

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: **SSO Agnieszka Wieczorek**

Protokolant: st.prot. sęd. Agnieszka Krzyżaniak

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w P.**

przeciwko **M. P. (1)**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. kosztami postępowania obciąża powoda w całości i zasądza od niego na rzecz pozwanego kwotę 7.217,00 zł.

A. Wieczorek

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 września 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. domagała się wydania przeciwko pozwanemu M. P. (1) nakazu zapłaty i orzeczenia w nim, że pozwany winien zapłacić powódce kwotę 456 101, 70 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania sądowego, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądania powódka wskazała, że w dniu 27 grudnia 2006 roku zawarła wraz z pozwanym umowę dzierżawy nr (...), na mocy której M. P. (1) dzierżawił od powódki nieruchomości rolne wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa położone na terenie gminy S.w Obrębach C., D.i K..

Zawarta umowa dzierżawy w § 15 przewidywała obniżenie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w okresie od 27 grudnia 2006 roku do 27 grudnia 2008 roku pod warunkiem wykonania przez pozwanego zadań, które miały polegać na remoncie pokrycia dachu na określonych budynkach, zabezpieczeniu otworów okiennych i naprawie bram.

Powódka przeprowadzała regularne kontrole w ramach nadzoru właścicielskiego, które wykazały brak właściwego gospodarowania na gruntach rolnych oraz niewłaściwe użytkowanie obiektów budowlanych. Pismem z dnia 7 marca 2012 roku powódka rozwiązała z pozwanym umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym na dzień 20 marca 2012 roku. Inwentaryzacja zdawczo- odbiorcza została przeprowadzona w dniu 19 marca 2012 roku.

W dniu 21 października 2013 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał nakaz w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądanie pozwu.

W dniu 28 listopada 2013 roku pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, w którym domagał się oddalenia powództwa w całości, zasądzenia od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów

zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, a nadto podniósł zarzut przedawnienia objętego powództwem roszczenia.

Pozwany wskazał, że w niniejszej sprawie obowiązuje roczny termin przedawnienia roszczenia wydzierżawiającego względem dzierżawcy z tytułu naprawienia szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia stanu przedmiotu dzierżawy. Wskazał, że przedmiot dzierżawy został zwrócony w dniu 19 marca 2012 roku, w związku z tym termin przedawnienia upłynął 19 marca 2013 roku. Pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 25 września 2013 roku, tj. ponad pół roku po terminie. Pozwany wskazał także, że wraz z roszczeniem głównym przedawnieniu uległy też należności odsetkowe, które były dochodzone w pozwie.

Pozwany podniósł też, że powódka w żadnej mierze nie wykazała, że poniosła szkodę w związku z otrzymanym zwrotem przedmiotu dzierżawy – powódka nie wykazała, że poniosła jakiegokolwiek koszty związane z rekultywacją gruntów oraz że poniosła jakąkolwiek szkodę z tytułu umniejszenia wartości nieruchomości. Wskazał także, że zgodnie z umową dzierżawy zobowiązany był do utrzymania przedmiotu dzierżawy w taki sposób, żeby jego składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia, podał, że w chwili wydania przedmiotu dzierżawy nadawał się on jedynie do użytku w zakresie gruntów rolnych z tym zastrzeżeniem, że grunty w chwili wydania ich dzierżawcy nie były zrekultywowane. W ocenie pozwanego do jego obowiązków nie należało polepszenie stanu przedmiotu dzierżawy, lecz jego niepogarszanie.

Pismem z dnia 30 grudnia 2013 roku powódka domagała się wezwania do udziału w sprawie w charakterze pozwanych dodatkowo K. P. i C. P., który to wniosek został oddalony na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2014 roku.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 27 grudnia 2006 roku strony zawarły umowę dzierżawy nr (...) na mocy której M. P. (1) dzierżawił od powódki nieruchomości rolne wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa położone na terenie gminy S.w Obrębach C., D.i K..

Zawarta umowa dzierżawy w § 15 przewidywała obniżenie czynszu dzierżawnego na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w okresie od 27 grudnia 2006 roku do 27 grudnia 2008 roku pod warunkiem wykonania przez pozwanego zadań (zadania te zostały określone w załączniku nr 7 do przedmiotowej umowy).

