

Sygn. I C 310/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	St. sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w G. z/s w P.**

przeciwko **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w G. z/s w P. kwotę 118.370 zł (sto osiemnaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie co do kwoty 149.704,30 zł (sto czterdzieści dziewięć tysięcy siedemset cztery złote 30/100);
3. oddała powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.161,62 zł (cztery tysiące sto sześćdziesiąt jeden złotych 62/100) tytułem stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania;
5. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku :
 - od powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w G. z/s w P. kwotę 614,41 zł (sześćset czternaście złotych 41/100)
 - od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 376,58 zł (trzysta siedemdziesiąt sześć złotych 58/100)

tytułem nieopłaconych kosztów wynagrodzenia biegłego.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 310/15

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w G. z/s w P. w pozwie skierowanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C. D. domagała się zasądzenia na jej rzecz kwoty 309.967,71 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powódka podała, iż w toku czynności administracyjnych ujawniła fakt bezumownego korzystania przez pozwaną spółkę z działek wchodzących w skład (...) tj. działki nr (...) obręb Z., działek nr (...) obręb D. i działki nr (...) obręb Ł., a nadto pobrania dopłat bezpośrednich. Wobec powyższego powódka wezwała pozwaną do wydania nieruchomości. Pismem z dnia 31 lipca 2013 roku M. D.-prezes Zarządu pozwanej spółki potwierdził fakt bezumownego korzystania i jako pełnomocnika do wydania nieruchomości Agencji powołał D. P.. W wyznaczonym dniu przedstawiciel spółki nie stawił się na wydanie nieruchomości. Powódka ponownie więc wezwała pozwaną spółkę do wydania nieruchomości. Pozwana nie podjęła korespondencji, natomiast D. P. odebrał to pismo w dniu 9 sierpnia 2013 roku. Ostatecznie do wydania nieruchomości doszło odpowiednio w dniu 20 sierpnia 2013 roku (działka nr (...) o 63.84 ha, obręb Z. i w dniu 17 października 2013 roku, działki nr (...) i nr ¼ o łącznej pow. 98.6478 ha położone w obrębie D., działka nr (...) o pow. 14,7753 ha obręb Ł.. Pismem z dnia 28 kwietnia 2014 roku powód poinformował pozwaną o naliczeniu opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Pismami z dnia 9 lipca 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Pozwana nie odebrała korespondencji. Na dzień 6 sierpnia 2014 roku zadłużenie pozwanej spółki z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wynosi 309.967,71 zł, w tym kwota główna 302.638,06 zł, odsetki ustawowe 7.329,65 zł

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 25 sierpnia 2014 roku Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 60).

Od powyższego nakazu pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. D. złożyła sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości jako niezasadnego i zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem. Niezależnie od powyższego pozwana zakwestionowała roszczenie tak co do zasady jak i co do wysokości. Zarzuciła przede wszystkim, iż strona powodowa nie wykazała ani okresu ani powierzchni rzekomo użytkowanych przez pozwaną nieruchomości. Podniosła, że wyliczenia strony powodowej są dowolne. Zaprzeczyła by użytkowała przedmiotowe nieruchomości w terminie objętym pozwem. Zakwestionowała okoliczność obciążenia ją podatkiem rolnym. Wywodziła, iż powódka nie wezwała jej do zwrotu przedmiotowych nieruchomości.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała powództwo w całości. Jednocześnie dookreśliła sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie gruntów.

Pismem procesowym z dnia 6 lutego 2017 roku (prezentata) powódka w związku z korektą naliczenia wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie nieruchomości w zakresie daty początkowej, cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia ponad kwotę 149.704,30 zł (k.397 i nast.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości rolnych stanowiących działki: nr (...) obręb Z., o pow. 63,80 ha; nr (...) obręb D.. o łącznej pow. 98,6478 ha; działki nr (...), o pow. 14,7753 ha obręb Ł.. W jego imieniu prawo własności wykonuje Agencja Nieruchomości Rolnych.

