

Sygn. I C 319/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia (del.) Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	stażystka Agata Dauksza

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2020 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W.

przeciwko G. Ł. (1)

o zapłatę

oddala powództwo.

I C 319/19

UZASADNIENIE

Powód (...) w W a r s z a w i e pozwał G.Ł. o zapłatę 318 073,31 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości po wypowiedzeniu umowy dzierżawy od 1.07.2014 r. do 19.01.2017 r. Dodał, że podstawą odpowiedzialności pozwanego może być także odszkodowanie za nierozliczenie się z gruntu po rozwiązaniu umowy.

P o z w a n y wniósł o oddalenie powództwa, zaprzeczając, że w spornym okresie dysponował nieruchomością i wskazał, że dopłaty związane z korzystaniem z gruntów, otrzymały inne osoby niż z nim związane, na co powód pozwolił. Twierdził, że prowadził spór z powodem o prawo do korzystania z nieruchomości, lecz zaprzestał, gdy inne osoby zawładnęły gruntem, on sam został poszkodowany wskutek napaści w wyniku siłowania się o władanie, a dopłaty związane z korzystaniem z gruntów nieruchomości - wypłacono innym osobom. Podkreślił, że w rezultacie opisywanej sytuacji, przystąpił do protokołu zdania nieruchomości tylko ze względu na monity pracowników powoda. Dodał, że działki (...) utracił wcześniej, gdy zostały ogrodzone przez powoda.

Zanegował również naliczanie wynagrodzenia jako wielokrotności należnego czynszu w oparciu o zarządzenia Prezesa powoda, a nie według stawek występujących lokalnie.

Sąd ustalił, co następuje:

31.05.2004 r. Agencja (...) (poprzednik prawny powoda) zawarła z G. Ł. (1) /reprezentowanym przez U. Ł. (1)/ na 10 lat umowę dzierżawy (...)/, wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa, obejmującą działki nr (...) o łącznej powierzchni 181,3754 ha, położone w gminie K. obręb R. /opisane w § 2 i załączniku nr 1 do umowy/.

Dzierżawca zobowiązał się zatrudniać przez czas trwania umowy 4 osoby na umowę o pracę, a także przewidziano inne zobowiązania związane z prawidłowym zarządzaniem nieruchomością – z zastrzeżeniem w §17 ust. 3 wypowiedzenia umowy za ich niewykonywanie.

Dzierżawca za zgodę wydierżawiającego mógł poddzierżawiać część przedmiotu dzierżawy, ponosząc odpowiedzialność za wyrządzoną przez niego szkodę.

Czynsz dzierżawny ustalono na 2.200,00 decytony pszenicy (bez czynszu za tereny leśne), naliczany zgodnie z załącznikiem do umowy według cen pszenicy publikowanych w GUS na podstawie średniej krajowej za każde półrocze roku kalendarzowego, bez obowiązku jego uiszczenia do 31.05.2006 r. , a poza tym – płatny za I półrocze do 30 września i do 28 lutego za II półrocze, z zastrzeżeniem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym po bezskuteczny upływie terminu wyznaczonego na uiszczenie 3-miesięcznego zaległego czynszu.

W § 17 ust. 5 przewidziano, że w przypadku ustania umowy, gdy dzierżawca nie wyda przedmiotu dzierżawy, będzie zobowiązany zapłacić opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o 25 %.

Działki (...) i (...) to drogi dojazdowe, a na nieruchomości znajdowały się także budynki i budowle, opisane w wykazie.

Nieruchomość została wydana dzierżawcy w posiadaniu zgodnie z §4 umowy - poprzez podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 31.05.2004 r. , stanowiącego załącznik do umowy.

Aneksem nr (...) z 11.05.2009 r. w związku z podziałem geodezyjnym działki (...) o powierzchni 68,4500 ha na działki - (...) (1,4140 ha) i 1/29 (67,04000 ha) i przekazaniu działki (...) do Gminy K. zmienił się przedmiot umowy i czynsz, gdyż powierzchnia dzierżawiona uległa zmniejszeniu do 179,9654 ha.

dowód: umowa – k. 11-28, 75, aneks – 29-41 z wykazem zmian gruntowych – k. 42, pełnomocnictwo od pozwanego dla U. Ł. – k. 7-8 w I C (...)SO w S.

Wobec monitu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i braku działań pozwanego, wydierżawiający sam zabezpieczył budynki z terenu przedmiotu dzierżawy.

dowód: zeznania S. M. – k. 141v-142v, protokół – k. 58-60, dokumenty w I C (...)SR w Słupsku, w tym pozew z zał , jaki i pismo powoda k. 86-87, 92

Pismem z 21.12.2011 r. wydierżawiający na podstawie § 5ust. 1 i § 6,7 i 17 ust. 3 (wobec braku dbałości o budynki) rozwiązał umowę ze skutkiem natychmiastowym z dniem 29.12.2011 r. wobec niewywiązywania się przez dzierżawcę z umowy i wskazano, że nieruchomość należy wydać w terminie miesiąca od dnia pisemnego wezwania.

dowód : wypowiedzenie z dowodem doręczenia – k. 95-96

Mimo 2-krotnego wezwania do protokolarnego przekazania nieruchomości w dniu 16.01.2012 r. i 6.02.2012 r. nieruchomość nie została wydana.

dowód: ww. wezwania – k. 97-98, zeznania S. M. – k. 141v-142v

Pozwany pozewem z 10.04.2012 r. wystąpił do sądu o ustalenie, że ww. umowa dzierżawy nadal wiąże strony i nie uległa wypowiedzeniu.

