

Sygn. akt I C 237/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

27 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie 20 sierpnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego we W.

przeciwko J. K., K. K.i (...) Spółce z o.o. z siedzibą w G.

o zapłatę

I. zasądza na rzecz powoda Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego we W. od:

1. pozwanego J. K. kwotę 356.157,03 zł (trzysta pięćdziesiąt sześć tysięcy sto pięćdziesiąt siedem złotych trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od 15 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,

2. pozwanego K. K. kwotę 327.594,52 zł (trzysta dwadzieścia siedem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczoną od kwoty:

- 320.740,34 zł od 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 6.854,18 zł od 12 marca 2013 r. do dnia zapłaty;

3. pozwanego (...) Spółki z o.o. z siedzibą w G. kwotę 239.463,54 zł (dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt trzy złote pięćdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczoną od kwoty:

- 234.453,30 zł od 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 5.010,24 zł od 12 marca 2013 r. do dnia zapłaty,

z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia w części lub w całości przez jednego z pozwanych, zwalnia w takiej samej części lub całości pozostałych pozwanych;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. przyznaje radcy prawnemu T. P. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 8.856 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu J. K. z urzędu.

IV. zasądza od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 27.401,13 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 237/11

UZASADNIENIE

Pozwem z 14 grudnia 2010 r. powód Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy we W. wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie pozwanemu J. K. aby zapłacił powodowi kwotę 364.275,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że 31 stycznia 1994 roku strony zawarły umowę dzierżawy numer (...) nieruchomości rolnych oraz budynków i budowli, a także urządzeń trwale z nimi związanych położonych w gminie B., o ogólnej powierzchni gruntów 639,6576 ha. W czasie obowiązywania umowy powierzchnia nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy została w wyniku wyłączeń pomniejszona do 277,4640 ha. Umowa zawarta została na okres dziesięciu lat, licząc od 30 listopada 1993 roku. Pozwany nie zwrócił powodowi nieruchomości wbrew zobowiązaniu wynikającemu z § 10 umowy. W związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy powód wezwał pozwanego do dobrowolnego wydania nieruchomości rolnych, jednakże pozwany odmówił ich wydania.

W dalszej kolejności powód podkreślał, że wniósł pozew do Sądu o nakazanie wydania nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy. Sąd Okręgowy wyrokiem z 01 czerwca 2006 roku (sygn. akt I C 303/06) nakazał pozwanemu wydać nieruchomości będące uprzednio przedmiotem umowy dzierżawy. Pozwany wbrew woli powoda, po wygaśnięciu umowy dzierżawy, użytkował nieruchomości rolne o łącznej powierzchni 277,4640 ha bez tytułu prawnego. Powód wskazywał, że niniejszym pozwem dochodzi wynagrodzenia za okres drugiego półrocza 2008 roku w kwocie 86.287,04 zł, pierwszego półrocza 2009 roku w kwocie 82.575,25 zł, drugiego półrocza 2009 roku w kwocie 74.701,76 zł oraz pierwszego półrocza 2010 roku w kwocie 77.176,29 zł, co daje ogółem kwotę 320.740,34 zł. Ponadto powód podał, że domaga się zasądzenia odsetek ustawowych w kwocie 43.535,65 zł naliczonych po dniach następujących po terminach płatności określonych w dołączonych do pozwu fakturach. Powód wskazywał, że łączna kwota dochodzona pozwem wynosi 364.275,99 zł i obejmuje wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w granicach działek o numerach ewidencyjnych: (...)obręb S., numer (...) obręb G.. Powód dalej wyjaśniał, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie została ustalona w takiej samej wysokości jak czynsz dzierżawny określony w umowie dzierżawy numer (...), to jest równowartość 3.213,67 decyton pszenicy (1.606,835 decyton pszenicy za każde półrocze objęte dołączonymi do pozwu fakturami), według średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny za poszczególne półrocza poprzedzające okresy, za które naliczana jest należność.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 30 grudnia 2010 r. wydanym w sprawie pod sygnaturą I Nc 841/10 Sąd Okręgowy we Wrocławiu nakazał pozwanemu zapłacić powodowi kwotę dochodzoną pozwem wraz z odsetkami oraz kosztami procesu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany w ustawowym terminie wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości. Pozwany przyznał, że umowa dzierżawy zawarta pomiędzy nim a powodem wygasła. Zarzucał jednak, że wyliczenie należności zawarte w pozwie jest nieprawidłowe i pozbawione podstaw prawnych. W szczególności pozwany zakwestionował wyliczenie czynszu dzierżawnego za budynki wskazując, że przy ustalaniu ich wartości nie uwzględniono amortyzacji. Ponadto pozwany wskazywał, że czynsz naliczono za pozycje, które zostały spisane ze stanu: silos betonowy, dojarki, poidła, przenośniki obornika. W aneksie numer (...) do umowy dzierżawny są wyszczególnione pozycje, od których wartości nie odliczono amortyzacji, nie rozliczono również kosztów poniesionych na odbudowę bukielni. Pozwany podkreślał, że kierowane do niego wezwania do zapłaty odsyłał powodowi, celem uzgodnienia prawidłowości rozliczeń. W ocenie pozwanego, z uwagi na wygaśnięcie spornej umowy, powód nie może opierać swoich wyliczeń w oparciu o czynsz ustalony w tejże umowie.

