

Sygn. I C 274/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Janusz Blicharski
Protokolant:	sekretarz sądowy Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa W.**

przeciwko (...) **Spółce z o.o w W.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa W. na rzecz pozwanego (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 7.217 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 274/15

## UZASADNIENIE

Powód, Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo W. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, domagał się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie pozwanej (...) sp. z o.o. zapłaty na rzecz powoda kwoty 247.407, 98 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 8 sierpnia 2014 roku i kosztami postępowania. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że kwota dochodzona pozwem stanowi równowartość nieuiszczonego przez pozwaną, a należnego Skarbowi Państwa czynszu dzierżawnego za lata 2009-2014 w pełnej wysokości, wynikającego z łączących strony umów dzierżawy zawartych w dniach 1 września 2007 roku i 8 maja 2005 roku. Strona powodowa powołując się na postanowienia powyższej umowy, przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, oraz wyroki sądów administracyjnych podnosiła, że skoro proces rekultywacji dzierżawionych gruntów zakończony został dopiero w czerwcu 2014 roku, tj. w dniu wydania przez właściwy organ stosownej decyzji w tym przedmiocie, to dopiero z tą datą, a nie z dniem podpisania protokołu z dnia 26 marca 2009 roku uznającego rekultywację za zakończoną czynsz dzierżawny winien ulec zmniejszeniu. Według powoda protokół ten nie mógł stanowić podstawy do uznania

rekultywacji za zakończoną, ponieważ został sporządzony przez osoby nieuprawnione do stwierdzenia zakończenia rekultywacji. Tym samym nie wystąpiła prawna przesłanka do obniżenia czynszu dzierżawnego, a w konsekwencji po stronie pozwanej powstała zaległość z tytułu czynszu dzierżawnego w pełnej wysokości za lata od 2009 do 2014.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 27 lipca 2015 roku w postępowaniu upominawczym referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Słupsku uwzględnił powództwo zgodnie z żądaniem pozwu (k.58).

Od powyższego nakazu sprzeciw skutecznie wniosła pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia powództwa kwestionując je co do zasady i co do wysokości. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazywała na nieistnienie roszczenia, jako że umowa dzierżawy rozwiązana została z dniem 26 marca 2009 roku. Jednocześnie pozwana spółka z ostrożności procesowej podniosła zarzut częściowego przedawnienia roszczenia oraz zarzut nadużycia prawa do dochodzenia roszczenia o zapłatę czynszu dzierżawnego, za okres w którym pozwana nie posiadała, ani nie korzystała z przedmiotu dzierżawy, tj. po dokonaniu faktycznej rekultywacji gruntów objętych dzierżawą, stwierdzonej w dniu 26 marca 2009 roku przy zawarciu protokołu zdawczo odbiorczego.

Pismem z dnia 16 listopada 2015 roku powód rozszerzył powództwo, domagając się ostatecznie zapłaty kwoty 255.75,14 zł.

### ***Sąd ustalił co następuje:***

Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo W. z siedzibą w (...) sp. z o.o. Oddział (...) Gazu w G. (poprzednik prawny pozwanej) zawarli w dniach 1 września 2007 roku i 8 maja 2008 roku dwie umowy dzierżawy. W ramach tych umów powód przekazał pozwanej grunt pod budowę gazociągu wysokiego ciśnienia na trasie B. - S.. Jednocześnie strony ustaliły, za czasowe wyłączenie gruntu z użytkowania, czynsz dzierżawny, który miał być wyższy do czasu zakończenia rekultywacji i niższy po jej zakończeniu.

### ***okoliczność bezsporna***

W §§ 2 tych umów strony ustaliły sukcesywne wyłączanie działek z umowy (zakończenia ich dzierżawy), adekwatnie do decyzji wyłączającej grunt z produkcji leśnej.

**dowód:** umowa dzierżawy gruntu z dnia 1 września 2007 roku k. 11-14, umowa dzierżawy gruntu z dnia 8 maja 2008 roku k. 15-18.

