

Sygn. akt II Ca 212/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik (spr.) SR del. Agnieszka Trytek-Błaszak
Protokolant:	sekr. sąd. Agnieszka Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 stycznia 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych w W.**

przeciwko **P. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 23 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I C 1446/12

- 1. oddala apelację;**
- 2. zasądza od pozwanego P. M. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 212/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. przeciwko P. M. o zapłatę (sygn. akt I C 1446/12):

- zasądził od pozwanego P. M. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 55.669,62 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 19 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty;
- oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądził od pozwanego P. M. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 5.943,22 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Agencja Nieruchomości Rolnych w W., Oddział Terenowy w S., zawarła w dniu 23 marca 2005 r. z P. M. umowę dzierżawy na okres 10 lat. Przedmiotem dzierżawy była nieruchomość rolna (...) położona na terenie Gminy B., województwo (...), obejmująca działki o numerach ewidencyjnych (...) o ogólnej powierzchni 212,24000 ha. Czynsz dzierżawny, jego wysokość i sposób obliczenia został szczegółowo uregulowany w § 15 umowy, m.in. w ust. 1 ustalono, iż pozwany zobowiązuje się płacić czynsz w wysokości równowartości 1.099,00 decyton pszenicy w stosunku rocznym. W ust. 4 umowy strony postanowiły, że czynsz płatny jest za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej w ust. 1 przez cenę pszenicy określoną w ust. 3. W ust. 5 umowy ustalono, że czynsz dzierżawny za I półrocze jest płatny w terminie do 30 września według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze według cen pszenicy w II półroczu, w terminie do 28 lutego następnego roku. W § 19 umowy przewidziano sposób jej rozwiązania przed upływem 10-cio letniego terminu, na który została zawarta. W ust. 1 § 19 wskazano, że jeżeli dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego wyznaczonego przez wydzierżawiającego trzymiesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu. W ust. 6 § 19 umowy strony postanowiły, że w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość wydzierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. W ust. 5 § 19 umowy przewidziano, że jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym zgodnie z ust. 5 § 19 umowy, to wówczas wydzierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 15 ust. 1, przypadającego do zapłaty w ustalonych terminach, o których mowa w § 15 ust. 5 wraz z karą umowną w wysokości 25% opłaty.

Powódka przekazała pozwanemu nieruchomość w dniu 25 marca 2005 r. W dniu 24 lutego 2009 r. pozwany dokonał przelewu na rzecz powódki kwoty 48.000,00 zł. Przelewem z dnia 30 marca 2009 r. na konto powódki została dokonana wpłata 38.700,00 zł tytułem czynszu za 2008 r. Pozwany za pośrednictwem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością dokonał przelewu kwoty 64.849,83 zł na konto powódki tytułem I i II raty czynszu dzierżawnego za 2007 r.

W piśmie z dnia 28 października 2009 r. powód wyznaczył pozwanemu dodatkowy trzymiesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu wraz z odsetkami za zwłokę z tytułu nieterminowej zapłaty pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy. Powódka obliczyła zaległość na dzień 28 października 2009 r. na kwotę 64.668,94 zł plus odsetki ustawowe za nieterminową zapłatę czynszu dzierżawnego, którego terminy płatności przypadały na dzień 30 września 2008 r., 28 lutego 2009 r. i 30 września 2009 r. Jednocześnie powódka zaproponowała we wskazanym piśmie rozwiązanie umowy dzierżawy na dzień 15 grudnia 2009 r.

Pozwany dwukrotnie, tj. w dniu 23 marca 2009 r. i w dniu 1 lutego 2010 r., wystąpił do powódki o obniżenie czynszu, jednakże jego wniosku zostały rozpoznane odmownie.

W piśmie z dnia 16 kwietnia 2010 r. powódka wypowiedziała pozwanemu umowę dzierżawy na podstawie § 19 ust. 1 umowy z dnia 23 marca 2005 r. ze skutkiem na dzień 14 maja 2010 r. Termin wydania nieruchomości został wskazany na dzień 14 maja 2010 r., godz. 10.00 w Jednostce (...) Zasobu (...) w M.. Pismo zostało odebrane przez pozwanego w dniu 28 kwietnia 2010 r.