Postanowieniem z 21 marca 2011 roku, wydanym na skutek wniosku pozwanego z 31 stycznia 2011 roku, Sąd Okręgowy ustanowił dla pozwanego pełnomocnika z urzędu.

Pismem przygotowawczym z 25 marca 2011 roku powód, podtrzymując żądanie pozwu, jako jego podstawę wskazał normę art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. Powód wyjaśniał, że wysokość wynagrodzenia za korzystanie z

nieruchomości, jakim obciążony został pozwany po wygaśnięciu umowy dzierżawy, liczona jest jako równowartość czynszu dzierżawnego ustalonego przez strony w aneksie numer (...) do umowy dzierżawy. Kwota wynagrodzenia oparta jest więc o równowartość czynszu jaki został zaoferowany przez pozwanego w przetargu na dzierżawę nieruchomości w roku 1994, co w ocenie powoda jednoznacznie pozwala stwierdzić, iż wysokość ta nie jest wygórowana. W dalszej kolejności powód zaprzeczył, jakoby liczył wynagrodzenie za rzeczy, które zostały wcześniej spisane ze stanu przedmiotu dzierżawy. Powód wskazywał, że przedstawił w pozwie wyliczenie wynagrodzenia w poszczególnych okresach obowiązywania umowy, po zawarciu aneksów od 1 do 4. Okoliczność wyłączenia niektórych rzeczy z przedmiotu umowy oraz dokonania rozliczenia nakładów opisana jest szczegółowo w załącznikach do poszczególnych aneksów do umowy dzierżawy. Powód podnosił, że na podstawie protokołu odbioru z 04 marca 2003 roku oraz decyzji numer (...) z 25 marca 2003 roku zostały uznane nakłady na odbudowę środka trwałego – bukielni. Faktura wystawiona przez dzierżawcę na kwotę 239.942,22 zł została rozliczona 25 kwietnia 2003 roku.

Powód dalej wskazywał, że opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowi równowartość czynszu dzierżawnego, który został wyliczony w wysokości równowartości 3.213,67 decyton pszenicy, w tym: za grunty w wysokości równowartości 2.243,66 decyton pszenicy oraz za budynki i budowle w wysokości równowartości 970,01 decyton pszenicy. Na tę ostatnią wartość składa się wynagrodzenie za bezumowne użytkowanie: obory, bukielni, silosów paszowych 2700 m³, drogi dojazdowej do obory, zagarniacza obornika numer (...), zagarniacza obornika numer (...), dojarki (...) numer (...), melioracji – w wysokości 6,80 decyton pszenicy. Powód podkreślał, że pozwany nie wskazał, za jakie poczynione przez niego nakłady domaga się wynagrodzenia, czy uzyskał zgodę powoda na ich dokonanie i w jakim okresie były poczynione. Powód podnosił również, że w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy pozwany za zgodą powoda dokonywał nakładów, które były następnie rozliczane. Ewentualne dalsze nakłady, czynione po wygaśnięciu spornej umowy, w ocenie powoda były dokonywane przez pozwanego na jego własne ryzyko.

Wnioskiem z 10 sierpnia 2012 roku, powód wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego K. K. oraz (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w G. na podstawie art. 194 k.p.c.

Postanowieniem z 12 marca 2013 roku wydanym na rozprawie Sąd na podstawie art. 194 § 3 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego K. K. oraz (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w G..

Pismem przygotowawczym złożonym na rozprawie 20 czerwca 2013 roku powód zmodyfikował żądanie pozwu domagając się zasądzenia: od pozwanego J. K. kwoty 364.275,99 zł z ustawowymi odsetkami od wniesienia pozwu oraz kosztów procesu; od pozwanego K. K. kwoty 327.594,52 zł z ustawowymi odsetkami od 10 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu; od pozwanego (...) Spółki z o.o. kwoty 239.463,54 zł z ustawowymi odsetkami od 10 sierpnia 2012 r. oraz kosztów procesu z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia w części lub całości, w tym także w zakresie kosztów procesu, przez jednego z pozwanych zwalnia w takiej samej części lub w całości pozostałych pozwanych z obowiązku świadczenia.

Na rozprawie 20 czerwca 2013 roku pozwany K. K. wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do niego, albowiem nie był on we wskazanym przez powoda okresie dzierżawcą lub użytkownikiem przedmiotowych gruntów.

