

Sygn. akt: I C 89/24

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 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 27 marca 2024 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

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

przeciwko P. W. (1)

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 89/24

### UZASADNIENIE

Powód – Krajowy Ośrodek (...) z siedzibą w W., reprezentowany przez pełnomocnika radcy prawnego wniósł pozew przeciwko P. W. (1) o zapłatę kwoty 39.350,77 złotych, w tym z tytułu kwoty głównej za bezumowne użytkowanie nieruchomości – 37.548,96 złotych oraz skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie od zaległej należności głównej wyliczonej na dzień wniesienia pozwu w łącznej kwocie 1.801,81 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 na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości rolnej zawartej w dniu 30 kwietnia 1997 roku w S. nr (...) - (...)507SK Z. W. (ojciec pozwanego wdzierzał od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa - poprzednika prawnego powoda) mienie wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa. Przedmiotem umowy była dzierżawa nieruchomości położonej w miejscowości R., oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 3,35 ha, w tym łąki klasa V o powierzchni 3,31 ha oraz powierzchnia pod rowami o powierzchni 0,04 ha. Umowa została zawarta od 30 kwietnia 1997 roku na okres 5 lat.

Powód zaznaczył, że stosownie do §14 ust. 1 umowy, dzierżawca zobowiązał się płacić wydierżawiającemu roczny całkowity czynsz dzierżawny w wysokości równoważności 3,35 dt pszenicy. Na podstawie §14 ust. 4 umowy, cenę pszenicy przyjmowano na podstawie średniej krajowej ceny skupu, publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego, a płatność czynszu zgodnie z § 14 ust. 5 i 6 umowy, miała następować w dwóch ratach, a mianowicie rata czynszu dzierżawnego za II półrocze płatna wg cen pszenicy w tym półroczu, w terminie do dnia 28 lutego następnego roku i do 30 września za I półrocze według cen pszenicy w tym półroczu.

Powód podkreślił, że powyższa umowa była kilkakrotnie zmieniana, a mianowicie aneksem nr (...) zmieniono okres na jaki umowę zawarto – przedłużono czas trwania umowy do dnia 30 września 2012 roku. Nadto czynsz dzierżawny został określony na tym samym poziomie, to jest w wysokości 3,35 decyton pszenicy w stosunku rocznym.

Powód wskazał, że umową przejęcia praw i obowiązków z dnia 31 grudnia 2004 roku Z. W. jako cedent przekazał P. W. (1) jako cesjonariuszowi prawa i obowiązki wynikające z umowy. cesja nastąpiła za zgoda wydzierżawiającej - wówczas (...). Fakt ten został potwierdzony aneksem nr (...) do umowy z dnia 31 grudnia 2004 roku. Następnie w dniu 28 września 2012 roku aneksem nr (...) do umowy ponownie zmieniono okres na jaki umowa została zawarta, a mianowicie czas trwania umowy przedłużono do dnia 30 września 2014 roku oraz określono czynsz dzierżawny w wysokości 3,11 dt pszenicy w stosunku rocznym. W dniu 18 września 2014 roku aneksem nr (...) przedłużono czas trwania umowy do dnia 30 września 2016 roku, a aneksem nr (...) z dnia 30 września 2016 roku do dnia 29 kwietnia 2027 roku. ponadto czynsz dzierżawny określono w wysokości 3,27 dt pszenicy w stosunku rocznym.

Powód podkreślił, że zgodnie z § 17 umowy, w brzmieniu nadanym aneksem nr (...), jeżeli dzierżawca opóźniał się z zapłatą czynszu za dwa półrocza umowa mogła zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez wydzierżawiającego 3 - miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu. Umowa dzierżawy mogła być również 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). Wówczas stosownie do § 17 ust. 5 umowy, jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego, wówczas wydzierżawiający miał prawo do naliczania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości w wysokości określonej w przepisach obowiązujących na dzień wskazania do wydania nieruchomości. Natomiast 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 wskazał, że pismem z dnia 14 listopada 2018 roku, znak (...). (...).3810. (...).2018.MH.2 pozwany został wezwany do zapłaty zaległości czynszowych wraz z odsetkami ustawowymi na dzień 14 listopada 2018 roku, wyliczonymi w kwocie 342,36 złotych. Jednocześnie 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 7 grudnia 2018 roku za pośrednictwem listu poleconego o nr rejestrowym (OO) (...). Następnie 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 powód wyznaczył termin wydania nieruchomości na dzień 3 kwietnia 2019 roku o godzinie 12.30, 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. (1) poinformował, iż nie podpisze protokołu zdawczo - odbiorczego dotyczącego przekazania nieruchomości, ponieważ nie odebrał pisma informującego o rozwiązaniu umowy z poczty.

