

*Sygn. akt II Ca 1253/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2014r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Ewa Barnaszewska

Sędzia SO Jolanta Burdukiewicz-Krawczyk

Sędzia SO Dorota Stawicka-Moryc (spr.)

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2014r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko W. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Wołowie

z dnia 5 czerwca 2014r.

sygn. akt VI C 348/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 1200 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 1253/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej w punkcie I - zasądził od pozwanego W. G. na rzecz powoda (...) w W. Oddziału Terenowego we W. kwotę 47.709,82 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 marca 2013 r. do dnia zapłaty, w punkcie II - oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz w punkcie III - zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.524,12 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie wydał w oparciu o następujący stan faktyczny:

W dniu 15 maja 2007 r. we W. pomiędzy powódką - (...) we W., zwanej wydzierżawiającym, a pozwanym - W. G., zwanym dzierżawcą została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości rolnej niezabudowanej numer (...). Przedmiotem dzierżawy była nieruchomość rolna niezabudowana położona w obrębie miejscowości Ł., gmina W., o ogólnej powierzchni gruntów 93,6940 ha, w tym obejmująca działki gruntu oznaczone ewidencyjnie numerami (...) i (...) których powierzchnia stanowiła 86,0240 ha. Umowa została zawarta na jeden sezon wegetacyjny z możliwością

przedłużenia terminu, nie dłużej niż do 3 (trzech) lat. Nieruchomość została wydana pozwanemu, co w dniu 15 maja 2007 r. zostało potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez pozwanego. Zgodnie z § 8 i 13 pkt 2c w/w umowy po zakończeniu dzierżawy, pozwany zobowiązał się zwrócić powódce przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. Pozwany do obowiązku wydania nieruchomości poddał się egzekucji na podstawie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 31 maja 2007 r. w Kancelarii Notarialnej w W., przed notariuszem T. G. (Repertorium A numer (...)), w oparciu o art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości, z zastrzeżeniem § 16 umowy. Na podstawie § 16 pkt 5 w/w umowy dzierżawy strony uzgodniły, że jeżeli umowa wygaśnie, a pozwany nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ustępie 6 umowy (w terminie miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania

nieruchomości), wówczas powódka będzie naliczać opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 15 ustęp 5 umowy z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty wraz z odsetkami ustawowymi od daty płatności dotychczasowego czynszu, do dnia zapłaty. Powyższa umowa dzierżawy z dnia 15 maja 2007 r. została następnie zmieniona dwoma aneksami. Aneksem numer (...) z dnia 08 października 2007 r. strony przedłużyły czas trwania umowy dzierżawy na okres do dnia 31 października 2008 r. z możliwością dalszego przedłużenia terminu, na okres nie dłużej niż łączny okres trzech lat. Strony ustaliły, że począwszy od dnia zawarcia tego aneksu pozwany zobowiązany jest płacić powódce czynsz dzierżawny w wysokości równoważności 196,92 decyton pszenicy, w tym podatek VAT 22%. Aneksem numer (...) z dnia 23 września 2008 r. strony przedłużyły czas trwania umowy dzierżawy na okres do dnia 31 października 2009 r. Umowa nie została przedłużona na dalszy okres. Po wygaśnięciu umowy dzierżawy z dnia 15 maja 2007 r., powódka pismem z dnia 04 listopada 2009 r. numer (...) wezwała pozwanego do wydania nieruchomości obejmujących działki gruntów oznaczone ewidencyjnie numerami (...) i (...) położone w obrębie miejscowości Ł., gmina W. i wyznaczyła mu termin do wydania na dzień 18 listopada 2009 r. W dniu 18 listopada 2009 r. na terenie nieruchomości stawiał się działający w imieniu powódki pracownik administracji K. T., w celu przejęcia od pozwanego działek numer (...) i sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego. Pozwany odmówił wydania działek. Działki były zagospodarowane przez pozwanego rolniczo (obsiane poplonem). Na wniosek powódki zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołowie A. M., w sprawie Km 1466/11, które zostało wszczęte na podstawie tytułu wykonawczego, w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 31 maja 2007 r. w Kancelarii Notarialnej w W., przed notariuszem T. G. {Repertorium A numer (...)}, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, na mocy prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Wołowie, Wydziału I Cywilnego z dnia 31 marca 2011 r., w sprawie o sygn. akt I Co 279/11, mające na celu odebranie pozwanemu nieruchomości i wydanie nieruchomości powódce. W toku postępowania egzekucyjnego w dniu 26 marca 2012 r. pozwany wydał powódce nieruchomość, obejmującą działki gruntu numer (...), na okoliczność czego został sporządzony w obecności przedstawicieli powódki i pozwanego, protokół zdawczo - odbiorczy nieruchomości. W chwili zwrotu część powierzchni działek była zagospodarowana rolniczo. Pozwany oświadczył, że nie będzie rościł do powódki pretensji, co do zwrotu kosztów poniesionych na uprawę działek. W okresie od dnia 01