Na rozprawie 20 czerwca 2013 roku pozwany K. K. działając za (...) (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w G. wniósł o oddalenie powództwa wobec pozwanej Spółki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

31 stycznia 1994 roku Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (poprzednik prawny powoda Agencji Nieruchomości Rolnych) zawarła z pozwanym J. K. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej w B. [dawne Województwo (...)] o ogólnej powierzchni gruntów 639,6576 ha. Umowa zawarta została na dziesięć lat, z mocą obowiązującą od 30 listopada 1993 roku. Dzierżawca zobowiązał się do ponoszenia oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego. Zgodnie z § 10 umowy, po

zakończeniu stosunku dzierżawca obowiązany był do zwrotu przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z zasad prawidłowej gospodarki.

(dowód: umowa z 31 stycznia 1994 r. wraz z załącznikami k. 16-26)

Na mocy aneksu numer (...)strony zmieniły § (...)umowy dzierżawy z 31 stycznia 1994 r., ustalając, że przedmiotem dzierżawy są nieruchomości rolne położone w gminie B., określone w zestawieniu stanowiącym załącznik numer (...), o ogólnej powierzchni 277,4640 ha.

(dowód: aneks numer (...) do umowy dzierżawy z 31 stycznia 1994 r. wraz z załącznikami k. 27-30)

Aneksem numer (...) z 03 lutego 2000 roku do umowy dzierżawy z 31 stycznia 1994 roku strony ustaliły nową wysokość czynszu dzierżawnego stanowiącą równowartość 2.869,59 decyton pszenicy, w tym 2.243,66 decyton pszenicy za grunty rolne oraz 445,93 decyton pszenicy za budynki i budowle, urządzenia trwale związane z gruntem oraz melioracje.

(dowód: aneks numer (...) z 03 lutego 2000 roku do umowy dzierżawy z 31 stycznia 1994 roku wraz z załącznikami k. 34-36)

Aneksem numer (...)z 03 lutego 2000 roku do umowy dzierżawy z 31 stycznia 1994 roku, w związku z fizyczną likwidacją części dzierżawionych środków trwałych oraz zmniejszeniem płaconego za nie czynszu dzierżawnego, strony zmieniły treść załącznika numer (...)do umowy dzierżawy, wykreślając następujące pozycje: silosy betonowe (nr (...)), dojarka (...) (nr (...)), dojarka (...) (nr (...)), poidła w oborze (nr (...)), przenośnik obornika (nr (...)). Na mocy aneksu numer (...)zmieniono również treść § (...) umowy dzierżawy w ten sposób, że roczny czynsz dzierżawny wynosić miał równowartość 2.625,36 decyton pszenicy, w tym 2.243,66 decyton pszenicy za grunty rolne oraz 381,70 decyton pszenicy za budynki, budowle, urządzenia trwale związane z gruntem i melioracje.

(dowód: aneks numer (...) z 03 lutego 2000 roku do umowy dzierżawy z 31 stycznia 1994 roku wraz z załącznikami k. 37-39)

Na mocy aneksu numer (...)z 27 września 2000 roku do umowy dzierżawy z 31 stycznia 1994 roku strony ponownie zmodyfikowały treść § (...) umowy dzierżawy w ten sposób, że wyliczyły należny wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny za poszczególne okresy z uwzględnieniem nakładów inwestycyjnych poniesionych przez dzierżawcę J. K. na obiekty będące przedmiotem dzierżawy.

(dowód: aneks numer (...) z 27 września 2000 roku do umowy z 31 stycznia 1994 roku wraz z załącznikiem k. 41-44)

Po upływie okresu, na który została zawarta umowa dzierżawy pozwany J. K. nadal korzystał z nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

Wyrokiem zaocznym z 01 czerwca 2006 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu w Wydziale I. Cywilnym w sprawie o sygn. I C 303/06 nakazał pozwanemu J. K., aby wydał Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi Terenowemu we W. nieruchomości rolne położone w gminie B., powiat O., obręb G., o łącznej powierzchni 277,4635 ha wraz z budynkami, budowlami trwale związanymi z gruntem oraz urządzeniami i melioracjami.

Wyrokiem z 18 października 2010 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu w Wydziale I. Cywilnym utrzymał w mocy wskazany wyżej wyrok zaoczny z 01 czerwca 2006 roku, a ponadto w punkcie II. – nakazał pozwanemu K. K. aby wydał powodowi Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi Terenowemu we W. nieruchomości rolne położone w gminie B. o łącznej powierzchni 277,4635 ha wraz z budynkami, budowlami trwale z gruntem związanymi oraz urządzeniami i melioracjami; oddalając powództwo J. K. o ustalenie.

(dowód: wyrok zaoczny Sądu Okręgowego we Wrocławiu w I. Wydziale Cywilnym w sprawie o sygn. akt I C 303/06 z 01 czerwca 2006 r. k. 45,

wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu w I. Wydziale Cywilnym w sprawie o sygn. akt I C 303/06 z 18 października 2010 r. k. 46-47)

Na mocy umowy z 01 października 2003 roku J. K. zawarł z pozwanym K. K. umowę poddzierżawy gruntów rolnych o powierzchni 277,4640 ha położonych w gminie B., powiat (...), obręb G.. Powyższa umowa została zawarta na okres 15 lat.

