

Sygn. akt: I C 63/24

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2024 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Sylwia Piasecka
Protokolant:	p.o. protokolanta sądowego Ilona Szczepańska

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2024 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

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

przeciwko P. W.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 63/24

## UZASADNIENIE

Powód – Krajowy Ośrodek (...) z siedzibą w W., reprezentowany przez pełnomocnika radcy prawnego wniósł pozew przeciwko P. W. o zapłatę kwoty 64.010,88 złotych, w tym z tytułu kwoty głównej za bezumowne użytkowanie nieruchomości – 61.073,63 złotych oraz skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie od zaległej należności głównej wyliczonej na dzień wniesienia pozwu w łącznej kwocie 2.937,25 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o koszty procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwany na podstawie umowy dzierżawy nr (...) nieruchomości rolnej niezabudowanej zawartej w dniu 10 maja 2017 roku, dzierżawił mienie wchodzące w skład (...), to jest nieruchomość położoną w miejscowości R., w gminie R., w obrębie R. oznaczonej jako działka nr (...) powierzchni 2,05 ha ha, w tym grunty orne klasy IVa o pow. 0,08 ha, klasy IVb o pow. 0,76ha i klasy V o pow. 1,21 ha. Umowa została zawarta od 10 maja 2017 roku do 9 maja 2027 roku.

Zaznaczył, że stosownie do § 15 ust. 1 Umowy, dzierżawca zobowiązał się płacić wydierżawiającemu roczny całkowity czynsz dzierżawny w wysokości równoważący 43,50 zł pszenicy. Natomiast na podstawie §15 ust. 3 umowy, cenę pszenicy przyjmowano na podstawie średniej krajowej ceny skupu, publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Zgodnie zaś z §15 ust. 4 i 5 umowy, czynsz płatny jest za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej w ust. 1 przez cenę pszenicy określonej w ust. 3.

Powód podkreślił, że czynsz dzierżawny płatny był w dwóch ratach - rata czynszu dzierżawnego za II półrocze płatna była wg cen pszenicy w tym półroczu w terminie do dnia 28 lutego następnego roku i do dnia 30 września za I półrocze według cen pszenicy w tym półroczu. Natomiast zgodnie z §17 ust. 1 umowy, jeżeli dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez wydzierżawiającego 3 - miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu. Przy czym umowa dzierżawy może być rozwiązana przez wydzierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli dzierżawca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy prawo upadłościowe i naprawcze (ust. 2). Stosownie zaś do § 17 ust. 4 umowy, jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 5, to jest w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego, wówczas wydzierżawiający naliczał będzie wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości w wysokości określonej w przepisach obowiązujących na dzień wskazania do wydania nieruchomości. Zatem używanie przez byłego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.

Powód zaznaczył, że pismem z dnia 14 listopada 2018 roku wezwał pozwanego do zapłaty zaległości czynszowych wraz z odsetkami ustawowymi na dzień 14 listopada 2018 roku wyliczonymi w kwocie 3.412,36 złotych. Jednocześnie pozwany został uprzedzony, że niewydanie przedmiotu dzierżawy, spowoduje naliczenie wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 7 grudnia 2018 roku za pośrednictwem listu poleconego o nr rejestrowym (00) (...). Natomiast pismem z dnia 14 marca 2019 roku pozwany został poinformowany, że powód rozwiązuje ze skutkiem natychmiastowym umowę ze względu na brak płatności czynszu dzierżawnego i jednocześnie wyznaczył termin wydania nieruchomości na dzień 3 kwietnia 2019 roku o godzinie 12.00, a na spotkanie wyznaczył działkę nr (...) obręb R.. Powód wskazał, że pozwany został uprzedzony, że niewydanie przedmiotu dzierżawy, spowoduje naliczenie 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. Pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 3 kwietnia 2019 roku za pośrednictwem listu poleconego.

Powód zaznaczył, że zgodnie z protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 3 kwietnia 2019 roku pozwany P. W. poinformował, iż nie podpisze protokołu zdawczo - odbiorczego dotyczącego przekazania nieruchomości, ponieważ nie odebrał pisma informującego o rozwiązaniu umowy z poczty.