(bezsporne, nadto dowód: wypisy uproszczone z rejestru gruntów wraz z wyrysami z mapy ewidencyjnej k.22-25, 29-30, 38-39)

W 2013 roku spółka (...) w F. wygrała przetarg na dzierżawę powyższych gruntów. Nie zgłosiła się jednak na podpisanie umowy. Działki te zostały przez obsiane przez (...) sp. z o. o. bez wiedzy Agencji. Jednocześnie spółka w 2013 roku

złożyła do (...) wnioski o dopłaty bezpośrednie na te grunty oświadczając że była w ich posiadaniu na dzień 31 maja 2013 r..

(dowód: zeznania świadków: K. W. k. 240-241, K. S. k. 241-240v., M. P. k. 287 -287 v., P. M. k. 287v.-288, wydruki z systemu (...) dot. dopłat bezpośrednich k.12-15)

Agencja Nieruchomości Rolnych wiedząc o zgłoszeniu przedmiotowych działek, będących własnością Skarbu Państwa, do dopłat bezpośrednich uzyskała z systemu informatycznego (...), do którego dostęp uzyskała w czerwcu 2013 roku.

(dowód: zeznania świadka K. W. k. 240-241, K. S. k. 241- 241v.)

Pismem z dnia 19 lipca 2013 roku Agencja poinformowała Spółkę, że bezumownie korzysta z przedmiotowych działek i wezwała ją do wydania nieruchomości w dniu 5 sierpnia 2013 roku od godz. 11.30 do 12.30, wskazując działkę nr (...) obręb Z. jako miejsce wydania nieruchomości. Korespondencja wysłana została zarówno na adres siedziby spółki tj. (...)-(...) C., ul. (...), jak i na jej adres korespondencyjny – (...)-(...) B., ul. (...)

(dowód: pismo powódki z dnia 6 sierpnia 2013 roku k. 162, zpo k. 163-164v., zeznania świadków K. W. k. 240v.-241, K. S. k. 241—241v.)

Pismem z dnia 31 lipca Spółka zwróciła się do Agencji Nieruchomości rolnych OT w G. o niezwłoczny odbiór nieruchomości rolnych użytkowanych przez nią bez tytułu prawnego położonych w obrębach geodezyjnych Z. działka (...), Ł. działka (...) oraz D. działki (...) oraz (...)Jednocześnie Spółka wskazała D. P. jako osobę upoważnioną do wydania powyższych nieruchomości (...).

(dowód: pismo pozwanej z dnia 31 lipca 2013 roku k. 165.)

W dniu 5 sierpnia 2013 roku przedstawiciel spółki nie stawił się na czynność wydania nieruchomości. Na dzień 5 sierpnia 2013 roku stan działek był następujący: na działce (...) położonej w obrębie Z. znajdowała pozostawiona po skoszeniu gryka; na działce (...) położonej w obrębie D. gryka skoszona była w części, przy czym również nie została ona zebrana; na działce (...)w obrębie D. i na działce (...) w obrębie Ł. gryka nie była skoszona. Tego dnia działki nie zostały wydane.

(dowód: protokoły z dnia 5 sierpnia 2013 roku wraz z dokumentacją zdjęciową k. 166-167, k.169-171, k. 173-176, 181-182, zeznania świadków K. W.. k. 240v.-241, K. S. k. 241—241v.)

Pismem z dnia 6 sierpnia 2013 roku Spółka ponownie wezwana została do wydania przedmiotowych nieruchomości rolnych w dniu 20 sierpnia 2013 roku w siedzibie (...), wskazując jednocześnie, że nieruchomości do wydania do zasobu (...) mają być uporządkowane (skoszone, a pokos zebrany). Wezwanie to wysłane na adres siedziby Spółki nie zostało odebrane, zaś te wysłane na adres wskazany do korespondencji, doręczone zostało zastępczo.

(dowód: pismo powoda z dnia 6 sierpnia 2013 roku k. 184, zpo k.185-186, zeznania świadków K. W.. k. 240v.-241, K. S. k. 241-241v.)

