

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w niniejszej sprawie Agencja Nieruchomości Rolnych wniosła o zasądzenie od J. T. kwoty 64 255,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, jak również kosztami postępowania według norm przepisanych. Należności głównej dochodziła tytułem wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego bez tytułu prawnego z nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położoną w obrębie ewidencyjnym N., gminie P., w okresie od 7 marca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r., na podstawie art. 39b ust. 1-3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Podniosła, iż nieruchomość tę nabyła od pozwanego korzystając z prawa pierwokupu wykonanego w oświadczeniu z dnia 27 lutego 2014 r. po uprzednim zawarciu przez pozwanego z (...) spółką z o.o. w T. w dniu 3 lutego 2014 r. warunkowej umowy sprzedaży tej nieruchomości. Wskazała również, iż strony powyższej warunkowej umowy sprzedaży zawarły ze sobą umowę dzierżawy dotyczącą tej nieruchomości, na postawie której pozwany miał nadal korzystać z nieruchomości po dokonaniu sprzedaży, uznała jednakże powyższa umowa dzierżawy nie stanowiła tytułu prawnego dla pozwanego do korzystania z tej nieruchomości.

Na skutek tego pozwu Sąd Rejonowy w Gryfinie w niniejszej sprawie, wówczas rozpoznawanej pod sygn. akt I Nc 1034/15, wydał w dniu 18 czerwca 2015 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany wywiódł skutecznie sprzeciw od tego nakazu zapłaty, w którym zaskarżył ten nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, iż kwestionuje sformułowane w pozwie roszczenie co do zasady, nie kwestionuje natomiast przedstawionego przez stronę powodową wyliczenia co do wysokości wynagrodzenia, które przysługiwałoby powódce w przypadku bezumownego użytkowania przez pozwanego nieruchomości w okresie od 7 marca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r. Podniósł, iż w okresie objętym pozwem posiadał tytuł prawny do dysponowania przedmiotową nieruchomością. Wskazał, że po skorzystaniu przez powódkę z prawa pierwokupu, na mocy art. 600 § k.c., pomiędzy powódką a pozwanym został nawiązany stosunek zobowiązaniowy tożsamy w swojej treści z nawiązanym pomiędzy pozwanym a (...) spółką z o.o., co odnosiło się do wszystkich elementów umowy, na które składała się także zawarta pod warunkiem nabycia nieruchomości przez powódkę umowa dzierżawy. Podkreślił, że zawarcie warunkowej umowy dzierżawy stanowiło warunek zawarcia umowy sprzedaży przede wszystkim ze względu na jej wpływ na cenę nabycia nieruchomości, która była zdecydowanie niższa od jej wartości rynkowej. Stwierdził, powołując się na zapisy zawarte w § 2 ust. 4 i § 8 warunkowej umowy sprzedaży, jak również w oświadczeniu o wykonaniu prawa pierwokupu, że powódka miała świadomość treści stosunku łączącego pozwanego z osobą trzecią. Dodał, iż umowa sprzedaży łącznie ze stosunkiem dzierżawy tworzyła powszechnie stosowaną w praktyce, zawieraną na gruncie zasady swobody umów, tzw. umowę leaseback, która polega na przeniesieniu własności nieruchomości za cenę niższą od jej wartości rynkowej w celu korzystania z niej w dalszym ciągu przez byłego już właściciela na podstawie zawartej z nabywcą umowy, a dalsze korzystanie z nieruchomości przez zbywcę rekompensować ma niższa cena sprzedaży. Pozwany stwierdził, iż powódka postanowiła niejako zmodyfikować wiążący strony stosunek prawny kwestionując ważność tych zapisów, z którymi skorelowane są uprawnienia pozwanego w odniesieniu do nieruchomości. Zaprzeczył, by dotychczas uznał, że użytkował nieruchomość bezumownie, jak również by uznał zasadność naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Podniósł, iż podczas spotkania w siedzibie oddziału terenowego Agencji Nieruchomości Rolnych w S. w dniu 12 marca 2014 r. przedstawiciele powódki proponowali kompromisowe rozwiązanie polegające na tym, że za okres do końca sierpnia 2014 r. nie będzie naliczane pozwanemu wynagrodzenie za bezumowne użytkowanie nieruchomości. Z ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez Sąd, że pozwanemu nie przysługiwał w okresie od 7 marca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r. skuteczny wobec powódki tytuł prawny do użytkowania nieruchomości, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w oparciu o art. 5 k.c., ze względu na nadużycie prawa podmiotowego przez powódkę oraz sprzeczność dochodzonego przez powódkę roszczenia z zasadami współzycia społecznego, w szczególności zasadami uczciwości i lojalności w obrocie

