

Sygn. akt I ACa 997/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Halina Zarzeczna (spr.) SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. w W.

przeciwko A. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 9 czerwca 2017 roku, sygn. akt I C 280/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II i III w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego A. K. (1) na rzecz powoda K. w W. kwotę 1.866.190,11 zł (jeden milion osiemset sześćdziesiąt sześć tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych jednaście groszy) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 1.863.274,77 zł (jeden milion osiemset sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt cztery złote i siedemdziesiąt siedem groszy) od dnia 3 grudnia 2015r.

- od kwoty 2.915,34 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych i trzydzieści cztery grosze) od dnia 14 stycznia 2016r.

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 106.798 zł (sto sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem kosztów

procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.938 zł (siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA H. Zarzeczna SSA A. Kowalewski SSA E. Buczkowska-Żuk

Sygn. akt: *IACa 997/17*

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w G. wniosła pozew przeciwko pozwanemu A. K. (1) o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i orzeczenie w nim, że pozwany ma zapłacić na rzecz powódki kwotę 1 914 016,56 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1 911 084,49 zł od dnia 03.12.2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 2 932,07 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w terminie 14 dni wraz z kosztami postępowania sądowego, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż wydzierżawiła pozwanemu nieruchomości rolne położone na terenie gminy S. w powiecie (...), o łącznej powierzchni 232,2474 ha. Wobec zaległości w płatności czynszu dzierżawnego, powódka pismem z dn. 17.05.2011 r. rozwiązała umowę dzierżawy i wezwała pozwanego do dobrowolnego wydania przedmiotu dzierżawy na dzień 30.08.2011 r. Odmowa wydania przedmiotu dzierżawy spowodowała wystąpienie przez powódkę w dn. 26.04.2012 r. z powództwem windykacyjnym. Sprawa zakończyła się prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Zielonej Górze, który nakazał pozwanemu wydać przedmiot dzierżawy. W dniu 14.10.2015 r. pozwany wydał powodowi nieruchomości rolne będące przedmiotem umowy dzierżawy zawartej dnia 19.07.2005 r. Powódka podała, że dochodzi od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie nieruchomości za okres od 31.08.2011 r. do dnia 13.10.2015 r. Za okres od 31.08.2011 r. do 02.12.2011 r. (94 dni) wynagrodzenie zostało naliczone na podstawie art. 224 i 225 k.c. w związku z § 17 umowy dzierżawy z dn. 19.07.2005 r. Łączna wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki za okres od dnia 31.08.2011 r. do 02.12.2011 r. wynosi 98 397,48 zł. Natomiast za okres od 03.12.2011 r. do 13.10.2015 r. wynagrodzenie zostało naliczone zgodnie z art. 39b ustawy z dnia 19.12.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, czyli w wysokości 5-krotności wartości oczekiwanego czynszu dzierżawnego. Oczekiwany czynsz dzierżawny na terenie powiatu (...) to równowartość 1 194,4314 dt pszenicy. Zatem 1 194,4314 dt pszenicy x 5 = 5 972,1568 dt pszenicy rocznie. Uwzględniając wartość pszenicy w poszczególnych latach, łączna wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynosi 1 812 687,01 zł. Na kwotę dochodzoną pozvem składa się 1 911 084,49 zł stanowiąca wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz kwota 2 932,07 zł stanowiąca wartość odsetek za zwłokę wyliczoną na dzień 02.12.2015 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 27 stycznia 2016 r. w sprawie I Nc 11/16 (k.42) wydanym przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. roszczenie zostało w całości uwzględnione.

Pozwany A. K. (1) we wniesionym sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych. Pozwany zaskarżonemu nakazowi zapłaty zarzucił błędną wysokość wyliczonego wynagrodzenia polegającą na: zawyżeniu powierzchni, od której liczone jest wynagrodzenie; przyjęcie zasad ustalania wysokości wynagrodzenia niezgodnie

z treścią łączącej strony umowy oraz w oparciu o przepisy prawa nieobowiązujące

w trakcie trwania umowy dzierżawy, w szczególności art. 39b ustawy

o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa; obciążenie pozwanego podatkiem rolnym za 2011 bez podstawy prawnej i dowodów oraz

w zawyżonej wysokości. Pozwany zarzucił również nieprawidłowe wyliczenie odsetek oraz termin ich naliczania.

W uzasadnieniu pozwany podał, że z dzierżawionego areалу rolnego o powierzchni 216,0833 ha pozwany nie otrzymał dopłat za 12,1072 ha, które są zadrzewione i zakrzaczone. Za ten areal powódka nie powinna naliczać czynszu dzierżawnego. Powódka obciążała pozwanego także czynszem dzierżawnym za grunty zajęte przez laguny osadowe oczyszczalni ścieków, która obsługuje zasoby spółdzielni mieszkaniowej. Grunt ten nie może być wykorzystywany przez pozwanego do umówionego celu. Laguny te znajdują się na działce nr (...) o pow. 23,9096 ha i zajmują około 1,20 ha działki. Powódka obciążała pozwanego rocznym czynszem dzierżawnym zawyżonym o 13,3072 ha. Roczny czynsz wynieść winien 1 753,7317 q pszenicy. Pozwany wskazał, iż w sprawie zastosowanie winny mieć uregulowania umowne, a nie przepisy prawa które weszły w życie już po rozwiązaniu umowy. Zastosowanie pięciokrotnego mnożnika wysokości czynszu jest niezgodne z prawem. Wynagrodzenie za pełny rok kalendarzowy winno wynieść 133 897,41 zł. Powódka nie udowodniła ani wysokości czynszu wywoławczego, ani oczekiwanego. Pozwany nie otrzymał dopłat bezpośrednich za 2011 rok, powódka nie może doliczać do wynagrodzenia równowartości dopłat. Powódka nie udowodniła wysokości oraz faktu zapłaty podatku rolnego. Pozwany neguje wyliczenie odsetek ustawowych i liczenie odsetek już od 03.12.2015 r.

W piśmie procesowym z dn. 23.03.2016 r. powódka zmodyfikowała żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 1 903 090,05 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 1 900 174,71 zł od dnia 03.12.2015 r. do dnia zapłaty; od kwoty 2 915,34 zł od dnia wniesienia pozwu. W pozostałym zakresie powódka wniosła jak w pozwie. Powódka wniosła o umorzenie postępowania co do kwoty 10 926,51 zł.

W piśmie procesowym z dn. 25.05.2016 r. (k.136-137) pozwany wskazał, że podnosi zarzut niezgodności przepisu art. 39b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z art. 2 oraz art. 32 ust. 1 Konstytucji RP. **Na rozprawie w dn. 01.06.2016 r. (k.154)** pozwany wskazał, iż zgadza się na ograniczenie żądania powoda i wnosi o zasądzenie kosztów procesu również od tej kwoty. Co do zasady nie kwestionuje żądania pozwu, nie zgadza się z wysokością. Zgadza się z przyjętą datą początkową 31.08.2011 r. Za okres od 31.08.2011 r. do 02.12.2011 r. kwestionuje wyliczenie pozwu co do powierzchni. Nie kwestionuje metody wyliczenia należności. Kwestionuje fakt, że strona powodowa zapłaciła podatek w kwocie 5 828,22 zł. Rzeczywistemu rozliczeniu powinny podlegać rzeczywiście pobrane dopłaty, a nie naliczone przez powódkę i rozliczone proporcjonalnie do objętego okresu.

Wyrokiem z dnia 9 czerwca 2017r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim postępowanie co do żądania zapłaty kwoty 10.926,51 złotych umorzył; zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.903.090, 05 złotych z ustawowymi odsetkami :

- od kwoty 1.900.174,71 zł od dnia 3 grudnia 2015 do dnia zapłaty

- od kwoty 2.915,34 złote od dnia 14 stycznia 2016 do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 110.101 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu .

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych :

W ogłoszonym w dniu 08 marca 2005 r. przetargu na dzierżawę zabudowanej nieruchomości (...) o powierzchni 232,2633 ha (położonej w gminie S., powiecie (...), woj. (...)) Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w G. określiła, że wywoławcza wysokość rocznego czynszu wynosi 640 dt pszenicy, przy minimalnym postąpieniu 20 dt pszenicy, a także poinformowała, że oględzin przedmiotowych nieruchomości można dokonywać najpóźniej do dnia poprzedzającego przetarg. Przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W dniu 31 marca 2005 r. odbył się przetarg, który wobec najwyższego postąpienia w wysokości 2 000 dt pszenicy wygrał pozwany wraz ze współoferentami . W protokole przetargowym zawarte zostały podstawowe warunki przyszłej umowy dzierżawy.

