

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia z 21 kwietnia 2015 r. strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych w W. domagała się zasądzenia od pozwanego W. P. kwoty 21.097,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwany w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2012 r. bezumownie użytkował nieruchomości wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa w granicach działki nr (...) ,obręb G., gmina G. o pow.1,9163 ha oraz działki nr (...) ,obręb G., gmina G. o pow.0,9242 ha. Pozwany składał wnioski o dopłaty obszarowe za lata 2007-2012. W piśmie z dnia 11 marca 2015 roku Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa potwierdziła ,że pozwany deklarował we wnioskach o płatności obszarowe działki ewidencyjne nr (...) i za te lata otrzymał płatności .W związku z powyższym strona powodowa naliczyła pozwanemu opłatę za korzystanie z przedmiotowych nieruchomości w okresie od 01.01.2007r. do 31.12.2012 r. W oparciu o dokonane wyliczenia strona powodowa wystawiła pozwanemu faktury VAT ,pozwany jednak nie uregulował tych należności. Strona powodowa poinformowała również pozwanego ,że należne za okres od 01.01.2007 r. do 03.12.2011 r. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie zostało wyliczone w oparciu o średni czynsz dzierżawny dla danej miejscowości ,a od dnia 03.12.2011 r. do 31.12.2012 r. w oparciu o przepis art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa tj. w wysokości 5-krotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości ,gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przez Agencję przetargu.

Na dochodzoną pozwem należność składa się:

- wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z działki nr (...) w okresie od 01.01.2007 r. do 31.12.2012 r. w wysokości 14.230,39 zł, z czego 13.750,44 zł stanowi należność główną ,a 479,95 zł odsetki ustawowe wyliczone na dzień 23.03.2015 r.,
- wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z działki nr (...) w okresie od 01.01.2007 r. do 31.12.2012 r. w wysokości 6.866,63 zł, z czego 6.635,04 zł stanowi należność główną ,a 231,59 zł odsetki ustawowe wyliczone na dzień 23.03.2015 r.

Dnia 22 kwietnia 2015 roku referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie strony powodowej.

Pozwany w ustawowym terminie złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc w nim o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania na rzecz pozwanego ,w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając swój sprzeciw pozwany podniósł zarzut przedawnienia ,albowiem zgodnie z treścią art. 39 b ust.1 i 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz art. 229 par.1 k.c. roszczenia powoda przeciwko pozwanemu o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Pisma z dnia 27.01.2014 r. i 05.02.2014 roku wskazują ,że strona powodowa miała świadomość ,iż pozwany już nie użytkuje przedmiotowych działek .

Pozwany dodatkowo wskazał ,iż zakończył użytkowanie działek nr (...) z dniem 31.08.2012 r. tj. dniem zebrania plonów na w/w działkach i w późniejszym okresie roku 2012 nie użytkował przedmiotowych działek. Potwierdza to również okres wegetacyjny zbóż. W konsekwencji strona powoda co najmniej od września 2012 roku odzyskała władanie nad nieruchomościami wskazanymi w pozwie.

Pozwany podniósł również zarzut niewykazania przez powoda roszczeń co do wysokości .Pozwany zarzucił ,iż powód w ogóle nie wskazał w pozwie średniej stawki czynszu dzierżawnego uzyskiwanego przez niego w okresie do dnia 02.12.2011 r.,nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność wysokości średnich stawek czynszu dzierżawnego w latach 2007-2011. Pozwany zakwestionował prawdziwość danych ujętych w tabelach sporządzonych przez powoda

na potrzeby niniejszego procesu , zakwestionował przyjęty przez powoda czas trwania władania przedmiotowymi działkami przez pozwanego rzekomo od 01.01.2007 r. do 31 .12.2012 r.,a nie zgodnie z okresem wegetacyjnym ,który potwierdza ,iż pozwany po 31.08.2012 r. nie użytkował przedmiotowych działek ,powód nie przedłożył również żadnych dowodów na okoliczność ,iż pozwany zaczął użytkować te działki już od dnia 01.01.2007 r., a przecież wynagrodzenie za bezumowne korzystanie może dotyczyć tylko okresu faktycznego korzystania z nieruchomości.