Powód podniósł nadto, że pismem z dnia 10 kwietnia 2019 roku pozwany został poinformowany, że powód rozwiązuje z dniem 26 kwietnia 2019 roku umowę ze względu na brak płatności czynszu dzierżawnego. Jednocześnie Powód wyznaczył termin wydania nieruchomości na dzień 29 kwietnia 2019 w godzinach 10.30-11:00, a na spotkanie wyznaczył działkę nr (...) obręb R.. Pozwany został uprzedzony, że niewydanie przedmiotu dzierżawy, spowoduje naliczenie od 30 kwietnia 2019 roku do dnia jej wydania, 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. Pismo zostało doręczone pozwanemu 29 kwietnia 2019 roku (doręczenie na skutek dwukrotnego awizowania) za pośrednictwem listu poleconego. Powód zaznaczył, że pozwany nie stawił się w wyznaczonym terminie do wydania nieruchomości i dlatego też nieruchomość nie została przejęta do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w dniu 29 kwietnia 2019 roku. w związku z tym powód wystąpił z powództwem do Sądu, który wyrokiem zaocznym z dnia 10 lipca 2020 roku, sygn. akt I C 1003/19, nakazał pozwanemu P. W. aby wydał powodowi nieruchomość gruntową nr 401, o powierzchni 2,05 ha położoną w R., dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), która to nieruchomość była przedmiotem umowy. Na podstawie tego tytułu wykonawczego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Kancelaria nr I w C. Pani I. O., w postępowaniu komorniczym, sygn. Km 270/22, w dniu 22 czerwca 2023 roku wprowadziła wierzyciela - powoda w niniejszej sprawie - na nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 2,05 ha w R. (Kw (...)). Dłużnik nie był obecny w toku czynności.

Powód wskazał, że zgodnie z informacją o zakończeniu bezumownego użytkowania, P. W. winien jest powodowi wynagrodzenie z tytułu bezumownego użytkowania (BUM) nieruchomości za okres od dnia 27 kwietnia 2019 roku do dnia 22 czerwca 2023 roku. Dlatego też powód, pismami z dnia 23 czerwca 2020 roku, z dnia 8 września 2023 roku, z dnia 9 listopada 2023 roku wezwał pozwanego do zapłaty należności z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości. Pozwany do dnia wniesienia pozwu nie uregulował zobowiązań wynikających z tytułu korzystania bez tytułu prawnego z nieruchomości powoda przez okres od dnia 27 kwietnia 2019 roku do dnia 22 czerwca 2023 roku.

Powód zaznaczył, że na dzień 14 grudnia 2023 roku zadłużenie pozwanego z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości i skapitalizowanych odsetek wyniosło łącznie kwotę 64.010,88 złotych, która obejmowała kwotę główną 61.073,63 złotych i odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia 14 lipca 2020 roku od kwoty 5.494,14 złotych do dnia 14 grudnia 2023 roku, w wysokości 1.684,43 zł oraz odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia 29 września 2023 roku od kwoty 53.404,88 roku do dnia 14 grudnia 2023 roku, w kwocie 1.252,82 złotych.

Powód podkreślił, że wysokość wynagrodzenia z tytułu użytkowania nieruchomości bez tytułu prawnego ustalona została przez powoda w oparciu o przepis 39b ust 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2329), w brzmieniu obowiązującym w okresie, w którym pozwany bezumownie użytkował przedmiotową nieruchomość. Na podstawie art. 39 b ust. 1 cyt. ustawy w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 czerwca 2019 roku, 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. Zgodnie zaś z treścią tego przepisu, po nowelizacji przyjętej na podstawie art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 26 kwietnia 2019 roku o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1080), tj. od dnia 26 czerwca 2019 roku, 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 30 - krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.

Wobec powyższego wysokość wywoławczą czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy i wynoszącej 4,91 dt powód ustalił w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 roku w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 433) poprzez dopasowanie klas użytkowanych przez pozwanego bezumownie gruntów do wysokości czynszu dla takich nieruchomości wynikającego z tabeli stawek czynszu dzierżawnego znajdującej się w rozporządzeniu. Zatem łączna wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres od dnia 27 kwietnia 2019 roku do 22 czerwca 2023 roku wyniosła 61.073,63 złotych i zostało naliczone zgodnie z umową (pierwsze trzy dni do wyznaczonego terminu wydania nieruchomości), art. 39b ustawy z dnia 19 grudnia 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, czyli w wysokości 5 -krotności w okresie od 30 kwietnia 2019 roku do 25 czerwca 2019 roku i 30 - krotności w okresie od dnia 26 czerwca 2019 roku do 22 czerwca 2023 roku wartości wywoławczego czynszu dzierżawnego.