Dnia 19 lipca 2005 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w G. oraz A. K. (1) wraz z innymi osobami, zawarli pisemną umowę dzierżawy, przedmiotem której była ww. nieruchomość o łącznej powierzchni 232,2478 ha. Zgodnie z umową zasady naliczania czynszu określał załącznik nr 3, wg którego grunty podlegające fakturowaniu to 216,0833 ha. Różnica 16,1645 ha to grunty wyspecyfikowane w zestawieniu gruntów umowy wg sposobów użytkowania. Umowa zawarta była na lat 10 począwszy od 18 lipca 2005 r. i ustalała czynsz dzierżawny w wysokości równoważności 2 000 dt pszenicy w stosunku rocznym. A. K. (1) zapoznał się z przedmiotem dzierżawy oraz oświadczył, iż nie wnosi do niego żadnych uwag i zastrzeżeń.

W dniu 08 czerwca 2006 r. został zawarty aneks nr (...) do tej umowy. Aneks dotyczył zmniejszenia wysokości czynszu dzierżawnego, który zaczął wynosić równoważność 1 821,09 dt pszenicy w stosunku rocznym.

Dnia 29 kwietnia 2010 r. strony podpisały aneks nr (...) do zawartej umowy dzierżawy, zgodnie z którym jedynym dzierżawcą stał się A. K. (1). W myśl § 2 umowy przedmiotem dzierżawy były nieruchomości położone na terenie gminy S., w skład których wchodziły grunty określone w zestawieniu tj. łącznie 232,2478 ha (załącznik nr 1) oraz budynki i budowle według wykazu stanowiącego załącznik nr 2 do umowy. Zgodnie z § 14 umowy, dzierżawca zobowiązany był do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, w tym podatku rolnego. Stosownie do § 15 pkt 1 umowy, dzierżawca zobowiązał się płacić powódce czynsz dzierżawny w wysokości równoważności 1 821,09 dt pszenicy w stosunku rocznym, w tym 1 093,75 dt pszenicy za grunty oraz 727,34 dt pszenicy za budynki i budowle. W myśl § 15 pkt 3 i 4 umowy, nie pobiera się czynszu za nieużytki, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, grunty pod rowami i drogami oraz za grunty klasy VI i VI z; a cenę pszenicy przyjmuje się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Zgodnie z § 17 pkt 1 umowy, jeżeli dzierżawca opóźni 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. Zgodnie z § 17 pkt 5 umowy, jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez wydzierżawiającego, wówczas wydzierżawiający naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości w wysokości równoważności dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o 25 %, o podatek rolny od przedmiotowej nieruchomości oraz o równoważność dopłat bezpośrednich. W myśl § 20 umowy, wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pozwany w okresie trwania umowy występował do powódki o wyłączenie części powierzchni nieruchomości z naliczania czynszu dzierżawnego, na co powódka nie wyraziła zgody. Na działce nr (...) będącej przedmiotem dzierżawy znajdowały się laguny osadowe oczyszczalni ścieków, która obsługiwała zasoby spółdzielni mieszkaniowej. Pozwany wnioskował o wydzielenie z tej działki fragmentu z lagunami i przekazanie jej spółdzielni, jednak bezskutecznie. W okresie użytkowania tych nieruchomości pozwany występował do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z wnioskami o przyznanie dopłat bezpośrednich. Pozwany po kilku latach od rozpoczęcia dzierżawy zaprzestał uprawy części gruntów, co było przyczyną odmowy przyznania dopłat za 2011 rok. Pozwany w 2015 roku otrzymał dopłaty bezpośrednie za 2014 rok.

Od 2005 r. pozwany uiszczał czynsz dzierżawny według postanowień umowy od całości dzierżawionych gruntów. Wobec zaległości pozwanego w płatności czynszu dzierżawnego (zaległości dotyczących jednego roku), powódka pismem

z dn. 17.05.2011 r. rozwiązała umowę dzierżawy i wezwała pozwanego do dobrowolnego wydania przedmiotu dzierżawy na dzień 30.08.2011 r. Odmowa wydania przedmiotu dzierżawy spowodowała wystąpienie przez powódkę na drogę sądową z powództwem windykacyjnym. Sprawa zakończyła się prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Zielonej Górze, który nakazał pozwanemu wydać przedmiot dzierżawy (sygn. akt I C 238/12). Sąd Apelacyjny w Poznaniu po oddaleniu apelacji nadał ww. wyrokowi

w dniu 21.09.2015 r. klauzulę wykonalności. Od dnia 31.08.2011 r. do dnia 13.10.2015r. pozwany bezumownie korzystał z przedmiotu umowy. Następnie w dniu 14.10.2015 r. pozwany wydał powódowi nieruchomości rolne będące przedmiotem umowy dzierżawy.

Wedle obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnia krajowa ceny skupu pszenicy w II półroczu 2011 roku wynosiła 76,35 zł za dt. Powódka uiszcila należy podatek rolny od przedmiotowych nieruchomości za 2011 rok w kwocie 5 828,22 zł. Wartość dopłat bezpośrednich, które mogła uzyskać powódka w 2011 r. w okresie bezumownego posiadania nieruchomości przez pozwanego to kwota 36 899,94 zł (za okres od 31.08.2011 r. do dnia 02.12.2011 r. przy stawce 710,57 zł / ha i przy przyjęciu, że dopłaty przysługiwałyby do 201,6410 ha). W okresie od dnia 03.12.2011 r. do 13.10.2015 r. wywoławcza wysokość czynszu dzierżawnego za 232,2478 ha gruntów rolnych to 1 121,7360 decyton pszenicy rocznie. Wysokość wywoławczego czynszu za budynki i budowle to 72,6954 decyton pszenicy rocznie. Łączna wartość wynagrodzenia wynosiłaby 1 194,4314 dt.

Pismem z dn. 09.11.2015 powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1 911 084,49 zł. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 18.11.2015 r. Termin płatności ustalono na 25.11.2015 r. Pismem z dnia 02.12.2015 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1 914 016,56 zł, wezwanie pozostało bezskuteczne. Należne odsetki ustawowe wyliczone za okres od dnia 26 listopada 2015 r. do dnia 02 grudnia 2015 r. od kwoty 1 900 174,71 zł wynoszą 2 915,34 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie, Jako podstawę prawną powództwa wskazał przepisy art. 224, art. 225 oraz art. 229 k.c., a także art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1491). Podkreślił, że przepis art. 39b ww. ustawy został dodany w wyniku nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy 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 r., Nr 233, poz. 1382) i wszedł w życie z dniem 03.12.2011 r.

Zgodnie z przepisem art. 224 § 1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Stosownie jednak do przepisu art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył.

Roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. (art. 229 § 1 k.c.).

Do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych (art. 694 k.c.). Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad (art. 664 § 1 k.c.). Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 664 § 2 k.c.). Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art. 664 § 3 k.c.).

Osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu 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 (art. 39b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa). Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości (art. 39b ust. 2 ww. ustawy). 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 (art. 39b ust. 3 ww. ustawy).

Czynsz dzierżawny ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy. Czynsz ten jest płatny za półrocze roku kalendarzowego z dołu (art. 39a ust. 2 ww. ustawy). Czynsz dzierżawny ustalony w sumie pieniężnej poczynając od drugiego terminu płatności podlega waloryzacji przy zastosowaniu wskaźników zmian cen skupu podstawowych produktów rolnych w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności (art. 39a ust. 3 ww. ustawy). Należność z tytułu czynszu określonego w umowie jako równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności czynszu (art. 39a ust. 4 ww. ustawy). Wskaźnik zmian cen, o którym mowa w ust. 3, oraz średnią krajową cenę skupu pszenicy, o której mowa w ust. 4, ustala się na podstawie obwieszczeń Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w terminie 20 dni po upływie każdego półrocza kalendarzowego (art. 39a ust. 7 ww. ustawy). Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, po zasięgnięciu opinii Prezesa Agencji, określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalania wysokości czynszu dzierżawnego (art. 39a ust. 8 ww. ustawy).

Sąd Okręgowy podkreślił, że zgodnie z przepisem § 6 pkt 8a rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1142), w ogłoszeniu o przetargu podaje się w przypadku przetargu ofert m.in. wywoławczą wysokość czynszu. W myśl przepisu § 10 pkt 2-3tego rozporządzenia, przetarg uważa się za nierozstrzygnięty, jeżeli żaden

z uczestników przetargu ustnego nie zaoferował postąpienia ponad wywoławczą wysokość czynszu lub żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferował co najmniej wywoławczej wysokości czynszu.