gospodarczym. Pozwany podniósł, iż na skutek działania powódki narażony został na potrójną stratę, zbył bowiem nieruchomości za cenę niższą niż zostałyby ustalona bez wspomnianego stosunku dzierżawy, utracił również możliwość uzyskiwana korzyści z użytkowania gruntu do końca okresu dzierżawy, który kończył się przeszło dwa lata po wydaniu nieruchomości, a ponadto, w razie niekorzystnego rozstrzygnięcia niniejszego postępowania zobowiązany będzie dodatkowo do zapłaty na rzecz powódki kwoty przekraczającej roczny czynsz określony w umowie dzierżawy. Dodał, że żądane przez powódkę wynagrodzenie ma charakter sankcyjny, czego wyrazem jest jego wysokość stanowiąca wielokrotność rynkowej stawki czynszu dzierżawnego, obciążanie pozwanego wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przedstawionym stanie faktycznym stałoby zatem w rażącej sprzeczności z celem uprawnienia powódki do naliczania wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie nieruchomości Skarbu Państwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. T. był właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), położonej w obrębie ewidencyjnym N., gminie P.. W 2014 r. pozwany wraz z ojcem Z. T. chcieli uzyskać środki pozwalające im na sfinansowanie prowadzonej wówczas inwestycji i podjęli decyzję, że w tym celu J. T. sprzeda powyższą nieruchomość. Pozwany nie mógł znaleźć nabywcy, który byłby gotów zapłacić zakładaną przez niego cenę. Ostatecznie nawiązał kontakt z (...) spółką z o.o. w T., która zdecydowała się kupić tę nieruchomość od pozwanego za cenę niższą niż ta, którą według pozwanego mógł wówczas uzyskać na rynku, jednakże z tym zastrzeżeniem, że po sprzedaży działka będzie mu wydierżawiona na okres do żniw 2016 r. Uznał, iż każdego roku jeden hektar tej nieruchomości mógł przynieść mu dochód w wysokości 3 000 zł, więc spodziewał się uzyskać dochód rzędu 9 000 zł za hektar za cały okres dzierżawy. W odczuciu pozwanego sprzedaż tej (...) spółce (...) bez równoczesnego wydierżawienia mu tej nieruchomości byłaby nieopłacalna i nie zdecydował by się na nią, ewentualnie gdyby nie było zawartej umowy dzierżawy, cenę z umowy sprzedaży podniósłby co najmniej o planowane dochody, które miał zamiar osiągnąć z powyższej nieruchomości w czasie trwania dzierżawy.

Dowód:

przesłuchanie pozwanego k. 129v-130,

zeznanie świadka Z. T. k. 121v-122v.

W dniu 3 lutego 2014 r. J. T. oraz (...) spółka z o.o. w T. zawarły warunkową umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 49,7855 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym N., gminie P., dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą numer (...). Na podstawie tej umowy pozwany, będący jej właścicielem, sprzedał ww. spółce wskazaną wyżej nieruchomość pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z przysługującego jej prawa pierwokupu na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. W § 2 pkt 4 warunkowej umowy sprzedaży z 3 lutego 2014 r. zostało zapisane, że nieruchomość jest przedmiotem umowy dzierżawy zawartej na czas określony do 31 sierpnia 2016 r., która wejdzie w życie po zbyciu nieruchomości przez sprzedającego. W § 8 ust. 1 warunkowej umowy sprzedaży sprzedający oświadczył, że nieruchomość znajduje się w jego posiadaniu i zostanie wydana w posiadanie kupującego zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy, po jej zakończeniu.

Bezsporne a ponadto:

warunkowa umowa sprzedaży z 3.02.2014 k. 13-15.

Tego samego dnia J. T. oraz (...) sp. z o.o. w T. zawarli ze sobą umowę dzierżawy dotyczącą powyższej nieruchomości. W umowie tej (...) spółka z o.o. wydierżawiła pozwanemu wskazaną wyżej nieruchomość pod warunkiem zbycia przez dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w wykonaniu opisanej wyżej warunkowej umowy sprzedaży i pod warunkiem nabycia własności przedmiotu dzierżawy przez wydierżawiającego albo Agencję Nieruchomości Rolnych. Przewidziano, iż umowa zostaje zawarta na okres do dnia 31 sierpnia 2016 r. Roczny czynsz dzierżawny, który pozwany

miał płacić na rzecz wydzierżawiającej spółki, strony umowy ustaliły na kwotę 1 000 zł brutto za 1 ha przedmiotu dzierżawy, tj. łącznie brutto 49 758,50 zł.

Bezsporne a ponadto:

umowa dzierżawy z 3.02.2014 k. 16-17.

W powyższej umowie dzierżawy pozwany umówił się na zapłatę czynszu w takiej wysokości, która według niego odpowiadała stawce rynkowej. Czynsz ten uwzględniał obliczając, czy sprzedaż nieruchomości będzie mu się opłacała.

Dowód:

przesłuchanie pozwanego k. 129v-130.

Agencja Nieruchomości Rolnych po doręczeniu jej odpisu warunkowej umowy sprzedaży ww. nieruchomości skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu, co uczyniła składając J. T. oświadczenie z dnia 27 lutego 2014 r. o wykonaniu prawa pierwokupu, na skutek czego stała się właścicielem nieruchomości, która weszła w skład (...) Skarbu Państwa. W księdze wieczystej nr (...) Agencja Nieruchomości Rolnych została wpisana jako właściciel nieruchomości. W § 4 ust. 2 oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu zawarto wezwanie J. T. do wydania ww. nieruchomości w terminie 7 dni. W § 1 ww. oświadczenia przedstawiciel Agencji Nieruchomości Rolnych, który je składał, przytoczył zapis warunkowej umowy sprzedaży z 3 lutego 2014 r. wskazując, iż sprzedający oświadczył, że nieruchomość znajduje się w jego posiadaniu i zostanie wydana w posiadanie kupującego zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy, po jej zakończeniu, jak również, że nieruchomość jest przedmiotem umowy dzierżawy zawartej na czas określony do 31 sierpnia 2016 r., która wejdzie w życie po zbyciu nieruchomości przez sprzedającego.

Bezsporne a ponadto:

oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu z 27.02.2014 k. 18-20,

odpis z księgi wieczystej k. 21-29.