listopada 2009 roku do dnia 26 marca 2012 r. pozwany bezumownie użytkował rolniczo działki oznaczone ewidencyjnie numerami (...) i (...), położone w obrębie miejscowości Ł., gmina W. o powierzchni 86,0240 ha. W okresie od 01 listopada 2011 r. do dnia 02 grudnia 2011 r. powódka z tytułu bezumownego korzystania z w/w nieruchomości naliczała pozwanemu wynagrodzenie, zgodnie z zapisami § 16 ustęp 5 umowy dzierżawy z dnia 15 maja 2007 r. W okresie od 03 grudnia 2011 r. do dnia 26 marca 2012 r. powódka z tytułu bezumownego korzystania z w/w nieruchomości naliczała pozwanemu wynagrodzenie, zgodnie z przepisem 39b ustęp 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym od 3 grudnia 2011 r., stosownie do art. 1 pkt 24 i art. 12 ustawy z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 233, poz. 1382), to jest w wysokości stanowiącej 54krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy, po przeprowadzeniu przetargu. Opłata roczna za użytkowanie bez tytułu prawnego, w wysokości 54krotności czynszu wywoławczego, który byłby należny od nieruchomości użytkowanych przez pozwanego

bezumownie, gdyby były one przedmiotem umowy dzierżawy, po przeprowadzeniu przetargu stanowiła 1.874,75 decyton pszenicy. Równowartość 1.874,75 decyton pszenicy w drugim półroczu 2011 roku wynosiła 76,35 zł za 1 decyton, a proporcjonalnie do okresu od dnia 03 grudnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. wynosiła kwotę 11.279,83 zł. Równowartość 1.874,75 decyton pszenicy w pierwszym półroczu 2012 roku wynosiła 85,06 zł za 1 decyton, a proporcjonalnie do okresu od dnia 01 stycznia 2012 r. do dnia 26 marca 2012 r. wynosiła kwotę 37.676,09 zł. Pismem z dnia 27 lutego 2012 r. zatytułowanym „zawiadomienie o płatności” powódka obciążyła pozwanego wynagrodzeniem z tytułu korzystania bezumownego z nieruchomości w kwocie 11.279,83 zł za okres od dnia 03 grudnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. z odsetkami ustawowymi liczonymi od terminu płatności wskazanego w zawiadomieniu, to jest od 15 marca 2012 r., wyznaczając pozwanemu termin zapłaty na 15 marca 2012 r. W dniu 04 maja 2012 r. pozwany uiszczył na rzecz powódki kwotę 6.050 zł z tytułu częściowego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 03 grudnia 2011 r. do dnia 26 marca 2012 r. wyliczoną jak wskazał w treści przelewu, zgodnie z § 16 pkt 5 umowy dzierżawy. W dacie wpłaty kwoty 6.050 zł pozwany posiadał wobec powódki inne nieuregulowane zobowiązania pieniężne, w tym w wysokości 7.915,76 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia 01 listopada 2009 r. do dnia 02 grudnia 2011 r. Powódka zaliczyła wpłatę pozwanego z dnia 04 maja 2012 r. na poczet