W dniu 5 lutego 2010 r. pozwany uregulował należność z tytułu czynszu dzierżawnego za 2008 i 2009 r. Kwota ta została przez powódkę rozliczona w ten sposób, że na poczet raty płatnej do 30 września 2008 r. zaliczono kwotę 11.024,50 zł (w tym należność główną 9.921,56 zł i 1.102,56 zł na odsetki), na poczet raty płatnej do 28 lutego 2009 r. zaliczono kwotę 33.102,49 zł (na należność główną 29.508,15 zł, na odsetki 3.594,34 zł), na poczet raty płatnej do 30 września 2009 r. zaliczono kwotę 1.872,97 zł (na należność główną 585,59 zł, na odsetki 1.287,38 zł).

Pozwany skierował do powódki pismo z dnia 12 maja 2010 r., w którym wskazał, że uregulował zaległości czynszowe. Podniósł, że zwracał się do powódki o obniżenie czynszu z uwagi na okoliczność, iż w 2008 r. i 2009 r. uprawy dotknięły klęski (suszy i powodzi). W punkcie drugim pisma wskazał, iż termin wydania nieruchomości 14 maja 2010 r. jest chybiony, albowiem zgodnie z zapisem § 19 ust. 6 wdzierżawiający winien wyznaczyć termin 1 miesiąca licząc od daty wezwania do wydania nieruchomości. Pozwany wskazał, iż wezwanie zostało sporządzone wbrew zapisom umowy dzierżawy i jego zdaniem rozwiązanie umowy jest nieważne.

Pozwany nie stawiał się w dniu 14 maja 2010 r. w Jednostce (...) Zasobu (...) w M. celem wydania nieruchomości. Na tę okoliczność została sporządzona notatka służbowa podpisana przez członków komisji przejmującej mienie.

W piśmie z dnia 24 maja 2010 r. powódka wskazała, że wniosek pozwanego o obniżenie czynszu nie spełniał warunków formalnych i został rozpatrzony negatywnie. Jednocześnie ponowny termin wydania nieruchomości został określony przez powódkę na 28 maja 2010 r. Również i w tym terminie pozwany nie stawiał się.

W dniu 18 maja 2010 r. powódka skierowała przeciwko pozwanemu pozew o zapłatę kwoty 54.903,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany nie zapłacił w terminie rat płatnych do 30 września 2009 r. i do dnia 28 lutego 2010 r. Na kwotę dochodzoną pozvem składały się: kwota 27.653,22 zł – część należnej raty czynszu płatnej do 30 września 2009 r., którą pozwany uregulował tylko częściowo, plus należne odsetki w kwocie 994,76 zł oraz kwota 25.546,26 zł – rata czynszu płatna do 28 lutego 2010 r., plus należne odsetki w łącznej wysokości 709,70 zł.

W dniu 9 czerwca 2010 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zasądzający żadaną pozvem kwotę wraz z odsetkami i kosztami procesu. W dniu 2 lipca 2010 r. pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty. Wyrokiem z dnia 16 lutego 2011 r. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 54.904,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 maja 2010 r. do dnia zapłaty, obciążył pozwanego kosztami postępowania. Pozwany wniósł apelację od tego wyroku. W dniu 21 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił apelację.

Powódka w dniu 18 maja 2010 r. skierowała przeciwko pozwanemu do Sądu Rejonowego w Myśliborzu pozew o zapłatę kwoty 5.098,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwany nie zapłacił w terminie rat płatnych do dnia 30 września 2008 r., do dnia 28 lutego 2009 r., do dnia 30 września 2009 r. i do dnia 28 lutego 2010 r. Na kwotę dochodzoną pozvem składały się kwota 11.699,32 zł – część raty czynszu płatnego do 30 września 2008 r., którą pozwany uregulował tylko częściowo, plus należne odsetki w kwocie 1.581,29 zł; kwota 13.559,25 zł – rata czynszu płatna do dnia 28 lutego 2009 r., plus należne odsetki w łącznej wysokości 2.139,39 zł; kwota 12.975,98 zł – rata czynszu płatna do dnia 30 września 2009 r., plus należne odsetki w łącznej wysokości 1.058,34 zł; kwota 11.738,73 zł – rata czynszu płatna do dnia 28 lutego 2010 r., plus należne odsetki w łącznej wysokości 326,11 zł.