Sąd Rejonowy w S.wyrokiem z 18.07.2013 r. w sprawie (...) oddalił powództwo, a 31.01.2014 r. oddalono apelację pozwanego. Rozstrzygnięcie zapadło wobec uznania, że powód nie dopełnił wymogów formalnych, by sąd mógł przeprowadzić postępowanie dowodowe, a w konsekwencji powód nie wykazał, że wypowiedzenie było niezasadne, zwłaszcza że nie zaprzeczał, że nastąpiły okoliczności, które wywołały interwencję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, stanowiącej podstawę wypowiedzenia umowy, gdyż mimo wezwania przez wydzierżawiającego - powód nie dopełnił obowiązków umowy dotyczącej zabezpieczenia dzierżawionego mienia. Powód podnosił, że niezasadnie obciążono go bardzo kosztownym obowiązkiem rozebrania ponad 100-letnich budynków, przy tym w niewykonalnym terminie. Uważał, że dostatecznie je zabezpieczył, by nikt nie wszedł na ich teren oraz wskazywał na postępowanie karne, w którym wyjaśniano okoliczności stanu budynków i podjętego w związku z tym postępowania. Jego zdaniem przedstawiciele wydzierżawiającego znali faktyczną sytuację, że G. Ł. nie miał możliwości wykonania czynności, które stanowiły podstawę wypowiedzenia umowy.

dowód: wyrok – k. 55, dokumentacja przebiegu sprawy w aktach (...)SR w S.

Odpis pozwu w powyższej sprawie wydzierżawiający otrzymał w toku sprawy (...)wszczętej pozwem, który wpłynął do sądu 24.05.2012 r., o wydanie przedmiotu dzierżawy i Sąd Okręgowy w S.wyrokiem z 29.04.2014 r. uwzględnił powództwo. Wskazał, że powód nie podważył wypowiedzenia na drodze osobnego wszczętego procesu, a nadto dokumenty dotyczące wezwania do zapłaty ze skutkiem do wypowiedzenia, potwierdziły drugą podstawę rozwiązania umowy.

Postępowania odwoławcze, prowadzone na skutek apelacji pozwanego, zostało umorzone postanowieniem z 28.07.2017 r. /obciążając pozwanego kosztami procesu/, gdyż 19.01.2017 r. pozwany protokolarnie wydał nieruchomości, a powód cofnął pozew.

Na rozprawie 27.11.2012 r. G. Ł. podał w obecności powoda, że tereny zabudowane budynkami gospodarczymi powód przejął, a od roku nie korzysta ze spornej nieruchomości i wskazał, że w sprawie (...)SR w S.kwestionuje skuteczność wypowiedzenia. Powód odmówił polubownego zakończenia sporu stron.

Pismem z 28.04.2014 r. G. Ł. wniósł o odroczenie decyzji sądu do końca 2015 r. ze względu na prowadzony na przedmiocie dzierżawy plan działalności rolnośrodowiskowej (ekologiczne uprawy rolnicze związane ze szczególnym trybem pomocy finansowej na działkach (...) – ogółem na 88,18 ha) w okresie 2010-2015 przez M. Ł. (1), którego przerwanie grozi sankcją karną.

Na rozprawie 29.04.2014 r. pozwany podał, że uprawia grunty, lecz budynków nie używa i powołał się na ww. informację z (...). I z tego względu kwestionował wyrok Sądu I instancji, dodając, że przerwanie upraw będzie skutkowało koniecznością zwrotu dopłat za 4 lata, a wydzierżawiający ma obowiązek umożliwić zakończenie programu4.

dowód: dokumentacja przebiegu sprawy w aktach (...)SO w S.

Pozwany nie wywiązywał się także z płatności czynszu, na co wydzierżawiający zwracał uwagę w sprawie (...), gdy G. Ł. kwestionował podstawę, na której dokonano wypowiedzenia umowy i zarzucając, że przez wskazanie natychmiastowego skutku rozwiązania umowy, został pozbawiony okresu ochronnego na czas niezbędny do dokończenia produkcji i zebranie plonów.

