), zwanej dalej ustawą z dnia 19 października 1991 r. Okoliczność ta, nie była kwestionowana przez pozwanych, wynika z odpisów ksiąg wieczystych przedmiotowych nieruchomości oraz z § 1 umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 2001 r.

Zgodnie z art. 39 b ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) Skarbu Państwa 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.

Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości (art. 39 b ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r.)

Co istotne, do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości Zasobu nie stosuje się przepisów art. 224 – 231 Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem art. 229 k.c.(art. 39 b ust. 3 cytowanej wyżej ustawy).

Ustalając wywoławczą wysokość czynszu, który byłby należny od przedmiotowej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, Sąd uwzględnił, że P. znajdują się w II okręgu podatkowym, co wynika z załącznika do Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczenia gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 143, poz. 1614 ze zm.)

Z zarządzenia Prezesa Agencji (...) z dnia 28 września 2009 r. w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu (...) wynika, że stawki oczekiwanego czynszu dzierżawnego za 1 hektar gruntów ornych i użytków zielonych w II

okregu podatkowym wynoszą odpowiednio 4,8 dt pszenicy w odniesieniu do gruntu ornego klasy III b oraz 4,2 dt pszenicy w odniesieniu do gruntu ornego klasy IV a. Klasa gruntów rolnych, będących uprzednio przedmiotem dzierżawy między stronami, ustalona została przez Sąd na podstawie odpisu z rejestrów gruntu tychże nieruchomości. Strona powodowa dokonała przemnożenia współczynników 4,2 oraz 4,8 przez powierzchnię gruntów odpowiedniej klasy strony powodowej pozostających w posiadaniu pozwanych. Ustalony czynsz został następnie pomniejszony o 1%, co wynika z przyjętej przez powódkę wysokości postąpienia wymaganego podczas przeprowadzanych przez nią przetargów. Tak ustalona kwota została pomnożona przez 5, co wynika z przywołanego wyżej 39 b ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. Strona powodowa zażądała zatem zasadnie wynagrodzenia za użytkowanie gruntów za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 marca 2014 r. jako równowartość 493,85 dt pszenicy w skali roku, zaś za okres od początku kwietnia 2014 r. do końca tego roku jako równowartość 445,24 dt pszenicy w skali roku.

W odniesieniu do nieruchomości zabudowanych, wywoławcza wysokość czynszu dzierżawnego została ustalona, zgodnie z przywołanym wyżej zarządzeniem nr (...), na poziomie 1,8 % wartości księgowej netto dla każdego budynku i budowli, wynikającą z zapisów w księgach rachunkowych powoda. Następnie czynsz ten, wyrażony w pieniądzu, został przeliczony w decytonach pszenicy według średniej arytmetycznej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za ostatnie dwa półrocza poprzedzające korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, co na gruncie niniejszej sprawy oznacza rok 2011. Ustalona w ten sposób wysokość czynszu została, podobnie jak w przypadku nieruchomości niezabudowanych, obniżona o 1 %, a następnie pomnożona przez 5. W efekcie dało to wynagrodzenie równe 618,12 dt w skali roku.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z całości gruntów objętych pozwem za pierwszy kwartał 2014 r. ustalona została jako równowartość 1.111,97 dt pszenicy w skali roku, zaś za pozostałą część tego roku jako równowartość 1.063,36 dt pszenicy w skali roku. Uzyskane w ten sposób wartości zostały pomnożone przez średnią krajową cenę skupu pszenicy ogłaszaną przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za dane półrocze. W ten sposób uzyskano wynagrodzenie z tytułu korzystania z nieruchomości rolnych strony powodowej za pierwsze półrocze 2014 w wysokości 41.396,86 zł, zaś za drugie półrocze 2014 r. w wysokości 34.208,29 zł. Daje to kwotę roszczenia głównego w wysokości 75.605,15 zł, zaś odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności w wysokości 3.443,27 zł. Zostały one naliczone do dnia 14 września 2015 r.

Podkreślić należy, że Sąd podziela pogląd zaprezentowany w orzecznictwie, zgodnie z którym, ustalenie wywoławczej wysokości czynszu, który hipotetycznie strona powodowa może uzyskać w wyniku przetargu, należy do wyłącznej kompetencji prezesa (...) (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. I ACa 111/14)

W tym miejscu wskazać należy, że Sąd uznał za bezzasadny zarzut pozwanych, domagających się rozliczenia poniesionych przez nich nakładów na nieruchomości będącej uprzednio przedmiotem dzierżawy. Stanowczo stwierdzić trzeba, że pozwani nie wskazali precyzyjnie, a tym bardziej nie udowodnili, jakie nakłady zostały przez nich poczynione. Dotyczy to samego faktu poczynienia tychże nakładów, ich wartości i wysokości, w jakiej zwiększyły one wartość nieruchomości, która była przedmiotem dzierżawy. Przede wszystkim godzi się jednak zauważyć, że z § 8 umowy wynika jednoznacznie, że pozwani mogli dokonywać nakładów na nieruchomości, zwiększających jej wartość dopiero po uzyskaniu na to pisemnej zgody strony pozwanej i zawarciu stosownej umowy w tym przedmiocie. Tymczasem już z przesłuchania samego pozwanego wynika, że taką pisemną zgodą pozwani nie dysponowali. W konsekwencji przyjąć należy, że nie mogą skutecznie domagać się zwrotu tychże nakładów.

W tym miejscu wskazać należy, że podstawę odrzucenia wniosku pozwanych o ustanowienie pełnomocnika z urzędu stanowił art. 117 (2) § 2 k.p.c. Wcześniejszy wniosek pozwanych w tym samym przedmiocie został prawomocnie oddalony, zaś nowy wniosek pozwani oparli na tych samych podstawach faktycznych.

Uwzględniając powyższe okoliczności, orzeczono jak w pkt I.

Orzeczenie w pkt II wynika z faktu, że strona powodowa częściowo cofnęła pozew, uczyniła to po rozpoczęciu rozprawy, bez zrzeczenia się roszczenia, a pozwani nie wyrazili na to zgody. Umorzenie postępowania w tej części nie było

możliwe. Wobec faktu, że część nieruchomości objętej pozwem nie stanowiła za okres objęty pozwem, części Zasobu (...), powództwo w tej części należało oddalić.

Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się na dowodach przywołanych w stanie faktycznym niniejszego uzasadnienia. Nie nasunęły się bowiem wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistością. Pozostałe dowody nie miały wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., uwzględniając, że strona powodowa wygrała proces w około 97 %. W tej też części zasądzone na jej rzecz poniesione przez nią koszty procesu, na które składały się opłata sądowa od pozwu w wysokości 4.085 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 3.600 zł. Jako podstawę obliczenia kosztów zastępstwa prawnego przyjęto § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490 – tekst jednolity, ze zm.).