Powód wskazał, że wynagrodzenie za poszczególne okresy wynosiło:

- od dnia 27 kwietnia 2019 (dzień po wygaśnięciu decyzji) do dnia 29 kwietnia 2019 roku (dzień wyznaczony na wydanie nieruchomości) - 3 dni x 43,50 zł rocznie, zgodnie z umową, kwotę 29,03 złotych ( $43,50 \text{ dt} / 365 \text{ dni} * 3 \text{ dni} * 81,20 \text{ zł}$ ),
- od dnia 30 kwietnia 2019 roku do dnia 25 czerwca 2019 roku - 57 dni x 4,91 zł rocznie \* 5-cio krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, - kwotę 311,31 zł (z wyliczenia  $24,55 \text{ dt} / 365 \text{ dni} * 57 \text{ dni} * 81,20 \text{ zł}$ ),

- od dnia 26 czerwca 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku 5 dni x 4,91 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy – kwotę 163,85 zł (z wyliczenia 147,30 zł/365 dni\* 5 dni \* 81,20 zł),

- od dnia 1 lipca 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku - 184 dni \* 4,91 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 4.989,96 zł (z wyliczenia 147,30 zł/365 dni\* 184 dni \* 67,20 zł),

- od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku - 182 dni \* 4,91 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 5.607,83 złotych (z wyliczenia 147,30 zł/366 dni\* 182 dni \* 76,56 zł),

- od dnia 1 lipca 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku - 184 dni \* 4,91 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 5.495,43 złotych (z wyliczenia 147,30 zł/366 dni\* 184 dni \* 74,21 zł),

- od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku - 181 dni \* 4,91 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 6.796,07 zł (z wyliczenia 147,30 zł/365 dni\* 181 dni \* 93,04 zł),

- od dnia 1 lipca 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku - 184 dni \* 4,91 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 7.478,26 złotych (z wyliczenia 147,30 zł/365 dni\* 184 dni \* 100,71 zł),

- od dnia 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku - 181 dni \* 4,91 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 11.224,77 złotych (z wyliczenia 147,30 zł/365 dni\* 181 dni \* 153,67 złotych),

- od dnia 1 lipca 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku - 184 dni \* 4,91 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 11.299,44 złotych (z wyliczenia 147,30 zł/365 dni\* 184 dni \* 152,17 zł),

- od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 22 czerwca 2023 roku - 173 dni \* 4,91 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 7.677,68 złotych (z wyliczenia 147,30 zł/365 dni\* 173 dni \* 109,97 zł).

Powód podał, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się wyżej wymieniona kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jak i kwota 2.937,25 złotych stanowiąca wartość skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie wyliczona na dzień wniesienia pozwu (data nadania za pośrednictwem Poczty Polskiej przesyłką poleconą rejestrowaną). Natomiast z uwagi na uwzględnienie w wezwaniu z dnia 8 września 2023 roku naliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za jedynie 124 dni w 2023 roku, zgodnie z wyliczeniem pracowników wydziału merytorycznego powoda, a nie za 173 dni (licząc od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 22 czerwca 2023 roku włącznie, kiedy nastąpiła egzekucja komornicza), nie naliczono odsetek ustawowych za opóźnienie przy ich przy kapitalizacji od kwoty 2.174,60 zł (BUM za 49 dni powyżej wyliczonych 124 dni). Data początkowa naliczenia skapitalizowanych odsetek została wyznaczona według dat doręczenia wezwań do zapłaty.

Powód podkreślił, że zgodnie z treścią art. 187 § 1 pkt 3 kpc podjął próbę pozasądowego sposobu rozwiązania sporu, wysyłając pozwanemu wezwanie do dobrowolnego uregulowania zadłużenia, umożliwiając tym samym pozwanemu spełnienie zaległego świadczenia bez występowania na drogę sądową i narażania pozwanego na ponoszenie dodatkowo kosztów sądowych. Pozwany, pomimo otrzymania wezwania do zapłaty nie zapłacił powodowi żądanej kwoty, jak również nie podjął jakiegokolwiek próby kontaktu z powodem odnośnie kwestii uregulowania ciążącego na niej zadłużenia, ewentualnego jego rozłożenia na raty. Odnosząc się natomiast do kwoty 2.174,60 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, która omyłkowo nie została uwzględniona w wezwaniu z dnia 8 września 2023 roku na skutek wyliczenia BUM za okres 124 dni w 2023 roku, zamiast za okres 173 dni, powód wskazał, że nie znajduje podstaw do wzywiania przedsądowego pozwanego do zapłaty wyżej wymienionej kwoty. Skoro dotychczasowe zobowiązania pozwany nie wykonywał dobrowolnie, to wobec dalszych kwot z wysokim prawdopodobieństwem (graniczącym pewności) nie byłoby inaczej. Zarówno w zakresie wydania nieruchomości niezbędna była droga sądowa, jak i następnie postępowanie egzekucyjne, tak i w niniejszej sprawie jedyną drogą dochodzenia zapłaty wynagrodzenia od pozwanego jest postępowanie przed tutejszym Sądem.