Powód podniósł, 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 10.00-10.30, 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 7 października 2020 roku, sygn. akt I C 1002/19, nakazał pozwanemu P. W. (1) aby wydał powodowi nieruchomość gruntową nr 359, o powierzchni 1,92 oraz działkę nr (...) o powierzchni 1,43 ha 2,05 ha położone w R., dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), która to nieruchomość była przedmiotem umowy. Z uwagi na brak zwrotu przedmiotowej nieruchomości, na podstawie powyższego tytułu wykonawczego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Kancelaria nr I w C. Pani I. O., w postępowaniu komorniczym, sygn. Kmn 271/22, w dniu 22 czerwca 2023 roku wprowadziła wierzyciela - powoda w niniejszej sprawie - na nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka nr (...). Dłużnik – pozwany nie był obecny w toku czynności.

Powód podniósł nadto, że zgodnie z informacją o zakończeniu bezumownego użytkowania, P. W. (1) 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 i z dnia 7 września 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 39.350,77 złotych, która obejmowała kwotę główną 37.548,96 złotych i odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia 14 lipca 2020 roku od kwoty 3.363,62 złotych do dnia 14 grudnia 2023 roku, w wysokości 1.031,24 złotych oraz odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia 29 września 2023 roku od kwoty 32.847,81 złotych do dnia 14 grudnia 2023 roku, w kwocie 770,57 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. 39b ust. 1 cyt. ustawy w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 czerwca 2019 roku, osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz K. O. 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 (...) bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz K. O. 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 3,02 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. 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 37.548,96 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 3,27 zł rocznie, zgodnie z umową, kwotę 2,18 złotych ( $3,27 \text{ zł} / 365 \text{ dni} * 3 \text{ dni} * 81,20 \text{ zł}$ ),

- od dnia 30 kwietnia 2019 roku do dnia 25 czerwca 2019 roku - 57 dni x 3,02 zł rocznie \* 5-cio krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, - kwotę 191,48 zł (z wyliczenia  $15,10 \text{ zł} / 365 \text{ dni} * 57 \text{ dni} * 81,20 \text{ zł}$ ),

- od dnia 26 czerwca 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku 5 dni x 3,02 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy – kwotę 100,78 zł (z wyliczenia  $90,60 \text{ zł} / 365 \text{ dni} * 5 \text{ dni} * 81,20 \text{ zł}$ ),

- od dnia 1 lipca 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku - 184 dni \* 3,02 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 3.069,18 zł (z wyliczenia  $90,60 \text{ zł} / 365 \text{ dni} * 184 \text{ dni} * 67,20 \text{ zł}$ ),

- od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku - 182 dni \* 3,02 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 3.449,22 złotych (z wyliczenia  $90,60 \text{ zł} / 366 \text{ dni} * 182 \text{ dni} * 76,56 \text{ zł}$ ),

- od dnia 1 lipca 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku - 184 dni \* 3,02 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 3.380,08 złotych (z wyliczenia  $90,60 \text{ zł} / 366 \text{ dni} * 184 \text{ dni} * 74,21 \text{ zł}$ ),

- od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 30 czerwca 2021 roku - 181 dni \* 3,02 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 4.180,07 złotych (z wyliczenia  $90,60 \text{ zł} / 365 \text{ dni} * 181 \text{ dni} * 93,04 \text{ zł}$ ),