Pismem z 11.10.2011 r. powód był wzywany do zapłaty zaległego czynszu w terminie 3 miesięcy pod rygorem rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia, a ze skutkiem od doręczenia tego wezwania. Pismo procesowe z tym dokumentem G. Ł. odebrał 21.12.2012r.

dowód: zeznania S. M. – k. 141v-142v, wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia oraz wydruk z rozliczenia – k. 51-56 w (...) z 11.10.2011 r. – poczynając od należności za I półrocze 2010 r. oraz pozostałe dokumentujące przebieg sprawy w jej aktach

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie od 1.07.2014 r. do 19.01.2017r. ustalono w wysokości 1 918,35 dt pszenicy w stosunku rocznym, więc łącznie 4 906, (...) pszenicy z tytułu 5-krotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Po pomnożeniu przez średnią krajową cenę pszenicy w każdym półroczu danego roku, ogłaszaną przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim uzyskano dochodzą kwotę.

Średnią wysokość czynszu dzierżawnego określono na podstawie zarządzenia nr (...) z 25.09.2012 r. Dyrektora (...) w G. w oparciu o bazę danych, zawierającą średnie wysokości czynszu dzierżawnego gruntu z Zasobów (...) dla poszczególnych powiatów, z podziałem na okręgi podatkowe i klasy gruntów w formie arkusza Microsoft Excel, wykorzystującego do obliczania wysokości czynszu dzierżawnego stawki ustalone na podstawie średnich cen sprzedaży gruntów rolnych oraz współczynników zawartych w zasadach określonych w piśmie z 21.08.2012 r. Baza ustalana jest corocznie do końca pierwszego kwartału każdego roku na podstawie sposobu ustalania określonego w kolejnych zarządzeniach Prezesa. By dokonywać przeliczenia używano specjalnego algorytmu (ze współczynnikiem 2,81 % stosunku średniej wysokości czynszu i średniej ceny sprzedaży) na podstawie umów sprzedaży z 3 minionych lat poprzedzających wyliczenie (z pominięciem danych o umowach poniżej 0,3 ha oraz obejmujących inne tereny niż grunty rolne), pod warunkiem, że było 10 umów z terenu powiatu (przy mniejszej ilości opierano się na umowach z powiatu sąsiedniego, a przy dalszym braku dostatecznej ilości – przyjmowano średnią z całego oddziału). Metoda ta została opracowana w 2012 r., gdyż było za mało umów dzierżawy, by były miarodajne do określenia stawek wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Od 20.09.2016 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Wynagrodzenie było naliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi u powoda, czyli w terminach odpowiadającym ratom czynszu dzierżawnego.

Pomiędzy Agencjami utworzono kontakt umożliwiający wgląd powodowi, by stwierdzić, kto pobiera dopłaty.

Pozwany w protokole zdawczo-odbiorczym zakwestionował fakt korzystania z działek (...) i nie zostały one uwzględnione przy wyliczeniu wynagrodzenia. W protokole opisano wydanie wszystkich działek ujętych w umowie, skorygowanej aneksem.

dowód: zeznania G. C. – k. 140v-141v, pismo z 27.08.2012 r. – k. 62-64, 137-138, zarządzenie – k. 61, pisma dotyczące tworzenia bazy – k. 65-67, zasady ustalania warunków dzierżawy i czynszu – k. 68-73, 78-86, wyliczenie należności – k. 74, 76, 86

Pismem z datą 15.01.2018 r. powód zaważał pozwanego do sądowej próby ugodowej o zapłatę, ale bezskutecznie. Podano, że pozwany od 30.12.2011 r. korzysta z nieruchomości bezumownie i został z tego tytułu obciążony. A w sprawie(...)tut. Sądu wyrokiem z 12.10.2017 r. oddalono powództwo o zapłatę, gdyż pozwany wskazał, że inne osoby korzystały z nieruchomości po rozwiązaniu umowy. Wobec tego, że pozwany występował o dopłaty, powód wezwał go do zapłaty za okres do protokolarnego wydania przedmiotu dzierżawy.

dowód : dokumenty z akt (...) (...) k. 87-92

Pozwany w 2014 r. składał wnioski obszarowe do działek nr (...); U. Ł. (1) – w 2015 r. co do działek nr (...), a w 2016 r. – (...).

W okresie objęty pozwem, co do terenów objętych umową, wnioski o dopłaty składały także inne osoby.

fakt przyznany, a nadto dowód: informacja o wnioskach na dopłaty – k. 43-54 i dokumenty w (...)

20.05.2015 r. zostało umorzono śledztwo ze zgłoszenia pozwanego w sprawie ponawianego od maja 2014 r. do września 2014 r. zaboru siana i sianokiszonki z terenu przedmiotu dzierżawy; podrobienia w maju 2014 r. dokumentu umowy dzierżawy terenów z umowy stron (działek ...) o łącznej powierzchni 173,39 ha); wprowadzenie w błąd (...) co

do wykonywania zabiegów agrotechnicznych na wskazanym wcześniej terenie oraz nierzetelnego oświadczenia o ich użytkowaniu celem uzyskania dopłat. Ustalono okoliczności jak powyżej przytoczono odnośnie zawarcia umowy przez strony i perturbacji związanych z jej rozwiązaniem, a także że w 2014 r. ziemia była obrabiana przez inne osoby, a pozwany bezskutecznie starał się z nimi porozumieć w sprawie zapewnienia prowadzenia zabiegów na terenie na jego rzecz i starania się o dopłaty. Osoby te jednak same złożyły wnioski o dopłaty. W efekcie ustaleń przed (...) mimo, że pozwany także złożył wniosek o dopłaty, wypłacone je wspomnianym osobom trzecim. Nie potwierdzono, że zawarli oni umowę z poprzednikiem powoda. W konkluzji nie stwierdzono znamion czynów zabronionych co do wskazanych zarzutów.