Działka nr (...) obręb Z. wydana została Agencji w dniu 20 sierpnia 2013 roku, zaś pozostałe działki z uwagi na nieskoszony plon - w dniu 17 października 2013 roku. Przy tych czynnościach obecny był przedstawiciel Spółki (...). Nie zaprzeczał on wówczas że nieruchomości były użytkowane przez pozwaną Spółkę, nie wspominał też by użytkowanie w jakiś sposób było utrudnione przez zakaz Policji.

dowód: zeznania świadków K. W.. k. 240v.-241, K. S. k. 241- 241v., protokół zdawczo odbiorczy z dnia 20 sierpnia 2013 roku k. 187, protokoły zdawczo odbiorcze z dnia 17 października 2013 roku wraz z dokumentacją zdjęciową k. 191-195 i k.

Pismem z dnia 28 kwietnia 2014 roku Agencja poinformowała Spółkę o naliczeniu opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiących działki nr (...) obręb Z., (...) obręb D., (...) obręb Ł. za okres od 1 stycznia

2013 roku do 20 sierpnia 2013 roku – działka (...) oraz od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 17 października 2013 roku – działki (...). Wyliczenia zostały dokonane odrębnie w stosunku do każdej nieruchomości do dnia jej wydania w stosunku do powierzchni jaka została zgłoszona do dopłat.

(dowód: pismo powódki z dnia 28 kwietnia 2014 roku k. 196 zeznania świadka K. S. k. 241-241v.)

W dniu 9 lipca 2014 roku Agencja Nieruchomości Rolnych wezwała (...) sp. z o. o. do zapłaty łącznie kwoty 307.949,62 zł.

(dowód: wezwanie k. 48, zpo k. 49-50)

Spółka korzystała bez tytułu prawnego z działki nr (...) w obrębie Z. w okresie od dnia 31 maja 2013 roku do dnia 20 sierpnia 2013 roku, a z działek nr (...) w obrębie D. i nr (...)w obrębie Ł. w okresie od dnia 31 maja 2013 roku do 17 października 2013 roku. Nie uiściła na rzecz Agencji żadnej kwoty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nie opłacała też podatku rolnego.

dowód: pismo pozwanej z dnia 31 lipca 2013 roku k. 17, wydruki z sytemu (...) dot. dopłat bezpośrednich k.12-15, protokół zdawczo odbiorczy z dnia 20 sierpnia 2013 roku k. 187, protokoły zdawczo odbiorcze z dnia 17 października 2013 roku wraz z dokumentacją zdjęciową k. 191-195 i k., zeznania świadka K. W. k. 240v.-241.

Agencji Nieruchomości Rolnych przysługuje od Spółki wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z powyższych działek w wysokości 118.370,00 zł, w tym 6.680,00 zł podatku rolnego.

(dowód: opinia biegłego sądowego k.333-336, opinia uzupełniająca k.362-363)

Sąd zważył, co następuje:

Strona powodowa oparła swoje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości należących do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego na treści art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2012r. poz.1187 z póź. zm.) .

Korzystanie przez pozwaną ze spornych gruntów rolnych bez tytułu prawnego nie było w zasadzie między stronami sporne. Strona pozwana wprawdzie kwestionowała powództwo co do zasady, jednakże nie rozwinęła w toku dalszego postępowania swojego stanowiska i nie składała w tym zakresie żadnych skonkretyzowanych zarzutów. Niemniej zaznaczyć należy, iż fakt, że pozwana Spółka korzystała ze spornych gruntów rolnych i że korzystanie to nie miało podstawy w jakimkolwiek tytule prawnym, został przez nią przyznany wprost w piśmie skierowanym do powódki (k.165), na treść którego zresztą pozwana w toku procesu powoływała się dla wykazania zasadności swego stanowiska co do okresu użytkowania nieruchomości.