Przywołał nadto wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30.04.2014 r., sygn. akt I ACa 111/14 (opubl.www.orzeczenia.ms.gov.pl, Legalis), w uzasadnieniu którego wskazano, że kompetencje Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych do ustalania czynszu wywoławczego wydzierżawionych nieruchomości wynikają z art. 8 pkt 1 powyższej ustawy oraz § 16 pkt 1 lit. b statutu powódki stanowiącego załącznik do rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 roku w sprawie nadania Statutu Agencji Nieruchomości Rolnych (Dz.U. z 2003 r. Nr 140, poz. 1348 ze zm.). Na tej podstawie Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych wydał zarządzenie nr (...) z dnia 28 września 2009 roku w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości zasobu własności Rolnej Skarbu Państwa które ustala wysokość czynszów dzierżawnych w cenach dt pszenicy za dany okres ogłaszaną przez GUS, biorąc pod uwagę okrąg podatkowy, w którym znajduje się dzierżawiona nieruchomość, przeznaczenie dzierżawionego gruntu oraz klasę bonitacyjną gruntu”. Jednocześnie Sąd I instancji wskazał, że Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dn. 18.10.2016 r. sygn. akt P 123/15 (opubl. Dz.U. z 2016, poz. 2198, www.trybunal.gov.pl, GP, Przeg.Orz. SA Gd. 2017 nr 1, str. 123, Legalis) orzekł, iż art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r.

o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 1491) w zakresie, w jakim ma zastosowanie do posiadaczy nieruchomości w złej wierze, jest zgodny z art. 2, art. 64 ust. 2 w związku z art. 32 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Mając przy tym na uwadze, że ostatecznie powódka skorygowała roszczenie (k.113) w pierwotnej kwocie 1 914 016,56 zł do kwoty 1 903 090,05 zł cofając powództwo co do kwoty 10 926,51 zł, na co pozwany wyraził zgodę (k-154). Sąd zatem postępowanie co do żądania zapłaty kwoty 10 926,51 złotych umorzył zgodnie z dyspozycją art. 355 § 1 k.p.c. (punkt I sentencji).

Ostatecznie powódka dochodziła od pozwanego kwoty 1 903 090,05 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1 900 174,71 zł od dnia 3 grudnia 2015 r., natomiast od kwoty 2 915,34 zł od dnia wniesienia pozwu tj. 13 stycznia 2016 (data stempla pocztowego k- 40).

Sąd podkreślił, że w sprawie bezspornym było, że pozwany posiadał bezumownie grunty należące do powódki po zakończeniu okresu dzierżawy. Pozwany nie kwestionował tego, że powódce należy się wynagrodzenie za okres

bezumownego korzystania z nieruchomości rolnych. Jednocześnie pozwany deklarował wolę zapłaty za cały okres objęty pozwem, ale według postanowień umowy łączącej strony (pozwany zgłosił również zarzut co do powierzchni gruntów, od której ma być naliczany czynsz). Odwołując się do orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego (w sprawie o sygn. akt P 123/15) Sąd I instancji podkreślił, że interpretacja pozwanego co do braku podstaw do zastosowania art. 39 b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wszedł w życie (tj. 03.12.2011 r.) jest niedopuszczalna. W dacie, w której przepis art. 39b przywołanej ustawy wszedł w życie strony już nie łączyła umowa, tym samym pozwany nie może się powoływać na jej postanowienia.

Odnosząc się co do żądania pozwu dotyczącego okresu od 31 sierpnia 2011 r. do dnia 02 grudnia 2011 r., w ocenie Sądu Okręgowego okres ten winien być między stronami rozliczony na podstawie przepisów umowy dzierżawy.

Początek okresu bezumownego korzystania był między stronami bezsporny (k.22, k.154). Koniec okresu wynika z protokołu zdawczo-odbiorczego z dn. 14.10.2015 r. (k.24). Postanowienia umowy dotyczące odszkodowania zawarte zostały w § 17 umowy (k.13). Według § 15 pkt 1 umowy (k.12) cena umówiona wynosiła 1 821,09 dt, co było bezsporne. Obowiązek uiszczenia przez pozwanego podatku rolnego wynika natomiast z § 14 umowy (k.11). W kwestii utraconych pożytków nie ma potrzeby korzystania z przepisów kodeksu cywilnego, bowiem strony zawarły uregulowanie takie w § 17 umowy (k.13).

Pozwany na podstawie § 15 pkt 3 umowy (k- 12) kwestionuje powierzchnię z wyliczeń nie objętą umową, a tą od której miał być naliczany czynsz. Zarzut ten jest zdaniem Sądu Okręgowego niezasadny. Odnosząc się do powyższego zarzutu pozwanego – w zakresie, że większa była powierzchnia nieużytków niż wylicza to powódka, Sąd I instancji przywołał § 2 umowy stron (k.9) oraz punkt V protokołu zdawczo-odbiorczego z dn. 14.10.2015 r. (k.24), z których wynika, że pozwany bezumownie władał powierzchnią 232,2478 ha i nie wykazał, że jakieś powierzchnie gruntu były wyłączone z naliczania czynszu. Bezspornym jest, że zgody powódki na takie wyłączenie nie było na piśmie,

a wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 20 umowy - k.14). Sąd podkreślił, że uprzednio pozwany był współdzierżawcą i miał możliwość zbadania przedmiotu dzierżawy. Podkreślił przy tym Sąd I instancji, że wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii geodety i klasyfikatora gruntu Sąd oddalił jako zbędny (k.347), bowiem na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd nie może dokonać klasyfikacji gruntów innej niż w ewidencji gruntów. Ewidencja gruntów prowadzona przez powiaty ma charakter urzędowy, a zmiany w tym zakresie mogą być wprowadzane tylko w trybie dla niej przewidzianym. Nadto Sąd zwrócił uwagę, że dzierżawa trwała od 2005 roku, a odliczenia miały dotyczyć lat 2011–2015, nadto dla ustalenia stanu poprzedniego jest zbyt mało materiału dowodowego. Sąd nie znajduje przesłanek ku temu aby dać wiarę bezkrytycznie zeznaniom powoda. Pismo Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z dn. 17.01.2017 r. (k.382–383) dotyczące gruntów które pozwany uprawiał nie przesądza o tym, że inne grunty nie nadawały się do uprawy, w szczególności już w 2005 roku, czy też 2010, zwłaszcza, że jak wynika z decyzji dotyczącej dopłat bezpośrednich (k.104-106, k.189-191) pozwany po kilku latach już sam części gruntów nie uprawiał, stąd odmowa przyznania dopłat za 2011 rok. Dostrzegł przy tym Sąd I instancji, że faktycznie na działce nr (...) były laguny osadowe oczyszczalni ścieków, a pozwany wnioskował o wydzielenie z tej działki fragmentu z lagunami i przekazanie jej spółdzielni, do czego jednak nie doszło. Sąd nie jest w stanie ustalić, jaką powierzchnię zajmowały te laguny, a nawet gdyby to ustalił to o klasyfikacji gruntów decyduje dokumentacja ze starostwa powiatowego. Pozwany wnioskował o wyłączenie z dzierżawy również innych działek, ale wniosek rozpatrzono odmownie – nie doszło do zmiany umowy (pozwany umowy również nie wypowiedział). Jak wynika z wypowiedzenia umowy (k.22) zaległość wówczas dotyczyła tylko roku, a więc wcześniej pozwany płacił według umowy (a współdzierżawcą był od 2005 roku).

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, iż nie otrzymał dopłat bezpośrednich w 2011 roku i neguje ich wyliczenie, Sąd Okręgowy wskazał, że treść § 17 umowy jest oczywista. Obowiązek pozwanego w tym zakresie nie był uzależniony od faktu otrzymania dopłat, a od możliwości ich uzyskania. Faktycznie pozwany nie otrzymał dopłat za 2011 r., ale było to jak wynika z uzasadnienia decyzji efektem zaniedbań (decyzja k. 104–106), zresztą w 2015 roku otrzymał dopłaty

za 2014 rok (decyzja k.189-191). W analogicznej sytuacji takie samo stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I ACa 231/15.

Według powódki wyliczenie jest od powierzchni 201,6410 ha. W decyzji za 2014 r. (k.189- 190) zadeklarowana przez pozwanego powierzchnia to 211,22 ha. Natomiast powierzchnia stwierdzona w wyniku kontroli to 191,93 ha. Jak sam pozwany podał na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2017 r. (k.346) do dopłat zawsze zgłaszał maksymalną powierzchnię. Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro pozwany sam deklarował większą powierzchnię gruntu do opłat bezpośrednich, to przyjęcie przez powódkę powierzchni mniejszej nie godzi w interes powoda. Pismo Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z dn. 17.01.2017 r. (k.382–383) dotyczące gruntów które pozwany uprawiał nie przesądza o tym, że inne grunty nie nadawały się do uprawy, w szczególności już w 2011 roku. Zresztą pismo to dotyczy decyzji nr (...) z 17.06.2016 r., której w aktach brak.