W dniu 9 czerwca 2010 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zasądzający żadaną pozvem kwotę wraz z odsetkami i kosztami procesu. W dniu 2 lipca 2010 r. pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty. Wyrokiem z dnia 16 marca 2011 r. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 52.438,62 zł (powód częściowo ograniczył dochodzone roszczenie) z odsetkami ustawowymi od dnia 18 maja 2010 r. do dnia zapłaty, obciążył pozwanego kosztami postępowania. Pozwany wniósł apelację od tego wyroku. W dniu 21 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Myśliborzu do ponownego rozpoznania.

Pismem z dnia 8 listopada 2010 r. powódka wezwała pozwanego do wydania nieruchomości w terminie do dnia 30 listopada 2010 r. Do wydania nieruchomości nie doszło.

W dniu 5 lutego 2010 r. pozwany przelał na konto powódki kwotę 46.000,00 zł tytułem czynszu wraz z odsetkami.

Powódka wyliczyła zaległość pozwanego za okres od 29 maja 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. na kwotę 60.496,10 zł. Do tej kwoty doliczyła sumę odsetek w wysokości 3.533,64 zł.

Pismem z dnia 28 lutego 2011 r. pozwany zwrócił się do powódki o umorzenie należności z tytułu czynszu dzierżawnego lub odszkodowania za bezumowne użytkowanie przedmiotu dzierżawy z wszystkich zawartych z (...) umów dzierżawy za okres II półrocza 2010 r.

Pismem z dnia 17 marca 2011 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 60.690,22 zł, w tym 60.496,12 zł tytułem zaległej raty. Powyższa kwota wynikała z rozliczenia sporządzonego przez powódkę na dzień 9 marca 2011 r. Pismo to zostało odebrane przez powoda w dniu 25 marca 2011 r.

W dniu 22 listopada 2011 r. powódka skierowała do pozwanego wezwanie do zapłaty. Rozliczenie zaległości nastąpiło na dzień 22 listopada 2011 r. W wezwaniu kwotę do zapłaty ustalono na sumę 85.436,42 zł, na którą złożyło się: - rata 78.216,96 zł oraz odsetki w kwocie 7.129,46 zł.

W dniu 30 stycznia 2012 r. powódka skierowała do pozwanego dwa wezwania do zapłaty. Wezwanie do zapłaty z dnia 30 stycznia 2012 r. wskazywało kwotę ogólną na sumę 87.250,40 zł na co złożyła się: - rata 78.216,96 zł i odsetki 9.033,53 zł (tytuł: (...)). Wezwanie wskazujące tytuł (...) i kwotę 138.047,29 zł.

W dniu 20 lipca 2012 r. skierowała do pozwanego wezwanie do zapłaty kwoty 54.316,56 zł, w tym 53.199,48 zł tytułem rat płatnych do 30 września 2009 r. i 28 lutego 2010 r. oraz wezwanie do zapłaty kwoty 71.243,09 zł, w tym 67.668,94 zł tytułem rat płatnych do 30 września 2008 r., 28 lutego 2009 r. i 30 września 2009 r.

Powódka zainicjowała przed Sądem Rejonowym w Myśliborzu postępowanie przeciwko pozwanemu w sprawie o wydanie nieruchomości położonej w województwie (...), powiat (...), gmina B., obręb P. o pow. 212,2400 ha stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych (...). Wyrokiem z dnia 28 marca 2012 r. tenże Sąd oddalił powództwo. Od powyższego orzeczenia powódka wywiodła apelację, na skutek której Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 30 listopada 2012 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał pozwanemu P. M., aby wydał powódce Agencji Nieruchomości Rolnych w W. w stanie wolnym od osób i rzeczy ww. nieruchomość rolną.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał żądanie o zapłaty kwoty z tytułu bezumownego korzystania za częściowo zasadne.