- od dnia 1 lipca 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku - 184 dni \* 3,02 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 4.599,66 złotych (z wyliczenia  $90,60 \text{ zł} / 365 \text{ dni} * 184 \text{ dni} * 100,71 \text{ zł}$ ),

- od dnia 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku - 181 dni \* 3,02 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 6.904,04 złotych (z wyliczenia  $90,60 \text{ zł} / 365 \text{ dni} * 181 \text{ dni} * 153,67 \text{ zł}$ ),

- od dnia 1 lipca 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku - 184 dni \* 3,02 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 6.949,96 złotych (z wyliczenia  $90,60 \text{ zł} / 365 \text{ dni} * 184 \text{ dni} * 152,17 \text{ zł}$ ),

- od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 22 czerwca 2023 roku - 173 dni \* 3,02 zł rocznie \* 30- krotność na podstawie art. 39b ust. 1 ustawy, kwotę 4.722,32 złotych (z wyliczenia  $90,60 \text{ zł} / 365 \text{ dni} * 173 \text{ dni} * 109,97 \text{ zł}$ ).

Powód podał, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się wyżej wymieniona kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jak i kwota 1.801,81 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 7 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 1.337,53 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 1.337,53 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, która omyłkowo nie została uwzględniona w wezwaniu z dnia 7 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 roku (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 3 stycznia 2024 roku, wydanym w sprawie I Nc 422/23, Referendarz sądowy uwzględnił roszczenie powoda w całości i orzekł o kosztach procesu.

W przepisany terminie pozwany – P. W. (1) 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 zawartej w dniu 30 kwietnia 1997 roku w S.. 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.

Na rozprawie w dniu 27 marca 2024 roku pozwany – P. W. (1) – zakwestionował wysokość dochodzonego roszczenia wskazując, że nie wie jak została wyliczona kwota dochodzona pozwem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 kwietnia 1997 roku (...) zawarła z Z. W. umowę dzierżawy nieruchomości rolnych przejętych po byłym (...) i innych tytułów położonych na terenie gminy R., w postaci działki numer (...) o powierzchni 3,35 ha - na okres 5 lat licząc od dnia 30 kwietnia 1997 roku.

D. W. W. zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 3,35 zł.

Na wniosek dzierżawcy – wydzierżawiający przedłużył ważność umowy dzierżawy z dnia 30 kwietnia 1997 roku na okres 10 lat, to jest do dnia 30 września 2012 roku.

bezsporne, nadto dowód: umowa dzierżawy z dnia 30 kwietnia 1997 roku k. 15 – 17, aneks nr (...) z dnia 29 kwietnia 2002 roku k. 19.

W dniu 31 grudnia 2004 roku dzierżawca – Z. W. zawarł ze swoim synem P. W. (1) umowę przejęcia praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy z dnia 30 kwietnia 1997 roku o numerze (...) /663/97. Na podstawie tej umowy P. W. (1) wstąpił w prawa i obowiązki z dniem wejścia w życie aneksu nr (...) do umowy dzierżawy.

W dniu 31 grudnia 2004 roku pozwany – P. W. (1) zawarł z (...) Oddział Terenowy w G. z siedzibą w P. aneks nr (...), który uwzględnił przepisanie umowy dzierżawy na następcę celem uzyskania renty strukturalnej oraz dotychczasowe zmiany formalno – prawne w zakresie umowy dzierżawy.

W aneksie ustalono, że umowa dzierżawy zostaje zawarta do dnia 30 września 2012 roku, a w przypadku gdy którakolwiek ze stron wystąpi przed upływem tego okresu z wnioskiem o przedłużenie umowy a strony uzgodnią istotne postanowienia umowy dzierżawy – umowę można przedłużyć na dalsze 10 lat. Ponadto dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 3,35 dt pszenicy, przy czym czynsz dzierżawny za I półrocze miał być płatny w terminie 30 września wg cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze według ceny pszenicy w II półroczu, w terminie 28 lutego następnego roku.

dowód: umowa przejęcia praw i obowiązków z dnia 31 grudnia 2004 roku k. 14, aneks nr (...) do umowy z dnia 30 kwietnia 1997 roku z dnia 31 grudnia 2004 roku k. 20 – 22.