Powód podniósł, że dochodzone roszczenie jest wymagalne od dnia 22 czerwca 2024 (kwota główna roszczenia obejmująca wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości), zaś w przedmiocie najstarszych skapitalizowanych odsetek ich wymagalność liczona jest od dnia 14 lipca 2020 roku, to jest od dnia następującego po dniu doręczenia wezwania do zapłaty wezwania z dnia 23 czerwca 2020 roku.

Powód wskazał, że posiada legitymację czynną, ponieważ umowa dzierżawy została zawarta przez Agencję Nieruchomości Rolnych. Natomiast na mocy art. 45 oraz art. 46 ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...) ( DZ.U. 2017r. poz. 624) z dniem 31 sierpnia 2017 roku zniesiona została Agencja Nieruchomości Rolnych i z dniem 1 września 2017 roku utworzony został Krajowy Ośrodek (...), który z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej Agencji Nieruchomości Rolnych.

Nakazem zapłaty z dnia 27 grudnia 2023 roku, wydanym w sprawie I Nc 421/23, Referendarz sądowy uwzględnił roszczenie powoda w całości i orzekł o kosztach procesu.

W przepisany terminie pozwany – P. W. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o odrzucenie pozwu w całości.

W uzasadnieniu wskazał, że współpraca z powodem nigdy nie była odpowiednia co do przepływu i przekazywania wiadomości. Zaznaczył, że nie otrzymał korespondencji, z której wynikałaby wysokość czynszu dzierżawnego do zapłaty wynikającego z umowy numer (...) z dnia 10 maja 2017 roku. dlatego też żądanie zapłaty raty czynszu przez (...) było niemożliwe do wykonania, ponieważ nie dostarczono kwoty raty, a jak wiadomo na każdą ratę czynszu potrzebne jest wyliczenie na podstawie aktualnej ceny pszenicy.

Pozwany zakwestionował również zasadność wypowiedzenia umowy, albowiem korespondencja nie była dostarczana, jak również podkreślił, że nie otrzymał informacji o terminie wydania nieruchomości. Zaznaczył nadto, że od dnia 3 kwietnia 2019 roku nie korzystał z nieruchomości, nie składał wniosków o dopłaty bezpośrednie co do działki (...) oraz nie użytkował w jakikolwiek sposób tej działki. Dlatego też na dzień 29 stycznia 2024 roku na działce numer (...) znajdują się pięcioletnie brzozy i sosny, co jest dowodem na to, że działka nie była użytkowana rolniczo.

Na rozprawie w dniu 13 marca 2024 roku pozwany – P. W. – zakwestionował wysokość dochodzonego roszczenia wskazując, że nie wie jak została wyliczona kwota dochodzona pozwem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 maja 2017 roku Agencja Nieruchomości Rolnych O/T G. z siedzibą w P. zawarł z P. W. - na okres od dnia 10 maja 2017 roku do dnia 9 maja 2027 roku - umowę dzierżawy nieruchomości rolnej, niezabudowanej, położonej na terenie gminy R., oznaczonej jako działka numer (...), w skład której wchodziły grunty określone zestawieniem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy o ogólnej powierzchni 2,05 ha, w tym grunty orne.

Przedmiot umowy stanowił mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa i został on wydany pozwanemu – P. W. w dniu 10 maja 2017 roku.

Z dniem 31 sierpnia 2017 roku zniesiona została Agencja Nieruchomości Rolnych, na mocy art. 45 oraz art. 46 ustawy z dnia 10 lutego 2017 roku przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...) ( DZ.U. 2017r. poz. 624) i z dniem 1 września 2017 roku utworzony został Krajowy Ośrodek (...), który z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej Agencji Nieruchomości Rolnych.

bezsporne, nadto dowód: umowa dzierżawy z dnia 10 maja 2017 roku k. 13 – 14v, załączniki numer 1 do umowy k. 15, protokół zdawczo – odbiorczy k. 19.

Pozwany – P. W. zobowiązał się płacić, od dnia podpisania umowy, czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 43,50 dt w stosunku rocznym (w tym podatek VAT). Sposób naliczania czynszu dzierżawnego od poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy określał załącznik numer 2 do niniejszej umowy. Czynsz płatny był za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy przez cenę pszenicy,

którą przyjmowało się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS na każde półrocze roku kalendarzowego.