Sąd wskazał, iż spór stron ogniskował się wokół kwestii skuteczności rozwiązania przez powódkę umowy dzierżawy, wystąpienia zaległości czynszowych oraz okoliczności użytkowania terenu przez pozwanego. P. M. podniósł jednak, że umowa dzierżawy nie została skutecznie rozwiązana. Zaprzeczył, aby w dacie złożenia przez powódkę oświadczenia zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności. Nadto podniósł żądanie obniżenia czynszu za lata 2008 i 2009 oraz poddał w wątpliwość skuteczność doręczenia mu wezwania do wydania nieruchomości. Natomiast pod koniec postępowania w niniejszej sprawie pozwany wskazał, że w okresie objętym pozwem przedmiotowych nieruchomości nie użytkował.

Zdaniem Sądu podstawowe znaczenie dla sprawy, ma fakt, że prawomocnie jest zakończona sprawa o wydanie spornej nieruchomości. Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 30 listopada 2012 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Myśliborzu w ten sposób, że nakazał pozwanemu P. M., aby wydał powódce Agencji Nieruchomości Rolnych w W. w stanie wolnym od osób i rzeczy nieruchomość rolną, której dotyczy niniejsza sprawa. Podstawą rozstrzygnięcia było ustalenie skutecznego rozwiązania umowy dzierżawy z 23 marca 2005 roku.

Sąd I instancji wskazał, że jakkolwiek powagą rzeczy osądzonej objęta jest zasadniczo sentencja orzeczenia, przyjmuje się jednak, że w takich sytuacjach, w których dla dokładniejszego określenia treści rozstrzygnięcia konieczne jest posłużenie się motywami rozstrzygnięcia, te niezbędne motywy wyroku (postanowienia) też objęte są powagą rzeczy osądzonej. Konkludując uznał, iż w niniejszej sprawie jest związany ustaleniami dokonanymi w sprawie II Ca 758/12,

a dotyczącymi skutecznego wypowiedzenie pozwanemu przez powódkę umowy dzierżawy spornej nieruchomości oraz że powódka miała prawo zastosować sankcję przewidzianą w art. 703 k.c. (§ 19 ust. 1 umowy dzierżawy).

Co więcej, zdaniem Sądu treść wydanego w sprawie II Ca 758/12 orzeczenia rzutowała także na ocenę zasadności twierdzenia pozwanego jakoby w okresie, za który powódka domaga się należności w niniejszej sprawie nie użytkował on nieruchomości będącej uprzednio przedmiotem umowy dzierżawy nr (...). Sąd wskazał, iż powódka dochodziła w tym postępowaniu należności powstałych w okresie od 29 maja 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. Skoro Sąd Okręgowy w Szczecinie prawomocnie potwierdził istnienie w dniu 30 listopada 2012 r. po stronie pozwanego obowiązku wydania powódce nieruchomości, to nie sposób uznać, że we wcześniejszym okresie, tj. od 29 maja 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. nieruchomość ta nie pozostawała we władaniu pozwanego. Zarówno w sprawie II Ca 758/12 jak i niniejszej nie ujawniono dowodu, który umożliwiłby przyjęcie, iż pozwany po rozwiązaniu umowy ze skutkiem na dzień 14 maja 2010 r. dokonał protokolarnego wydania nieruchomości powódce. Przeciwnie, zaproponowane przez powódkę dowody pozwalały na jednoznaczną ocenę, że pozwany uchylał się od stawiennictwa w jednostce (...) celem podpisania protokołu wydania nieruchomości i to ta okoliczność doprowadziła do konieczności zainicjowania postępowania w celu udzielenia ochrony roszczeniu windykacyjnemu powódki. Tym samym bez cienia wątpliwości uznać należało, że pozwany władał przedmiotową nieruchomością w spornym okresie, a co za tym idzie miał obowiązek uiszczenia na rzecz powódki należności wyliczonych zgodnie z § 15 ust. 5 umowy z dnia 23 marca 2005 r. Sąd Rejonowy powołując się na zapis § 19 ust. 5 umowy wskazał, iż sam fakt nie wydania spornego gruntu po rozwiązaniu umowy dzierżawy jest podstawą do naliczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania.