Do rozstrzygnięcia Sądu pozostawała kwestia, czy na pozwanej ciąży obowiązek zapłaty spornego wynagrodzenia z uwagi na zgłoszony zarzut przedawnienia roszczenia, a w dalszej kolejności kwestia wysokości wynagrodzenia jakim powódka mogła obciążyć pozwaną.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia zważyć należy, iż w myśl art. 39b ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa do roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stosuje się art. 229 k.c. stanowiący, iż roszczenie właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W rozpatrywanej sprawie, jak wynika z protokołów zdawczo - odbiorczych (k.187,191,194) i zeznań świadków w osobach K. W. i K. S. do zwrotu nieruchomości przez pozwaną doszło w dniach 20 sierpnia 2013 roku i 17 października 2013 roku, a zatem na datę złożenia pozwu o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, tj. na dzień 13 sierpnia 2014 roku (k.58), roszczenie to nie było przedawnione. Powództwo z tego powodu nie podlegało więc oddaleniu.

Co prawda strona pozwana w toku procesu prezentowała stanowisko, że w okolicznościach niniejszej sprawy jako końcową datę użytkowania należy przyjąć dzień 31 lipca 2013 roku, tj. dzień kiedy – w jej ocenie - wykazała ona gotowość i inicjatywę natychmiastowego zwrotu gruntu, podkreślając jednocześnie, iż od początku sierpnia 2013 roku nie mogła ich używać ze względu na zakaz policji, to pogląd ten jest nieuprawniony. Abstrahując od kwestii czy pismo pozwanej z dnia 31 lipca 2013 roku można utożsamiać z wydaniem nieruchomości, podkreślenia wymaga, iż uszło uwadze strony pozwanej, iż wcześniejszy odbiór nieruchomości (niż to wynika z protokołów odbioru) nie był możliwy, albowiem stan tych gruntów nie odpowiadał stanowi w jakim były one zajęte. Część tych gruntów nie była skoszona, z pozostałych zaś nie był zebrany pokos. Wyprzedzając ewentualne zarzuty strony pozwanej wskazać należy, iż w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, iż zwrot rzeczy może nastąpić w różny sposób, nie tylko poprzez jej wydanie, jednakże zawsze do „zwrotu rzeczy” potrzebna jest świadomość wyzbycia się władania rzeczą przez jej posiadacza samoistnego i objęcia władztwa nad rzeczą po stronie właściciela (zob. wyroki SN: z dnia 19 grudnia 2006 roku, (...); z dnia 4 listopada 2011 roku (...); z dnia 28 marca 2014 roku, (...)). W świetle zgromadzonych w sprawie dowodów nie sposób uznać by na dzień 31 lipca 2013 roku tak pozwana jak i powódka uznawali, że doszło już do zwrotu spornych nieruchomości. Przeczą temu kierowane ponownie do pozwanej przez powódkę pisma z żądaniem wydania nieruchomości wyznaczające dzień i miejsce wydania, zaznaczające, iż nieruchomości mają być uporządkowane (skoszone, zebrany pokos). Podobnie, gdyby pozwana nie miała wątpliwości, że po dniu 31 lipca 2013 roku nie jest już posiadaczem nieruchomości, to zapewne zareagowałby na kierowane do niej i odebrane przez pełnomocnika wezwanie do wydania nieruchomości. Tymczasem pozwana nie tylko nie zaprzeczyła, że nie posiada tych nieruchomości, ale podjęła kroki zmierzające do uporządkowania nieruchomości (co wynika z porównania treści protokołów odbiorczych z dnia 5 sierpnia 2013 roku oraz z 20 sierpnia i 17 października 2013 roku). Nadto osoba upoważniona przez spółkę do wydania nieruchomości stawiała się w terminach i miejscu wyznaczonych przez powódkę celem wydania nieruchomości. Nie podnosiła wówczas, że wydanie nieruchomości faktycznie miało miejsce wcześniej. Oznacza to, że pozwana posiadała te nieruchomości do 20 sierpnia i 17 października 2013 roku i dopiero w tych dniach powódka odzyskała nad nimi władztwo.

Jak już zaznaczono fakt objęcia przedmiotowych nieruchomości przez pozwaną w posiadanie bez tytułu prawnego nie był sporny. Spór dotyczył zasadności roszczenia powódki w zakresie jego wysokości. Podstawowy zarzut dotyczył tutaj przyjętego przez powódkę okresu korzystania przez pozwaną z nieruchomości.

