

Sygn. I C 382/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	stażysta Anna Pietrusiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2017 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko G. Ł.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 382/16

UZASADNIENIE

Powódka – Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła pozew przeciwko G. Ł. w postępowaniu upominawczym o zapłatę kwoty 96.650,14 zł. Na uzasadnienie wskazała, że zawarła z pozwanym w dniu 31 maja 2004 r. umowę dzierżawy nieruchomości nr (...). Przedmiotem dzierżawy było mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa obejmującego nieruchomości o powierzchni 181,3754 ha. Umowa została zawarta na 10 lat. Anekssem nr z dnia 11 maja 2009 r. strony wyłączyły z umowy dzierżawy działkę (...) o powierzchni 1,4140ha i w związku z tym dokonały zmniejszenia czynszu dzierżawnego do 2.188,15 decyton pszenicy. Pozwany nie regulował należności z tytułu raty czynszu dzierżawnego, wobec czego powódka wystąpiła z pozwami uzyskując nakazy zapłaty w sprawach (...). Kwota dochodzona pozwem miała obejmować ratę czynszu dzierżawnego w kwocie 48.203,48 zł, której termin płatności upłynął 30.09.2014 r. oraz odsetki za opóźnienie w kwocie 48.450,66 zł, które nie zostały objęte kwotą wypłaconą na Wechsel in blanco.

Na skutek pozwu Sąd Okręgowy w Słupsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany G. Ł. zakwestionował nakaz zapłaty w całości i podniósł, że kwota w pozwie wyliczona jest nieprawidłowo, gdyż część dzierżawionej nieruchomości została przez (...) przejęta w 2012 r., a budynki wyburzone. Ta część zmniejsza wysokość zaległości.

Pismem z dnia 10 lutego 2017 r. powódka cofnęła pozew bez zrzeczenia się roszczenia.

Pozwany nie wyraził zgody na cofnięcie pozwu i wskazał, że żądanie powódki dotyczy okresu po rozwiązaniu umowy przez Agencję, kiedy to inne osoby bezumownie użytkowały te nieruchomości.

Wobec braku zgody pozwanego na cofnięcie pozwu powódka zmodyfikowała powództwo i wniosła o zasądzenie od pozwanego G. Ł. kwoty 105.424,72 zł tytułem bezumownego korzystania z gruntu. Argumentowała przy tym, że ww kwota obejmuje należność za korzystanie z gruntu w okresie od 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r. W zakresie sposobu wyliczenia powódka powołała się na przepis art. 39b par. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Z przepisu tego wynika, że osoba władająca nieruchomością 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 odpowiedzi na zmienione powództwo pozwany G. Ł. podniósł, że w 2014 r. nie władał dzierżawioną uprzednio nieruchomością, gdyż władztwo to zostało przejęte przez G. J. i jego rodziców, co zgłaszał Agencji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Agencja Nieruchomości Rolnych jako Wyzierżawiający i G. Ł. jako Dzierżawca zawarli w dniu 31 maja 2004 r. umowę dzierżawy nieruchomości nr (...). Przedmiotem dzierżawy było mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa obejmującego nieruchomości o powierzchni 181,3754 ha stanowiące działki o numerach: (...). Umowa została zawarta na 10 lat.

(bezsporne, nadto dowód: umowa z dnia 31.05.2004 r. - k. 19 – 34)

Aneksem z dnia 11 maja 2009 r. wyłączono z umowy dzierżawy działkę (...) o powierzchni 1,4140 ha.

(dowód: aneks – k. 37 – 49)

Pismem z dnia 21 grudnia 2011 r. Agencja Nieruchomości Rolnych rozwiązała umowę dzierżawy z G. Ł. ze skutkiem natychmiastowym.