Odnosząc się do zarzutu obniżenia czynszu dzierżawnego za lata 2008 i 2009 r. Sąd wskazał, iż kwestia ta z uwagi na weryfikację okoliczności rozwiązania umowy w postępowaniu II Ca 758/12 pozostawała bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Dokonując weryfikacji zgłoszonego żądania Sąd wskazał, iż pozwany, po rozwiązaniu umowy dzierżawy w przypadku nie wydania nieruchomości powódce był obowiązany do uiszczenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego wraz z karą umowną w wysokości 25% opłaty. Czynsz dzierżawny stanowiła równowartości 1.099,00 decyton pszenicy w stosunku rocznym. Tenże czynsz płatny był za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy przez cenę pszenicy. Czynsz dzierżawny za I półrocze był płatny w terminie do 30 września według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze według cen pszenicy w II półroczu, w terminie do 28 lutego następnego roku. Zestawienie powyższe z treścią żądania pozwu oznaczało konieczność ustalenia ceny 1 decytony pszenicy dla pierwszego półrocza 2010 r., albowiem cena ta odnosiła się do okresu obejmującego należność wyliczoną od 29 maja 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. Natomiast dla pozostałego okresu objętego żądaniem miarodajną pozostawała cena 1 decytony pszenicy w II półroczu 2010 r. I tak zgodnie z obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 20 lipca 2010 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w I półroczu 2010 r. (M.P. z 2010 r., Nr 51, poz. 685) średnia krajowa cena skupu pszenicy w I półroczu 2010 r. wyniosła 48,03 zł za 1 dt. Natomiast zgodnie z obwieszczeniem Prezesa GUS z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2010 r. (M.P. z 2011 r., Nr 8, poz. 77) średnia krajowa cena skupu pszenicy w II półroczu 2010 r. wyniosła 67,89 zł za 1 dt.

Biorąc ww. ceny pod uwagę Sąd ustalił, że należność za okres od 29 maja 2010 r. do 30 czerwca 2010 r. wynosiła 5.965,42 zł $[(33/365 \text{ (część roku gdzie obowiązywała stawka 48,03 zł)}) \times 1.099 \text{ dt} \times 48,03 \text{ zł}] \times 25\%$. Natomiast należność za okres od 1 lipca 2010 r. do 30 grudnia 2010 r. wynosiła 46.631,94 zł $[(1.099 \text{ dt} \times 67,89 \text{ zł}) \times \frac{1}{2} \text{ (połowa roku gdzie obowiązywała stawka 67,89)}] \times 25\%$. Łącznie powódka mogła się domagać tytułem należności głównej 52.597,36 zł $(46.631,94 + 5.965,42)$.

Odnosząc się do żądania odsetkowego za okres od 1 marca 2011 r. do 11 sierpnia 2011 r., Sąd uznał, że powódka mogła domagać się należności ubocznych za okres 164 dni, liczonych od kwoty 52.597,36 zł, albowiem w dacie 1 marca 2011 r. pozwany pozostawał w zwłoce zarówno z zapłatą raty czynszu za I półrocze 2010 r. (termin płatności do 30 września 2010 r.) jak i za II półrocze (termin płatności do 28 lutego 2011 r.). Wartość skapitalizowanych odsetek za ww.

okres wyniosła zatem 3.072,26 zł. Łączna należność jakiej powódka mogła zatem domagać od pozwanego wyniosła 55.669,62 zł (52.597,36 + 3.072,26) i taką też kwotę zasądzono od P. M. na rzecz (...) w W., o czy rozstrzygnięto w pkt I wyroku.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił żądanie powódki jako wygórowane, a przez to bezzasadne.

O odsetkach Sąd rozstrzygnął zgodnie z żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.) oraz na podstawie 481 § 1 k.c. i art. 482 § 1 k.c. Powódka domagała się zasądzenia odsetek od sumy należności głównej i skapitalizowanych odsetek od dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie. Jako że pozwę wpłynął w dniu 19 sierpnia 2011 r. to od tej daty możliwym było naliczanie odsetek ustawowych.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany i zaskarżając go w części tj. co do punktu I i III wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi i instancji.

Apelujący zarzucił błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy. Wskazał, iż sąd za wiążące uznał rozstrzygnięcie w sprawie II Ca 758/12 i nie przeprowadził w związku z tym postępowania dowodowego.