W latach 2006 – 2008 K. K. pobierał dopłaty bezpośrednie na grunty rolne, będące uprzednio przedmiotem umowy dzierżawy zawartej pomiędzy powodem a pozwanym J. K..

(dowód: umowa dzierżawy z 01 października 2003 roku k. 139-140;

pismo Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z 09 stycznia 2012 roku wraz z załącznikiem k. 146-147)

Od 2009 roku nieruchomość położona w B. znajdowała się w posiadaniu (...) Spółki z o.o. z (...), której współnikiem był pozwany K. K., a członkiem zarządu pozwany J. K.. W latach 2009 – 2011 (...) Spółka z o.o. pobierała dopłaty bezpośrednie na użytkowane przez nią bez tytułu prawnego grunty.

(dowód: pismo Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z 09 stycznia 2012 roku wraz z załącznikiem k. 146-147;

wniosek z 22 września 2011 roku k. 148;

odpis KRS (...) spółki z o.o. k. 149-154)

Nieruchomość rolna położona w gminie B. o łącznej powierzchni 277,4635 ha wydana została przez pozwanych J. K. i K. K. powodowi 11 sierpnia 2012 r. na podstawie czynności egzekucyjnych.

(dowód: protokół k. 266-269

umowa dzierżawy k. 270,

wniosek k. 332

pismo z 12 lipca 2012 r. k. 330)

Z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego J. K. z nieruchomości będących przedmiotem wcześniejszej umowy dzierżawy z 31 stycznia 1994 roku Agencja Nieruchomości Rolnych wystawiła następujące faktury:

- fakturę VAT numer (...) z 21 stycznia 2009 roku na kwotę 86.287,04 zł z terminem płatności do 15 lutego 2009 roku, obejmującą należność za drugie półrocze 2008 roku;

- fakturę VAT numer (...) z 15 września 2009 roku na kwotę 82.575,25 zł z terminem płatności do 30 września 2009 roku, obejmującą należność za pierwsze półrocze 2009 roku;

- fakturę VAT numer (...) z 25 stycznia 2010 roku na kwotę 74.701,76 zł z terminem płatności do 15 lutego 2010 roku, obejmującą należność za drugie półrocze 2009 roku, powyższą fakturę J. K. otrzymał 27 stycznia 2010 roku;

- fakturę VAT numer (...) z 10 września 2010 roku na kwotę 77.176,29 zł z terminem płatności do 30 września 2010 roku, obejmującą należność za pierwsze półrocze 2010 roku, powyższą fakturę pozwany J. K. otrzymał 14 września 2010 roku.

(dowód: faktury VAT k. 49-52)

Do wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów rolnych powód przyjął stawkę czynszu dzierżawnego ustalonego w umowie dzierżawy numer (...) z 31 stycznia 1994 roku, według deklaracji pozwanego J. K. zgłoszonej w postępowaniu przetargowym, to jest równowartość 3.213,67 decyton pszenicy rocznie, liczoną za każde półrocze zgodnie z warunkami umowy i według średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poszczególne okresy, za które naliczono należność.

Średnia stawka czynszu dzierżawnego dla nieruchomości rolnych położonych w województwie (...) od 1994 roku stale wzrasta i w roku 2012 wynosiła 13,0 decyton pszenicy na 1 hektar.

(dowód: opinia biegłego sądowego A. R. k. 165-186)

Pismem z 08 października 2009 roku, doręczonym pozwanemu J. K. 12 października 2009 roku Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy we W. wezwała pozwanego ad. 1 do zapłaty kwoty 176.319,68 zł tytułem naliczonej opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości za drugie półrocze 2008 roku oraz pierwsze półrocze 2009 roku, powiększoną o skapitalizowane odsetki liczone od dnia następującego po terminie płatności faktur VAT numer (...) do 08 października 2009 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 08 października 2009 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 53)

Pismem z 21 kwietnia 2010 roku powód wezwał pozwanego J. K. do zapłaty kwoty 74.701,76 zł tytułem, opłaty za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego za drugie półrocze 2009 roku, powiększonej o skapitalizowane odsetki za okres od 16 lutego 2010 roku do 21 kwietnia 2010 roku w kwocie 1.729,40 zł. Powyższe wezwanie pozwany J. K. otrzymał 26 kwietnia 2010 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 21 kwietnia 2010 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 55-56)

Pismem z 05 listopada 2010 roku, doręczonym pozwanemu ad 1 10 listopada 2010 roku, powód wezwał J. K. do zapłaty kwoty 78.165,84 zł, obejmującej należność z faktury VAT numer (...), powiększoną o skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie za okres od 01 października 2010 roku do 05 listopada 2010 roku, w kwocie 989,55 zł.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 05 listopada 2010 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 57-58)

Pismem z 30 maja 2012 roku powód wezwał pozwanego K. K. do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnej, położonej w obrębie G., obejmującej działki numer (...) w łącznej kwocie 608.856,42 zł, w tym kwoty 320.740,34 zł za okres od 01 lipca 2008 roku do 30 czerwca 2010 roku. Powyższe wezwanie pozwany ad 2 otrzymał 04 czerwca 2012 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 30 maja 2012 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 288-290)

Pismem z 15 maja 2012 roku, doręczonym adresatowi 17 maja 2012 roku, powód wezwał pozwanego (...) spółkę z o.o. z siedzibą w G. do zapłaty w terminie siedmiu dni wynagrodzenia w kwocie 365.292,37 zł za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego. Powyższe wezwanie dotyczyło należności za 2010 rok, pierwsze półrocze 2011 roku oraz za okres od 01 lipca 2011 roku do 11 sierpnia 2011 roku.