Pozwany wskazał także ,iż wewnętrzne akty powódki ,w tym zarządzenie Prezesa (...) nr (...) z dnia 28.09.2009 r. ,nie mogą być podstawą do obciążenia podmiotów trzecich wynagrodzeniem za bezumowne użytkowanie i ustalania wysokości tego wynagrodzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wiosną 2007 r. pozwany W. P. samowolnie, bez wiedzy i zgody Agencji Nieruchomości Rolnych w W., objął w posiadanie nieruchomości rolne wchodzące w skład (...) Skarbu Państwa, oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) , o łącznej powierzchni 2,8405 ha ,położone w obrębie G. w gminie G. .Na działkach tych do 31 sierpnia 2012 roku prowadził działalność rolniczą polegającą na uprawie zbóż .

Dnia 28 września 2009 roku zostało wydane zarządzenie prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych wprowadzające wytyczne w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa , obowiązujące od dnia 1 października 2009 roku ,a określające m.in. stawki czynszu dzierżawnego za 1 ha gruntów ornych i użytków zielonych .W dniu 9 i 10 lutego , 23 marca oraz 25 lipca 2011 roku do kierowników sekcji oddziału oraz do administratorów (...) z sekcji organizacyjno-prawnej oraz od dyrektora oddziału zostały wystosowane pisma dotyczące wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez istniejącego stosunku prawnego , w których to pismach wskazano ,że w przypadku tolerowania przez Agencję stanu bezumownego korzystania ustalone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości podlega opodatkowaniu podatkiem VAT. W piśmie z dnia 23 marca 2011 roku wskazano dodatkowo, że w przypadku bezumownego korzystania należy uzyskać informacje (...) o korzystaniu przez bezumownego użytkownika z płatności obszarowych , sporządzić protokół z lustracji nieruchomości z opisem sposobu jej użytkowania i zakresem wykonywanych zabiegów agrotechnicznych oraz wykonać fotografie przedmiotowych nieruchomości .

W latach 2007 do 2012 roku pozwany składał wnioski o dopłaty obszarowe m.in. za dz. nr (...) i takie dopłaty otrzymał .

W 2012 roku pozwany zakończył żniwa w sierpniu 2012 roku i od tego czasu zaprzestał użytkowania działek nr (...) , w roku 2013 nie wystąpił również z wnioskiem o uzyskanie płatności obszarowej za w/w działki.

20 marca 2013 roku aktem notarialnym Rep."A" nr (...) na dz.nr(...)została ustanowiona służebność przesyłu na rzecz (...) S.A.z /s w W..

W 2013 roku ,po zaprzestaniu korzystania z tych działek przez pozwanego, rolnicy zainteresowani dzierżawą tych działek dzwoniли w tej sprawie do strony powodowej, gdzie uzyskiwali informację ,że będzie przeprowadzona wizja działek i zostaną one wystawione na sprzedaż. W latach 2013 i 2014 działki nr (...) nie były przez nikogo uprawiane ,leżały odłogiem .

W sierpniu 2013 roku zostały opracowane zasady postępowania (...) w sytuacji bezumownego korzystania z nieruchomości zasobu własności rolnej Skarbu Państwa .Z zasad tych wynika m.in. ,iż obowiązkiem organów powódki w przypadku stwierdzenia faktu bezumownego korzystania z nieruchomości jest zidentyfikowanie osoby korzystającej z nieruchomości i wezwanie jej do wydania nieruchomości .W pierwszym wezwaniu należy wskazać termin wydania nieruchomości ,miejsce i godzinę oraz informacje o skutkach nie wydania nieruchomości, w szczególności o wysokości wynagrodzenia i ewentualnych roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości .W przypadku nie wydania nieruchomości należy skierować do sądu pozew o wydanie nieruchomości ,a ponadto powiadomić odpowiednie instytucje o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

Pismem z dnia 10.10.2013 roku strona powodowa uzyskała informacje ,iż pozwany W. P. występował z wnioskami o dopłaty obszarowe za działkę nr (...) w latach 2007-2012 .

Pismem z dnia 05.02.2014 roku strona powodowa uzyskała informacje ,iż pozwany W. P. występował z wnioskami o dopłaty obszarowe za działkę nr (...) w latach 2007-2012 .