Apelujący zarzucił, że sąd nie uznał zarzutu pozwanego, iż warunkiem koniecznym do żądania zapłaty za bezumowne korzystanie jest faktyczne jego użytkowanie przez pozwanego. Sąd pominął przy tym wnioski dowodowe na okoliczność braku użytkowania, przyjmując w sposób błędny, iż wystarczający jest brak protokolarnego zwrotu nieruchomości przez pozwanego oraz prowadzenie sporu o wydanie. Zdaniem apelującego wyrok w sprawie II Ca 758/12 nie przesądza o okoliczności władania i użytkowania przez pozwanego przedmiotowej nieruchomości. Po wtóre, okoliczność ta nie była przedmiotem badania Sądu Rejonowego. Sąd badał kwestie skuteczności rozwiązania umowy i uwzględnił powództwo windykacyjne, natomiast nie ustalał faktycznego posiadania nieruchomości, władania nią w okresie po rozwiązaniu umowy. Tymczasem, pozwany nie użytkował nieruchomości w przedmiotowym okresie.

Apelujący zarzucił, iż sąd błędnie interpretuje zapis umowy dzierżawy, jakoby do naliczenia kary umownej wystarczające jest aby pozwany nie wydał spornego gruntu.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazuje, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały wsparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej wyrażonej w art. 233 §1 k.p.c. W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne, bez potrzeby ich ponownego przytaczania (postanowienie Sądu Najwyższego z 26.04.2007 r., II CSK 18/07).

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego co do ziszczenia się przesłanek zapłaty przez pozwanego należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnej w związku z władaniem w okresie od dnia 29 maja 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku nieruchomością rolną stanowiącą własność powoda, a tym samym wyrażoną przez ten Sąd ocenę prawną żądania pozwu (art. 224- 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.). Powyższej konkluzji o trafności rozstrzygnięcia nie mogły zmienić zarzuty apelacyjne, co w konsekwencji prowadziło do braku uwzględnienia wniosków zawartych w środku odwoławczym wniesionym przez pozwanego.

Istota apelacji koncentruje się wokół kwestii błędnego uznania przez Sąd I instancji władania przez pozwanego nieruchomością rolną w okresie objętym żądaniem pozwu.

W świetle postanowień zawartej pomiędzy stronami umowy dzierżawy z dnia 23 marca 2005 roku a konkretnie § 19 ust. 5, obowiązek zapłaty należności za bezumowne korzystanie aktualizował się w sytuacji rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy i nie wydania jej przedmiotu przez wydzierżawiającego w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości (§ 19 ust. 6). Sytuacje uprawniające dzierżawcę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym zostały określone w § 19 ust. 1- 3 umowy.

W kontekście powyższego, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy znaczenia nabrała kwestia tego, czy umowa dzierżawy została rozwiązana, a co za tym idzie, czy ziszczyły się przesłanki do wydania nieruchomości. Pozytywne przesądzenie tej kwestii w połączeniu z okolicznością niewydania nieruchomości rolnej przez pozwanego skutkowałoby przyjęciem, że powód był uprawniony do naliczenia należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Istotne z punktu widzenia sprawy było to, że powyższa okoliczność była już przedmiotem oceny w postępowaniu z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych przeciwko P. M. o wydanie.

W tym miejscu przypomnieć należy, iż zapadłe w postępowaniu sądowym orzeczenia korzystają zarówno z powagi rzeczy osądzonej (art. 366 kpc), jak i rozszerzonej skuteczności wyroków (art. 365 kpc), w zakresie tego, co było przedmiotem ich rozstrzygnięcia. Zgodnie zaś z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego, co do zasady mocą wiążąca i powagą rzeczy osądzonej objęta jest jedynie sentencja wyroku, a nie jej uzasadnienie. Jednakże powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne do określenia jego zakresu (tak między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.11.2014 roku w sprawie V CSK 6/14 z dnia 16 maja 2013 roku w sprawie IV CSK 624/12).