Pozwany zarzucił również, iż nie załączono do pozwu żadnego dokumentu o wysokości jednolitych płatności obszarowych. Powódka przedłożyła wydruk internetowy (k.36) dotyczący zapowiedzi wyższych dopłat za 2011 r. (co w wydaniu profesjonalnego pełnomocnika nie wydaje się należyte). Jednakże w ocenie Sądu fakty powszechnie znane (co z uwagi na postęp technologiczny i dostęp do Internetu należy interpretować rozszerzająco) nie wymagają dowodu (art. 213 k.p.c.), a m.in. na stronie internetowej powódki jest informacja o wysokości JPO za 2011 r. tj. 710,57 zł / ha (wydruk k.345). Wysokości tej stawki pozwany nie może podważyć. Zatem 201,6410 ha x 710,57 zł = 143 280,04 zł.
143 280,04 zł : 365 dni x 94 dni = 36 899,94 zł.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, iż powódka nie udowodniła, czy i jaki podatek rolny zapłaciła, Sąd Okręgowy wskazał, że na karcie 116 akt znajduje się dokument z podpisem sporządzającego (oryginał) dotyczący wyliczenia zapłaconego podatku rolnego za rok 2011 i zarazem oświadczenie pracownika agencji H. A., że zapłacono za 4 m-ce tego roku kwotę 5 828,22 zł. Dokument ten jest w ocenie Sądu Okręgowego wiarygodny. Według § 17 umowy stron wystarczy ustalenie, że dzierżawca nie zapłacił podatku, a w tym zakresie nie było sporu pomiędzy stronami.

Odnosząc się do żądania pozwu dotyczącego okresu od 03 grudnia 2011 r. do 13 października 2015 r., w ocenie Sądu Okręgowego okres ten winien być między stronami rozliczony na podstawie przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 r.

o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy podkreślił, że art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, a nadto w chwili jego wejścia w życie (03.12.2011 r.) strony już nie wiązała umowa.

Pozwany podniósł zarzut, że stawka bazowa wynagrodzenia za bezumowne korzystanie powinna być waloryzowana co okres. Zarzut ten nie był zasadny

z uwagi na treść przepisu art. 39b ust. 2 ww. ustawy, wedle którego wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości. Wyliczenie powódki jak na k.340 jest zatem prawidłowe, bo obowiązek wydania nieruchomości zaktualizował się 31 sierpnia 2011 przy cenie pszenicy 76,35 zł czyli z II półrocza roku 2011, zgodnie z § 15 umowy.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego co do braku wykazania przez powódkę wysokości czynszu wywoławczego ani oczekiwanego, Sąd Okręgowy podkreślił, że dał wiarę wyjaśnieniom powódki w tym zakresie zawartym z dnia 21 listopada 2016r. Nadto powódka przedłożyła do akt sprawy dokumentację, w której udowodniła roszczenie co do wysokości. W szczególności powódka przedłożyła umowę (aneks nr (...) do umowy) z podaną powierzchnią gruntów objętych umową i wysokością umówionego wynagrodzenia – bez zarzutów ze strony pozwanego. Powódka załączyła do akt sprawy załączniki do umowy tj. nr 2 i 2a oraz nr 3. Na karcie 340 akt sprawy znajduje się natomiast wyliczenie wysokości odszkodowania (kserokopia dokumentu z kserokopią podpisu H. A.) jako baza dla rozliczenia BUM nr (...) na karcie 247 akt. H. A. jest pracownikiem powódki, co wynika z innych dokumentów (k.115). Powyższy dokument powstał na pewno po 13.10.2015 r., gdyż jest to data zamykająca okres rozliczenia w tytule. W dokumencie tym uwzględniono postanowienia umowy, że nie wlicza się gruntów VI klasy, wyliczenia są poprawne pod względem

rachunkowym, a podane liczby pochodzą z innych dokumentów (k.115, 252, 283). Powódka przedłożyła do akt sprawy także zarządzenie Prezesa ANR nr (...) z 28.09.2009 r. (k.280) oraz zasady dzierżawy (k- 280 i nast.), wydane na podstawie delegacji ustawowej. Na karcie 283 akt sprawy znajdują się zaś stawki oczekiwanego czynszu dzierżawnego za budynki: 1,8 % wartości księgowej netto. Powódka załączyła do akt sprawy wydruk dotyczący współczynników przewyższenia (inaczej stawki, k.115). Wydruk jest z dn. 3.01.2011 r., a więc dotyczy okresu wcześniejszego. Stawki są w załączniku nr 3 do umowy (k. 70), ale z okresu jej zawarcia. Wydruk jest dokonany z programu i opatrzony jest podpisem osoby sporządzającej (oryginał dokumentu). Bezsporne jest przy tym, że przedmiot umowy dzierżawy znajduje się w powiecie (...). Powiat ten nie odbiega znacznie od średniej. Stawki te użyte zostały w tabeli na karcie 340 akt (w rubryce „stawka”). Powódka przedłożyła również tabelę (k.251-252) dot. wartości budynków i budowli netto, jaka została użyta w wyliczeniu na karcie 340 akt. Skoro w myśl § 15 pkt 4 umowy, cenę pszenicy przyjmuje się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Mimo, że powódka nie przedłożyła w tym zakresie dokumentu, niemniej jest faktem powszechnie znanym, że jest to cena z obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego zamieszczonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Cena pszenicy dostępna jest na stronie internetowej GUS, a nadto na stronie ANR (wydruk k- 360 jako fakt powszechnie znany) . Na karcie 247 akt sprawy znajduje się przedłożony przez powódkę wydruk (rozliczenie BUM nr (...)) poświadczony za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika, w którym przyjęto kwotę bazową z k.340.

Uwzględniając powyższe Sąd wskazał, że rozliczenie należności powódki za okres od 31 sierpnia 2011 r. do dnia 2 grudnia 2011 r. przedstawia się następująco:

Czynsz:

1821 ,09 dt powiększony o 25 % = 2276,3625 dt

2276,3625 dt : 365 dni x 94 dni x 76,35 zł (cena pszenicy) = 44 759,54 zł (jak na k- 247 dla tego okresu)

Podatek : 5 828,22 zł (k.116, na k.247 kwota przed ograniczeniem żądania)

Dopłaty :

201,6410 ha x 710,57 zł = 143 280,04 zł : 365 dni x 94 dni = 36 899,94 zł (k.26 i jak na k.247)

Razem: 44 759,54 zł + 5 828,22 zł + 36 899,94 zł = 87 487,70 zł

Natomiast rozliczenie za okres od 3 grudnia 2011 r. do 13 października 2015 r.:

Wysokość bazowa odszkodowania : 1 194,4314 dt (czynsz wywoławczy k.340) x 5 (wg ustawy) = 5 972,1568 dt rocznie (k.340)

Dalej jak w rozliczeniu BUM nr 44712 na k.247 (w rubryce cena to ceny wg. GUS, a wymiar to połowa (bo za pół roku). Razem 1 812 687,03 zł.

Łącznie: 87 487,70 zł + 1 812 687,03 zł = 1 900 174,73 ale żądanie (k.113) to tylko 1 900 174,71 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że uznał za zasadne również zasądzenie kwoty 2.915,34 zł z tytułu naliczonych przez powódkę odsetek za okres od dnia 26 listopada 2015 r. do dnia 02 grudnia 2015 r. od kwoty 1 900 174,71 zł (wg. kalkulatora k.386). Pierwsze wezwanie do zapłaty kwoty głównej z datą 09.11.2015 r. (k.30-31) doręczono powodowi w dniu 18.11.2015 r. Termin płatności ustalono na 25.11.2015 r. Natomiast pismem z dnia 02.12.2015 r. (k.38) powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1 914 016,56 zł. Łącznie zatem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1 903 090,05 zł (1 900 174,71 zł + 2 915,34 zł). O odsetkach ustawowych orzeczono mając na uwadze treść przepisu art. 481 § 1 k.c. Żądanie powódki w zakresie odsetek było zasadne od kwoty 1 900 174,71 zł od dnia 03 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty (odsetki były skapitalizowane jak powyżej liczone do dnia 02 grudnia 2015 r.).

Zasądzenie ustawowych odsetek od dnia 03 grudnia 2015 r. było zasadne, ponieważ było już wcześniejsze wezwanie do zapłaty doręczone pozwanemu w dniu 18 listopada 2015 r. z terminem zapłaty do 25.11. 2015 r. Natomiast w zakresie kwoty 2 915,34 zł stanowiącej już odsetki żądanie zasądzenia odsetek było zasadne od dnia wniesienia pozwu tj. 14 stycznia 2016 r.