W aneksie nr (...) z dnia 31 grudnia 2004 roku 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, jak również, że umowa dzierżawy mogła być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia zawierającego, w szczególności uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu umowy.

W aneksie ustalono także, że w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązany jest do wydania nieruchomości wydzierżawiającemu w terminie 1 miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości, a gdy dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez wydzierżawiającego, wówczas wydzierżawiający miał prawo do naliczania opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego.

Strony aneksu uzgodniły również, że używanie przez dotychczasowego dzierżawcę przedmiotu umowy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nie oznaczony, mimo płacenia wynagrodzenia.

bezsporne, nadto dowód: aneks nr (...) do umowy z dnia 30 kwietnia 1997 roku z dnia 31 grudnia 2004 roku k. 21.

W dniu 28 września 2012 roku pozwany – P. W. (1) zawarł z (...) Oddział Terenowy w G. z siedzibą w P. kolejny aneks do umowy z dnia 30 kwietnia 1997 roku, którym przedłużono czas trwania umowy do dnia 30 września 2014 roku oraz pozwany zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości równowartości – 3,11 dt pszenicy.

W dniu 18 września 2014 roku P. W. (1) zawarł z (...) Oddział Terenowy w G. z siedzibą w P. kolejny aneks do umowy z dnia 30 kwietnia 1997 roku, którym przedłużono czas trwania umowy do dnia 30 września 2016 roku.

W aneksie ustalono również, że 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 oraz, że 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.

W dniu 30 września 2016 roku P. W. (1) zawarł z (...) Oddział Terenowy w G. z siedzibą w P. kolejny aneks do umowy z dnia 30 kwietnia 1997 roku, którym przedłużono czas trwania umowy do dnia 29 kwietnia 2027 roku.

W aneksie ustalono również, że wydzierżawiający po upływie 6 lat zastrzega sobie prawo podwyższania wysokości czynszu dzierżawnego, nie więcej jednak niż o 50%, a dzierżawca wyraził na to zgodę.

W aneksie pozwany – P. W. (2) zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości równoważności 3,27 dt pszenicy.

dowód: aneks nr (...) z dnia 28 września 2012 roku k. 24 – 26, załącznik nr 1 do aneksu k. 27, załącznik nr 2 k. 28, aneks nr (...) z dnia 18 września 2014 roku k. 29 – 30, załącznik nr 1 k. 31, aneks nr (...) z dnia 30 września 2016 roku k. 32 – 33, załączniki do aneksu nr (...) k. 34 - 35.

W związku ze zwłoką w zapłacie czynszu dzierżawnego przez pozwanego – P. W. (1), 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 wynosiła kwotę 342,28 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 również pozwanego o skutkach niewydania przedmiotu umowy dzierżawy w terminie.

dowód: wezwanie do zapłaty wraz z uprzedzeniem o zamiarze rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 31 grudnia 2004 roku k. 36, potwierdzenie odbioru k. 37.

Pozwany – P. W. (1) nie uregulował zaległości wobec (...), dlatego też powód rozwiązał ze skutkiem natychmiastowym przedmiotową umowę dzierżawy z pozwanym z powodu braku uregulowania zaległości i wyznaczył termin wydania wydzierżawionej nieruchomości gruntowej – składającej się z działek nr (...), obręb R., gmina R., powiat (...) o powierzchni 3,350 ha na dzień 3 kwietnia 2019 roku, o godzinie 12:30 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. 38 – 38v, potwierdzenie odbioru korespondencji k. 39 – 39v.

W dniu 3 kwietnia 2019 roku podczas czynności związanych z odbiorem nieruchomości – działek (...) – pozwany P. W. (1) 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. 40.

Powód – (...) Oddział Terenowy w P., ze względu na brak płatności czynszu dzierżawnego, rozwiązał z dniem 26 kwietnia 2019 roku umowę dzierżawy numer (...) z dnia 30 kwietnia 1997 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 łącznej powierzchni 3,3500 ha. Termin wydania nieruchomości ustalono na dzień 29 kwietnia 2019 roku, w godzinach od 10:00 do 10:30.