Następnie Agencja Nieruchomości Rolnych wezwała ponownie pozwanego do wydania ww. nieruchomości. W odpowiedzi na powyższe wezwanie J. T. działając poprzez ustanowionego pełnomocnika w piśmie z 17 marca 2014 r. wskazał, że umowa dzierżawy zawarta między nim a spółką (...) wiąże również Agencję Nieruchomości Rolnych, więc ta nie może żądać wydania nieruchomości. Podobne stanowisko pełnomocnik pozwanego wyrażał w kierowanych do Agencji pismach z 25 kwietnia 2014 r. i 6 czerwca 2014 r.

Bezsporne a ponadto:

pismo pełnomocnika pozwanego z 17.03.2014 wraz z pełnomocnictwem k. 30-33,

pisma pełnomocnika pozwanego z 25.04.2014 i 6.06.2014 k. 34-36.

W piśmie z dnia 14 kwietnia 2014 r. dyrektor Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w S., w odpowiedzi na pismo pozwanego z 17 marca 2014 r. wskazał, iż ww. umowa dzierżawy nie wywołała skutków prawnych i nie wiąże Agencji gdyż w chwili jej zawierania wydzierżawiający nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, wobec powyższego Agencja stwierdziła, że pozwany włada nieruchomością bez tytułu prawnego. Wezwała ponownie pozwanego do wydania ww. działki nie później niż w dniu 30 kwietnia 2014 r., jak również zaznaczyła, iż będzie on zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej działki do dnia jej wydania Agencji protokołem zdawczo-odbiorczym w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczego czynszu dzierżawnego.

Dowód:

pismo (...) z 14.04.2014 z potwierdzeniem odbioru k. 49-51.

W piśmie z dnia 21 maja 2014 r. przedstawiciel Agencji Nieruchomości Rolnych ponownie wezwał pozwanego do wydania powyższej nieruchomości, wówczas z zaznaczeniem, iż brak dobrowolnego wydania nieruchomości będzie skutkował powództwem Agencji o wydanie ww. nieruchomości.

Dowód:

przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 52-53.

W piśmie z dnia 14 lipca 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych wywiodła do tutejszego Sądu pozew przeciwko J. T. o wydanie ww. nieruchomości w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Dowód:

pozew o wydanie nieruchomości k. 54-59.

W międzyczasie w S. w siedzibie Oddziału (...) Agencji Nieruchomości Rolnych odbyły się spotkania, na których pracownicy Agencji i pozwany prowadzili dyskusję na temat sposobu rozwiązania konfliktu wynikłego na powyższym tle. Pozwany spodziewał się że dojedzie do uzgodnienia okresu, przez który będzie trwała umowa dzierżawy tej nieruchomości zawarta pomiędzy nim a Agencją po skorzystaniu przez nią z prawa pierwokupu. Pracownicy Agencji poinformowali pozwanego, że Agencja nie wydzierżawi pozwanemu tej działki do 2016 r. Padły wówczas propozycje, by wydanie nieruchomości nastąpiło dopiero po żniwach 2014 r. Pozwany oponował przeciwko takiemu rozwiązaniu, jednakże zakładał, że nastąpi zmiana stanu prawnego, wedle której za bezumowne użytkowanie nieruchomości Agencja będzie naliczać wynagrodzenie w wysokości 20-krotności czynszu. Z tego względu zdecydował się wydać powyższa działkę po zakończeniu żniw w 2014 r.

Dowód:

zeznania świadka J. S. k. 120v-121,

zeznania świadka A. M. k. 121-121v,

częściowo zeznania świadka Z. T. k. 121v-122v,

częściowo przesłuchanie pozwanego k. 129v-130.

Po dniu skorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu pozwany korzystał z powyższej nieruchomości aż do dnia 7 sierpnia 2014 r., kiedy to doszło do dobrowolnego protokolarnego wydania powyższej nieruchomości przez pozwanego przedstawicielom Agencji Nieruchomości Rolnych. Przy czynnościach związanych z jej wydaniem pozwanego reprezentował ojciec Z. T.. W protokole wydania nieruchomości podpisanym m.in. przez Z. T. stwierdzono, iż że J. T. przekazuje bezumownie użytkowaną nieruchomość rolną należącą do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w S., oznaczoną ewidencji jako działka o numerze (...), położoną w obrębie N., gminie P., o ogólnej powierzchni 49,7855 ha.

Bezsporne a ponadto:

protokół zdawczo-odbiorczy z 7.08.2014 k. 37.

Z. T. przeczytał ten protokół przed podpisaniem. Zapis, że wydanie dotyczy bezumownie użytkowanej nieruchomości, wzbudził jego wątpliwości. Podpisał protokół, gdyż uznał, iż Agencja w takich przypadkach nie przewiduje negocjacji. Zgłaszał wątpliwości osobom uczestniczącym w przekazaniu nieruchomości.

Dowód:

zeznania świadka Z. T. k. 121v-122v.

Do wydania tej nieruchomości Agencji w powyższy sposób doszło po zakończeniu żniw. J. T. zebrał zboże, które wcześniej zasiał na tej nieruchomości, a następnie je sprzedał, osiągając tym samym zakładany zysk 3 000 zł za ha nieruchomości. Oczekiwał następnie na fakturę, którą wystawi Agencja, stwierdzającą wysokość opłaty za korzystanie z nieruchomości na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych. Był przygotowany na to, by po przysłaniu mu powyższej faktury opłacić czynsz za cały okres użytkowania działki od lutego do sierpnia 2014 r., zakładał, że należny powódce czynsz byłby mniej więcej taki jak w umowie dzierżawy zawartej 3 lutego 2014 r. z (...) spółką z o.o. w T.. Z uwagi na to, iż nie otrzymał takiej faktury, pozwany jak dotąd nie uiszczył na rzecz Agencji żadnej należności za korzystanie przez niego z powyższej nieruchomości za okres, w którym to korzystanie miało miejsce.