W związku z powyższym, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1 903 090,05 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 1 900 174,71 zł od dnia 3 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty; od kwoty 2 915,34 zł od dnia 14 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (punkt II sentencji wyroku).

Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 100 zdanie 2 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 oraz § 23 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2016 r., poz. 1667), przyznał zwrot kosztów procesu adekwatnie do wyniku procesu ustalając, że powódka tylko w minimalnym zakresie uległa stanowisku pozwanego. Koszty procesu powódki to: opłata sądowa od pozwu 95 701 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 14 400 zł, łącznie 110 101 zł. Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powódki kwotę 110 101 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III sentencji).

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodził się pozwany. W wywiezionej apelacji zaskarżył wyrok Sądu I instancji częściowo, tj. w zakresie rozstrzygnięcia w punktach II i III, zarzucając:

1. naruszenie art. 3 k.c. poprzez zastosowanie do stanów prawnych i faktycznych, które zaistniały przed wejściem w życie art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w sytuacji, gdy łącząca strony umowa zawarta w dniu 19.07.2005 regulowała kwestie związane z bezumownym korzystaniem z nieruchomości oraz zasadami ustalania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie i gdy to bezumowne korzystanie rozpoczęło się przed wejściem w życie art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;
2. naruszenie art. 6 k.c. oraz art. 6 k.p.c., art. 207 k.p.c. i art. 217 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powód udowodnił wysokość należnego mu wynagrodzenia za bezumowne posiadanie z nieruchomości oraz wysokość podatku rolnego i dopłat bezpośrednich do tych gruntów, w sytuacji, gdy powód nie złożył dowodów na tą okoliczność lub składał je z opóźnieniem i w związku z tym powinny one zostać uznane za spóźnione;
3. nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych mających znaczenie w sprawie, w szczególności:
 - a) powierzchni gruntów będących w bezumownym korzystaniu;
 - b) wysokości podatku od nieruchomości jaki był należny za te grunty;
 - c) wysokości dopłat bezpośrednich do gruntów będących w bezumownym posiadaniu;
 - d) wysokości czynszu wywoławczego na nieruchomość będącą w bezumownym korzystaniu;
4. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że udowodniona została przez powoda wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz wysokość podatku rolnego oraz dopłat bezpośrednich od tego gruntu;
5. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez ustalenie, że w momencie wejścia w życie art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa umowa dzierżawy z 19.07.2005 już nie wiązała stron w sytuacji, gdy zawierała ona jasne uregulowania dotyczące bezumownego korzystania z nieruchomości objętych tą umową oraz zasady ustalania wysokości i zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie;

6. naruszenie art. 100 k.p.c. poprzez obciążenie pozwanego całością kosztów postępowania w sytuacji, gdy powód nie wygrał procesu co do całości żądania pozwu.

Wskazując na te podstawy pozwany wniósł o:

1. zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych;

ewentualnie o:

1. uchylenie wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w II instancji.

W uzasadnieniu pozwany podkreślił, że wyrok został wydany z naruszeniem prawa materialnego, jak i prawa procesowego, co miało istotny wpływ na treść orzeczenia. Wskazał, że mowa w § 15 i § 17 określała zasady postępowania w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy, ustalała wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, terminy jego zapłaty oraz dodatkowe płatności z tego tytułu. Podkreślił, że dość szybko okazało się, że nieruchomość nie posiada takiej ilości gruntów rolnych nadających się do ich rolniczego wykorzystania jak podano w warunkach przetargu i umowie dzierżawy, co pozwany i pozostali dzierżawcy sygnalizowali powodowi, który odmawiał ich uwzględnienia, pomimo, że umowa gwarantowała pozwanemu i innym dzierżawcom nieobciążanie ich czynszem dzierżawnym m.in. za grunty zadrzewione i zakrzaczone.

Podkreślił, że w niniejszej Sprawie wnosił o powołanie biegłych, którzy ustalili by prawidłową powierzchnię dzierżawionej przez niego nieruchomości rolnej, wobec oddalenia powyższego wniosku zgłosił zastrzeżenie w trybie art 162 k.p.c. Wątpliwości co do powierzchni nieruchomości w S. pogłębiały także decyzje AMiRR dotyczące wysokości dopłat bezpośrednich. Doszło do paradoksalnej sytuacji, jedna państwowa agencja twierdziła, że obszar nieruchomości jest mniejszy, druga pobierała wbrew treści łączącej strony umowy, czynsz dzierżawny za większą powierzchnię, uniemożliwiając jednocześnie przywracanie terenów zadrzewionych i zakrzaczonych do dobrej kultury rolnej. Sąd I instancji także przeszedł nad tą kardynalną sprawą do porządku dziennego. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podane jest, że (w wyniku kontroli AMiRR ustalono obszar gruntów rolnych na 191,93ha, zaś Sąd I instancji zasądził zwrot kwoty stanowiącej równowartość dopłat bezpośrednich od 201,641 ha, a czynsz dzierżawny wyliczany jest od 216,0833 ha. Nie wiadomo od jakiego areалу wyliczony został podatek rolny.

Pozwany podniósł, że okoliczność prawidłowości wypowiedzenia pozwanemu umowy dzierżawy była sporna aż do 30 sierpnia 2015 r. kiedy to zapadł wyrok Sadu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie o wydanie nieruchomości.

Oddalając wnioski dowodowe pozwanego, Sąd I instancji przyjął bezkrytycznie twierdzenia powoda co do wysokości poszczególnych należności objętych pozwem, nie popartych żadnymi dowodami lub dowodami sprzecznymi ze sobą. Zgodnie z art. 6 k.c. i art. 6 k.p.c. to na powodzie spoczywał obowiązek składania wszelkich dowodów i oświadczeń bez zbędnej zwłoki.

Na okoliczność udowodnienia wysokości swojego roszczenia powód złożył jedynie kopię deklaracji z 05.10.2011. Wysokość podatku z tej deklaracji nie była deklaracją dotyczącą nieruchomości w S., co wynika z porównania powierzchni. Do tego dołączone zostało wyliczenie podpisane jedynie przez pracownika księgowości powoda oraz wezwania do zapłaty, faktura i wezwanie do zapłaty. Dokumenty te zostały zanegowane przez pozwanego w sprzeciwie. Pozwany zanegował także metodę wyliczenia wysokości wynagrodzenia za okres od 03.12.2011.

Dopiero wskutek zobowiązania Sądu powód do pisma z dnia 23.03.2016r. dołączył wyliczenie podatku dla gruntu o powierzchni 188,0472 ha na kwotę 17.484,66 zł. Powód przedłożył także dowody zapłaty podatku rolnego, ale na inne niż w obu złożonych deklaracja podatkowych kwoty. Wobec dalszych wątpliwości ostatecznie dopiero do pisma z dnia 21.11.2016r. powód dołączył zarządzenie z 28.09.2009 r. Prezesa ANR dotyczące zasad dzierżawy nieruchomości, który to dokument winien zostać uznany za spóźniony w rozumieniu art. 6 k.p.c., art. 207 k.p.c. i art. 217 k.p.c.

W ocenie pozwanego powód nie udowodnił wysokości czynszu wywoławczego a tym samym wysokości wynagrodzenia, którego domaga się za okres od 03.12.2011 do dnia wydania nieruchomości , tj. 14.10.2015 r.

Pozwany nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu I instancji, że umowa dzierżawy z 19.07.2005 r. z momentem wejścia w życie art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przestała obowiązywać. Zgodnie z art. 3 k.c. ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że wynika to z jej brzmienia lub celu. Umowa dzierżawy z 19.07.2005 r. rozwiązała się w dniu 30.08.2011 r. Ponieważ zawierała ona dość szczegółowe uregulowania dotyczące sytuacji jakie by nastąpiły w sytuacji wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, w niniejszej sprawie należy stosować uregulowania tej umowy.

Ponadto pozwany podkreślił, że stanowisko Sądu I instancji jest niespójne, w jednych sytuacjach Sąd I instancji uważa umowę z 19.07.2005 r. za wiążącą w innych zaś nie. Już same wątpliwości ci do obszaru nieruchomości dyskwalifikują zaskarżony wyrok. Od tego bowiem obszaru zależy wysokość roszczeń powoda. Ponadto, przy bardzo ogólnych zapisach w Zarządzeniach Prezesa ANR dotyczących zasad wydzierżawienia nieruchomości rolnych Skarbu Państwa dla prawidłowego ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego konieczne byłoby przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Powód reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika takiego wniosku nie złożył.