Strona powodowa początkowo jako okresy korzystania przez pozwaną z nieruchomości podawała 1 stycznia - 20 sierpnia 2013 roku – działka nr (...) i 1 stycznia - 17 października 2013 roku działki nr (...). W toku procesu datę początkową korzystania z nieruchomości określiła na dzień 10 maja 2013 roku. Strona pozwana prezentowała stanowisko, iż wskazywane przez powódkę daty objęcia przez pozwaną w użytkowanie bezumowne nieruchomości są dowolne.

W ocenie Sądu, na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego za początkową datę objęcia przez pozwaną w posiadanie przedmiotowych nieruchomości należy przyjąć dzień 31 maja 2013 roku. Dla ustalenia powyższego istotne znaczenie miało zgłoszenie przez pozwaną spornych nieruchomości do dopłat bezpośrednich, co wynikało z dokumentów (...) (k.12-15). Z przepisu art. 7 ustawy z dnia 26 stycznia 2007 roku o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego jednoznacznie wynika, że pozwanej przysługiwałyby dopłaty bezpośrednie jedynie wówczas, gdyby była w posiadaniu gruntów rolnych na dzień 31 maja 2013 roku i rolniczo je użytkowała. Nadto stosowne oświadczenie w celu uzyskania dopłat należało złożyć najpóźniej z tym dniem, tj. 31 maja. Pozwana nie zaprzeczyła, że w 2013 roku składała wnioski o dopłaty bezpośrednie na sporne nieruchomości. Znajduje to też potwierdzenie w wyżej wskazanych i nie zakwestionowanych przez stronę pozwaną dokumentów (...). Wobec powyższego i braku dowodu, który pozwalałby na ustalenie, iż użytkowanie miało miejsce bądź od daty wcześniejszej bądź późniejszej niż 31 maja 2013 roku, Sąd ustalił, że datą początkową objęcia spornych nieruchomości w posiadanie był dzień 31 maja 2013 roku.

W tym miejscu wskazać należy, iż nieprzekonująca jest argumentacja pozwanej, poparta wyrokiem Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 22 grudnia 2015 roku sygn. (...) wraz z jego uzasadnieniem, a sprowadzająca się do twierdzenia, że samo zgłoszenie nieruchomości rolnej do dopłat nie jest dowodem na jej użytkowanie. W polskim porządku prawnym

Sąd nie jest związany poglądem prawnym wyrażonym przez inny Sąd powszechny. Dodatkowo zaś zauważyć należy, iż rozstrzygnięcie przywołane przez pozwaną zapadło na tle odmiennej sytuacji faktycznej. W sprawie tej bowiem strona pozwana zaprzeczała by w ogóle korzystać z nieruchomości. W niniejszej sprawie natomiast samo korzystanie przez pozwaną z nieruchomości nie było kwestionowane. Zarzuty pozwanej dotyczyły przede wszystkim niewykazania okresu użytkowania nieruchomości. Orzeczenie jakie zapadło przed Sądem Okręgowym w Koszalinie w sprawie (...) nie może więc determinować rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Co więcej, zwrócić należy uwagę, iż w treści sprzeciwu strona pozwana wskazywała na krótszy niż podany przez powoda okres użytkowania nieruchomości określając jego początek właśnie na koniec maja 2013 roku (k.87).

Podobnie nie można było przyjąć - jak chciała strona powodowa, że datę początkową korzystania z nieruchomości stanowi dzień 10 maja 2013 roku będący datą rejestracji pozwanej Spółki w KRS. Założenie takie jest bowiem zbyt daleko idące i w braku innych dowodów wskazujących na korzystanie już w tym okresie z nieruchomości, nieuprawnione.

Jeżeli chodzi o końcową datę okresu korzystania przez pozwaną z nieruchomości bez tytułu prawnego, to aktualne w tym zakresie są rozważania poczynione na wstępie uzasadnienia przy ocenie zgłoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia.