Dowód:

przesłuchanie pozwanego k. 129v-130.

Pismem z dnia 15 października 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych wezwała J. T. do zapłaty za bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości kwoty 76 446,67 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania powiększoną o odsetki ustawowe liczone od dnia 9 października 2014 r. Pozwany odebrał to pismo dnia 17 października 2014 r.

Bezsporne a ponadto:

wezwanie do zapłaty z 15.10.2014 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 45-46.

Pismem z dnia 7 stycznia 2015 r. J. T. zwrócił się do Agencji Nieruchomości Rolnych z prośbą o odstąpienie od naliczenia kary za bezumownej za korzystanie z ww. nieruchomości i powołał się na ustalenia poczynione z przedstawicielami Agencji na spotkaniu dnia 12 marca 2014 r., zgodnie z którymi nieruchomość miała zostać wydana po żniwach 2014 r. bez naliczania jakichkolwiek opłat.

Bezsporne a ponadto:

pismo pozwanego z 7.01.2015 k. 47.

Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...), położona w obrębie N., gmina P., składa się z gruntów ornych klasy IIIa o powierzchni 34,3793 ha, gruntów ornych klasy IIIb o powierzchni 7,6797 ha, gruntów ornych klasy IVa o powierzchni 0,6181ha oraz gruntów zielonych klasy III o powierzchni 6,7432 ha.

Bezsporne a ponadto:

wypis z rejestru gruntów k. 48.

Pięciokrotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od ww. nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, w okresie od 7 marca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r. wynosiłaby: (...), (...) pszenicy. Uwzględniając powyższa w wysokość a także średnie ceny decyton pszenicy wysokość wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości bez tytułu prawnego w okresie od 7 marca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r. obliczonego w sposób przewidziany w art. 39b ust. 1-3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, wynosiłaby 64 255,10 zł.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd uznał powództwo za uzasadnione w części.

Podstawą prawną uwzględnionego przez Sąd roszczenia głównego były przepisy zawarte w art. 39b ust. 1-3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z tymi przepisami osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości. 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.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego bez tytułu prawnego z nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położoną w obrębie ewidencyjnym N., gminie P., w okresie od 7 marca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r., wyliczonego na kwotę 64 255,10 zł.

Fakt, iż suma ta odpowiada 5-krotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, za okres objęty powództwem, został wyraźnie przyznany przez pozwanego, zatem w świetle art. 229 k.p.c. nie wymagał dowodu.

Pozwany nie kwestionował również tego, iż w okresie objętym powództwem przedmiotowa nieruchomość należała do powódki i wchodziła w skład (...) Skarbu Państwa, okoliczność tę tym niemniej potwierdziły również przedłożone przez powódkę dokumenty w postaci przede wszystkim odpisu z księgi wieczystej, ale także warunkowej umowy sprzedaży tej nieruchomości zawartej dnia 3 lutego 2014 r. i oświadczenia o wykonaniu przez powódkę prawa pierwokupu tej nieruchomości złożonego w akcie notarialnym z dnia 27 lutego 2014 r.

Pozwany nie kwestionował skuteczności nabycia tej nieruchomości w powyższy sposób przez powódkę, jak również tego, iż w okresie wskazanym w pozwie faktycznie korzystał z tej nieruchomości. Obronę swą oparł natomiast na zarzucie związanym z tym, iż powyższe korzystanie nie było pozbawione tytułu prawnego.

Oceny tego zarzutu Sąd dokonał w oparciu o przytoczone wyżej ustalenia faktyczne, które w znacznej mierze poczynił na podstawie przedłożonej do akt dokumentacji, której wiarygodności żadna ze stron nie podważała, jak również na podstawie dowodów z zeznań świadków i pozwanego. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków J. S., A. M., a także dominującej części zeznaniom Z. T. i przesłuchaniu pozwanego, w tych dwóch ostatnich przypadkach z tym jedynie odstępstwem, iż Sąd uznał za niewiarygodne twierdzenia Z. T. i pozwanego dotyczące tego, że na spotkaniach, które się odbyły po skorzystaniu przez powódkę z prawa pierwokupu i wezwaniu pozwanego do wydania nieruchomości przedstawiciele Agencji zgodzili się skutecznie w imieniu powódki uznać ważność wskazanej przez pozwanego umowy dzierżawy do końca żniw 2014 r. i zobligowali się nie naliczać pozwanemu za ten okres wynagrodzenia przewidzianego w art. 39b ust. 1-3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Tym niemniej Sąd również nie widział podstaw, aby stwierdzić, że rozmowy na ten temat w ogóle nie były prowadzone, jak również że w ich trakcie nie padały ze strony pracowników powódki propozycje, by pozostawić nieruchomość w posiadaniu pozwanego aż do żniw w 2014 r.