12.12.2014. r. pozwany zgłosił w Prokuraturze Rejonowej w S., że od 10 lat jest dzierżawcą działek (...) obręb R. i co roku z kuzynką M. Ł. (1) składali wnioski o dopłaty, a w 2014 r. złożyły je także inne osoby, które w końcu maja 2014 r. w siedzibie (...) w S., powołując się na umowę dzierżawy, nakłaniały go do wycofania wniosków złożonych przez pozwanego i jego kuzynkę. Z dalszych rozmów, które prowadził wynikało, że umowa dzierżawy z (...) nie została sporządzona, a miało dojść do nieformalnej zgody wyrażonej przez pracownika (...) na korzystanie z terenu przez inne osoby. W trakcie opisywanego zgłoszenia informował o sprawach prowadzonych odnośnie rozwiązania umowy i wspominał, że zamierza wydać przedmiot dzierżawy jesienią 2015 r. Dodał, że na rozprawie w (...) 26-28.11.2014 r. ustalano, kto prowadzi działalność rolniczą na ziemi, będącej przedmiotem spornej umowy, by zdecydować, komu wypłacić dopłaty. Twierdził, że na działkach koszone koniczynę, którą została posadzona w związku z jego działalnością na tym terenie. Podał, że 28.11.2014 r. został zaatakowany i pobity metalową rurką w czas prac polowych przez jedną z grupy osób, zawłaszczających ziemię w celu pozyskania dopłat.

7.01.2015. odnotowano ww. postępowaniu rozmowę z przedstawicielem wydzierżawiającego, który przedstawił sytuację prawno-procesową z pozwanym (do akt postępowania karnego pozyskano dokumentację (aż po wyrok nakazujący pozwanemu wydanie ziemi), w tym że rzutuje na spór o dopłaty, przedstawiony przez pozwanego w zawiadomieniu, o czym pismem z 12.12.2014 r. poinformowano (...) na zapytanie z 4.12.2014 r .

W toku czynności m.in. pozyskano dokumenty :

- z maja- lipca 2014 r. osób trzecich na zabiegi agrotechniczne na terenach ze sporu niniejszej sprawy,
- wyjaśnienia z 29.07.2014 r. i 30.07.2014 r. niektórych z tych osób, że są jedynym użytkownikami działek objętych badaniem w sprawie.

Na rozprawie w (...) co do działki nr (...) jedna z tych osób podawała, że użytkuje działkę za ustną zgodą pracownika (...). Pozwany wówczas podawał, że miał zawartą umowę dzierżawy na 10 lat od 2004 r. i w maju 2014 r. zlecił koszenie na tej działce, a następnie wyjechał zagranicę i jego pełnomocnik zgłosił w sierpniu 2014 r. kradzież pokłosu. W toku postępowania świadek zeznawała, że widziała umowę dzierżawy osoby trzeciej z (...) z 9.05.2014 r. na rok. Wyjaśniano na czyją rzecz pracowały osoby, które dokonywały pokosu i podtrzymywały oświadczenie o działaniu na rzecz tzw. osób trzecich, a nie G. Ł.. Podobny przebieg miała rozprawa co do działek (...) z tym, że osoba trzecia nie powoływała się na umowę, a na ustne ustalenia w (...) ze stycznia 2014 r. i że prace prowadziła na działkach od maja 2014 r. M. Ł. (1) jako świadek podała, że te 2 działki użytkowała na podstawie umowy dzierżawy z G. Ł. od 2010 r. Do lipca 2014 r. nie wykonywała na nich żadnych prac, a w tym czasie stwierdziła, że prowadzi je ktoś inny. Odnośnie kolejnych działek była odrębna rozprawa o analogicznym przebiegu, bez udziału M. Ł.. W rezultacie decyzją (...) dopłaty otrzymały osoby trzecie z uzasadnieniem, że dopłaty przysługują faktycznym użytkownikom gruntów rolnych, niezależnie od ustalenia tytułu prawnego.

Osoby przesłuchane w toku postępowania karnego potwierdzały swoje poprzednie wypowiedzi z postępowania przez (...). Odnotowano, że umowa okazana sołtysowi na osobę trzecią miała dotyczyć działek (...)//(...) (k. 140). Pracownik (...) zaprzeczał, by pisemnie lub ustnie zawarł umowę z osobami trzecimi lub przyzwolił na korzystanie z działek lub by w ogóle taka sytuacja miała miejsce w Agencji.