Przechodząc do kwestii związanych z wysokością wynagrodzenia, zaznaczyć należy iż sposób ustalania wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnych uregulowany jest ustawowo. Zgodnie z art. 39 b ust.1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości 5-krotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Stosownie do ustępu 2 art. 39b tej ustawy wysokość wynagrodzenia ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości. Z brzmienia przepisu art. 39 ustawy wynika, że ustawodawca wysokość wynagrodzenia odniósł do wysokości czynszu, który byłby należny, gdyby nieruchomość była przedmiotem przetargu. Jednocześnie przedmiotowe wynagrodzenie należy liczyć, jako 5-krotność wysokości tego czynszu. Sposób ustalania tego czynszu wskazany jest natomiast w art. 39a powyższej ustawy. Zestawienie tych dwóch przepisów prowadzi do wniosku, że w przypadku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, cenę wywoławczą czynszu ustala się poprzez ustalenie wartości pieniężnej odpowiedniej ilości pszenicy. Odpowiednią ilość pszenicy Agencja ustala dla konkretnej nieruchomości z uwzględnieniem powiatu, w granicach którego się znajduje, a także rodzaju i klasy gruntu. Wartość czynszu oblicza się wówczas z uwzględnieniem średnich cen krajowych, które są obwieszane przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, przy czym każdorazowo należy uwzględniać średnią cenę obwieszoną za poprzednie półrocze.

Treść opinii biegłego nie pozostawia wątpliwości, iż strona powodowa wyliczyła wynagrodzenie w sposób prawidłowy z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie wyżej przywołanych i wyjaśnionych przepisów. Powódka przyjęła jako podstawę wyliczenia prawidłową wysokość czynszu wywoławczego, zgodnie do wytycznych dyrektora Agencji Nieruchomości Rolnych w sprawie wywoławczych stawek bazowych wysokości czynszu dzierżawnego. Odwołała się też do cen dt pszenicy. Sąd, jak już wyjaśniono, nie podzielił jedynie zapatrywania powódki co do daty początkowej okresu bezumownego korzystania, stąd więc różnica w wyliczeniu wartości wysokości czynszu biegłego i strony powodowej. W oparciu o opinię biegłego Sąd ustalił, że prawidłowa wysokość wynagrodzenia należnego powódce na podstawie art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, obejmująca okres od 31 maja do 20 sierpnia 2013 roku i od 31 maja do 17 października 2013 roku wynosi łącznie kwotę 118.370,00 zł, obejmującą podatek rolny w wysokości 6.680 zł i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 111.690,98 zł.

Wniosków płynących z przedmiotowej opinii nie zdołała podważyć strona pozwana. Zarzuty pozwanej co do opinii stanowiły powtórzenie argumentacji przedstawionej w sprzeciwie, a mającej prowadzić do oddalenia powództwa i miały charakter czysto polemiczny. Strona pozwana pominęła w szczególności, że to Sąd określił biegłemu ramy czasowe korzystania z nieruchomości. Przy czym stanowisko w tym zakresie zostało przez Sąd już powyżej

przedstawione. Bezzasadny był również zarzut o przyjęciu przez biegłego do wyliczeń niewłaściwej powierzchni gruntów. Jak już podnoszono, strona pozwana sama oświadczyła powódce z jakich gruntów korzysta dookreślając je poprzez wskazanie konkretnych numerów działek. Objęcie w posiadanie całych działek pozwana potwierdziła ponadto już wcześniej – składając oświadczenie o użytkowaniu gruntów w celu uzyskania dopłat bezpośrednich. Z powyższego wynika, że korzystała ona z całości tych działek a nie z ich części, jak to twierdziła w toku procesu. W zakresie powierzchni gruntów odwołano się więc, jak wyjaśnił to biegły w opinii uzupełniającej, do danych ujawnionych w odpowiednich rejestrach i wg tych powierzchni wyliczono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