Strony umowy ustaliły, że czynsz dzierżawny za I półrocze płatny był w terminie do 30 września według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze według ceny pszenicy w II półroczu, w terminie do 28 lutego następnego roku. Dzierżawca mógł zapłacić czynsz przed terminem płatności wyłącznie za zgodą wydzierżawiającego.

bezsporne, nadto dowód: umowa dzierżawy z dnia 10 maja 2027 roku k. 13 – 14v, załączniki numer 2 do umowy k. 16.

W umowie ustalono, że w przypadku gdy dzierżawca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa półrocza wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez wydzierżawiającego 3 miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Umowa dzierżawy mogła również być rozwiązana przez wydzierżawiającego przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli dzierżawca stał się niewypłacalny oraz za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia zawierającego, w szczególności uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu umowy. Natomiast w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy w ciągu roku kalendarzowego, czynsz dzierżawny zarówno za I, jak i II półrocze ustalało się proporcjonalnie do okresu trwania dzierżawy w oparciu o aktualnie znaną średnią cenę pszenicy. Wówczas płatność tego czynszu miała nastąpić w ciągu 1 miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawca zobowiązany był wydać nieruchomość wydzierżawiającemu we wskazanym terminie przez wydzierżawiającego. Jeżeli dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w określonym terminie, wydzierżawiający miał prawo naliczać opłatę z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości, w wysokości określonej w przepisach obowiązujących na dzień wskazany do wydania nieruchomości.

bezsporne, nadto dowód: umowa dzierżawy z dnia 10 maja 2027 roku k. 14 – 15.

Pozwany – P. W. nie regulował czynszu dzierżawnego, dlatego też powód wyznaczył mu 3 miesięczny termin, licząc od daty otrzymania niniejszego pisma, do zapłaty zaległego czynszu, którego wysokość wraz z odsetkami ustawowymi na dzień 14 listopada 2018 roku wynosił kwotę 3.412,36 złotych. Jednocześnie powód poinformował pozwanego, że w przypadku braku wpłaty całości wymienionego w wezwaniu zadłużenia wraz z odsetkami naliczonymi do dnia zapłaty, umowa dzierżawy zostanie rozwiązana i wyznaczony zostanie termin do jej wydania.

Powód poinformował pozwanego o skutkach niewydania przedmiotu umowy dzierżawy w terminie.

dowód: wezwanie do zapłaty wraz z uprzedzeniem o zamiarze rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 14 listopada 2018 roku k. 20, potwierdzenie odbioru k. 21.

Powód – (...) Oddział Terenowy w P. rozwiązał ze skutkiem natychmiastowym przedmiotową umowę dzierżawy z pozwanym – P. W. z powodu braku uregulowania zaległości i wyznaczył termin wydania wydzierżawionej działki o numerze ewidencyjnym (...), obręb R., gmina R., powiat (...) o powierzchni 2,05 ha na dzień 3 kwietnia 2019 roku, o godzinie 12:00 na dzierżawionej nieruchomości – działka numer (...). Powód poinformował również pozwanego, że w przypadku niewydania w wyznaczonym terminie nieruchomości, pozwany jako osoba władająca działką będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz powoda wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości, w wysokości 5 – krotności wywoławczego czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, a w przypadku braku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej własności powód będzie naliczał i dochodził odsetek ustawowych.

dowód: pismo z dnia 14 marca 2019 roku k. 22 – 22v, potwierdzenie odbioru korespondencji k. 23 - 24.

W dniu 3 kwietnia 2019 roku podczas czynności związanych z odbiorem nieruchomości – działki nr (...) – pozwany P. W. odmówił podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego z uwagi na nieodebranie pisma z poczty informującego o rozwiązaniu umowy dzierżawy.

dowód: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 3 kwietnia 2019 roku k. 25.

Powód – (...) Oddział Terenowy w P., ze względu na brak płatności czynszu dzierżawnego, rozwiązał z dniem 26 kwietnia 2019 roku umowę dzierżawy numer (...) z dnia 10 maja 2017 roku. W związku z tym pozwany został zobowiązany do protokolarnego wydania Zasobu (...), będącego przedmiotem umowy dzierżawy, to jest nieruchomości określoną jako działka numer (...), położoną w R., o powierzchni 2,05 ha. Termin wydania nieruchomości ustalono na dzień 29 kwietnia 2019 roku, w godzinach od 10:30 do 11:00.