Pozwana spółka do dnia 26 marca 2009 roku zrehabilitowała faktycznie grunty po budowie gazociągu i dnia 26 marca 2009 r. grunty te przekazane zostały do Nadleśnictwa W.. Na potwierdzenie powyższych czynności sporządzony został protokół z odbioru prac związanych z budową gazociągu wysokiego ciśnienia relacji B.-S.. Protokół ten ze strony powoda podpisany został przez: R. R. – Z-ca Nadleśniczego, P. T. – starszego referenta ds. technicznych, D. L. – Leśniczego Leśnictwa K. i R. P. Leśnictwa K..

**dowód:** protokół odbioru prac z 26 marca 2009 roku k. 25-26

Pozwana spółka w dacie sporządzania powyższego protokołu nie dysponowała decyzją administracyjną o uznaniu rekultywacji za zakończoną na gruntach objętych przedmiotowym protokołem.

### ***okoliczność bezsporna***

Decyzje o uznaniu rekultywacji poszczególnych działek gruntów za zakończoną zostały wydane przez Starostów S. i (...) odpowiednio w dniach 30 czerwca 2014 roku i 12 sierpnia 2014 roku, po uprzednich monitach strony powodowej o ich przedłożenie.

**okoliczności bezsporne, nadto dowód:** decyzje Starosty S. k. 40-49, decyzja Starosty (...) k. 50-51

W okresie następującym po dniu 26 marca 2009 roku do dnia 29 lipca 2014 roku powód wystawiał pozwanej faktury za dzierżawę gruntu, w których stosował obniżoną stawkę czynszu dzierżawnego tj. w wysokości ustalonej w umowach dla gruntów zrehabilitowanych.

### ***okoliczność bezsporna***

Pismem z dnia 29 lipca 2014 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 299.045,30 zł wraz z odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty z tytułu zaległego czynszu dzierżawnego począwszy od 2009 roku, powołując się na fakt, iż proces rekultywacji wyłączonych z produkcji terenów leśnych został zakończony dopiero w dniu 30 czerwca 2014 roku.

**dowód:** wezwanie do zapłaty k. 55-56.

Pozwana nie uiszcza powyższej należności.

### ***okoliczność bezsporna***

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo podlega oddaleniu z uwagi na zaistnienie przesłanek do zastosowania art. 5 kc.

Strona powodowa wywodzi swoje żądanie o zapłatę czynszu dzierżawnego z treści dwóch umów dzierżawy gruntu z przeznaczeniem na budowę gazociągu wysokiego ciśnienia na trasie B. – S., zawartych z pozwaną w dniach 1 września 2007 roku i 8 maja 2008 roku. W ramach tych umów powód zobowiązany był do udostępnienia pozwanej określonych gruntów celem ułożenia gazociągu, natomiast pozwana za czasowe wyłączenie tych gruntów z użytkowania zobowiązana była do zapłaty wyższego czynszu dzierżawnego. Ten wyższy czynsz miał obowiązywać do czasu zakończenia rekultywacji gruntów przez pozwaną. Według strony powodowej do obniżenia czynszu uprawniała jedynie decyzja starosty uznająca, że rekultywacja została zakończona. Wobec uzyskania tej decyzji przez stronę pozwaną dopiero w czerwcu 2014 roku, pozwana winna była do tego czasu uiszczać czynsz dzierżawny w pełnej wysokości. Strona pozwana próbowała zniweczyć roszczenie powoda odwołując się do faktycznego przeprowadzenia rekultywacji, co stwierdzone zostało protokołem z dnia 26 marca 2009 roku. W tej sytuacji należało rozstrzygnąć, czy rzeczywiście obniżenie czynszu dzierżawnego bez uzyskania stosownej decyzji Starosty S. było nieuprawnione, co dawałoby powodowi uprawnienie do domagania się wyższego czynszu dzierżawnego.

