

Sygn. akt: I C 228/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Wołujewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Grażyna Pałubicka

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2016 roku w Człuchowie

sprawy

z powództwa (...)

przeciwko **M. L.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej M. L. na rzecz powoda (...) kwotę 21.921,03 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych trzy grosze) wraz odsetkami ustawowymi w wysokości

- 12 % od dnia 21 marca 2014 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku,

- 8 % od dnia 23 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,

- 5 % od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

2. zasądza od pozwanej M. L. na rzecz powoda (...) kwotę 3.497,00 zł (słownie: trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 228/14

UZASADNIENIE

Powódka (...) wniosła przeciwko M. L. pozew o zapłatę kwoty 21.921 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż strony w dniu 12 kwietnia 2007r. zawarły umowę dzierżawy nieruchomości rolnych nr (...) -503SK. Przedmiotem w/w stosunku prawnego było mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa – nieruchomość rolna położona na terenie gminy R., obręb B. woj. (...) o ogólnej powierzchni 33,1534 ha. Jak wynika z pozwu umowa dzierżawy zawarta była na czas określony do 30 października 2009r. bez możliwości jej przedłużenia i wygasła z dniem 30 październik 2009r. tj. z upływem czasu na jaki została zawarta. W dniu 24 marca 2010r. pozwana podpisała protokół zdawczo-odbiorczy dotyczący wydania powódce gruntów objętych wcześniej umową dzierżawy, jednakże pomimo to, do dnia wniesienia pozwu, nie zostały one wydane, gdzie dokonuje ona nadal wypasu danieli. W związku z powyższym, w oparciu o obowiązujące przepisy, powódka obciążyła pozwaną opłatą za bezumowne użytkowanie nieruchomości. Agencja wyjaśniła ponadto, że w dniu 3 grudnia 2011r wszedł w życie przepis art. 39b ust 1. w myśl którego 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. W związku z powyższym Agencja od 03.12.2011r. obciążyła pozwaną opłatą za bezumowne korzystanie z gruntu w oparciu o powyższy przepis. Strona powodowa dochodziła od pozwanej zapłaty z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości od dnia następnego po terminie wygaśnięcia umowy dzierżawy tj. od dnia 31.10.2009 r.

W dniu 2 kwietnia 2014 r. Sad Rejonowy w Człuchowie wydał, w sprawie o sygn. akt I Nc 528/14, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił ww. roszczenie w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty M. L. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu zaprzeczyła aby doszło do wygaśnięcia dzierżawy, bowiem przed upływem okresu na jaki została ona zawarta, została ona na piśmie wezwana przez powoda do zajęcia stanowiska i określenia się co do dalszego zamiaru dzierżawienia nieruchomości oraz pouczenia o możliwości złożenia wniosku o wydłużenie dzierżawy. W odpowiedzi na powyższą ofertę, pismem z dnia 2 czerwca 2009 roku złożyła powodowi oświadczenie o woli kontynuacji dzierżawy na maksymalnie długi termin. W ocenie pozwanej stosunek najmu trwa nadal i ma taką samą treść. Podkreśliła również, że była ona obciążana przez powoda po upływie października 2009 roku opłatą z tytułu umowy dzierżawy w dotychczasowej wysokości. M. L. podkreśliła również, że nie otrzymała wypowiedzenia umowy dzierżawy. Przyznała, że podpisała protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 24 marca 2010 roku, dotyczący wdania powodowi gruntów objętych umową dzierżawy, jednakże zamierza ona złożyć powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swego oświadczenia woli, dotyczącego wydania nieruchomości na podstawie protokołu zdawczoodbiorczego z dnia 24 marca 2010 roku, bowiem została przez powoda wprowadzona w błąd.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 kwietnia 2007r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa zawarła z pozwaną M. L. z d. A. umowę dzierżawy nieruchomości rolnych nr (...) (...) - (...). Przedmiotem w/w stosunku prawnego było mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa – nieruchomość rolna położona na terenie gminy R., obręb B. woj. (...) o ogólnej powierzchni 33,1534 ha. Umowa dzierżawy zawarta była na czas określony do 30 października 2009r. bez prawa i możliwości jej przedłużenia.

bezsporne, dowód: umowa dzierżawy k.9-13

W dniu 6 marca 2009 r. został zawarty aneks do ww. umowy dzierżawy. W § 17 postanowiono, że w przypadku niewydania przedmiotu dzierżawy w terminie, zostanie naliczona przez wydierżawiającego opłata z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy. Ustalono również, że używanie przez byłego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy, nie uważa się za przedłużenie dzierżawy na czas nie oznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.