(bezsporne, nadto pismo z dnia 21 grudnia 2011 r. - k. 107)

G. Ł. korzystał z nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy jeszcze w 2012 i 2013 r., lecz w 2014 już nie gdyż posiadanie nieruchomości przejął w 2014 r. inny rolnik, bez zgody G. Ł., co ten ostatni zgłaszał pracownikom Agencji. Ani w roku 2014 ani w 2015 czy 2016 G. Ł. nie wnioskował w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o dopłatę do żadnej z działek które wcześniej dzierżawił. Wnioski takie składały natomiast inne osoby.

(dowód: zeznania świadka E. L. – k. 134-135, pismo z (...) k. 142)

Dnia 19 stycznia 2017 r. sporządzono protokół zdawczo – odbiorczy nieruchomości zabudowanej przy udziale pracowników (...) oraz G. Ł.. G. Ł. sygnalizował przy tym, że nie użytkował tych gruntów.

(bezsporne, nadto dowód: zeznania świadka K. W. – k. 135-135v)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie jest zasadne.

Powódka, po modyfikacji powództwa, oparła swoje roszczenie o treść art. 39b ust. 1. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, z którego wynika, że osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Krajowego Ośrodka 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.

Jak wynika z powyższego – podstawową przesłanką roszczenia jest ustalenie, że pozwany władał nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego w spornym okresie. Zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Nie ulega wątpliwości, że powódka w niniejszej sprawie wywodzi skutki prawne z, jak wskazano, bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości.

Pozwany zaprzeczył korzystaniu z nieruchomości w spornym okresie.

Stanu faktycznego leżącego u podstaw żądania pozwu nie potwierdził żaden z powołanych przez powódkę świadków. W większości świadkowie ci nie mieli żadnej wiedzy co do faktycznego użytkowania gruntów. Wbrew bezspornym dokumentom złożonym zresztą przez samą powódkę świadkowie twierdzili, że umowa dzierżawy nie była aneksowana, że nie doszło do wyłączenia z niej jakichkolwiek nieruchomości, co świadczy o niezbyt dobrej orientacji świadków w kwestii łączącej strony relacji. Z ich zeznań wynikało natomiast, że twierdzenie o korzystaniu z nieruchomości Agencja opierała m.in. na informacjach o składanych w (...) wnioskach o dopłaty (vide: zeznania E. L. k. 135v).

Pomimo możliwości uzyskania takich danych przez (...) świadek E. L. bezpodstawnie twierdził, że pozwany składał wnioski o dopłaty w spornym okresie, co w świetle informacji z (...) okazało się sprzeczne ze stanem faktycznym.

Nie sposób także przyjąć za powódką, że korzystanie z całości gruntów przez pozwanego wynikało z faktu, że pozwany do dnia 19 stycznia 2017 r. nie wydał gruntów. W toku postępowania pozwany bowiem sygnalizował, że nie mógł wydać nieruchomości, gdyż od 2014 r. nie był w jej posiadaniu. Z zeznań świadka E. L. wynikało, że pozwany istotnie zgłaszał mu problemy z przejęciem nieruchomości przez G. J., informował, że został przez niego pobity i że „chodziło o grunty”.

Ciągłość posiadania, na którą powołuje się powódka, zachodzi w wypadku, gdy posiadacz włada rzeczą nieustannie z zamiarem posiadania dla siebie. Jednakże przyjęte przez ustawodawcę domniemanie zwalnia **posiadacza** od ciężaru dowodu ciągłości posiadania. Wystarczy, by w postępowaniu np. o stwierdzenie zasiedzenia wykazał, że objął rzecz w posiadanie i że był jej posiadaczem w chwili upływu terminu potrzebnego do nabycia prawa własności. Możliwość skorzystania z tego domniemania nie zachodzi jednak w niniejszej sprawie. Przede wszystkim powódka używa domniemania przeciwko pozwanemu, wbrew jego stanowczym twierdzeniom. Po drugie – po objęciu nieruchomości w posiadanie przez G. Ł. przy zawarciu umowy dzierżawy, powódka nie wykazuje drugiego momentu niewątpliwego posiadania, by uzasadnić ciągłość posiadania pomiędzy tymi momentami. Nie jest tym momentem z pewnością chwila sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 19 stycznia 2017 r., skoro z zeznań świadka powołanego przez powódkę wynika, że już wówczas (jak i wcześniej) pozwany informował o tym, że gruntów nie użytkuje. Żadnego innego dowodu na posiadanie przez pozwanego gruntu w dniu 30.06.2014 r. lub później powódka nie przedstawiła. Brak więc było podstaw do zastosowania art. 340 kc.