Strony, korzystając ze swobody umów ustaliły w §§ 2 przedmiotowych umów, że zakończenie dzierżawy poszczególnych działek gruntów będzie następowało sukcesywnie, adekwatnie do decyzji wyłączającej grunt z produkcji leśnej. W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, że uprawnienie do obniżenia czynszu dzierżawnego aktualizować miało się w momencie spełnienia warunku formalnego jakim jest uzyskanie stosownej decyzji organu administracyjnego o uznaniu rekultywacji za zakończoną. Nie można odmówić słuszności twierdzeniu strony powodowej, że podpisanie przez strony protokołu z dnia 26 marca 2009 roku, nie prowadziło do zakończenia umowy dzierżawy i tym samym nie modyfikowało postanowień umownych, w tym sensie, że wyłączało obowiązek uzyskania przez pozwaną decyzji administracyjnej o uznaniu rekultywacji za zakończoną. Protokół ten, po pierwsze, potwierdzał jedynie pewien stan faktyczny, tj. faktyczne zrehabilitowanie gruntów, a po drugie był on podpisany po stronie powoda przez osoby nieuprawnione do dokonywania zmiany przedmiotowych umów dzierżawy. Czynność taka niewątpliwie nie leżała w kompetencji osób pełniących funkcje zastępcy Nadleśniczego, Leśniczego, P. Leśnictwa, czy wreszcie starszego referenta ds. technicznych. Wobec powyższego i bezspornego faktu nie uzyskania przez pozwaną na dzień 26 marca 2009 roku stosownych decyzji administracyjnych, uznać należy, że pozwana naruszyła zapisy umów dzierżawy, a powód miał prawo żądać od pozwanej, za okres do dnia wydania stosownych decyzji administracyjnych, podwyższonego czynszu.

Rozważając, czy w niespornych okolicznościach niniejszej sprawy zachodzą podstawy do udzielenia pozwanej ochrony przez zastosowanie art. 5 kc, Sąd miał na względzie cel zawartych umów dzierżawy. Po stronie pozwanej spółki celem

tym było ułożenie na udostępnionych czasowo gruntach leśnych gazociągu łączącego określone miejscowości. Po stronie powodowej, celem tym było zaś uzyskanie rekompensaty za czasowe wyłączenie tych gruntów z użytkowania w postaci wyższego czynszu, który przysługiwał do zakończenia procesu rekultywacji i niższego po jego zakończeniu. Niewątpliwie tak określony cel umowy został osiągnięty. Pozwana spółka bowiem ułożyła gazociąg, następnie w marcu 2009 roku dokonała faktycznej rekultywacji terenu i przekazała grunty Nadleśnictwu, a pozwana za okres ten otrzymywała czynsz w podwyższonej wysokości. Co istotne, strona powodowa nie podważyła skutecznie zapisu protokołu z dnia 26 marca 2009 roku o faktycznym zrekultywowaniu i przekazaniu tych gruntów Nadleśnictwu przez pozwaną. W tej sytuacji, zdaniem Sadu, przy uznaniu, że już w marcu 2009 roku grunt był zrekultywowany, żądanie przez powoda podwyższonego czynszu - tak jakby teren nie był zrekultywowany, tylko z powodu braku formalnego wydania decyzji przez organ administracyjny, stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 kc. Pomimo, że bezsprzecznie kolejność czynności w niniejszej sprawie została odwrócona, jako że pozwana wpięrow podpisała protokół zdawczo odbiorczy i dopiero kilka lat później uzyskała stosowną decyzję administracyjną ( a nie odwrotnie), to nie słusznym jest przerzucanie tylko na pozwaną skutków niewłaściwego wykonania umowy. Nie można bowiem pomijać, że i sam powód zdawał się uznawać, że po dniu 26 marca 2009 roku nie ma już prawa do podwyższonego czynszu, skoro przez przeszło trzy lata wystawiał faktury opiewające na czynsz w wysokości już obniżonej i nie domagał się przedłożenia stosownych decyzji administracyjnych, których brakiem obecnie uzasadnia niniejsze powództwo. Takie postępowanie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego takimi jak słusność i sprawiedliwość. Jeszcze raz podkreślić należy, że pomimo niedochowania przez pozwaną jednego z warunków formalnych zakończenia umów dzierżawy, cel zawartych umów został w całości osiągnięty. W okolicznościach tej konkretnej sprawy należało więc przyznać prymat zasadom współżycia społecznego i udzielić pozwanej ochrony w oparciu o art. 5 kc.

W związku z powyższym nie wymagało odniesienia się do podniesionego przez pozwaną i z pewnością częściowo zasadnego, zarzutu przedawnienia części roszczenia oraz do zarzutu błędnego wyliczenia spornej należności.

O kosztach zastępstwa prawnego orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz.U.2013r., poz. 490 ze zm.).

Na oryginale właściwy podpis.