Podkreślenia wymaga, iż wyrokiem z dnia 30 listopada 2012 roku w sprawie II Ca 758/12, Sąd Okręgowy w Szczecinie nakazał pozwanemu P. M., aby wydał powodowi Agencji Nieruchomości Rolnych w W. w stanie wolnym od osób i rzeczy nieruchomość rolną będącą przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 23 marca 2005 roku. U podstaw powyższego orzeczenia legło ustalenie przez Sąd Okręgowy, że w związku z zaległościami czynszowymi po stronie wydzierżawiającego (pozwanego) zaszyły podstawy do rozwiązania umowy dzierżawy, co nastąpiło z dniem 14 maja 2010 roku. Fakt rozwiązania łączącej strony umowy przesądzał kolei możliwość domagania się przez powoda wydania nieruchomości rolnej, albowiem pozwanemu nie przysługiwał już tytuł prawny do dysponowania nią.

Zważywszy na związaną w niniejszym postępowaniu wcześniejszym prawomocnym rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego, stwierdzić należy, że zbędnym (a nawet niedopuszczalnym) było prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność tego czy umowa dzierżawy została skutecznie rozwiązana, skoro wskazanym wyżej wyrokiem przesądzono, iż nastąpiło to z dniem z dniem 14 maja 2010 roku i orzeczono wobec pozwanego obowiązek wydania przedmiotu dzierżawy.

Słusznie zwrócił uwagę, Sąd I instancji, iż wydane powyżej orzeczenie Sądu Okręgowego zapadło w sprawie o wydanie nieruchomości, wbrew odmiennemu zapatrywaniu apelującego, rzutowało na twierdzenia pozwanego jakoby we wskazanym przez powoda okresie, nie był w faktycznym władaniu nieruchomości rolnej będącej przedmiotem dzierżawy z dnia 23 marca 2005 roku. Nie jest zasadny zarzut pozwanego oparcia przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych w zakresie dotyczącym władania przez pozwanego nieruchomością rolną w okresie objętym żądaniem pozwu na podstawie wyżej wskazanego wyroku. Sąd Okręgowy zwraca przy tym uwagę, iż wniosek o przeprowadzenie dowodu „ z akt sprawy o wydanie nieruchomości” złożył sam pozwany w piśmie procesowym z dnia 17 września 2012 roku (k. 88, tom I akt sprawy). Po wtóre, dowód z dokumentów znajdujących się w aktach tego postępowania, a konkretnie wyroku Sądu Okręgowego w sprawie II Ca 758/12 wraz z uzasadnieniem został formalnie dopuszczony przez Sąd I instancji na rozprawie w dniu 23 kwietnia 2013 roku.

Po tych uwagach dotyczących kwestii formalnych, zwrócenia uwagi wymaga, iż żądanie wydania rzeczy (roszczenie wydobywcze) jest uzasadnione, gdy kierowane jest przez właściciela przeciwko osobie, która faktycznie włada rzeczą i która swojego władztwa nie opiera na uprawnieniu skutecznym względem właściciela. Powyższy stan, dla uwzględnienia powództwa musi istnieć na moment wyrokowania przez sąd.

Żądanie pozwu w niniejszej sprawie dotyczy okresu od dnia 29 maja 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku. Wskazany wyżej wyrok Sądu Okręgowego zapadł w dniu 30 listopada 2012 roku. Uwzględniając powyżej poczynione uwagi oraz zasadę, że sąd wydając swoje rozstrzygnięcie, musi mieć na uwadze stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia przed nim rozprawy poprzedzającej wydanie orzeczenia (art. 316 kpc), sąd ten nakazując pozwanemu wydanie nieruchomości rolnej, przesądził ponad wszelką wątpliwość, że pozwany w tym czasie był we władaniu nieruchomości rolnej. Skoro zatem Sąd Okręgowy prawomocnie stwierdził w dniu 30 listopada 2012 roku, obowiązek wydania nieruchomości rolnej powodowi w związku z rozwiązaniem umowy z dniem 14 maja 2010 roku, to należało przyjąć, iż pozwany był w jej władaniu w okresie od dnia 29 maja 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku.

Poza tym powyższe ustalenia potwierdzają także okoliczności wynikające z dowodów przeprowadzonych w niniejszej sprawie. W ust. 6 § 19 umowy postanowiono, że w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązuje się wydać nieruchomość wdzierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości".