Kolejnym pismem, z 30 maja 2012 roku, powód wezwał pozwanego ad 3 do uregulowania – w terminie siedmiu dni - należności w kwocie 157.277,01 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów rolnych za 2009 rok. Wezwanie to doręczono (...) spółce z o.o. w dniu 04 czerwca 2012 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 15 maja 2012 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 291-292;

wezwanie do zapłaty z 30 maja 2012 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 293-294)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód, po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, domagał się zasądzenia od pozwanych in solidum następujących kwot:

- od pozwanego J. K. kwoty 364.275,99 zł z ustawowymi odsetkami od wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
- od pozwanego K. K. kwoty 327.594,52 zł z ustawowymi odsetkami od 10 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty;
- od pozwanego (...) Spółki z o.o. kwoty 239.463,54 zł z ustawowymi odsetkami od 10 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty.

Dochodzona pozwem należność stanowiła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości i budynków położonych w gminie B., obręb G. o łącznej powierzchni gruntów 277,4640 ha, za okres II. półrocza 2008 roku, I. półrocza 2009 roku, II. półrocza 2009 roku oraz I. półrocza 2010 roku.

Podstawę prawną zgłoszonych przez powoda żądań stanowiły przepisy art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c.

Stosownie do art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że nastąpiły one bez jego winy (...). Zgodnie natomiast z art. 225 k.c., obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, gdy ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz ulegałaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Przewidziane w przytoczonych przepisach roszczenia mają charakter uzupełniający, albowiem dopełniają one roszczenie windykacyjne i służą naprawieniu uszczerbków spowodowanych przez to, że właściciel został pozbawiony możliwości korzystania ze swojej rzeczy. Zakres roszczeń uzupełniających, których treścią może być żądanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zwrot pożytków oraz odszkodowanie z powodu zużycia, utraty lub pogorszenia rzecz, zależy od złej lub dobrej wiary posiadacza. Za posiadacza w złej wierze uznaje się tego, kto na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przez niego rzecz stanowi własność innej osoby. Zaostrzenie odpowiedzialności posiadacza w złej wierze, wynikające z art. 225 k.c. jest zatem uzasadnione faktem, iż wie on o tym, że nie przysługuje mu prawo do rzeczy, które faktycznie wykonuje (wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2005 roku, sygn. akt III CZP 29/05, OSN 2006, Nr 4, poz. 64).

W orzecnictwie ugruntowany jest pogląd, że regulacja roszczeń uzupełniających dotyczy wyłącznie stosunków bezumownych, w sytuacji, gdy rzecz znalazła się w samoistnym posiadaniu osoby nie będącej właścicielem rzeczy, a między właścicielem rzeczy a tą osobą nie ma żadnego stosunku prawnego, na podstawie którego osoba ta mogłaby korzystać z rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 65/99, LEX numer 51567). Jednocześnie zaznaczyć należy, że zgodnie z treścią powołanych na wstępie przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy – odnosząc wymierną korzyść. Skuteczność roszczenia nie zależy od tego, czy posiadacz był w zwłoce z wydaniem rzeczy, czy nie. Również wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza (System Prawa Prywatnego; Tom 3 – Prawo Rzeczowe pod redakcją Tomasza Dybowskiego, Edward Gniewek, Wydawnictwo C.H. Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2003 r., s. 513).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy w pierwszej kolejności należy stwierdzić, że powód w niniejszym procesie wykazał, że pozwani J. K., K. K. oraz (...) Spółka z o.o. z siedzibą w G. we wskazanym w pozwie okresie posiadali bez podstawy prawnej nieruchomości rolne położone w B., obręb G., o łącznej powierzchni 277,4640 ha. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika bowiem, że łącząca powoda z pozwanym ad. 1 umowa

dzierżawy numer (...)z 31 stycznia 1994 roku wygasła z upływem okresu, na jaki została zawarta (po 10 latach), a zatem już w 2003 roku odpadł tytuł prawny pozwanego ad. 1 do korzystania z przedmiotu dzierżawy. Pomimo wygaśnięcia stosunku dzierżawy, pozwany J. K.nie zwrócił powodowi dzierżawionych nieruchomości, wbrew obowiązкови wynikającemu z § 10 umowy dzierżawy. Przedłożone przez powoda dokumenty w postaci umowy dzierżawy z 01 października 2003 roku zawartej pomiędzy pozwanymi ad 1 i ad 2, pisma Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z 01 stycznia 2012 roku oraz wniosku pozwanego K. K.do Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.jednoznacznie wskazują na fakt bezumownego korzystania przez wszystkich pozwanych z nieruchomości rolnych, znajdujących się w zarządzie powoda.