Powód poinformował również pozwanego, że w przypadku niewydania w wyznaczonym terminie nieruchomości, będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości, w wysokości stanowiącej 5 – krotność wywoławczej wysokości czynszu dzierżawnego, który byłby należny, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, licząc od dnia 30 kwietnia 2019 roku do dnia jej wydania, a także, że pozwany zostanie obciążony należnością za podatek rolny, który zostanie zapłacony przez (...).

W dniu 29 kwietnia 2019 roku z uwagi na niestawiennictwo pozwanego nie doszło do zwrotu działki numer (...).

dowód: pismo z dnia 10 kwietnia 2019 roku k. 27 – 27v, protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29 kwietnia 2019 roku k. 29, dowód z innych wniosków dowodowych: nadanie korespondencji k. 28 – 28v.

Wyrokiem zaocznym z dnia 10 lipca 2020 roku, wydanym w sprawie I C 1003/19, Sąd Rejonowy w Człuchowie nakazał pozwanemu P. W. aby wydał powodowi (...) w W. nieruchomość gruntową – działkę numer (...), o powierzchni 2,05 ha, o określonym sposobie korzystania łąka, położoną w R., dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczysta Kw nr (...).

Powód został wprowadzony w posiadanie powyższej nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie rejonowym w Człuchowie w dniu 22 czerwca 2023 roku. pozwany nie był obecny podczas tej czynności.

przyznane, nadto dowód z innych wniosków dowodowych: wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 10 lipca 2020 roku k. 30, protokół z dnia 22 czerwca 2023 roku k. 31.

W marcu 2020 roku powód - (...)/T w P. zawiadomił pozwanego - P. W. o wysokości należnej opłaty z tytułu bezumownie użytkowanych działek za okres od dnia 27 kwietnia 2019 roku, czyli od dnia rozwiązania umów dzierżawy, do dnia 31 grudnia 2019 roku, natomiast w czerwcu 2020 roku wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 5.569,04 złotych z tytułu bezumownego użytkowania majątku.

Pozwany nie uregulował powyższego zobowiązania.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 23 czerwca 2020 roku k. 32, pismo z dnia 10 marca 2020 roku k. 33, zawiadomienie o płatności z dnia 10 marca 2020 roku k. 34, dowód z innych wniosków dowodowych: potwierdzenie odbioru k. 35.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 39b ust. 1, 2 i 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 roku (Dz.U. Nr 107, poz. 464), zmienionym ustawą z dnia 26 kwietnia 2019 roku (Dz.U. z 2019 r. poz. 1080), która weszła w życie w dniu 26 czerwca 2019 roku, 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 30-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby

należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Do czasu zmiany tego uregulowania wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wynosiła 5 - krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Krajowy Ośrodek zażądała zwrotu nieruchomości. 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.

Zatem artykuł 39b cytowanej ustawy zawiera samodzielną regulację w przedmiocie obowiązku uiszczenia przez posiadane nieruchomości Skarbu Państwa bez tytułu prawnego - wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości i jednocześnie stanowi szczególny reżim prawny ustalenia rozmiaru wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego i dochodzenia tego wynagrodzenia w zasadzie z wyłączeniem przepisu kodeksu cywilnego dotyczącego tzw. roszczeń uzupełniających uregulowanych w art. 224–231, z wyjątkiem art. 229 kc. Dlatego też wykładnia art. 39b powinna uwzględniać wspomnianą, szczególną regulację prawną zawartą w tym przepisie, w szczególności w zakresie procedury przetargowej obejmującej dzierżawę nieruchomości.

Wobec powyższego celem omawianego przepisu było wyposażenie (...) w sprawne narzędzie dochodzenia zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości należących do Skarbu Państwa. Przy czym nie chodzi tu tylko o cel kompensacyjny tego przepisu (wynagrodzenie w związku z nieuzyskaniem korzyści z nieruchomości), ale także o dyscyplinowanie podmiotu, który bez tytułu prawnego korzysta z nieruchomości Skarbu Państwa.

Istotnym jest również, że z uwagi na brak przepisów kolizyjnych należy przyjąć, że od dnia wejścia w życie - art. 39b GospNierRolU - ma zastosowanie do wszystkich stosunków będących w toku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 grudnia 2016 roku, I ACa 844/16, Legalis). Ponadto zgodnie z obowiązującą linią orzecznictwa, którą Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela, po dniu 3 grudnia 2011 roku do roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego ma zastosowanie art. 39b GospNierRolU, bez względu na odmienne uregulowania zawarte w uprzednio obowiązującej umowie, jak też, że irrelevantna pozostaje dobra lub zła wiara władającego, której charakter może mieć znaczenie jedynie dla możliwości skorzystania przez władającego bez tytułu prawnego w dobrej wierze z art. 23a ust. 1 GospNierU przez złożenie wniosku do (...) o umorzenie, odroczenie lub rozłożenie na raty należności z tego tytułu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2018 roku, IV CSK 255/17, Legalis).