Z przedłożonych w niniejszym postępowaniu pism wynika, iż powód wzywał pozwanego do wydania przedmiotu umowy w piśmie z dnia 16 kwietnia 2010 roku oraz z dnia 28 maja 2010 roku, wskazując datę, godzinę oraz miejsce wydania. Ponadto z treści tych pism wynika, iż powyższe miało nastąpić w drodze protokołu zdawczo - odbiorczego po uprzednim dokonaniu lustracji nieruchomości. Zwrócenia uwagi wymaga, iż w tożsamy sposób nastąpiło wydanie nieruchomości dzierżawcy (pozwanemu) w momencie zawarcia umowy (§ 4 umowy z dnia 23.03.2005 r., a także k. 16 verte akt sprawy). Powyższe pozwala przyjąć, iż to właśnie w taki sposób było rozumiane pojęcie „wydania nieruchomości”. Po wtóre protokolarne przekazanie nieruchomości zabezpiecza interesy obu stron. W przypadku ewentualnego sporu co do stanu nieruchomości strony będą mogły powoływać się na opis zawarty w protokole. Powyższe wydaje się tym bardziej uzasadnione, jeżeli zważy się na długi okres jaki upłynął od daty przekazania nieruchomości po zawarciu umowy. Ponadto, z naprowadzonych przez stronę powodową dowodów w postaci pisma z dnia 14 maja 2010 roku oraz z dnia 24 maja 2010 roku sporządzonych przez reprezentantów powoda na okoliczność przejęcia składników, majątkowych, których prawdziwości pozwany nie kwestionował wynika, że uchylał się od protokolarnego przekazania nieruchomości, nie stawiając się w miejscu oraz czasie wyznaczonym na przekazanie nieruchomości.

Wbrew zapatrywaniu apelującego, wyrażonemu w apelacji obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przez posiadacza zależnego, jest niezależny od tego, czy posiadacz nieruchomości efektywne z niej korzystał.

Roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie z rzeczy, uregulowane w art. 224 kc - wynika z posiadania cudzej rzeczy. Zgodnie z art. 336 kc, istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą, wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel, a które wyznacza art. 140 kc. Na uprawnienia te składają się używanie rzeczy, czerpanie z niej pożytków, a także dysponowanie nią. Koniecznej przesłanki posiadania, co jest oczywiste nie stanowi efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy, wystarczające jest, aby dany podmiot znajdował się w takiej sytuacji, która potencjalnie pozwala mu na takie korzystanie. Z uwzględnieniem tej oczywistej regulacji należy wyklądać treść wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w ujęciu art. 224 kc. Istotą tego prawa jest przyznana właścicielowi rekompensata braku możliwości dysponowania - w powyższych granicach - własną rzeczą. Nie jest zatem uprawniona taka wykładnia, która ogranicza posiadanie, jako podstawę żądania wynagrodzenia, tylko do tego, czy korzystanie ma charakter efektywny (co w okolicznościach sprawy oznaczałoby uprawianie nieruchomości rolnej i uzyskiwanie z tego tytułu pożytków). Przesądzająca w tym zakresie jest wyłącznie okoliczność, iż dana osoba władała nieruchomością będącą własnością innego podmiotu, nie mając ku temu podstawy prawnej, a władztwo to uniemożliwiało właścicielowi korzystanie z przedmiotu jego własności.

W realiach rozpoznawanej sprawy za takie władnie zdaniem Sądu Okręgowego uznać należało zachowanie pozwanego sprowadzającego się do tego, że pomimo rozwiązania umowy dzierżawy z dniem 14 maja 2010 roku nie wydał jej

przedmiotu, władając ją w okresie od dnia 29 maja 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, co spowodowało, iż powód nie miał możliwości wejść w jej posiadanie i w sposób swobodny korzystać z nieruchomości.

Rekapitulując, stwierdzić należało, że pozwany władał przedmiotową nieruchomością w spornym okresie od dnia 29 maja 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku a skoro tak, to miał obowiązek uiszczenia na rzecz powódki należności wyliczonych zgodnie z § 15 ust. 5 umowy z dnia 23 marca 2005 r.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc apelację pozwanego oddalił, orzekając jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 ust. 1 i 3 kpc oraz na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 490 j.t.). Ocenić należało, iż wobec oddalenia apelacji pozwanego w całości, winien on zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty postępowania odwoławczego, na które złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika w kwocie 1800 złotych. O kosztach tych orzeczono w punkcie 2 sentencji.