bezsporne, dowód: aneks do umowy dzierżawy 15-19

W piśmie z dnia 13 maja 2009 r. powódka zwróciła się do pozwanej o zajęcie stanowiska i określenie się, co do dalszego zamiaru dzierżawienia nieruchomości. Pouczono również pozwaną, że wniosek o wydłużenie umowy, powinien być złożony w Oddziale Terenowym (...) nie później niż na 3 m-ce przed zakończeniem dotychczasowej umowy, a niezłożenie wniosku w terminie zostanie potraktowane przez powódkę jako rezygnacja z dalszej dzierżawy i skutkować będzie jej wygaśnięciem.

bezsporne, ponadto dowód: pismo k.69

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana złożyła wniosek z dnia 2 czerwca 2009 r. w którym wskazała, że z dzierżawionych czterech działek nr (...) o łącznej powierzchni 33,1534 ha obręb B. gmina R., nabyła ona działkę (...) o

powierzchni 2,3324 ha w dniu 18.05.2009r. w Biurze Terenowym w P. w drodze, przetargu ograniczonego. W związku z powyższym tylko co do pozostałych trzech działek nr (...) o łącznej powierzchni 30.8210 ha obręb B. gmina R. złożyła wniosek o dzierżawę na maksymalnie długi termin, ponieważ ekonomiczna sytuacja na obecny czas nie pozwalała jej na ich wykupienie. Poinformowała również, że w przyszłości jest zainteresowana ich nabyciem na własność.

bezsporne, dowód: wniosek k.70, 71

(...) pismem z 17 sierpnia 2009 r. w odpowiedzi na ww. wniosek, poinformowała, iż przedmiotowe grunty zostały objęte umową dzierżawy zawartą do dnia 30 października 2009 r, a obecnie zostały przeznaczone do sprzedaży i będą zlecone do wyceny. Wskazała również, że nieruchomości będą wykazane i ogłoszone do sprzedaży w trybie przetargów nieograniczonych na stronie internetowej (...) w G..

bezsporne, ponadto dowód: pismo k.92, potwierdzenie k. 93

Pismem z 4 listopada 2009 r. powódka wezwała pozwaną do wydania nieruchomości objętych umową dzierżawy (...) z dnia 12 kwietnia 2007r w terminie jednego miesiąca od dnia otrzymania niniejszego wezwania, albowiem zdaniem wydzierżawiającego ww. umowa dzierżawy uległa rozwiązaniu z dniem 30 października 2009r. Jako podstawę wezwania wskazano § 17, pkt 6, umowy dzierżawy. Poinformowano również, że w przypadku niewydania nieruchomości w ustalonym terminie, zostanie naliczona opłata zgodnie z paragrafem 17. pkt 5 umowy dzierżawy.

bezsporne, ponadto dowód: k. 90.

M. L., a także rodzice w jej imieniu, wielokrotnie dowiadywali się o termin wystawienia gruntów na przetarg. W tym celu rozmawiali z przedstawicielami Agencji jak i pisali pisma.

bezsporne

Pozwana w dniu 24 marca 2010 r. podpisała protokół zdawczo-odbiorczy ww. nieruchomości rolnej, będącej dotychczas w dzierżawie wskazując jako przedmiot przekazania-przejęcia działkę (...) o łącznej powierzchni 30,8210 ha.

bezsporne, dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k.23

W dniu 30 września 2013 r. powodowa (...) przeprowadziła lustrację działek (...) obręb B., podczas której stwierdzono, że działki są użytkowane rolniczo – wypasane jest na nich stado danieli. Ponadto działki są ogrodzone nowym płotem oraz elektrycznym pastuchem.

bezsporne, ponadto dowód: notatka służbowa k.38-41

Pismem z dnia 31 października 2013 r. powódka wezwała pozwaną do wydania działki nr (...) obręb B., gmina R. do Zasobu (...) wyznaczając ostateczny termin wydania na dzień 14. 11. 2013 r, o godzinie 13³⁰ na terenie nieruchomości. Agencja poinformowała, iż dochodzić będzie wynagrodzenia za cały okres użytkowania nieruchomości do dnia jej wydania. Dodatkowo pozwana zostanie obciążona równowartością podatku rolnego na podstawie art. 405 Kodeksu Cywilnego o bezpodstawnym wzbogaceniu. W ww. wyznaczonym dniu stawiała się matka pozwanej B. A., która w imieniu córki oświadczyła, że nie wyda powyższych nieruchomości.

bezsporne, ponadto dowód: notatka k. 31, pismo k. 34

Pozwana pismem z dnia 28 października 2013 r. oraz pismem z dnia 14 listopada 2013 r. wskazała, że opuści w terminie natychmiastowym (przed podpisaniem aktu notarialnego) nieruchomość w przypadku wyłonienia w drodze przetargu na zakup czy dzierżawę przedmiotowych działek innego nabywcy niż ona. Jednocześnie ponowiła prośbę o wystawienie w/w działek na przetarg do sprzedaży lub dzierżawę.