Nieuzasadniony okazał się też zarzut, że do należności nie powinien zostać doliczony podatek od nieruchomości rolnej. Stanowisko to oparte było na twierdzeniu, że to strona powodowa jest płatnikiem tego podatku i nie może on obciążać strony pozwanej. Jednakże pogląd ten nie polega na prawdzie. Zgodnie bowiem z regułami wynikającymi z ustawy mówiącej o zapłacie podatku rolnego podmiotami właściwym do zapłaty podatku rolnego są m.in. posiadacze gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie jest bez tytułu prawnego. Taka sytuacja miała zaś miejsce w niniejszej sprawie. Strona pozwana była posiadaczem gruntu bez tytułu prawnego i w tej sytuacji to ona była podmiotem obowiązany do uiszczenia podatku rolnego za okres kiedy korzystała z nieruchomości. Zasadnie więc został on doliczony do wynagrodzenia przez powódkę i biegłego przy korygowaniu wyliczeń co do okresu użytkowania nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej jakoby możliwość żądania wynagrodzenia związana była ściśle z faktem zażądania zwrotu nieruchomości wyjaśnić należy, iż niewątpliwie strona powodowa z żądanie takim do pozwanej się zwróciła. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej sporne nieruchomości nie zostały zwrócone Agencji dobrowolnie i z wyłącznej inicjatywy pozwanej Spółki. Oświadczenie pozwanej w tym zakresie pozwana skierowała do powódki już po wystosowaniu przez Agencję wezwania do zwrotu nieruchomości. Nie budzi przy tym wątpliwości, iż zostało ono skutecznie pozwanej doręczone. Pomimo bowiem, że nie zostało ono odebrane przez spółkę to zostało wysłane na adres spółki wynikający z krajowego rejestru sądowego. Nie ulega więc wątpliwości, iż wezwanie do żądanie zwrotu nieruchomości miało w niniejszej sprawie miejsce.

Podsumowując, zasadnym było uwzględnienie roszczenia Agencji Nieruchomości Rolnych w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia 31 maja 2013 roku do dnia wydania tj. do dnia 20 sierpnia 2013 roku (działka nr (...) obręb Z., gmina D.) i do dnia 17 października 2013 roku (działki nr (...), obręb D. gmina D. oraz działka nr (...) obręb Ł., gmina P.), tj. w łącznej wysokości 118.370 zł wraz z ustawowymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 sierpnia 2014 rok do dnia zapłaty, tj. od dnia wniesienia pozwu. W pozostałym zakresie, tj. w zakresie żądania wynagrodzenia za okres od dnia 10 maja 2013 roku do 30 maja 2013 roku powództwo należało oddalić.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 39 b ust. 1 i 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa orzeczono, jak pkt. 1 i 3 wyroku. O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł mając na względzie art. 481§ 1 k.c.

Wobec cofnięcia powództwa ponad kwotę wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, Sąd w tym zakresie postępowanie umorzył na podstawie art. 355§1 k.p.c. w zw. z art. 203§ 1 i 4 k.p.c. (pkt. 2 sentencji), uznając, iż cofnięcie pozwu nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego i nie zmierza do obejścia prawa.

Na podstawie art. 100 k.p.c., Sąd stosunkowo rozdzielił między stronami koszty procesu. Z kwoty 309.968 zł stanowiącej wartość przedmiotu sporu, została zasądzona kwota 118.370 zł stanowiąca 38% wartości sporu. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, strony powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przeegrały sprawę, czyli strona powodowa w 62% a strona pozwana w 38%. Koszty procesu wyniosły łącznie 29.899 zł, w tym po stronie powódki składały się na nie wynagrodzenia pełnomocnika -7.200 zł i opłata od pozwu – 15.499 zł, zaś po stronie pozwanej – wynagrodzenie pełnomocnika – 7.200 zł. Powódkę zgodnie z podaną wyżej zasadą powinny obciążyć koszty w kwocie 18.537,38 zł zaś pozwaną w kwocie 11.361,62 zł. Skoro jednak powódka faktycznie poniosła koszty w wysokości 22.699 zł, to należy jej się od pozwanej zwrot 4161,62 zł (pkt.4 sentencji).

Nieuiszczonymi kosztami sądowymi w wysokości 990,99 zł, na które składały się wydatki na opinie biegłego sądowego Sąd, stosownie do treści art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obciążył strony w części w jakiej przegrały proces tj. powódkę w kwocie 614,41 zł (990,99 zł x 62 %), pozwanego 376,58 zł (990,99 zł x 38%), o czym orzeczono w punkcie 5 sentencji.

Na oryginale właściwy podpis.