Bezsporne, a nadto **dowód:** umowa dzierżawy z dnia 27.12.2006 roku wraz z aneksem (k. 112-123), protokół zdawczo – odbiorczy do przedmiotowej umowy (k. 127, 129-144).

Załącznik nr 7, o którym mowa w § 15 umowy stanowił wykaz robót budowlano-remontowych do wykonania przez dzierżawcę. Zgodnie z harmonogramem pozwany, aby uzyskać obniżenie czynszu powinien był wykonać remont pokrycia dachu papą i instalacji odgromowej wraz z obróbkami blacharskimi, naprawić bramy i uzupełnić oszklenie stolarki w oborze i zlewni, wyremontować dach w szopie na maszyny, kuźni, garażach i przy stacji paliw.

Dowód: załącznik nr 7 do umowy dzierżawy (k. 154).

W chwili zawierania umowy dzierżawy ogólny stan gospodarstwa był zły, ze względu na zły stan techniczny nie naliczono czynszu od budynków i budowli znajdujących się na koncie pozabilansowym przeznaczonym do fizycznej likwidacji (m.in. magazyn paliw, składnica opału czy waga wozowa z budynkiem).

Dowód: załącznik nr 7 do umowy dzierżawy (k. 152-153).

Powódka przeprowadzała regularne kontrole w ramach nadzoru właścicielskiego, które wykazały brak właściwego gospodarowania na gruntach rolnych oraz niewłaściwe użytkowanie obiektów budowlanych. Z każdej wizytacji sporządzane było sprawozdanie, w którym opisany został cel wizytacji, opis oględzin, wskazane były także wnioski i zalecenia wizytującego wraz z określeniem terminu, w jakim należy dokonać niezbędnych zmian i napraw.

Powódka informowała pozwanego o nieprawidłowościach ujawnionych podczas kontroli (kontrole te wskazały m.in. że pola w większości obsadzone są jabłoniemi, które według wizytujących nie rokują nadziei na odbudowę, obiekty nie są dozorowane, budynki niszczone, ulegają dewastacji), zobowiązała też pozwanego do wykonania zaleceń pokontrolnych pod rygorem umowy dzierżawy.

Dowód: sprawozdanie z wizytacji z dnia 17.11.2011 r. (k. 75-76), sprawozdanie z wizytacji z dnia 23.02.2012 r. (k. 77-80), zdjęcia obiektu (k. 81-106), dokumenty z wizytacji z dnia 20 i 26 września 2011 r. (k. 107-108), sprawozdania pokontrolne (k. 228-257).

Pismem z dnia 7 marca 2012 roku powódka rozwiązała z pozwanym umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym na dzień 20 marca 2012 roku. Inwentaryzacja zdawczo- odbiorcza została przeprowadzona w dniu 19 marca 2012 roku – wtedy też został zwrócony przedmiot dzierżawy.

Dowód : pismo o rozwiązaniu umowy dzierżawy (k. 72), protokół inwentaryzacyjny z dnia 19 marca 2012 roku (k. 190-193).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów - ich prawdziwość i moc dowodowa nie były zakwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

W ocenie Sądu przedłożone w niniejszej sprawie dokumenty pozwalały na ustalenie stanu faktycznego, stąd też nie było konieczności przeprowadzania dowodu z zeznań świadków czy przesłuchania stron. Wszelkie okoliczności były jasne, a kwestie fundamentalne dla niniejszego rozstrzygnięcia nie były podważane przez żadną ze stron (tj. istnienie umowy dzierżawy, fakt zwrotu przedmiotu dzierżawy).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Poza sporem było, że w tej kwestii zastosowanie znajduje przepis art. 677 K.c. w zw. z art. 694 K.c. Według pierwszego ze wspomnianych przepisów roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Ten oraz inne jeszcze przepisy dotyczące umowy najmu, na podstawie art. 694 K.c., odpowiednio stosuje się do umowy dzierżawy.