bezsporne, ponadto dowód: pismo k. 32, k.36

Powódka pismem z dnia 29 października 2013 r. zawiadomiła Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa Biuro Powiatowe w C., że pozwana M. L., która na nieruchomości nr 601/11, 601/16, 601/20, obręb B., składała w 2013 roku wniosek o dopłaty bezpośrednio, nie posiadając do nich żadnych praw.

bezsporne, ponadto dowód: pismo k. 35

Powodowa agencja dokonała wyliczenia opłaty za bezumowne korzystanie za okres od 25.03.2010 r. do 2.12.2011 r. z opłatą dodatkową w wysokości 25 % dotychczasowego czynszu i 3.12.2011 r. do 30.06.2013 r. z opłatą w wysokości 5-krotności czynszu dzierżawnego. Razem wyliczono należność na kwotę 21.357,14 zł.

bezsporne, ponadto dowód: wyliczenie k.25-26, k.131-142.

Pismem z dnia 19 listopada 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 21.357,14 zł. w związku z bezumownym użytkowaniem nieruchomości dz. 601/20, 601/11, 601/16 położonych w obrębie B., za okres od 25 marca 2010 do 30 czerwca 2013 roku. Pozwana odebrała powyższe wezwanie w dniu 21 listopada 2013 r.

bezsporne, dowód: wezwanie do zapłaty k.28, potwierdzenie k. 29

W dniu 25 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Człuchowie w sprawie o sygn. akt I C 155/14 zobowiązał pozwaną M. L. do wydania powódce (...) ww. przedmiotu dzierżawy – nieruchomości rolnej – działkę nr (...) o powierzchni 12.6232 ha, 601/16 o powierzchni 13.6465 ha, 601/20 o powierzchni 4.5513 ha, położonych w gminie R., obręb B., powiat (...), województwo (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Człuchowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...),

bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie w zasadzie bezsporny był stan faktyczny. Strona pozwana przyznała, że strony łączyła umowa dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w miejscowości B. gm. R. działki (...) o łącznej powierzchni 33,1534 ha, na czas określony od 21 kwietnia 2007 r. do 30 października 2009r. bez możliwości jej przedłużenia. Pozwana nie kwestionowała też aneksu do umowy dzierżawy z 12 kwietnia 2007 r., który przewidywał w § 17 naliczanie przez wydierżawiającego czynszu dzierżawnego, w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o 25 % kary umownej, podatku rolnego, równowartości dopłat bezpośrednich i o podatku VAT, z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, za używanie przez byłego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy. Strony postanowiły również, że nie będzie uznania za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, pomimo płacenia wymienionego wynagrodzenia. Strona pozwana nie kwestionowała także wysokości wyliczenia powódki z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Zasadniczą kwestią sporną była okoliczność, czy strony w dalszym ciągu łączy umowa dzierżawy, na warunkach umowy zawartej na czas określony od 12 kwietnia 2007 r. do 30 października 2009 r., czy pozwanej przysługiwało prawo do korzystania z przedmiotowej nieruchomości po ww. dacie.

Z uwagi na fakt, że Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, że umowa uległa przedłużeniu, przedmiotowe powództwo było zasadne. W ocenie Sądu to na stronie pozwanej ciążył obowiązek wykazania, że umowa uległa przedłużeniu (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), co w niniejszym procesie nie zostało uczynione.

Przystępując do oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego należy wskazać, że w umowie w § 3 strony wprost określiły, że umowa zostaje zawarta na czas określony na okres od 12 kwietnia 2017r. do dnia 30 października 2009r. bez prawa i możliwości jej przedłużania. W § 15 pozwana zobowiązała się wydać nieruchomość powodowi do dnia

30 października 2009 r. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Strony ustaliły również że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (dowód umowa k. 9).

W aneksie nr (...) do umowy z 12.04.2007 r. w § 17 ust. 5, strony ustaliły również, że w przypadku, gdy umowa uległa rozwiązaniu, a dzierżawca nie wyda przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 5 (tj. w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości), wydierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 15 ust. 1, przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 15 ust. 5 wraz z karą umowną w wysokości 25 % tej opłaty. Strony postanowiły także, że używanie przez dotychczasowego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy nie uważa się przedłużeniem umowy dzierżawy na czas nieokreślony, mimo wymienionego wynagrodzenia (dowód aneks k. 15).

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości fakt, że w celu przedłużenia przedmiotowej umowy dzierżawy bądź zawarcia nowej, konieczne było złożenie przez strony zgodnego oświadczenia woli w formie pisemnej. Konieczne były uzgodnienia stron w celu sprecyzowania elementów przedmiotowo istotnych tej umowy, które obejmują oprócz określenia stron umowy: określenie czasu trwania umowy, określenie przedmiotu umowy, wskazanie pożytków, jakie będzie uzyskiwał dzierżawca oraz wskazanie wysokości i rodzaju czynszu (por. art. 693 k.c.).