Nadto powód domagał się zapłaty 1.914.016,56 zł. Sąd I instancji zasądził powodowi kwotę 1.903,090,05 zł, a co do kwoty 10.926,51 zł postępowanie umorzył z uwagi na cofnięcie żądania. Zatem powód nie wygrał sprawy w 100% i na podstawie art. 100 k.p.c. koszty postępowania powinny być rozliczone proporcjonalnie.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powoda kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że aktualnie powodem jest Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, zgodnie bowiem z ustawą z dnia 10 lutego 2017 roku o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa i Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa, z dniem 31 sierpnia 2017 roku nastąpiło zniesienie Agencji Rynku Rolnego (ARR) i Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), a z dniem 1 września 2017 roku powołany został, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR). Stosownie do art. 46, art. 47 i art. 48 ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o KOWR, z dniem 1 września 2017 roku Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej ANR. W sprawach sądowych, sądowo-administracyjnych, administracyjnych lub egzekucyjnych, w których stroną lub uczestnikiem były organy ANR, stroną lub uczestnikiem stał się KOWR. Tym samym z dniem 1 września 2017 r. stroną niniejszego postępowania stał się Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w W..

Apelacja pozwanego jedynie w niewielkim zakresie zasługiwała na uwzględnienie, mianowicie w zakresie zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 36.899,94zł stanowiącej wartość dopłat za 2011r., których pozwany ostatecznie nie pobrał, a które w ocenie powoda mógłby pobrać. W pozostałym zakresie apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wskazać należy, że Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia w zakresie kluczowych kwestii istotnych z punktu widzenia rozpoznania niniejszej sprawy , powyższe ustalenia Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, zwłaszcza, że Sąd I instancji poparł je rzeczową i kompletną analizą zebranych dowodów , która to ocena wbrew stanowisku apelującego nie może być uznana za dowolną , gdyż obejmuje wszystkie okoliczności sprawy.

Argumentacja przedstawiona przez pozwanego nie daje podstaw do twierdzenia, że Sąd dopuścił się naruszenia przepisów prawa procesowego.

Zarzuty pozwanego koncentrują się wokół kilku kwestii:

1. wokół kwestii dotyczącej zawyżenia powierzchni , od której należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości została wyliczona przez powódkę i przyjęta przez Sąd I instancji – zarzut naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.

2. wokół wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości , w tym nie wykazania przez powoda wszystkich elementów składowych dochodzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (wysokości podatku od nieruchomości należnego za grunty, wysokości dopłat bezpośrednich i faktycznego ich pobrania/ niepobrania przez pozwanego) – zarzut naruszenia art. 6k.c.; 6 k.p.c.; 207 k.p.c. i 217 k.p.c.,

3. bezzasadności zastosowania zasad wynikających z dyspozycji art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa , w sytuacji kiedy w dacie wejścia w życie powyższego przepisu umowa już nie wiązała stron, niemniej po rozwiązaniu umowy strony uregulowały kwestie dotyczące zasad naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości – zarzut naruszenia art. 3 k.c.; 233 k.p.c.

4. w konsekwencji zastosowania art. 39 b wskazanego wyżej przepisu nie wykazania przez powódkę wysokości czynszu wywoławczego na nieruchomość będącą w bezumownym korzystaniu.

Dla przejrzystości i czytelności Sąd Apelacyjny odniesie się również w punktach do przywołanych powyżej kwestii:

Ad. 1.

Odnosząc się do kwestii związanej z powierzchnią gruntu będącego w bezumownym korzystaniu przez pozwanego wskazać należy, że pozwany w wywiedzonej apelacji w istocie powiela te zarzuty, które formułował w powyższym zakresie przed Sądem I instancji, a do których szczegółowo Sąd Okręgowy odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Skoro podstawą należności za bezumowne korzystanie z gruntu po rozwiązaniu umowy jest w okresie od 31 sierpnia 2011r. do 2 grudnia 2011r. umowa , w szczególności § 17 ust. 4 w związku z § 15 ust. 8 określający zasady wyliczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości (w wysokości równowartości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 15 ust. 1, powiększonego o 25%, o podatek rolny (lub inne podatki) od przedmiotowej nieruchomości oraz o równowartość dopłat bezpośrednich (jeżeli przysługiwałyby w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości)), to w konsekwencji słusznie sąd I instancji wskazał na § 2 umowy określającej przedmiot umowy o ogólnej powierzchni 232,2478 ha z rozbiem na areal poszczególnych gruntów oraz na protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 14 października 2015r. (k. 24) , gdzie powierzchnia gruntów jest tożsama z ustalonym w § 2 umowy. Powyższe uprawniało Sąd do przyjęcia, że pozwany władał bezumownie taką właśnie powierzchnią (232,2478 ha). Nie sposób również podzielić zarzutu pozwanego co do niezasadnego naliczania czynszu również od tej powierzchni gruntów, która w ocenie pozwanego nie nadawała się do ich rolniczego wykorzystania, co w ocenie pozwanego dotyczyło powierzchni wtórnie zadrzewionej i zakrzaczonej oraz za poletka osadowe oczyszczalni ścieków Spółdzielni Mieszkaniowej. Po pierwsze sam pozwany w apelacji wskazuje, że powyższe okoliczności ujawniły się dość szybko (dzierżawa trwała od 2005r.), a nadto powyższe było sygnalizowane powodowi. Pozwany podnosząc, że Sąd I instancji nad tymi kwestiami przeszedł do porządku dziennego nie dostrzega, że sąd I instancji bardzo szczegółowo wyjaśnił przyczyny nie podzielenia powyższej argumentacji pozwanego. W szczególności prawidłowo Sąd I instancji podkreślił, że w istocie nawet w oparciu o opinię biegłego nie może dokonać klasyfikacji gruntów innej niż wynikającej z ewidencji gruntów. Przywołał przy tym okoliczności związane z prowadzeniem przez powiaty ewidencji gruntów , które mają charakter urzędowy, w tym, że wszelkie zmiany w tym zakresie mogą być wprowadzone tylko w trybie dla niej przewidzianym. Apelujący nie podważa tych twierdzeń Sądu i wniosków z nich wynikających. Tym samym w istocie stanowisko pozwanego jawi się jedynie jako polemiczne do ustaleń Sądu w powyższym zakresie, a nadto nie odwołuje się do wyżej przywołanego aspektu. Słusznie przy tym Sąd I instancji wskazuje, że dzierżawa trwała od 2005r., a odliczenia areału do wyliczania należności czynszowej miały dotyczyć lat 2011-2015. Pozwany zaś w istocie poprzestaje jedynie na swoich wskazaniach co do istnienia podstaw do przyjęcia innych powierzchni do wyliczenia czynszu, a materiał dowody nie pozwalał na weryfikację jego twierdzeń. Tym samym Sąd Apelacyjny w całości podziela argumentację sądu w zakresie zbędności opinii biegłego geodety i klasyfikatora gruntu, którzy mogliby jedynie oceniać aktualny stan gruntów, a brak było materiału dowodowego pozwalającego na odniesienie się do stanu z ujawnienia podnoszonych przez pozwanego okoliczności . Nie sposób również przyjąć, by pismo Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z 17 stycznia 2017r. dotyczące – jak słusznie dostrzega Sąd I instancji w istocie gruntów, które pozwany uprawiał – przesądzało, że inne grunty nie nadawały się do

uprawy i do tego już w dacie obowiązywania umowy. Nie sposób tym samym przyjąć argumentacji pozwanego co do bezkrytycznego przyjęcia twierdzeń powoda i bezzasadnego oddalenia wniosków pozwanego co do powierzchni gruntów stanowiących podstawę wyliczenia należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nadto nie bez znaczenia jest, że faktycznie dzierżawiony areal nieruchomości nie był tożsamy z arealem, od którego przyznawano płatności w ramach wsparcia bezpośredniego, na co zwrócił również uwagę Sąd I instancji (k. 405), a których to argumentów pozwany w apelacji nie podważa.

Tym samym zarzut naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Ad. 2; 3 i 4.

Podobnie w zakresie wysokości wyliczonej należności nie sposób uwzględnić zarzutów apelacji. Słusznie Sąd I instancji wskazał, że strony w umowie określiły zasady wyliczenia należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości na wypadek rozwiązania umowy. Treść paragrafu 17 ust. 5 umowy nie budzi wątpliwości co do elementów składowych wyliczenia należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Same zasady wyliczenia tej należności, a ustalone w umowie co do zasady też nie budzą wątpliwości pozwanego. Pozwany bowiem w istocie neguje przyjęcie przez Sąd I instancji, że powód w toku postępowania udowodnił wysokość należnego mu wynagrodzenia za bezumowne posiadanie nieruchomości oraz wysokość podatku rolnego i dopłat bezpośrednich do tych gruntów, zwłaszcza – jak podkreśla apelujący – że dowody na poparcie powyższych okoliczności nie zostały przez powoda złożone, lub zostały złożone z opóźnieniem, co winno skutkować w ocenie apelującego uznaniem ich za spóźnione.