G. Ł. zakwestionował umorzenie, które postanowieniem sądu z 23.09.2015 r. zostało utrzymane w mocy. W uzasadnieniu stwierdził, że to, że G. Ł. (1) nie był posiadaczem gruntów „jawi się okolicznością bezdyskusyjnie wykazaną”. Stwierdził, że po dacie do której zawarto umowę stron, właścicielem plonów mógł być wydzierżawiający, a nie G. Ł., więc nie mógł tymi pożytkami dysponować i być poszkodowanym z tytułu zaboru plonów.

dowód: postanowienie – k. 149-151 oraz dokumentacja postępowania (...)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie podlegało uwzględnieniu.

Powód dochodził zapłaty, gdyż po ustaniu umowy stron, pozwany dzierżawca nie wydał przedmiotu umowy. Ze względu na regulację dotyczącą nieruchomości z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa ((...)) jako podstawę roszczenia wskazał na :

Art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa -

1. Osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Krajowego Ośrodka wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 57-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.

2. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Krajowy Ośrodek zażądała zwrotu nieruchomości.

3. 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.

Przepis ten wszedł w życie w czasie trwania umowy stron (wprowadzony został ustawą nowelizującą z 16.09.2011 r.), a jego uzasadnieniem było zbyt znaczne korzystanie z gruntów (...) bez umowy. Dlatego też Trybunał Konstytucyjny nie uznał, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jest nadmierne. Na kanwie niniejszej sprawy zauważalne jest, że mimo dostrzeganego w prawie różnicowania źródeł powstania korzystania bezumownego, omawiany przepis oparł się na karygodności samego korzystania z gruntów (...) bez tytułu (niezależnie czy w wyniku upadku umowy czy poprzez samowolne zajęcie). W umowie stron skutki nieterminowego wydania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu umowy, nie zostały określone tak drastycznie. Sytuacja ta oczywiście wywołała rozbieżności w orzecznictwie, które zajmowało się także innymi kwestiami spornymi, jakie zaistniały również w niniejszej sprawie. Mając na uwadze specyfikę przebiegu sporu stron, będącą pokłosiem zdarzeń, stanowiących podstawę wypowiedzenia umowy i ich konsekwencje, sąd przedstawi własną ocenę, nie bazując na dostępnych orzeczeniach, jako przesądzających. Gdyby sąd postąpił inaczej, mógłby pozostać przy przytoczeniu, że 8:

- zacytowany przepis jest wyłączną podstawą roszczenia,

- wysokość wynagrodzenia jest tak duża, gdyż ustawodawca miał na uwadze korzyści, jakie odnoszą korzystający z gruntów, czyli zysk z plonów, a w dużej mierze z dopłat,

- zwrot rzeczy nie musi przybierać szczególnej formy, w tym formy protokolarnej, gdyż pod pojęcie to podpada każda sytuacja, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił. W takim ujęciu momentem wydania będzie więc moment, w którym właściciel nieruchomości miał możliwość ponownego objęcia władztwa nad swoimi gruntami.

Nie wdając się w przytaczanie i omawianie innych poglądów, by wskazać, które i dlaczego sąd podziela, bezpośrednio wobec sedna sporu niniejszej sprawy sąd stwierdza, że uznał za zasadne stanowisko pozwanego, że nie powinien on być obciążony obowiązkiem zapłaty na rzecz powoda wobec zaistniałych w niej okoliczności. Mianowicie w okresie