Z wypowiedzi świadków J. S. i A. M. wynikało, iż rozmowy, na które powołał się pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty, miały miejsce. J. S. zeznał natomiast, iż w trakcie tych spotkań mogły paść propozycje, by wydanie nieruchomości nastąpiło dopiero po żniwach 2014 r. Niezależnie od tego brak było dostatecznego uzasadnienia dla stwierdzenia przez Sąd, że w ten sposób doszło do wiążących powódkę uzgodnień z pozwanym. Aby to stwierdzić, Sąd musiałby ustalić, że wiążące uzgodnienia padły z ust osoby upoważnionej do reprezentacji Agencji, a relacje Z. T. i pozwanego nie pozwoliły ocenić tego w sposób jednoznaczny. Co więcej, przeciwko zapatrywaniu, iż w trakcie spotkań doszło do ustnych uzgodnień w zakresie wskazanym przez pozwanego, przemawiała treść załączonych do pozwu pism powódki z 14 kwietnia 2014 r. czy 21 maja 2014 r., w których przedstawiciele Agencji wyraźnie wzywali pozwanego do wydania przedmiotowej nieruchomości, jak również zaznaczano tam obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej działki do dnia jej wydania Agencji protokołem zdawczo-odbiorczym w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczego czynszu dzierżawnego. Nie bez znaczenia dla wiarygodności relacji świadka Z. T. i pozwanego pozostaje również fakt, że w piśmie z dnia 14 lipca 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych zdecydowała się wywieźć do tutejszego Sądu pozew przeciwko J. T. o wydanie ww. nieruchomości. Powódka zatem konsekwentnie

przez cały czas objęty powództwem wniesionym w niniejszej sprawie podejmowała przeciwko pozwanemu formalne działania, które miały na celu wydobywanie nieruchomości. Wydaje się wynikać z tego, że próby ustnego porozumienia, równoległe podejmowane przez pozwanego z pracownikami powódki, nie odniosły zamierzonych przez niego efektów.

Sąd pragnie kolejno wskazać, że w jego ocenie umowa dzierżawy, na którą powołał się pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty, jako na swój tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powódki w okresie objętym pozwem, nie wywarła skutku prawnego wobec Agencji Nieruchomości Rolnych. Niezależnie od tego Sąd nie widział podstaw, by uznać tę umowę za nieważną.

Umowa dzierżawy z 3 lutego 2014 r. została zawarta pomiędzy pozwanym jako dzierżawcą a (...) spółką z o.o. w T. jako wydzierżawiającym. Stosownie do zapisu zawartego w § 2 ust. 1 tej umowy, jej skuteczność została uzależniona od spełnienia warunku zawieszającego w postaci zbycia przez dzierżawcę przedmiotu dzierżawy w wykonaniu opisanej wyżej warunkowej umowy sprzedaży i pod warunkiem nabycia własności przedmiotu dzierżawy przez wydzierżawiającego albo Agencję Nieruchomości Rolnych. Warunek ten spełnił się w chwili wykonania umowy pierwokupu przez Agencję. Wówczas – stosownie do art. 600 § 1 k.c. – pomiędzy pozwanym a Agencją doszło do zawarcia umowy sprzedaży o tej samej treści, co warunkowa umowa sprzedaży zawarta przez pozwanego ze spółką (...) dnia 3 lutego 2014 r. Zwrócić jednakże należało uwagę, iż w chwili spełnienia się tego warunku zawieszającego, a zatem w momencie, na który trzeba byłoby przyjąć początek skuteczności umowy dzierżawy, wydzierżawiający tj. (...) spółką z o.o. w T. nie była właścicielem tej nieruchomości (bowiem stała się nim powódka). Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika również, by spółka (...) w tym czasie posiadała jakimkolwiek inny niż własność tytuł prawny do obciążania tej nieruchomości i zawarcia z pozwanym skutecznej wobec powódki umowy dzierżawy.

W doktrynie i orzecznictwie (cyt za: komentarzem do art. 693 k.c. red. Gniewek 2016, wyd. 7, podobnie komentarz do art. 693 k.c. red. Osajda 2015, wyd. 13, SPP T. 8 red. Panowicz-Lipska 2011, wyd. 2) ugruntowało się zapatrywanie, iż wydzierżawiający nie musi być właścicielem przedmiotu dzierżawy i nie musi mu przysługiwać inne prawo do rzeczy. Takie stanowisko potwierdzone jest orzeczeniami Sądu Najwyższego (zob. wyrok SN z 9 czerwca 1998 r., II CKN 795/97). Jeżeli jednak wydzierżawiający nie dysponuje tytułem prawnym do rzeczy i do pożytków, które rzecz przynosi, dzierżawca nie nabywa skutecznego wobec właściciela tytułu prawnego do rzeczy ani prawa własności pobranych pożytków. Przykładowo również wskazuje się tutaj, iż umowa dzierżawy zawarta przez osobę inną niż właściciel nieruchomości rolnej nie powoduje powstania prawa pierwokupu dla dzierżawcy, nie może bowiem ograniczać istotnych uprawnień właściciela, który nie miał wpływu (niekiedy nawet nie wiedział o tym, że taka umowa istnieje) na zawarcie i treść umowy dzierżawy. Dzierżawca wówczas nie nabywa prawa pierwokupu skutecznego wobec właściciela, który nie jest związany umową zawartą np. przez posiadacza nieruchomości w złej wierze. Wobec właściciela dzierżawca, który zawarł umowę dzierżawy z osobą trzecią, nie jest dzierżawcą, lecz jedynie posiadaczem zależnym w dobrej lub złej wierze, bowiem umowa dzierżawy kreuje stosunek prawny o charakterze względnym. W tym duchu wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 7 listopada 2003 r. (I CK 220/02, OSP 2004, Nr 7–8, poz. 101).