Powyższą okoliczność potwierdza nadto treść wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 18 października 2010 roku wydanego w sprawie o sygn. akt I C 306/06, którym to Sąd nakazał pozwanym J. K. oraz K. K., aby wydali powodowi Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi Terenowemu we W. nieruchomości rolne położone w gminie B. o łącznej powierzchni 277,4635 ha wraz z budynkami, budowlami trwale z gruntem związanymi oraz urządzeniami i melioracjami. Fakt zapadnięcia prawomocnego rozstrzygnięcia uwzględniającego roszczenie windykacyjne powoda przeciw pozwanym ad 1 i ad 2, zdaniem Sądu jednoznacznie pozwala uznać, że pozwani byli posiadaczami spornych nieruchomości w złej wierze, albowiem mieli oni świadomość, iż nie przysługuje im żaden tytuł prawny do władania przedmiotowymi gruntami i budynkami. Konsekwencją powyższego jest przyjęcie, iż powodowi przysługuje z mocy art. 225 k.c. w związku z art. 224 k.c. roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Jeżeli chodzi o zakres obowiązku wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, to przyjmuje się, iż objęte jest nim wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby odpłatnie, na podstawie odpłatnego stosunku prawnego (np. najmu, czy dzierżawy) oddał rzecz do odpłatnego korzystania innemu podmiotowi. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości z reguły decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. Andrzej Cisek [w:] Kodeks cywilny. Komentarz pod redakcją Edwarda Gniewka, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2008, s. 375).

W niniejszej sprawie powód, wyliczając należne mu od pozwanych wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zastosował stawki czynszu dzierżawnego przyjęte w umowie dzierżawy numer (...) łączącej niegdyś powoda z pozwanym ad 1. Stawki te odpowiadały równowartości 3.213,67 decyton pszenicy, liczonej według średniej krajowej ceny skupu pszenicy ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poszczególne półrocza poprzedzające okresy, za które naliczana była należność.

Powołany do oceny zasadności powyższego wynagrodzenia biegły z zakresu rolnictwa w sporządzonej opinii wskazał, iż wynagrodzenie to mieści się w stawkach rynkowych czynszu, oferowanych za dzierżawę nieruchomości rolnych w województwie (...). Biegły zaznaczył jednocześnie, że stawki te od 1994 roku stale wzrastają i obecnie wynoszą ponad 13,0 decyton pszenicy za 1 hektar użytków rolnych. Powyższe pozwala zatem stwierdzić, iż żądane przez powoda wynagrodzenie opierające się na stawkach zaproponowanych w przetargu przez samego dzierżawcę, to jest wynoszące 8,5 decyton za 1 hektar użytków rolnych, nie jest wygórowane.

Na marginesie wypada wskazać, że zgodnie treścią art. 39b ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 roku, nr 1187 t.j.) osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.

Ustęp 3 powołanego przepisu stanowi, że 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.

Mając na uwadze powyższe zdaniem Sądu należało zatem uznać, iż powód przedkładając umowę dzierżawy numer (...) wraz z aneksami i załącznikami udowodnił wysokość dochodzonego przezeń wynagrodzenia za bezumowne

korzystanie z nieruchomości, zaś wynagrodzenie to, w świetle wskazanej opinii biegłego, odpowiada średnim stawkom rynkowym i w żadnej mierze nie można je uznać za wygórowane.

Odnosnie charakteru roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy wskazać należy, że w orzecznictwie przeważa stanowisko zgodnie z którym, wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa ani umowa, lecz jest narastającym świadczeniem ciągłym za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Jednocześnie wskazuje się, że charakter przewidzianego w art. 224 § 2 k.c. roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wyklucza uznanie za jego składnik podatku VAT (wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 roku, sygn. akt IV CK 273/03; LEX numer 183707).

Odnosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należało uznać, że dochodzone przez powoda wynagrodzenie ujęte w dołączonych do pozwu fakturach VAT odpowiada iloczynowi średniej ceny skupu pszenicy za dane półrocze oraz powierzchni bezumownie zajmowanego przez pozwanych gruntu. Pomimo zatem ujęcia przez powoda należności za poszczególne półrocza w fakturach VAT, do żądanych przez niego kwot wynagrodzenie nie została doliczona stawka VAT, a zatem wyliczenie to należało uznać za prawidłowe.

Okoliczność, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jest świadczeniem jednorazowym zdaniem Sądu nie wyklucza możliwości domagania się przez uprawnionego zapłaty tego wynagrodzenia za poszczególne okresy, w których doszło do bezumownego korzystania z rzeczy. W takim przypadku roszczenie przeciwko posiadaczowi staje się wymagalne w terminie wynikającym z art. 455 k.c., a więc od chwili wezwania go do zapłaty należności za dany okres posiadania.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanych należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za cztery półrocza, to jest za II. półrocze 2008 roku, I. półrocze 2009 roku, II. półrocze 2009 roku oraz I. półrocze 2010 roku.