należności głównej zobowiązania w kwocie 7.915,76 zł - to jest kwotę 5.758,84 zł oraz odsetek ustawowych od tej kwoty 7.915,76 zł - to jest kwotę 185,07 zł. Pismem z dnia 05 kwietnia 2012 r. zatytułowanym „zawiadomienie o płatności” powódka obciążyła pozwanego wynagrodzeniem z tytułu korzystania bezumownego z nieruchomości w kwocie 33.818,12 zł za okres od dnia 01 stycznia 2012 r. do dnia 26 marca 2012 r. z odsetkami ustawowymi od terminu płatności wskazanego w zawiadomieniu, to jest od 26 kwietnia 2012 r., wyznaczając pozwanemu termin zapłaty na 26 kwietnia 2012 r. Pismem z dnia 25 lipca 2012 r. zatytułowanym „zawiadomienie o płatności” powódka obciążyła pozwanego wynagrodzeniem z tytułu korzystania bezumownego z nieruchomości w kwocie 3.857,97 zł za okres od dnia 01 stycznia 2012 r. do dnia 26 marca 2012 r. z odsetkami ustawowymi od terminu płatności wskazanego w zawiadomieniu, to jest od dnia 31 lipca 2012 r., wyznaczając termin zapłaty na 31 lipca 2012 r. Ostatecznym wezwaniem do zapłaty należności z 6 czerwca 2012 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, działek oznaczonych ewidencyjnie numerami (...) i (...) w wysokości 47.984,39 zł, według stanu na dzień 16 kwietnia 2012 r., w tym kwoty 11.279,83 zł z odsetkami wynikającymi z zawiadomienia z dnia 27 lutego 2012 r. i kwoty 33.818,12 zł z odsetkami wynikającymi z zawiadomienia z dnia 05 kwietnia 2012 r. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 08 czerwca 2012 r. Ostatecznym wezwaniem do zapłaty należności z 06 września 2012 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, działek oznaczonych ewidencyjnie numerami (...) i (...) w wysokości 51.229,34 zł według stanu na dzień 16 kwietnia 2012 r., w tym kwoty 11.279,83 zł z odsetkami wynikającymi z zawiadomienia z dnia 27 lutego 2012 r., kwoty 33.818,12 zł z odsetkami wynikającymi z zawiadomienia z dnia 05 kwietnia 2012 r. oraz kwoty 3.857,97 zł z odsetkami wynikającymi z zawiadomienia z dnia 25 lipca 2012 r. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 11 września 2012 r. W odpowiedzi na ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 06 września 2012 r., pozwany powołując się na zapisy umowy dzierżawy z dnia 15 maja 2007 r., a to § 16 pkt 5 oraz § 15 ust 1 zmienionej aneksami, zwrócił uwagę, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, po wygaśnięciu umowy dzierżawy za okres od dnia 03 grudnia 2011 r. do dnia 26 marca 2012 r., winno zostać wyliczone proporcjonalnie przy przyjęciu 196,92 decyton pszenicy wraz z karą umowną w wysokości 25%, to jest wynagrodzenie za ten okres winno stanowić kwotę łącznie 5.921 zł wraz z odsetkami liczonymi po upływie każdej daty płatności określonej jako data płatności dotychczasowego czynszu. Nadto dodał, że kwotę tą uregulował w całości w dniu 4 maja 2012 r. w kwocie 6.050 zł. Pismem z dnia 08

października 2012 r. powódka poinformowała pozwanego, że zgodnie z art. 39b ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, od dnia 03 grudnia 2011 r. pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w wysokości 5-krotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była przedmiotem umowy dzierżawy, po przeprowadzeniu przetargu. Pismem z dnia 26 marca 2013 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 54.716,61 zł wyliczonej na dzień 26 marca 2013 r. oraz dalszych odsetek ustawowych od dnia 26 marca 2013 r. w terminie siedmiu dni od otrzymania wezwania. Na kwotę tą składała