Charakter roszczeń powódki odpowiadał zapisom z art. 677 kc. Powódka domagała się bowiem zwrotu kosztów związanych z rekultywacją gruntów i z pogorszeniem się stanu wydzierżawionej nieruchomości. Jak już wskazano, zgodnie z art. 694 kc do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, w niniejszej sprawie zastosowanie więc będzie miał wzmiankowany już art. 677 kc, a nie, jak wskazywała powódka, art. 471 kc. W ocenie powódki w niniejszej sprawie zastosowanie miał zapis ogólny traktujący o obowiązku naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. To stanowisko nie znalazło jednak aprobaty Sądu – przepis ten jest bowiem przepisem ogólnym i ma on zastosowanie tylko wtedy, gdy ustawodawca nie uregulował spornych kwestii w przepisach szczególnych, dopasowanych do łączącego strony stosunku prawnego.

Skoro więc kodeks cywilny zawiera uregulowania odnoszące się bezpośrednio do umowy dzierżawy, to właśnie te zapisy powinny mieć zastosowanie w niniejszej sprawie.

Jak wskazano powyżej – od dnia zwrotu rzeczy biegnie termin przedawnienia roszczeń wynajmującego przeciwko najemcy. W niniejszej sprawie data zwrotu rzeczy nie była kwestią sporną – powódka wskazała, że rozwiązała umowę dzierżawy pismem z dnia 7 marca 2012 roku ze skutkiem na dzień 20 marca 2012 roku, dołączyła też protokół inwentaryzacyjny, z którego jasno wynika, że przedmiot dzierżawy został zwrócony w dniu 19 marca 2012 roku (k. 190-193).

Reasumując, powódka przejęła władztwo nad przedmiotem dzierżawy w dniu 19 marca 2012 roku – czemu nie zaprzeczyła żadna ze stron procesu. Od tej daty rozpoczął się bieg rocznego terminu przedawnienia, który upłynął dnia 19 marca 2013 roku. Powództwo w niniejszej sprawie zostało wniesione w dniu 25 września 2013 roku, tj. ponad 6 miesięcy po upływie wskazanego terminu – zarzut przedawnienia okazał się więc zasadny.

Stąd też, na tej podstawie powództwo zostało oddalone, o czym orzeczono w punkcie 1. wyroku.

Ubocznie wskazać należy, że powódka w sposób merytoryczny nie odniosła się do zarzutu przedawnienia podniesionego przez stronę pozwaną, nie wykazała żadnych okoliczności, które powodowałyby konieczność nieuwzględnienia podniesionego przez pozwanego zarzutu. Samo twierdzenie powódki, że „pozwany przedłużał sprawę” nie jest okolicznością wystarczającą do uznania, że zarzut przedawnienia nie powinien być brany pod uwagę.

Jeśli więc, w ocenie powódki, zachowanie pozwanego zmierzało do doprowadzenia do przedawnienia roszczenia mogła ona podjąć szereg czynności, które przerwałyby bieg przedawnienia (np. poprzez zawezwanie do próby ugodowej). Sąd na rozprawie oddalili wniosek o wezwania do udziału w sprawie C.i K. P.. Podstawą wniosku powoda był art. 194§3 kpc. Przepis ten stanowi, iż jeśli okaże się, że powództwo o to samo roszczenie może być wytoczone przeciwko jeszcze innym osobom, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych sąd na wniosek powoda może wezwać te osoby do udziału w sprawie. Sąd analizując sytuację procesową, zwłaszcza w kontekście zgłoszonego zarzutu przedawnienia uznał jednak, iż z punktu widzenia ekonomiki procesowej brak podstaw do uwzględnienia wniosku powoda. Ponadto w ocenie Sądu roszczenie z które powód zgłasza przeciwko C. P.i K. P. nie jest tym samym, jakie zgłoszone było przeciwko pozwanemu M. P. (1), bowiem opiera się na ich odpowiedzialności rzeczowej.

W związku z faktem, że powódka w całości przegrała proces powinna ponieść ona całość jego kosztów, również te poniesione przez pozwanego. W związku z tym Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7 217,00 zł, na którą składała się opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i kwota 7200,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Agnieszka Wieczorek