Według komentowanego ust. 2 art. 39b GospNierRolU, wysokość wynagrodzenia ustala się na dzień, w którym (...) zażądała zwrotu nieruchomości. Zatem, skoro od dnia 3 grudnia 2011 roku do dnia 25 lipca 2019 roku wysokość wynagrodzenia za władanie bez tytułu prawnego stanowiła pięciokrotność wywoławczej wysokości czynszu, to do tego czasu wysokości wynagrodzenia ustalana powinna być według powyższej stawki, natomiast od dnia 26 lipca 2019 roku, a mianowicie od czasu obowiązywania trzydziestokrotnej wywoławczej wysokości czynszu, bezumowny użytkownik zobowiązany jest do zapłaty na rzecz (...) wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 30-krotność wywoławczej wysokości czynszu.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że pozwany – P. W. – na podstawie umowy dzierżawy z dnia 10 maja 2017 roku korzystał z nieruchomości należących do poprzednika prawnego powoda – Agencji Nieruchomości Rolnych - do dnia 14 marca 2019 roku – kiedy to nastąpiło rozwiązanie umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, jak również, że termin do zwrotu nieruchomości wyznaczono na dzień 3 kwietnia 2019 roku. Dlatego też nie można kwestionować, że w rozpoznawanej sprawie do dnia 25 lipca 2019 roku miał zastosowanie art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 roku w brzmieniu obowiązującym od dnia 3 grudnia 2011 roku, zaś od 26 lipca 2019 roku w brzmieniu wprowadzonym ustawą o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz niektórych innych ustaw z dnia 26 kwietnia 2019 roku (Dz.U. z 2019 r. poz. 1080).

Kwestią sporną była natomiast wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia.

Zatem zgodnie z treścią art. 6 kc to na powodzie spoczywał ciężar wykazania zarówno zasadności, ja i wysokości dochodzonego roszczenia. Ciężar udowodnienia faktu spoczywa bowiem na osobie, która z faktu tego wywodzi



określone dla siebie skutki prawne, tym bardziej, że ciężar dowodu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów i spełnia przy tym dwie zasadnicze funkcje. Po pierwsze dynamizuje postępowanie dowodowe w systemie obowiązywania zasady sporności (kontrydiktoryjności) w procesie, po drugie określa wynik merytoryczny sporu (sprawy) w sytuacji krytycznej, gdy strona nie udowodni faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. K. Piasecki, Kodeks cywilny. Księga pierwsza. Część ogólna. Komentarz, Zakamycze, 2003 r.). Oznacza to zatem, że Sąd tylko wyjątkowo winien ingerować w przebieg postępowania dowodowego dopuszczając dowody z urzędu, które to uprawnienie wynika z treści przepisu art. 232 k.p.c. Ponadto, zgodnie z przyjętą linią orzecznictwa, obowiązek wskazania dowodów potrzebnych dla rozstrzygnięcia sprawy, obciąża przede wszystkim strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 października 1996 r., III CKN 6/96, OSNC 1997/3/29), ponieważ Sąd został wyposażony jedynie w uprawnienie, a nie obowiązek, dopuszczenia dalszych jeszcze, nie wskazanych przez żadną ze stron, dowodów, kierując się przy tym własną oceną, czy zebrany w sprawie materiał jest - czy też nie jest - dostateczny do jej rozstrzygnięcia (art. 316 § 1 in principio k.p.c.). Dlatego też Sąd powinien korzystać z przewidzianego w art. 232 zd. 2 k.p.c. uprawnienia powściągliwie i z umiarem, pamiętając, że taka inicjatywa należy przede wszystkim do samych stron i że cały rozpoznawany spór jest ich sprawą, a nie sądu. Podkreślić również należy, że zasada kontrydiktoryjności winna być całkowicie zachowana zwłaszcza wówczas, gdy strony korzystają z pomocy profesjonalnych pełnomocników.