Zdaniem Sądu skierowanie do pozwanej przez (...) w G. pisma z 13 maja 2009 r. wniosku o zajęcie stanowiska i określenie się, co do dalszego zamiaru dzierżawienia nieruchomości i odpowiedź pozwanej z 2 czerwca 2009 r. o wydierżawienie przedmiotowych gruntów rolnych na maksymalnie długi termin, nie stanowi zgodnych oświadczeń woli stron w przedmiocie zawarcia umowy dzierżawy. Wymiana powyższej korespondencji nie rodzi skutku nawiązania stosunku prawnego między stronami, albowiem brakuje w nich stanowczych oświadczeń co do istotnych postanowień umowy. Wniosek powódki o zajęcie stanowiska nie może być uznany, w związku z powyższym za ofertę, która rodzi skutki prawne z art. 66 k.c. Pismo powódki należy potraktować jako wniosek o udzielenie informacji co do planów pozwanej w przedmiocie przedmiotowych gruntów oraz pouczenie co należy uczynić w celu kontynuacji umowy. Pomimo złożenia wniosku (odpowiedzi) przez pozwaną, z materiału dowodowego nie wynika, aby powódka wyraziła wolę na uwzględnienie wniosku (zgodę na dalsze korzystanie z gruntów). O braku woli kontynuowania stosunku prawnego świadczy również wezwanie pozwanej do wydania gruntów, a także powództwo windykacyjne, które zostało przez Sąd uwzględnione w sprawie o sygn. akt I C 155/14. W świetle powyższego również wystawienie więc przez powodową agencję pozwanej zawiadomienia o płatności z tytułu umowy dzierżawy z 12 kwietnia 2007 r. nie może być traktowane - w świetle postanowienia § 17 umowy - jako przedłużenie dzierżawy.

Stanowiska pozwanej nie potwierdzają również świadkowie E. R. pracownik Biura Terenowego w P., M. M. administrator (...) w S. oraz rodzice pozwanej P. A., B. A.. Nie potwierdzili oni, aby z pozwaną zawarto nową umowę dzierżawy gruntów rolnych lub aby przedłużono umowę z 12 kwietnia 2007 r. (por. zeznania świadków k.. 117,118 k. 119-120,169). Z zeznań świadków jednoznacznie wynika, że pozwanej bardzo zależało na posiadaniu przedmiotowych gruntów. Dopytywała się zarówno o dzierżawę jak i możliwość kupna nieruchomości. Świadkowie potwierdzili również, że trwały rozmowy na temat możliwości przeprowadzenia przetargów. Powyższe nie zmienia jednak stanowiska Sądu co do okoliczności, że nie doszło do kontynuacji umowy.

Powodowa (...) już pismem z 4.11.2009 r. wezwała pozwaną do wydania nieruchomości objętych umową dzierżawy (...) z dnia 12 kwietnia 2007r. i na pozwanej ciążył obowiązek ich wydania. Pozwana wprawdzie podpisała protokół zdawczo-odbiorczy z 24 marca 2010 r. ww. nieruchomości, jednakże bezsporny był fakt, że do wydania nie doszło. Bezsporny był również fakt, że powódka pismem z dnia 31 października 2013 r., po przeprowadzanej lustracji ponownie wezwała pozwaną do wydania przedmiotowych gruntów. Oceny powyższej nie zmienia również stanowisko pozwanej co do przyczyn podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego 24 marca 2010 r. z powodu oczekiwania na przetarg na sprzedaż działek i zapewnień, że działki te zostaną wystawione na sprzedaż.

W związku z powyższym, w ocenie Sądu nie doszło do przedłużenia umowy z 12 kwietnia 2007 r. i umowa uległa rozwiązaniu z dniem 30 października 2009 r., z upływem okresu na jaki była zawarta. A tym samym niewątpliwie

po dniu 30 października 2009 r. pozwana korzystała z gruntów bez tytułu prawnego i strona powodowa mogła dochodzić od pozwanej zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania. Podkreślić należy, że pozwana nie kwestionowała wysokości dochodzonego roszczenia i jego wyliczenia przez stronę powodową, a tym samym Sąd uwzględnił roszczenie w całości. Sąd na podstawie umowy dzierżawy z 12 kwietnia 2007 r., zmienionej aneksem z dnia 6 marca 2009 r. oraz art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 21.921,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa. Zgodnie z art. 481 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (art. 481 k.c.).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U. Nr 163, poz. 1349)tj. z dnia 25 lutego 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 490) ze zm., zasądzając na rzecz powoda od pozwanej kwotę 3.497zł tytułem kosztów procesu, na którą składa się 2400 zł wynagrodzenia pełnomocnika strony powodowej i 1679 zł tytułem zwrotu opłaty stosunkowej od pozwu.