objętym sporem zostało stwierdzono, że inne osoby, które faktycznie władały ziemią, uzyskują dopłaty. Sytuacja ta (nieuregulowanego statusu ziemi) zaistniała ze względu na wieloletni spór sądowy, do długości którego pozwany istotnie przyczynił się nienależytym wywiązywaniem się z obowiązków procesowych, co miało dla niego negatywne konsekwencje, jak i nie doprowadziło do weryfikacji faktycznego istnienia podstaw do wypowiedzenia umowy. Miały one bowiem dość ocenny charakter⁹, a nieopłacanie dzierżawy nie zostało nawet poddane przez pozwanego zarzutom o niezasadności twierdzeń¹⁰. Lektura dokumentacji sporu stron prowadziła także do wątpliwości, co do szerszego spektrum wywiązywania się przez pozwanego z umowy na kanwie prowadzenia prawidłowej gospodarki rolnej (gdyby bazować na informacjach z usprawiedliwiania się oponentów do dopłat), ale jednocześnie przebieg postępowania w sprawie dopłat wskazywał, że taka metodyka była akceptowana przez podmioty trzymające pieczę w tym zakresie, skoro wystarczyło ustalić, dla kogo zdeklarowały się pracować osoby prowadzące podstawowe zabiegi koszenia kończyny itp., by uznać to za wystarczające wypełnienie warunków z zakresu gospodarowania ziemią rolną. W konsekwencji sąd stwierdził, że pozwany nie uzyskał w spornym okresie korzyści z gruntów, został pozbawiony skutecznie ich posiadania, a wobec tego niezasadne jest roszczenie powoda, który wiedząc o tym – wystąpił o zapłatę za bezumowne korzystania przeciw pozwanemu (i to niezasadnie w zakresie obu wskazywanych przez niego podstaw roszczenia, abstrahując w ogóle od możliwości bazowania na innej podstawie niż przytoczony przepis). Sytuacja prawna gruntów była w fazie sporu sądowego ze względu na działania pozwanego, ale skoro zaktualizowała się utrata posiadania przez pozwanego wobec działań osób trzecich, rzeczą powoda było, by nie poprzestawać na przekonaniu, że zakładana odpowiedzialność pozwanego za niewydanie nieruchomości zwalnia go z aktów staranności co do własnego mienia¹¹. Weryfikacja sytuacji doprowadziła bowiem do ustalenia, że przypisanie pozwanemu odpowiedzialności poprzez obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie czy odszkodowania za niewydanie nieruchomości w terminie¹², w zakresie objętym pozwem, nie chroniło powoda przed szkodą, skoro godził się z działaniami na jego gruncie innych osób. Gdyby mimo przebiegu postępowania karnego, gdzie ostatecznie nie było możliwości zweryfikowania istnienia umowy dzierżawy osób trzecich z (...) na sporny grunt, co do której adnotację poczyniła świadek, będąca sołtysem oraz podglądu (...) do bazy (...) z wnioskami o dopłaty - powód chciał zaprzeczać, że aż do poinformowania o sporze przed (...), nie wiedział o zajęciu ziemi przez inne osoby i chciał się powoływać, że działania pozwanego - starającego się o dopłaty, utwierdzały go w słuszności przekonania, że pozwanego obciąża fakt niewydania formalnie gruntu, należałoby stwierdzić naruszenie art. 5 kc – społeczno-gospodarczej funkcji spornego roszczenia¹³. Jego priorytetem jest uzyskanie należności od osoby korzystającej z gruntu i trudno za taką uznać osobę, której grunt przejęto by czerpać zyski (i to dość stanowczo – vide zeznania osób, które de facto samowolnie zajęły ziemię z (...) mimo zabiegów pozwanego w organach państwowych). Prawne sankcjonowanie działań tych osób, w tym prawomocnym umorzeniem postępowania karnego (co można zrozumieć o tyle, że organy odpowiedzialne za nadzór nad zasobem uznały, że osoby te działały na korzyść zasobu i nawet powinny otrzymać gratyfikację z dopłat), wprawdzie samoistnie nie zwalnia pozwanego z odpowiedzialności za obstrukcję w rozliczeniu się z umowy, ale przy zauważeniu, że od początku realizacja umowy dotknięta była niejasnościami, które umożliwiały kontynuowanie sporu sądowego oraz dążenie do usunięcia wątpliwości w ten sposób, by pozwany sam poświadczył wydanie przedmiotu umowy, nawet gdy kto inny już korzystał z gruntu, prowadziła jednak do wniosku o oddaleniu powództwa na wspomnianej podstawie art. 5 kc (a wspomnieć należy, że przy uwzględnieniu przytoczonych już poglądów na kanwie spraw o odszkodowania za korzystanie z gruntów (...), oddalenie mogłoby nastąpić poprzez stwierdzenie braku przesłanek z przepisów, mogących uzasadniać powództwo). Nadto w ocenę tę wpisuje się także sytuacja z terenem ogrodzonym, skoro pozwany nie miał już do niego dostępu, a także odnosi się to do całości działek, gdyż nie wszystkie umożliwiały produkcję rolną i dlatego nie w całości objęte były badaniem w zakresie dopłat (podzielały zatem los zasadniczego areału ziemskiego jako pewnej całości gospodarczej).

Mając na uwadze przypadek sporu rozpoznawanej spawy, w nawiązaniu do powyższego wyводу prawnego, widoczne jest, że poprzestano na postępowaniu dowodowym, jakie przeprowadzono, co sąd potwierdził także ze stronami, aktualizując zgłoszone wnioski dowodowe w oparciu o wymianę stanowisk na posiedzeniu poprzedzającym zamknięcie rozprawy. Strony przyznawały, że nie dążą do badania, czy była umowa dzierżawy z osobami trzecimi, gdyż postępowanie karne nie doprowadziło do takich ustaleń. Odnosnie umowy pozwanego z M. Ł. (1) natomiast zostało stwierdzone, że jej prawo do dopłaty także zostało zanegowane mimo, że (...) był o niej powiadomiony przed podjęciem decyzji. Zatem mimo istnienia takiej umowy, zawartej przed wypowiedzeniem umowy stron, której nadto

nie można było wykonywać w okresie objętym sporem, gdyż kto inny zawładnął gruntem, również nie wymagało to dalszych ustaleń dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejsze sprawy.

Zbędne stało się odniesienie się do ustalenia wysokości wynagrodzenia, która także była kwestionowana i mogła wymagać dalszego badania, czy przyjęte założenia o obliczaniu należności na kanwie algorytmu bazy danych faktycznie stosuje wskaźniki odpowiadające założeniem przepisu.