Przychylając się do zaprezentowanego stanowiska Sąd w niniejszej sprawie uznał, iż umowa dzierżawy z 3 lutego 2014 r. była ważna i doszła do skutku z chwilą wykonania prawa pierwokupu przez powódkę, jednakże skutek swój wywarła wyłącznie pomiędzy pozwanym a spółką (...) jako jej stronami.

Taka konstrukcja umowy dzierżawy, która uzależniała jej skuteczność od nabycia własności wydzierżawianej nieruchomości przez inną osobę niż wydzierżawiający, zbliżyła ją do umowy o świadczenie przez osobę trzecią, o której mowa w art. 391 k.c. Według tego przepisu jeżeli w umowie zastrzeżono, że osoba trzecia zaciągnie określone zobowiązanie albo spełni określone świadczenie, ten, kto takie przyrzeczenie uczynił, odpowiedzialny jest za szkodę, którą druga strona ponosi przez to, że osoba trzecia odmawia zaciągnięcia zobowiązania albo nie spełnia świadczenia. W oparciu o powyższą umowę dzierżawy z 3 lutego 2014 r. spółka (...) skutecznie przyjęła na siebie zobowiązanie względem pozwanego do oddania mu przedmiotowej nieruchomości do używania i pobierania pożytków. Zdaniem Sądu nie sposób z góry przyjąć, iż spółka ta nie mogła wykonać powyższego zobowiązania. Teoretycznie mogła to bowiem uczynić w uzyskawszy wpierw samodzielnie skuteczny względem właściciela (tj. Agencji Nieruchomości Rolnych) tytuł prawny do korzystania z nieruchomości i pobierania pożytków, uprawniający ją do udzielenia następnie

takiego samego uprawnienia pozwanemu (np. prawo dzierżawy z możliwością dokonania jej poddzierżawy w sposób przewidziany w art. 698 § 1 k.c.), ewentualnie mogła samodzielnie nabyć własność nieruchomości od Agencji. Z okoliczności sprawy wynika, iż spółka (...), z którą pozwany zawarł umowę dzierżawy, nie uzyskała żadnego własnego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości, skutecznego względem podmiotu, który w chwili spełnienia się warunku zawieszającego umowy dzierżawy był właścicielem nieruchomości (tj. Agencji Nieruchomości Rolnych). Nie sposób uznać zatem, że tytuł prawny skuteczny względem powódki uzyskał również pozwany, zawierając ze spółką (...) umowę dzierżawy.

Zastosowana przez pozwanego i spółkę (...) konstrukcja prawna, przybierająca postać leasingu zwrotnego, w istocie funkcjonującego w praktyce gospodarczej, w pełni dopuszczalnego w ramach ogólnej swobody umów, okazałaby się niewątpliwie skuteczna w przypadku nieskorzystania przez powódkę z prawa pierwokupu. Wówczas bowiem, w chwili dojścia do skutku umowy dzierżawy zawartej pod ww. warunkiem, wydzierżawiającym nie stałaby się inna osoba niż ta, która równocześnie stała się właścicielem nieruchomości.

Sąd nie podzielił argumentacji pozwanego, by dopatrzeć się podstaw do wstąpienia przez powódkę w prawa i obowiązki umowy dzierżawy zawartej przez pozwanego i spółkę (...), w treści art. 600 § 1 k.c. W tym przepisie mowa, iż przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególnie stanowi inaczej. Postanowienia umowy dzierżawy zawartej dnia 3 lutego 2014 r. nie były jednakże częścią treści umowy sprzedaży, regulacja zawarta w art. 600 § 1 k.c. nie mogła mieć zatem do nich zastosowania. W istocie bowiem, jak wprost wynika z treści załączonych do pozwu dokumentów, strony w dniu 3 lutego 2014 r. zawarły dwie odrębne umowy (sprzedaży i dzierżawy), które były jedynie połączone funkcjonalnie wspólnym celem ich zawarcia. Pod względem materialnoprawnym były do dwie odrębne czynności.

Jedyne co w tym zakresie można byłoby rozważyć, to to czy elementem umowy sprzedaży finalnie zawartej przez pozwanego z powódką, stał się zapis zawarty w § 8 ust. 1 warunkowej umowy sprzedaży z 3 lutego 2014 r. odnoszący się do terminu wydania nieruchomości, który został powiązany z terminem zakończenia umowy dzierżawy. Po pierwsze jednakże zapis zawarty w § 8 ust. 1 tej umowy został skonstruowany na tyle nieprecyzyjnie, że nie wynika z niego, by doszło pomiędzy stronami do uzgodnienia terminu wydania nieruchomości (znajduje się tam tylko zapewnienie sprzedającego, że nieruchomość zostanie wydana w posiadanie kupującego zgodnie z postanowieniami umowy dzierżawy po jej zakończeniu, brak natomiast oświadczenia woli kupującego w tym zakresie). Nadto należało stwierdzić, iż z uwagi na bezskuteczność wobec powódki samej umowy dzierżawy, nie sposób uznać skuteczności wobec powódki zapisu zawartego w § 8 ust. 1 warunkowej umowy sprzedaży. Uzależniałby on bowiem termin wydania nieruchomości wprost od terminu zakończenia tej właśnie tej umowy dzierżawy, która była przecież nieskuteczna wobec powódki. Niezależnie od tego, nawet przy przyjęciu, iż w § 8 ust. 1 warunkowej umowy sprzedaży doszło do określenia terminu wydania nieruchomości, nie sposób uznać, by zapis ten wykluczył możliwość domagania się przez nabywcę od władającego tą nieruchomością wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości także za okres przed dniem, do którego odnosił się § 8 ust. 1 warunkowej umowy sprzedaży (ocena skuteczności powyższego zapisu miałaby więc znaczenie w sprawie o wydanie nieruchomości a nie w sprawie niniejszej o zapłatę świadczenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości).