Odnosnie pozwanego ad 1 – J. K. powód wnosił o zasądzenie kwoty 364.275,99 zł, w tym kwoty 86.287,04 zł za II. półrocze 2008 roku, 82.575,25 zł za I. półrocze 2009 roku, 74.701,76 zł za II półrocze 2009 roku oraz 77.176,29 zł za I. półrocze 2010 roku. Do kwoty tej powód doliczył skapitalizowane odsetki naliczone po terminach płatności określonych w dołączonych do pozwu fakturach.

Jak chodzi o dwie pierwsze faktury, obejmujące należność za II. półrocze 2008 roku (faktura VAT numer (...) z 21 stycznia 2009 roku) oraz I. półrocze 2009 roku (faktura VAT numer (...)) w ocenie Sądu powód nie wykazał, w jakiej dacie doręczył powyższe faktury pozwanemu ad 1. Należało zatem uznać, że do zapłaty należności z tych faktur pozwany J. K. wezwany został dopiero pismem z 08 października 2009 roku, które otrzymał 12 października 2009 roku (k. 54). Uwzględniając wskazany w wezwaniu termin siedmiu dni na spełnienie świadczenia należało przyjąć, iż co do należności z dwóch pierwszych faktur pozwany ad 1 pozostaje w opóźnieniu od 20 października 2009 roku. Skapitalizowane odsetki od należności z faktury VAT numer (...) w kwocie 86.287,04 zł naliczone za okres od 20 października 2009 roku do 14 grudnia 2010 roku (data wniesienia pozwu) wyniosły zatem 12.938,33 zł. W analogiczny sposób (za ten sam okres) należało wyliczyć odsetki od należności w kwocie 82.575,25 zł wynikającej z faktury VAT numer (...). Kwota odsetek wynosi w tym przypadku 12.381,76 zł.

Odnosnie należności za II. półrocze 2009 roku (faktura VAT numer (...) z 25 stycznia 2010 roku) oraz za I. półrocze 2010 roku (faktura VAT numer (...) z 10 września 2010 roku), pozwany J. K. został wezwany do ich zapłaty odpowiednio 27 stycznia 2010 roku oraz 14 września 2010 roku, a zatem odsetki należało liczyć od następnego dnia po wskazanym na fakturach terminie płatności. Skapitalizowane odsetki od kwoty 74.701,76 zł wynikającej z faktury VAT numer (...), naliczone za okres od 16 lutego 2010 roku do 14 grudnia 2010 roku wyniosły 8.035,04 zł, natomiast od kwoty 77.176,29 zł objętej fakturą VAT numer (...) za okres od 01 października 2010 roku do 14 grudnia 2010 roku wyniosły 2.061,56 zł.

Reasumując powyższe, Sąd zasądził od pozwanego J. K. na rzecz powoda kwotę 356.157,03 zł, z czego kwota 320.740,34 zł stanowi należność główną, a kwota 35.416,69 zł skapitalizowane odsetki. Od powyższej kwoty powodowi

należą się dalsze odsetki ustawowe od 15 grudnia 2010 roku (to jest od dnia następującego po dacie końcowej do której skapitalizowano odsetki) do dnia zapłaty (punkt I.1. sentencji wyroku).

Odnosnie pozwanego K. K. powództwo również zasługiwało na uwzględnienie, albowiem jak wskazano powyżej, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdził fakt bezumownego korzystania przez pozwanego ad 2 z przedmiotowych nieruchomości w złej wierze we wskazanym przez powoda okresie od 01 lipca 2008 roku do 30 czerwca 2010 roku. Konsekwencją powyższego było zasądzenie od pozwanego K. K. na rzecz powoda należności głównej w kwocie 320.740,34 zł, powiększonej o skapitalizowane odsetki ustawowe w kwocie 6.854,18 zł, naliczone do 10 sierpnia 2012 roku, co łącznie dało kwotę 327.594,52. Jak wynika z akt sprawy powód wezwał pozwanego ad 2 do zapłaty należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości pismem z 30 maja 2012 roku, które pozwany K. K. otrzymał 04 czerwca 2012 roku. Uwzględniając wyznaczony w piśmie termin siedmiu dni na dokonanie zapłaty należało przyjąć, że pozwany ad 2 od 12 czerwca 2012 roku pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia wobec powoda. Od tej daty do 10 sierpnia 2012 roku powód skapitalizował odsetki ustawowe od należności głównej, które wyniosły kwotę 6.854,18 zł.