Sąd nie odniósł się do sprawy, gdzie oddalono powództwo za poprzedni okres, na którą powód powoływał się w zawezwaniu do próby ugodowej, skoro powód wskazywał na faktyczność korzystania przez pozwanego z gruntów wobec pobieranych dopłat (na marginesie odnotować można, że ostatecznie nie zostało to potwierdzone). Zauważyć też można, że stan gruntów w chwili ich przekazywania mógł budzić wątpliwości, odnośnie tego, co się na nich działo, ale już od 2014 r. powód wiedział, że pozwany został pozbawiony władztwa nad ziemią (o czym pozwany informował wówczas powoda) i należy ją odzyskać z rąk samowolnych dysponentów. Przy przyjętej podstawie nadal świadczy to zatem o bezzasadności powództwa mimo, że wciąż toczyło się postępowanie wskutek apelacji pozwanego od wyroku o wydanie (gł. oparte na zarzucie co do nie orzeczenia o obowiązku wydania dopiero w 2015 r.). Sąd informację świadka, że pozwany w 2016 r. wyrażał gotowość wydania, lecz przez utrudniony kontakt do tego nie doszło, nie dały sądowi dostatecznej wiedzy do oceny sytuacji, skoro powód - jego pracownicy przedstawiali stanowisko, bazując na przekonaniu, że póki nie ma protokolarnego przekazania, niezależnie od okoliczności, obciążają one pozwanego. Przy tym jego postawa - ciągłego balansowania ze swoim stanowisku, by uzyskać dopłaty, skoro składał wnioski nawet po upływie okresu umownego i przez to chciał utrzymać jakąś łączność z gruntem, samoistnie nie podważa możliwości skorzystania z art. 5 kc ze względu na uznawany pogląd, że nie powinna z niego korzystać osoba naruszająca zasady współżycia społecznego, czyli w tym wypadku także nadużywająca sytuacji. Aktualna pozostaje bowiem główna ocena tego przypadku – przy tak licznych niejasnościach, obciążanie w konsekwencji pozwanego tak znacznie finansowo, budzi wątpliwości, zwłaszcza że ostrze przepisu było wymierzone w beneficjentów nieuprawnionego korzystania z ziemi Skarbu Państwa (a sama szkoda za niemożność pozyskiwania czynszu od prawidłowego działającego dzierżawcy nie została przedstawiona, skoro nie wszczęto działań wobec samowolnych dysponentów, gdyż nie było wątpliwości, że nie bazują na uprawnieniu pozwanego, zwł. że termin jego umowy minął i należało aktualizować ochronę adekwatnie do sytuacji, by nie tracić roszczeń wobec podmiotów, o których mowa w art. 39 b). Poza tym pozwany obawiał się skutków niewywiązania się z umów o pomoc finansową, o której wspominał przez zamknięciem rozprawy w sprawie o wydanie, dążąc do uzyskania wydłużenia okresu korzystania poza okres umowy, co także zastanawia odnośnie reguł zawierania takich umów, nawet jeśli bazują tylko na ostrych rygorach penalnych. Pozwany uważał, że takie sytuacje były jednak dopuszczalne ze względu na specyfikę korzystania z gruntów (konieczność zapewnienia ciągłego okresu produkcji roślinnej przy danym cyklu). Gdyby umowa z powodem dotrwała do końca bez wypowiedzenia, pozwany mógł też starać się o jej przedłużenie, co przewidywała sama umowa. Wypowiedzenie zbieżne z okresem, w którym brakowało ziemi na dzierżawę, więc posługiwano się cenami z umów sprzedaży, niewątpliwie także mogło utrudnić przebieg kooperacji stron, stanowiącą podstawę wypowiedzenia, gdy stwierdzono, że pozwany nie wywiązał się z dodatkowych obowiązków umowy, które pozwany uznał za niewspółmierne wobec istoty umowy. Do zauważania jest także, że jeśli w późniejszym okresie w wykazie dopłat znalazły się wnioski innych osób o nazwisku Ł., to wobec informacji z przebiegu postępowania w (...), by powiązać je z odpowiedzialnością pozwanego, należałoby dodatkowo wykazać, dlaczego nie podlegały pozwaniu indywidualnemu. Poza tym przedstawiony z pozwem wydruk nie był dostatecznie czytelny, skoro jednocześnie w aktach sprawy karnej były decyzje korygujące i odmawiające przyznania dopłat, a wydruk posługuje się pojęciem „obsługi wniosku” i pozwany wspominał, że M. Ł. (1) była zobowiązana do zwrotu uzyskanej dopłaty. Tak surowa sankcja jak z art. 39 b powinno być wykazana, by nie było wątpliwości, że obciąża beneficjenta zgodnie z jej założeniem, inaczej państwo staje się tylko państwem opresyjnym, a nie starającym się zadbać o dobro wspólne, czyli działa wbrew założeniu art. 77 konstytucji, który podwyższa próg staranności i dla obrotu cywilnoprawnego z udziałem Państwa. A nadto badanie stanu faktycznego prowadziło do refleksji, że opresyjność nie zabezpiecza interesów Państwa, co dodatkowo czyni ją bezprzedmiotową. Nowelizacja należności do 30-krotności tym bardziej pogłębia wątpliwości, skoro jedyną metodą ma być zastrzeżenie represji, co okazuje się nieskuteczne. S. do tej treści przepisów będzie więc musiała dodatkowo rykoszetować bezskutecznością, gdyż sąd nie może zapominać o normach, wynikających ze zważania wartości nadrzędnych w danym sporze procesowym. Wówczas