Nie sposób przyjąć, w kontekście tych zeznań, jakoby pozwany przekazał komukolwiek nieruchomości w posiadanie zależne, sam pozostając posiadaczem samoistnym. Przeciwnie – pozwany informował powódkę na długo przed wytoczeniem powództwa, że został trwale pozbawiony władztwa nad nieruchomością a więc i posiadania.

Stanowisko pozwanego częściowo wynika także z zeznań K. W., który potwierdził, że w czasie sporządzania protokołu zdawczo-odbiorczego pozwany „coś sygnalizował”, że nie użytkował gruntów, ale „nie miało to znaczenia, gdyż grunty nie zostały formalnie wydane”.

Konkludując – zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że od dnia 01.01.2014 r. do dnia 30.06.2014 r. G. Ł. władał sporną nieruchomością. Pozwany tym okolicznościom zaprzeczył, a powódka nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych dowodów. Okresu tego nie obejmuje także domniemanie z art. 340 kc. Okoliczność, że G. Ł. informował o uniemożliwieniu mu korzystania z gruntów, potwierdzili częściowo świadkowie powołani przez powódkę. Informacje te pozwany przedstawiał **przed** sformułowaniem roszczeń w tym zakresie przez Agencję. Powódka bowiem sformułowała żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie dopiero pismem z dnia 17 marca 2017 r.

Na marginesie jedynie należy podkreślić, że powódka wystąpiła w niniejszej sprawie początkowo żądając zapłaty czynszu za I półrocze 2014 r. z umowy dzierżawy, którą sama w 2011 r. rozwiązała, celowo przedstawiając sądowi jedynie częściowe, wyselekcjonowane dokumenty (bez rozwiązania umowy) i uzyskała na tej podstawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Postępowanie takie stoi w sprzeczności z zasadą ustanowioną w art. 3 kpc, z której wynika, że strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody.

Sąd nie przychylił się do wniosku pełnomocnika powoda o odroczenie posiedzenia w dniu 12 października 2017 r. Pełnomocnika poinformowano jednocześnie, że na ten dzień nie są przewidziane jakiegokolwiek czynności procesowe poza podsumowaniem zgromadzonego już w aktach materiału dowodowego. Materiał ten był znany stronie powodowej w całości od dnia 20 czerwca 2017 r., kiedy doręczone zostało pełnomocnikowi powódki pismo (...). Na rozprawie w dniu 8 maja 2017 r. określono natomiast stronom termin 14 dni na złożenie ostatecznych wniosków dowodowych, z czego strona powodowa nie skorzystała.

Nie sposób więc uznać, że odmowa odroczenia posiedzenia wpłynęła w jakikolwiek sposób na możliwość zajęcia stanowiska przez stronę powodową, a zwłaszcza wnioskowania o wezwanie innych osób do udziału w sprawie. Wniosek taki mógł być bowiem złożony na piśmie, a dane tych osób wskazywali świadkowie powódki i pozwany na rozprawie w dniu 8 maja 2017 r., na której powódka była prawidłowo reprezentowana. Nie bez znaczenia jest też fakt, że dane osób wnioskujących o dopłaty bezpośrednie do nieruchomości znajdującej się w Zasobie powódka miała możliwość ustalić w (...) bez pomocy osób trzecich od 2013 r. kiedy podpisane zostało porozumienie o dostępie (...) do baz danych (...) dotyczących użytkowników ubiegających się o dopłaty bezpośrednie.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 6 kc a contrario w zw. z art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa a contrario, należało orzec jak w sentencji.