Od zasądzonej od pozwanego K. K. kwoty powodowi należą się dalsze odsetki ustawowe, z tym zastrzeżeniem, że od kwoty należności głównej 320.740,34 zł przysługują one od 11 sierpnia 2012 roku (od następnego dnia po dacie końcowej kapitalizacji odsetek) do dnia zapłaty, natomiast od kwoty 6.854,18 zł od daty wydania przez Sąd postanowienia w przedmiocie wezwania K. K. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego, to jest od 12 marca 2012 roku do dnia zapłaty. W tym zakresie nie zasługiwało na uwzględnienie żądanie powoda dotyczące zasądzenia odsetek od daty złożenia pisma zawierającego wniosek o wezwanie pozwanego ad 2 do udziału w sprawie, albowiem skutek w postaci wezwania nastąpił nie z datą wniesienia pisma procesowego, lecz dopiero z datą wydania stosownego postanowienia w trybie art. 194 § 3 k.p.c.

Odnosnie pozwanego ad 3 – (...) Spółki z o.o. z siedzibą w G., w ocenie Sądu powód wykazał przedłożonymi dokumentami, że pozwana spółka była posiadaczem w złej wierze nieruchomości rolnych, stanowiących niegdyś przedmiot umowy dzierżawy numer (...). Z informacji Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa zawartej w piśmie z 09 października 2012 roku wynika, że w latach 2009-2011 powyższa spółka pobierała dopłaty bezpośrednie do użytkowanych przez nią gruntów, których dotyczy niniejsze postępowanie. Powyższe prowadzi zatem do wniosku, że pozwany ad 3 obowiązany jest do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wchodzących w zarząd Agencji Nieruchomości Rolnych za okres I. i II. półrocza 2009 roku oraz I. półrocza 2010 roku.

W konsekwencji należało zasądzić od (...) Spółki z o.o. z siedzibą w G. na rzecz powoda kwotę 239.463,54 zł, na którą składały się należność główna w wysokości 234.453,30 zł oraz skapitalizowane odsetki w kwocie 5.010,24 zł. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powód wezwał pozwanego do zapłaty należności za I. i II. półrocze 2009 roku w łącznej kwocie 157.277,01 zł pismem z 30 maja 2012 roku, doręczonym spółce 04 czerwca 2012 roku, natomiast pismem z 15 maja 2012 roku doręczonym 17 maja 2012 roku do zapłaty należności w kwocie 77.176,29 zł za pierwsze półrocze 2010 roku. Uwzględniając terminy zapłaty powyższych należności (siedem dni od otrzymania pism), należało uznać, że pozwany ad 3 pozostaje w opóźnieniu w zapłacie powyższych należności odpowiednio od 25 maja 2012 roku oraz 12 czerwca 2012 roku. Skapitalizowane odsetki od kwoty 157.277,01 zł za okres od 12 czerwca 2012 roku do 10 sierpnia 2012 roku wynoszą 3.360,99 zł, natomiast od kwoty 77.176,29 zł od 25 maja 2012 roku do 10 sierpnia 2012 roku kwotę 2.144,02 zł. Ogółem kwota skapitalizowanych odsetek za wskazane okresy wyniosła 5.505,01 zł, jednakże wobec faktu, iż powód żądał z powyższego tytułu kwoty 5.010,24 zł, Sąd będąc związanym granicami żądania, zasądził skapitalizowane odsetki w tejże dochodzonej kwocie.

Od zasądzonej od pozwanego ad 3 kwoty powodowi przysługują dalsze odsetki ustawowe, liczone analogicznie jak w odniesieniu do pozwanego ad 2, to jest w zakresie należności głównej od 11 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty, natomiast odnosnie kwoty skapitalizowanych odsetek od daty wydania przez Sąd postanowienia o wezwaniu (...) spółki z o.o. z siedzibą w G. do udziału w sprawie w charakterze pozwanego, to jest od 12 marca 2012 roku do dnia zapłaty.

W związku z faktem, że wszyscy pozwani byli współposiadaczami w złej wierze przysługujące powodowi od pozwanych należności tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zasądzone zostały na zasadzie in solidum, a zatem spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych w części lub w całości zwalnia w takiej samej części lub całości pozostałych pozwanych.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu (punkt II. sentencji wyroku).

W punkcie III. sentencji wyroku Sąd przyznał rady prawnemu T. P. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 8.856 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej pozwanemu J. K. z urzędu. Przyznana pełnomocnikowi z urzędu kwota stanowiła wynagrodzenie w wysokości 7.200 zł ustalone stosownie do § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349, z późn. zmianami), powiększone o podatek VAT.

W punkcie IV. sentencji wyroku, wobec uwzględnienia w przeważającym zakresie żądania pozwu, Sąd stosownie do art. 98 k.p.c. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda koszty procesu w kwocie 27.401,13 zł, na które składały się: opłata od pozwu w kwocie 18.214 zł, uiszczone przez powoda wynagrodzenie biegłego w łącznej kwocie 1.987,13 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł, ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349, z późn. zmianami).

zarządzenie:

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:
 - a) pełnomocnikowi powoda,
 - b) pełnomocnikowi pozwanego ad 1;
3. kalendarz 14 dni;
4. wyłączyć akta I C 303/06.

09 października 2013 r.