Co do zasady wskazać należy, że dowody, z dokumentów, które Sąd I instancji poddał pod osąd, zostały dopuszczone postanowieniem tego Sądu wydanym na rozprawie w dniu 9 czerwca 2017r. (k. 387). Pozwany, ani jego pełnomocnik nie uczestniczyli w powyższej rozprawie, tym samym nie złożyli zastrzeżenia do protokołu rozprawy co do dopuszczenia spóźnionych dowodów. W apelacji pozwany brak wykazania wysokości wyliczonej należności wiąże z dopuszczeniem dowodów zawnioskowanych przez powoda z opóźnieniem. W istocie bowiem jak wynika z uzasadnienia apelacji pozwany co do zasady wskazuje, że prawidłowe Zarządzenie Prezesa ANR z dnia 28 września 2009r. zostało dołączone dopiero do pisma z dnia 21 listopada 2016r. i z tego powodu dokument ten winien zostać uznany za spóźniony w rozumieniu art. 6 k.p.c., art. 207 k.p.c. i art. 217 k.p.c. O ile co do zasady zgodzić należy się z pozwanym, że powód powinien we właściwym czasie przedkładać kompletne dowody na poparcie swoich twierdzeń, to jednak nie można podzielić tej argumentacji, która zdaje się zmierzać do pominięcia przy rozpoznaniu apelacji dowodów już dopuszczonych przez Sąd I instancji, a nadto co do którego to postanowienia nie złożono zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.

Nie można bowiem skutecznie zarzucać sądowi, że czyniąc użytek z przyznanej mu w ramach art. 217 § 2 KPC kompetencji, opartej na zasadzie swobodnego uznania sędziowskiego, dowody te dopuścił. W konsekwencji skoro te dowody zostały przeprowadzone, tym samym Sąd Apelacyjny nie może na aktualnym etapie postępowania uznać je za spóźnione i pominąć przy wyrokowaniu.

Nie sposób zatem przyjąć jak zdaje się sugerować pozwany w uzasadnieniu apelacji, że w istocie aktualnie Sąd powinien rozstrzygać sprawę w oparciu o dowody przedłożone przez powoda łącznie z pozwem. Sąd Apelacyjny zgodnie z dyspozycją art. 382 k.p.c. orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Tymczasem pozwany odnosząc się do tej kwestii nie odnosi się do konkretnych zapisów Zarządzenia Prezesa ANR z dnia 28 września 2009r. w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (k. 280). Dość podkreślić, że powyższe Zarządzenie wprowadziło w załączniku numer 1 do powyższego Zarządzenia wytyczne w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości, w tym zasad wyliczania czynszu (k. 282-283). Za Sądem I instancji wskazać należy, że ostatecznie powódka przedłożyła do akt dokumentację, w oparciu o którą powódka wyliczyła wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, przy czym Sąd I instancji na stronie 16 uzasadnienia (k. 407 – 408 akt) szczegółowo i wnikliwie wskazał, w oparciu o jakie dowody przyjął wysokość wyliczenia powódki, z powołaniem się na konkretne dowody zawarte w aktach sprawy na konkretnych kartach. Nie powtarzając powyższych wskazań Sąd Apelacyjny podnosi, że przyjmuje je

za własne i czyni integralną częścią niniejszego uzasadnienia, zwłaszcza, że pozwany w apelacji nie odniósł się do przywołanych powyżej twierdzeń Sądu I instancji, poprzestając jedynie na ogólnikowym twierdzeniu, że powód nie udowodnił wysokości czynszu wywoławczego na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości, a tym samym wysokości wynagrodzenia, którego domaga się od 3 grudnia 2011r. do dnia wydania nieruchomości, co miało miejsce 14 października 2015r. Skoro powódka wykazała, jakie zasady obowiązywały przy organizowaniu przetargów, w tym w jaki sposób należało wyliczać należny czynsz w przypadku przeprowadzania przetargów, tym samym uczyniła zadość dyspozycji art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Tym samym również zarzut nie wykazania wysokości czynszu wywoławczego, będącego podstawą wyliczenia należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od dnia 3 grudnia 2011r. do dnia faktycznego zwrotu nieruchomości- czyli do dnia 14 października 2015r. jawi się jedynie jako polemiczny i nie odnoszący się do wszystkich przywołanych przez Sąd I instancji dowodów na poparcie zaprezentowanego w apelacji stanowiska. Przypomnieć bowiem należy, że art. 39 b cytowanej powyżej ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wskazuje, że wysokość tę oblicza się jako 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy, po przeprowadzeniu przetargu. I takie zasady zastosował sąd I instancji odwołując się do wyżej przywołanego zarządzenia Prezesa ANR z dnia 28 września 2009r. w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wraz z załącznikiem numer 1. Zasady wyliczenia powyższej należności zarówno co do zasady jak i wysokości Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne i czyni integralną częścią niniejszego uzasadnienia, zwłaszcza, że pozwany w apelacji w powyższym zakresie wskazuje jedynie na okoliczność przedłożenia przez powódkę w powyższym zakresie dowodów z opóźnieniem, a do której to okoliczności sąd Apelacyjny odniósł już się powyżej.

Odnosząc się do kwestii związanej co do zasady z zastosowaniem art. 39 b ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2007r., Nr 173, poz. 1700 z późn. zm.) Sąd Apelacyjny wskazuje, że prawidłowo Sąd I instancji przyjął, że po wejściu w życie powyższego przepisu, co nastąpiło 3 grudnia 2011r., znajduje on zastosowanie do wyliczenia opłaty należnego powódcze z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wynagrodzenia. Przepis ten stanowi, że osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład zasobu 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 ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości. 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. Pozwany był niewątpliwie posiadaczem w złej wierze, po rozwiązaniu umowy dzierżawy przez Agencję. Powyższego nie zmienia fakt, że wyrok w sprawie wydania nieruchomości uprawomocnił się w dacie wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w dniu 30 sierpnia 2015r. Okoliczności - jak podnosi pozwany w apelacji - wątpliwe co do istnienia podstaw do wypowiedzenia umowy dzierżawy, zostały potwierdzone w toku postępowania o wydanie. W konsekwencji pozwany od momentu wypowiedzenia umowy i nie wydania gruntów w wyznaczonym pierwotnie przez powódkę terminie był posiadaczem w złej wierze. Pozwany przywołując brak podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie zacytowanego powyżej art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami wskazuje na brzmienie art. 3 k.c.

Podkreślić należy, że apelujący nie dostrzega, że Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 18 października 2016r. (sygn. akt P 123/15) orzekł, że art. 39 b ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016r. poz. 1491) w zakresie , w jakim ma zastosowanie do posiadaczy nieruchomości w złej wierze , jest zgodny z art. 2, art. 64 ust. 2 w związku z art. 32 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W kontekście powyższego wyroku wskazać należy, przepis art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w świetle wykładni zacytowanego wyroku Trybunału Konstytucyjnego ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Tym samym jako przepis bezwzględnie obowiązujący zamyka stronom drogę do umownego regulowania odpłatności za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnych. Wyłączenie w art. 39 ust. 3 tej ustawy stosowanie przepisów art. 224 - 231 k.c., mających charakter dyspozytywny, dodatkowo przemawia za nadaniem tej regulacji charakteru imperatywnego. Zatem art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zawiera samodzielną regulację w przedmiocie obowiązku uiszczenia

przez posiadane nieruchomości Skarbu Państwa bez tytułu prawnego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Brak przepisów kolizyjnych nakazuje przyjąć, że od dnia wejścia w życie ma zastosowanie do wszystkich stosunków będących w toku. Tym samym nie można podzielić poglądu apelującego, że mimo wejścia w życie przedmiotowego uregulowania nadal powódka winna wyliczać należność według zasad określonych w § 17 umowy dzierżawy, zwłaszcza, w sytuacji – na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, że w dacie wejścia w życie art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami umowa dzierżawy nie wiązała już stron. W powyższym zakresie przywołany przez pozwanego w apelacji wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2016r. (IV CSK 628/15) nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem stan faktyczny w powyższym orzeczeniu nie przystaje do stanu faktycznego w niniejszej sprawie. W szczególności jak wynika z uzasadnienia przywołanego przez apelującego wyroku w dacie wejścia w życie art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa umowa nadal wiązała strony, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Nie jest też tak, że art. 3 k.c. został naruszony przez Sąd I instancji. Artykuł 3 k.c. nie mógł zostać naruszony, bowiem – jak słusznie wskazał sąd I instancji art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa znalazł zastosowanie dopiero od daty wejścia powyższego przepisu w życie, a nie wcześniej. Powyższego nie zmienia okoliczność, że strony w umowie uregulowały zasady naliczania czynszu po jej rozwiązaniu. Powyższe zasady miały jednak zastosowanie jedynie do dnia 2 grudnia 2011r. Skoro począwszy od dnia 3 grudnia 2011r. ustawodawca uregulował powyższą kwestię i to w formie przepisów bezwzględnie obowiązujących to od tej daty znajdują one zastosowanie do wyliczenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Zatem słusznie sąd I instancji przyjmuje, że do momentu wejścia w życie art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami to jest w okresie od 31 sierpnia 2011r. do dnia 2 grudnia 2011r. rozliczenie pomiędzy stronami winno nastąpić w oparciu o § 17 umowy dzierżawy, po wejściu zaś art. 39 b zgodnie z jego brzmieniem- czyli w okresie od 3 grudnia 2011r. do dnia faktycznego wydania nieruchomości czyli do dnia 14 października 2015r. zgodnie z regułami określonymi w powyższym artykule.