Sąd doszedł zatem do przekonania, iż roszczenie dochodzone w niniejszej sprawie przez powódkę wobec pozwanego za okres wskazany w pozwie, oparte na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, było w swej istocie uzasadnione. Pozwany niewątpliwie przez okres od dnia 7 marca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r. korzystał z nieruchomości wchodzącej w skład (...) Skarbu Państwa i odbywało się to bez skutecznego względem jej właściciela tytułu prawnego.

Gdyby nie art. 39b ust. 3 ww. ustawy powódka mogłaby dochodzić wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z tej nieruchomości na zasadach ogólnych przewidzianych w art. 225 k.c. Powódka nie mogła skorzystać z tej podstawy prawnej wyłącznie z uwagi na treść art. 39b ust. 3 ww. ustawy, który wyraźnie wyłącza zastosowanie przepisów kodeksu

cywilnego w omawianym zakresie. Roszczenie oparte na ogólnych zasadach wynikających z przepisów kodeksu cywilnego niewątpliwie różniłoby się wysokością od roszczenia przewidzianego w art. 39b ust. 1 ww. ustawy.

W przypadku roszczenia opartego na art. 225 k.c. jego wysokość zależałaby bowiem od stawek rynkowych należnych za korzystanie z rzeczy w okresach przyjętych do rozliczenia, jak gdyby posiadanie opierało się na prawie (tak komentarz do art. 224 k.c. red. E. Gniewek 2016, wyd. 7, także przywołane tam wyroki SN z 23 maja 1975 r., II CR 208/75, z 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, SA w Białymstoku z 7 sierpnia 2013 r., I ACA 301/13). Wysokość roszczenia przewidzianego w art. 39b ust. 1 ww. ustawy zależała natomiast od 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od ww. nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.

Nie sposób było odmówić racji stanowisku pozwanego wyrażonemu w sprzeciwie od nakazu zapłaty, iż roszczenie przewidziane w art. 39b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ma charakter sankcyjny, z racji podwyższenia go do pięciokrotności wysokości wywoławczej czynszu, który byłby należny od ww. nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. W swej istocie roszczenie to nie będzie nigdy odpowiadało wprost wynagrodzeniu, które Agencja, jako właściciel nieruchomości, mogłaby otrzymać na rynku za wydzierżawienie swej nieruchomości, bowiem nie sposób uznać, że stawki rynkowe czynszu dzierżawnego są o pięć razy niższe niż wywoławcza wysokość czynszu przyjmowana przez Agencję przy ogłaszaniu przetargów. Wysokość roszczenia opartego na omawianej podstawie ma zatem nie tylko służyć rekompensacie, ale także stanowić swoistą karę dla osób, które zdecydowały się samowolnie zająć nieruchomość Agencji, nie uzyskawszy wpięrow we właściwym dla tego trybie prawa do korzystania z tej nieruchomości (de facto więc nie wydzierżawiając jej od Agencji).

Korzystanie przez pozwanego z nieruchomości wskazanej w pozwie w okresie objętym powództwem rozpoczęło się niewątpliwie w zupełnie innych okolicznościach niż takie, jak opisane powyżej. Pozwany nie zajął samowolnie nieruchomości powódki, a jedynie kontynuował korzystanie z nieruchomości, która stanowiła jego własność przed nabyciem jej w drodze wykonania prawa pierwokupu przez powódkę. Sytuacja, której dotyczy sprawa, miała niewątpliwie charakter wyjątkowy, na co zresztą zwracali uwagę (jak to wynikało z zeznań świadka J. S.) pracownicy powódki, prowadząc z pozwanym pertraktacje mające na celu znalezienie prawidłowego sposobu wyjścia z tej sytuacji, aby nie tracić z oczu zasad współżycia społecznego.

Słusznie pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzucił, że skorzystanie przez powódkę z prawa przewidzianego w art. 39b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w realiach sprawy pozostawało sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Sytuacja, w której znalazł się pozwany, w żadnej mierze nie odpowiadała tej, za którą należałoby wymierzyć sankcję stanowiącą element konstrukcji roszczenia przewidzianego w art. 39b ust. 1 ww. ustawy. Sąd uznał więc, stosownie do art. 5 k.c., iż czynienie przez powódkę w niniejszej sprawie użytku ze swego prawa w pełnym wynikającym z tego przepisu zakresie, jako sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, nie zasługiwało na ochronę.

Owa sprzeczność ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem dochodzonego w niniejszej sprawie powództwa dotyczyła jednakże – zdaniem Sądu – tylko tej jego części, w której roszczenie powódki zachowywało charakter sankcyjny. Pozwany był niewątpliwie w posiadaniu nieruchomości, która przez okres objęty powództwem nie stanowiła jego własności, nie miał ku temu tytułu prawnego, a równocześnie nie sposób uznać, by w tym czasie posiadanie to charakteryzowała dobra wiara. Od momentu otrzymania oświadczenia powódki o skorzystaniu z prawa pierwokupu pozwany obowiązany był liczyć się z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości. Znajdował się w sytuacji analogicznej do tej, o której mowa w art. 225 k.c., wyłączonym przez art. 39b ust. 3 ww. ustawy.