się należności główna, wynikająca z bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia 03 grudnia 2011 r. do dnia 26 marca 2012 r. (11.279,83 zł, 33.818,12 zł, 3.857,97 zł) oraz skapitalizowane odsetki ustawowe w kwocie łącznie 5.843,13 zł, naliczone od daty płatności poszczególnych kwot należności głównej, wskazanych w zawiadomieniach o płatności - z dnia 27.02.2012 r., 05.04.2012 r. i 25.07.2012 r., do dnia wystawienia wezwania, to jest do dnia 26 marca 2013 r.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany. Zaskarżając wyrok w całości, wniósł o jego zmianę poprzez oddalenie roszczenia w wysokości 47.709,82 zł. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił nie dość wnikliwe rozpatrzenie materiału dowodowego, w tym zapisu § 16 ust. 5 i § 20 umowy dzierżawy nieruchomości rolnej niezabudowanej zawartej w dniu 15 maja 2007 r. we W., treści aktu notarialnego z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji oraz zeznań świadka B. G.. Zarzucił, że opłata za okres od 3 grudnia 2011 r. do 26 marca 2012 r. w wysokości przewyższającej wysokość opłaty powiększonej o 25% jest bezzasadna.

Powód wnosząc o oddalenie apelacji, zgłosił żądanie zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Odwoławczy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd II instancji mając nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w następstwie czego nie znalazł podstaw do zakwestionowania wydanego w sprawie rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne, które Sąd Odwoławczy

akceptuje i przyjmuje za własne, wydał też orzeczenie, które poparł poprawną argumentacją. Przeprowadził przy tym niewadliwie postępowanie dowodowe, a zebrany materiał, wbrew wywodom skarżącej, poddał ocenie z zachowaniem granic swobodnej oceny dowodów, zgodnie z zasadą wyrażoną w przepisie art. 233 § 1 k.p.c.

Istota sprawy sprowadzała się do oceny, czy w myśl obowiązującego od dnia 3 grudnia 2011 r. brzmienia przepisu art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, pozwany jako osoba władająca nieruchomością bez tytułu prawnego był zobowiązany 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. Obrona pozwanego sprowadzała się do wykazania, iż powód powinien stosownie do zapisu § 16 pkt 5 umowy, naliczyć opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego wraz z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty.

W ocenie Sądu Odwoławczego, stanowisko powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Zauważyć należy, iż celem wprowadzenia powyższej regulacji było dążenie do zapobieżenia takim sytuacjom, gdy dzierżawca po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy nie wydaje przedmiotu dzierżawy, ponieważ - nawet po naliczeniu kary umownej - jest to dla niego finansowo korzystne. Podkreślenia wymaga również, iż postanowienie umowne przewidujące karę umowną na wypadek niewykonania zobowiązania miało stanowić swoistą sankcję i niedogodność dla dzierżawcy i w ten sposób wpływać na terminowe wydanie przez niego gruntu po zakończeniu stosunku dzierżawy. Zostało zatem zastrzeżone na korzyść wydzierżawiającego, a nie dzierżawcy i tak je należy tłumaczyć. W żadnym razie - jak chce tego pozwany - fakt zawarcia w umowie w/w postanowienia nie świadczy o konkludentnym przedłużeniu stosunku dzierżawy. W konsekwencji, skoro w okresie od 3 grudnia 2011 r. do dnia 26 marca 2012 r. pozwany nie posiadał tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości oraz nie wydał gruntu pomimo wezwania to działał na własne ryzyko. Oznacza to również, iż wydzierżawiający był uprawniony do zastosowania przepisu art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa i naliczenia na jego podstawie opłaty w wysokości 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Przewidziana kara umowna, wbrew zarzutom pozwanego, nie

może być utożsamiana z opłatą, w tym nie stanowi przeszkody dla naliczenia wynagrodzenia z tytułu władania nieruchomością na podstawie w/w ustawy.

W tym stanie rzeczy przyjęć należy, iż brak jest wadliwości przy czynieniu ustaleń faktycznych przez Sąd I instancji mogących skutkować nieprawidłową subsumcją prawną. Tym samym polemika z wyrażonym w uzasadnieniu stanowiskiem tego Sądu oraz przedstawione zarzuty apelacji, w ocenie Sądu Okręgowego nie dają żadnych podstaw do uwzględnienia zawartych w nich wniosków.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje oparcie w art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez Radcę prawnego z urzędu (koszty pełnomocnika powoda zostały przyznane w wysokości stawki minimalnej dla danej wartości przedmiotu zaskarżenia).