Odnosząc się do wysokości podatku od nieruchomości pozwany zarzuca, że nie wiadomo od jakiego areалу powódka podatek zapłaciła. Sąd I instancji prawidłowo wskazał, że ostatecznie powódka przedłożyła do akt sprawy dokument z podpisem sporządzającego (k. 116), w którym zawarte jest wyliczenie zapłaconego podatku za 2011r. i jednocześnie oświadczenie pracownika H. A., że zapłacono za 4 miesiące 2011r. kwotę 5.828,22 zł, przy czym jak wynika z powyższego rozliczenia podatek został zapłacony za gospodarstwo (...) ze wskazaniem w nawiasie nazwiska i imienia pozwanego). Skoro niewątpliwie pozwany nie zapłacił podatku za ten okres, a zgodnie z 17 umowy wystarczającym dla obciążenia pozwanego jest fakt niezapłacenia podatku przez niego, tym samym również zarzut w powyższym zakresie nie zasługiwał na uwzględnienie. Nie sposób również przyjąć, że w niniejszej sprawie zachodziła podstawa do wyliczenia roszczeń powoda w oparciu o opinię biegłego, Pozwany powyższe wiąże z wątpliwościami co do obszaru nieruchomości, jednak – jak słusznie wskazał Sąd I instancji – wątpliwości co do obszaru dotyczyły kwestii związanej z dotacjami bezpośrednimi, a ostatecznie kwota dochodzona przez powoda z tego tytułu nie została uwzględniona, z samej zaś umowy jak i protokołu zdawczo- odbiorczego areal jest tożsamy. W pozostałym zakresie w tej kwestii Sąd Apelacyjny wypowiedział się już powyżej, zwłaszcza, że pozwany samych wyliczeń przywołanych przez Sąd I instancji nie neguje, a które niewątpliwie matematycznie są prawidłowe, zatem brak było podstaw do przyjęcia, że w sprawie zachodziła konieczność wyliczenia należnej opłaty w oparciu o dowód z opinii biegłego. .

Zasadny okazał się zarzut dotyczący niezasadności zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty dopłat bezpośrednich za 2011r., których pozwany nie otrzymał. Powyższa okoliczność (nie pobrania przez pozwanego dopłat bezpośrednich) została co do zasady również ustalona przez Sąd I instancji i nie zanegowana przez powoda. Zatem rozważenia wymaga, czy w takiej sytuacji pozwany winien zwrócić powódce kwotę stanowiącą równowartość dopłat, których faktycznie nie otrzymał. Nie sposób podzielić pogląd zaprezentowany w powyższym zakresie przez Sąd I instancji. Niewątpliwie co do zasady uzyskanie płatności uwarunkowane jest z jednej strony posiadaniem nieruchomości, z drugiej spełnieniem dalszych przesłanek wymaganych w dacie ubiegania się o nie zgodnie z ustawą o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego z dnia 26

stycznia 2007 r. (Dz.U. Nr 35, poz. 217; tj. z dnia 10 września 2008 r. - Dz.U. Nr 170, poz. 1051. Niewątpliwie gdyby pozwany otrzymał dopłaty bezpośrednio zobowiązany byłby do ich zwrotu, należy jednak przyjąć, że samoistny posiadacz w złej wierze, nie musi zwracać właścicielowi wartości płatności, których nie otrzymał (podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 maja 2017r. (II CSK 636/16). Jak przyjmuje i podkreśla Sąd Najwyższy w przywołanym powyżej orzeczeniu ze względów aksjologicznych nie należy w w takim wypadku stosować zaostrzonej reguły odpowiedzialności posiadacza samoistnego w złej wierze względem właściciela za pożytki, których nie uzyskał wskutek złej gospodarki. Sprzeciwia się bowiem temu specyfika jednolitych płatności obszarowych, które są szczególną kategorią, będącą postacią pomocy o charakterze bezzwrotnym, którą uzyskać może jedynie rolnik, który nie tylko grunt rolny, ale spełnia także dalsze warunki. Nie jest przy tym możliwe spełnienie tych warunków przez samoistnego posiadacza nieruchomości i jej właściciela w odniesieniu do tej samej nieruchomości. Tym samym skoro pozwany nie otrzymał powyższego wsparcia za 2011r. to niewątpliwie nie musi ewentualnej kwoty, którą mógłby uzyskać gdyby spełnił wszystkie wymagania zwracać powódce. Powyższe skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w oparciu o dyspozycję art. 386 § 1 k.p.c. i obniżeniem zasądzonej przez Sąd I instancji kwoty o 36.899,94 zł.

Uwzględniając powyższe wyrok Sądu I instancji został zmieniony jedynie w niewielkim zakresie zgodnie z dyspozycją art. 386 § 1 k.p.c. Odejmując od kwoty 1.900.174,71 zł kwotę 36.899,94zł (niepobrane przez pozwanego dopłaty za 2011r.) otrzymujemy kwotę 1.863.274,77 zł. Na pozostałą zasądzoną w punkcie I.1. wyroku Sądu Apelacyjnego kwotę składa się kwotą 2.915,34 zł wyliczona jako odsetki, które w apelacji nie były przez pozwanego negowane. Konsekwencją powyższego było oddalenie powództwa w pozostałym zakresie (co do kwoty 36.899,94 zł)- o czym orzeczono w punkcie I.2 wyroku Sądu Apelacyjnego.

Jednocześnie pozwany zarzucił również naruszenie art. 100 k.p.c. poprzez obciążenie pozwanego całością kosztów postępowania w sytuacji gdy powód nie wygrał dochodzonego roszczenia w całości. Powyższy zarzut okazał się zasadny. W istocie powód pierwotnie dochodził kwoty 1.914.016,56 zł, uwzględniając, że ostatecznie na rzecz powoda zasądzono kwotę 1.863.274,77 zł oznacza, że powód wygrał w 97% i mimo co do zasady prawidłowego przyjęcia, że w istocie powód przegrał jedynie w minimalnym zakresie, to jednak z uwagi na wysokość kwot procesu Sąd Apelacyjny uznał za stosowne zastosowanie dyspozycji art. 98 k.p.c. i rozstrzygnięcie o kosztach zgodnie z odpowiedzialności za wynik postępowania, zwłaszcza- na co słusznie zwraca uwagę pozwany, że powód pierwotnie dochodził zawyżonej wysokości z tytułu podatku od nieruchomości. Powód poniósł opłatę od pozwu w wysokości 95.701 zł plus koszty zastępstwa procesowego wyliczone zgodnie z § 23 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016r. poz. 1667). Zatem suma poniesionych przez powoda kosztów stanowi kwotę 110.101 zł razy 97% - w jakim powód ostatecznie wygrał sprawę daje nam kwotę 106.798zł zasądzona w punkcie I.3 wyroku Sądu Apelacyjnego.

Apelacja pozwanego w pozostałym zakresie została zgodnie z dyspozycją art. 385 k.p.c. oddalona – o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

Konsekwencją powyższego było stosowne rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, o czym orzeczono w punkcie III wyroku, zgodnie z dyspozycją art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 k.p.c. w związku z §2 ust. 7 w związku z 10 ust. 1 punkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2016.1667) w wersji obowiązującej w dacie wniesienia apelacji. 75% z kwoty 8100 zł daje kwotę 7.938 zł, przy przyjęciu, że w postępowaniu apelacyjnym pozwany przegrał w 98% (wartość przedmiotu zaskarżenia 1.903.090,05zł a ostatecznie zasądzono 1.866.190,11zł).

SSA H. Zarzeczna SSA A. Kowalewski SSA E. Buczkowska-Żuk