W przedmiotowej sprawie powód w uzasadnieniu pozwu wskazał, że wysokość wywoławczą czynszu, który byłby należny od nieruchomości, z której korzystał pozwany – P. W., gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy i wynoszącej 4,91 dt - ustalił w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 roku w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 433) poprzez dopasowanie klas użytkowanych przez pozwanego bezumownie gruntów do wysokości czynszu dla takich nieruchomości wynikającego z tabeli stawek czynszu dzierżawnego znajdującej się w rozporządzeniu. Dlatego też łączna wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres od dnia 27 kwietnia 2019 roku do 22 czerwca 2023 roku wyniosła kwotę 61.073,63 złotych i zostało naliczone zgodnie z umową (pierwsze trzy dni do wyznaczonego terminu wydania nieruchomości), art. 39b ustawy z dnia 19 grudnia 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, czyli w wysokości 5 -krotności w okresie od 30 kwietnia 2019 roku do 25 czerwca 2019 roku i 30 - krotności w okresie od dnia 26 czerwca 2019 roku do 22 czerwca 2023 roku wartości wywoławczego czynszu dzierżawnego.

Niewątpliwym natomiast jest, że z treści art. 39b ust. 1 cytowanej ustawy 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 30 - krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.

Zatem z przepisu tego wprost wynika, że dla określenia wynagrodzenia należnego powodowi niezbędne było wykazanie przez niego wywoławczej wartości czynszu, który byłby należny (...), gdyby nieruchomość była zaangażowana w stosunek dzierżawy po przeprowadzaniu przetargu.

Wprawdzie jedynym podmiotem uprawnionym do decydowania o przetargowej, „wywoławczej wysokości czynszu” jest sam powód, jednakże nie chodzi tu o każdą propozycję, która mogłaby być zgłoszona przez niego przy zainicjowaniu przetargu. Należy bowiem mieć na względzie ekonomicznie (rynkowo) uzasadnioną wysokość czynszu, co powinno zostać - w celu zastosowania art. 39b ust. 1 ustawy - odpowiednio zweryfikowane. W omawianym przepisie (i w przepisach wykonawczych) nie przewidziano bowiem określonej metodologii ustalania „wywoławczej wysokości czynszu”. Dlatego też w celu wyeliminowania możliwego zarzutu arbitralności decyzyjnej (...) w tym zakresie (wysokość czynszu ustala się tu bowiem hipotetycznie, a nie w związku z realnie przygotowanym przetargiem) należy odwołać się do ogólnych instrumentów prawnych pozwalających na obiektywne zweryfikowanie przyjętej przez pozwanego „wywoławczej wysokości czynszu”, która miałaby ostatecznie służyć określeniu rozmiaru zadłużenia wobec pozwanej osoby korzystającej z nieruchomości bez tytułu prawnego (por. uzasadnienie wyroku Sadu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2016 roku, V CSK 613/15).

W ocenie Sądu, takim instrumentem, w szczególności, że pozwany kwestionował wysokość tego wynagrodzenia, mogła okazać się opinia biegłego - rzeczoznawcy. Tymczasem aktywność powoda, reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, ograniczyła się jedynie do wyliczeń zawartych w uzasadnieniu pozwu, formularzy wycen wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ustalonych według powołanego rozporządzenia oraz wezwań do zapłaty, z których treści wynika, że zadłużenie obejmuje należności nie objęte postępowaniem oraz objęte pozwem i nakazem zapłaty.

Wobec powyższego, skoro powód jako podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przyjął rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 roku w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości (...) (Dz. U. z 2022 roku, poz. 433) poprzez dopasowanie klas użytkowanych przez pozwanego bezumownie gruntów do wysokości czynszu dla takich nieruchomości wynikającego z tabeli stawek czynszu dzierżawnego znajdującego się w rozporządzeniu, a nie metodę przewidzianą w treści art. 39b cytowanej ustawy, to Sąd powziął wątpliwości co do wysokości dochodzonego roszczenia.

Analiza materiału dowodowego w sprawie wzbudziła również wątpliwości Sądu, co do rzeczywistej daty rozwiązania umowy dzierżawy, a w konsekwencji terminu początkowego naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, albowiem w piśmie z dnia 14 marca 2019 roku powód poinformował pozwanego – P. W., że rozwiązuje ze skutkiem natychmiastowym umowę dzierżawy z powodu braku uregulowania zaległości wobec powoda, a z treści uzasadnienia pozwu wynika, że pismem z dnia 10 kwietnia 2019 roku poinformował pozwanego, że z dniem 26 kwietnia 2019 roku rozwiązuje umowę ze względu na brak płatności czynszu dzierżawnego.

Wobec powyższego, skoro powód nie wykazał wysokości dochodzonego roszczenia, to zasadnym było oddalić powództwo w całości, o czym Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.