z konieczności nawet stwierdzone naruszenia, mogą w rezultacie, prowadzić do odmowy udzielenia ochrony prawnej, oczekiwanej poprzez wniesienie skonkretyzowanego pozwu. To zakończenie wywodu dopełnia omówienie ostatecznie podanej podstawy rozstrzygnięcia - art. 5 kc wobec powstałych wątpliwości odnośnie wypełnienia przesłanek z cyt. art. 39b (jak i innych sankcjonujących niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania) i zasadności zastosowania jego dyspozycji.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kc, a zatem było do należności do zasądzenia wobec oddalenie powództwa i braku kosztów po stronie pozwanego.

1 w dalszej części (...)

2 w dalszej części (...)

3 Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa

4 (...)

5 (...)

6 po porównaniu z opisem przedmiotu umowy należy stwierdzić, że nie wymieniono działek : (...) (budowlano-leśna), (...) (droga dojazdowa), (...) (1,5600 ha pastwiska), (...) i odnotowano (...), a nie (...); w protokole wydania k. 58-60 była informacja o scaleniu 121-122, zastrzeżenie o wcześniejszym ogrodzeniu przez wydzierżawiającego terenu umowy co do działek (...)

7 od 26.06.2019 r. 30-krotność

8 za komentarzem pod redakcją P. C. w LexOmega, w tym cytowane orzeczenia Sądu Najwyższego : wyrok z 10.06.2016 r., (...) (LEX nr 2107103), wyroku z 15.02.2018 r., (...); wyrok z 10.01.2017 r., (...) (LEX nr 2255437), wyrok z 10.01.2017 r., (...) (LEX nr 2255437),

9 czy budynkami w takim drastycznym stanie wyburzeniowym powinien zająć się dzierżawca, jeśli główną przyczyną było naturalna konsekwencja wieku, a obowiązek zajęcia się adekwatnie kosztowny (vide art. 697 kc, jak i sama umowa stron wpisująca się w konstrukcję umowy w jej regulacji ustawowej)

10 skoro ta kwestia pojawiała się dodatkowo także nie doszło do zbadania przy tak specyficznej umowie, czy dzierżawca mógłby skutecznie bronić się i dlaczego nie to był podstawową przyczyną wypowiedzenia, a dość oceny ww. zarzut; należy jednak odnotować jako istotne, że pozwany na tej kanwie nie podejmował obrony, co wzmacniało istotnie sytuację powoda w procesie na wypadek, gdyby sąd miał dylemat nad zastosowaniem choćby art. 5 kc przy ocenie podstawy wypowiedzenia i rozstrzygnięciu o fiasku umowy

11 zwł. że pozwany mógł ewentualnie tylko szukać ochrony posesoryjnej, skoro powód wypowiedział umowę i egzekwował tę decyzję

12 zastrzec należy, że wobec stanowiska powoda sąd odnosi się do obu wskazanych przez niego podstaw, ale podziela jednak poglądy, że cyt. art. 39 b zawiera w sobie także konstrukcję ryczałtowości odszkodowania wobec uzasadnienia do projektu tego przepisu, że odrębne odszkodowania, zwł na kanwie standardowości przypadku bez dodatkowych szkód nietypowych, stanowi pełną regulację; por. także komentarz do art. 675 kc (w zw. z art. 694 kc) w systemie L. pod red. K. O., zwł. teza 14; gdyby rozważać podstawę odpowiedzialności w zw. z art. 471 kc – w nawiązaniu do komentarza – to nawet zakładając, że prowadzenie sporu sądowego nie zwalnia z odpowiedzialności na tej podstawie, to nadal trudno przypisać odpowiedzialność pozwanemu za to, że inne osoby wbrew niemu zawładnęły nieruchomością, zwł. że nie wiadomo, by powód dochodził od nich zapłaty mimo szerokiego brzmienia cyt. art. 39b, co podważa fakt pewności zachodzenie szkody po stronie powoda z tytułu niezyskiwania świadczeń z udostępniania gruntu w dzierżawę.

13 bez poszerzania wyводу należy tylko nadmienić, że należy tu abstrahować od ideologicznej krytyki tego przepisu, gdyż co do zasady wpisuje się on w wielowiekową tradycję koncepcji nadużycia prawa, a ewentualnie należałoby pojęciowo go uwspółcześnić, co jest zbędne dla potrzeb uzasadnienia, gdyż art. 5 kc wciąż funkcjonuje jako oczywista klauzula generalna, niezbędna do zabezpieczenia systemu prawa