Sąd uznał, iż nie sposób byłoby uznać powództwa za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem dochodzonego roszczenia w zakresie, w którym pozwany obowiązany byłby zrekompensować powódce wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wyliczone według stawek rynkowych czynszu dzierżawnego, które można byłoby uzyskać na rynku za nieruchomość wskazaną w pozwie w okresie objętym

powództwem (a więc w sposób analogiczny do tego, jak należałoby wyliczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości na zasadach ogólnych, przewidzianych w art. 225 k.c.).

Zgodnie z wnioskiem zawartym w pozwie fakt ten, tj. wartość rynkowa czynszu dzierżawnego za przedmiotową nieruchomość w 2014 r., miał być początkowo wykazany dowodem z opinii biegłego. Powódka jednakże, z uwagi na przyznanie przez pozwanego w sprzecznie od nakazu zapłaty okoliczności faktycznych przedstawionych w pozwie, cofnęła ten wniosek. Należało dostrzec tym niemniej, iż w pozwie nie została wskazana wartość rynkowa czynszu za tę nieruchomość, a jedynie przedstawiono w nim niekwestionowane przez pozwanego wyliczenie co do wysokości pięciokrotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od ww. nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Wysokość ta nie równa się z wartością rynkową czynszu.

Skoro wartość podana w pozwie jako pięciokrotność stawki odpowiadała kwocie 64 255,10 zł, to jednokrotność stawki stanowiącej podstawę jej obliczenia wynosiłaby 12 851,02 zł (64 255,10 zł / 5). Sąd dostrzegł, iż należność ta byłaby niższa od tej, którą należałoby obliczyć chociażby przy uwzględnieniu stawki czynszu dzierżawnego, który pozwany zobowiązał się zapłacić na rzecz spółki (...) w umowie dzierżawy, na którą się powoływał w toku procesu. W umowie dzierżawy strony uzgodniły bowiem czynsz roczny na kwotę 49 758,50 zł. Mając na uwadze, iż okres objęty powództwem (od 7 marca 2014 r. do 7 sierpnia 2014 r.) odpowiadał 154 dniom, to część z kwoty 49 758,50 zł należnej tytułem rocznej stawki czynszu przyjętego w umowie dzierżawy, przypadająca na 154 dni, wyniosłaby 20 994 zł (49 758,50 zł x 154 dni / 365 dni w 2014 r.).

Sąd wziął pod uwagę, iż pozwany w trakcie jego przesłuchania przyznał, iż czynsz ustalony w umowie dzierżawy zawartej ze spółką (...) odpowiadał mniej więcej wartości rynkowej. W takiej też wysokości pozwany – jak sam stwierdził – spodziewał się otrzymać od powódki żądanie zapłaty czynszu za okres faktycznego korzystania z nieruchomości po zakończeniu żniw w 2014 r. i w takiej też wysokości gotów był go zapłacić.

Z uwagi na to, iż Sąd nie dysponował inną niż wskazaną powyżej podstawą do ustalenia wartości rynkowej czynszu dzierżawnego za przedmiotową nieruchomość w okresie objętym powództwem, ustalił ją na kwotę 20 994 zł, wyliczoną w oparciu o wartość czynszu przyjętą w umowie dzierżawy. Pozostawała ona kwotą wyższą niż ta, którą można byłoby wyliczyć w oparciu o stawki podane w pozwie, dotyczące nie rynkowej wartości, a wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od ww. nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.

Mając na względzie zaprezentowaną argumentację Sąd w punkcie I. sentencji wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powódki tę właśnie należność 20 994 zł tytułem świadczenia należnego powódce za korzystanie przez pozwanego bez tytułu prawnego ze wskazanej w pozwie nieruchomości w okresie objętym powództwem. Od tej należności powódce przysługiwały także odsetki za opóźnienie na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Skoro powódce przysługiwało roszczenie nie oparte na umowie dzierżawy a na ustawie, termin jego spełnienia nie był oznaczony, zatem winien był zostać policzony, stosownie do art. 455 k.c. od dnia wezwania dłużnika do zapłaty. Wezwanie takie, żądające zapłaty kwoty przewyższającej zasądzoną przez Sąd, zostało skierowane przez powódkę do pozwanego w piśmie z dnia 15 października 2014 doręczonym dnia 17 października 2014 r. W pozwie powódka dochodziła odsetek od daty późniejszej, tj. od dnia wniesienia pozwu. Żądanie to było więc w pełni uzasadnione.

W punkcie II. sentencji wyroku Sąd oddalił powództwo w części przekraczającej powyższe rozmiary, uznając iż powództwo w tym zakresie, na podstawie art. 5 k.c., nie zasługuje na ochronę.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie III. sentencji wyroku Sąd wydał na podstawie art. 100 k.p.c. Powództwo zostało uwzględnione w 33 %. Na koszty poniesione przez powódkę złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 3 213 zł, opłaty skarbowe od pełnomocnictw w kwocie 34 zł, wynagrodzenie pełnomocnika, który reprezentował powódkę, w kwocie 3 600 zł, obliczonej stosownie do § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu. Łącznie stanowiło to sumę 6 847 zł z czego 33 % to 2

259,51 zł. Na koszty poniesione przez pozwanego złożyło się: wynagrodzenie pełnomocnika – 3 600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Łącznie stanowiło to 3 617 zł z czego 67 % to 2 423,39 zł. Dla pozwanego przypadła zatem różnica kwot 2 423,39 zł i 2259,51 zł czyli 163,88 zł.

SSR Szymon Pilitowski