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 nieruchomości.

W związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 26 kwietnia 2019 roku grunty z umowy pozostawały w bezumownym użytkowaniu od dnia 27 kwietnia 2019 roku. Powód ustalił wysokość wywoławczą czynszu należnego od tej nieruchomości w czasie gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy 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 poprzez dopasowanie klas użytkowanych przez pozwanego bezumownie gruntów do wysokości czynszu dla takich nieruchomości, wynikającego z tabeli stawek czynszu dzierżawnego znajdującego się w rozporządzeniu. Stawka czynszu wynosiła 3,02 dt.

dowód: pismo z dnia 10 kwietnia 2019 roku k. 41 – 41v, protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29 kwietnia 2019 roku k. 43, załącznik do rozwiązania umowy dzierżawy k. 56, naliczenie wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie mienia (...) z dnia 30 czerwca 2023 roku k. 59, formularz wyceny wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości k. 60, dowód z innych wniosków dowodowych: potwierdzenie odbioru korespondencji k. 42 – 42v, załącznik nr 2 do umowy k. 57, formularz wyceny wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości k. 58.

Wyrokiem zaocznym z dnia 7 października 2020 roku, wydanym w sprawie I C 1002/19, Sąd Rejonowy w Człuchowie nakazał pozwanemu P. W. (1) aby wydał powodowi (...) w W. nieruchomość gruntową – działkę numer (...), o powierzchni 1,92 ha oraz działkę nr (...) o powierzchni 1,43 ha o określonym sposobie korzystania łąki trwałe, 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 7 października 2020 roku k. 44, protokół z dnia 22 czerwca 2023 roku k. 45.

W czerwcu 2020 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 3.409,48 złotych z tytułu bezumownego użytkowania majątku.

Pozwany nie uregulował powyższego zobowiązania.

We wrześniu 2023 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 40.265,97 złotych z tytułu bezumownego użytkowania majątku wskazując, że zadłużenie obejmuje należności nie objęte postępowaniem oraz objęte pozwem i nakazem.

W listopadzie 2023 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 40.711,75 złotych z tytułu bezumownego użytkowania majątku wskazując, że zadłużenie obejmuje należności nie objęte postępowaniem oraz objęte pozwem i nakazem.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 23 czerwca 2020 roku k. 46, wezwanie do zapłaty z dnia 7 września 2023 roku k. 48, wezwanie do zapłaty z dnia 9 listopada 2023 roku k. 51, rozliczenie umowy na dzień 6 grudnia 2023 roku k. 53 - 54 dowód z innych wniosków dowodowych: potwierdzenie odbioru k. 47, k. 50, k. 52, formularz wyceny wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 22 czerwca 2023 roku k. 49.

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 (...) bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz K. O. 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 uiszczania 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, L.).

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 5 - krotność wywoławczej wysokości czynszu, to do tego czasu wysokość wynagrodzenia ustalana powinna być według powyższej stawki, natomiast od dnia 26 lipca 2019 roku, a mianowicie od czasu obowiązywania 30 - krotnej 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. (1) – na podstawie umowy przejęcia praw i obowiązków z dnia 31 grudnia 2004 roku wynikających z umowy dzierżawy z dnia 30 kwietnia 1997 roku nr (...)/663/97 oraz aneksów nr (...) 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

dnia 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 powódzie 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. (1), 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 oraz, że wysokość tej stawki wynosiła 3,02 dt. 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 37.548,96 złotych, albowiem zostało ono 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 wynika, że osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz K. O. 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 pozwanego 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, albowiem w piśmie z dnia 14 marca 2019 roku powód poinformował pozwanego – P. W. (1), że rozwiązuje ze skutkiem natychmiastowym umowę dzierżawy z powodu braku uregulowania zaległości wobec powoda, a z treści pisma z dnia 10 kwietnia 2019 roku, że rozwiązuje umowę dzierżawy z dnia 30 kwietnia 1997 roku - z dniem 26 kwietnia 2019 roku 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.