Strona powodowa w dniach 27 stycznia i 5 lutego 2014 roku skierowała do pozwanego pisma informujące go ,że zostanie naliczona opłata za bezumowne korzystanie z działek nr (...), chyba że przedstawi on dokument potwierdzający tytuł do posiadania w/w nieruchomości.

W dniu 24.10.2014 roku strona powodowa wystawiła dwie faktury VAT z tytułu opłaty za bezumowne korzystanie z działek nr (...) w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2012 roku na kwoty 6.635,04 zł i 13.750,44 zł.

W kolejnych pismach z dnia 18.11.2014 roku i 13.01.2015 roku strona powodowa wyjaśniała pozwanemu zasady naliczenia opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Działki nr (...) ponownie zaczęto uprawiać w roku 2015.

Dowód: -informacja o działce z 10.10.2013 r. k. 7 ,

-informacja o działce z 05.02.2014 r. k.8,

-pismo powódki do pozwanego z 27.01.2014 r. k.10,

-pismo powódki do pozwanego z 05.02.2014 r. k.13,

-faktury VAT k.20,25,

-pismo powódki do pozwanego z 18.11.2014 r.k.28,

-pismo powódki do pozwanego z 13.01.2015 r.k.30-33,

-zarządzenie Prezesa (...) z 28 września 2009 r. k.34-35,

-pismo (...) z 20.07.2015 r. k.79,

-wykaz nr (...) -2015 k.92-93,

-ogłoszenie numer (...)0600-2015 k.94-97,

-”Postępowanie (...) w sytuacji bezumownego korzystania z

nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa „ k.100-

103,

-wypisy z rejestru gruntów k.110-111,

-pisma powódki z 09.02.2011 r.,10.02.2011r.,

21.04.2011r.,23.03. (...),25.07.2011 r. k.118-135,

- zeznania świadka P. K. z dnia 5.10.2015 r. -00:05:45,

- zeznania świadka D. B. z dnia 05.10.2015 r. –

00:09:45,

-przesłuchanie pozwanego z dnia 11.01.2016r.-00:04:14.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z ogólną regułą dowodową powód musi udowodnić fakty tworzące jego prawo, a pozwany fakty, które przeszkodziły powstaniu prawa powoda lub je zniweczyły (art. 6 k.c. i art. 232 zdanie pierwsze k.p.c.).

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie Sąd oparł się na przedłożonych dokumentach, zeznaniach świadków, a także przesłuchaniu pozwanego. Dowody z dokumentów nie były zasadniczo kwestionowane przez strony w zakresie ich treści, pozwany kwestionował możliwość przyjęcia ,iż wewnętrzne akty powódki mogą być podstawą do obciążenia podmiotów trzecich wynagrodzeniem za bezumowne użytkowanie i ustalania wysokości tego wynagrodzenia.

Strona powodowa wniosła ,w przypadku kwestionowania przez pozwanego wysokości wyliczonego wynagrodzenia, o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyliczenia tego wynagrodzenia.

Z uwagi na fakt podniesienia przez pozwanego zarzutu przedawnienia z art. 229 par. 1 k.c., kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie ma ustalenie ,czy doszło do zwrotu nieruchomości przez pozwanego ,a jeśli tak to w jakiej dacie.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lutego 2015 roku (sygn. Akt II CSK 359/14) do zwrotu rzeczy nie jest wymagana jakakolwiek szczególna forma ,w szczególności nie jest wymagane protokolarne przekazanie rzeczy. Zwrot rzeczy należy wiązać z każdą sytuacją ,w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą,a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił .Za tak szerokim rozumieniem pojęcia „zwrotu rzeczy” przemawia również potrzeba ,aby niepewne stany związane z posiadaniem rzeczy przez osobę nie będącą jej właścicielem jak najszybciej likwidować.

W realiach niniejszej sprawy mamy do czynienia ze zwrotem nieruchomości. Pozwany objął w posiadanie dz. nr (...) bez zgody strony powodowej, strona powodowa do chwili uzyskania informacji z (...) nie wiedziała w ogóle ,że pozwany użytkuje jej grunty. W świetle zeznań świadków P. K. i D. B., przesłuchania pozwanego i treści pisma (...) z dnia 20.07.2015 r. Sąd uznał ,że pozwany nie korzystał już z nieruchomości powódki po żniwach 2012 roku .Od tej chwili właściciel nieruchomości miał możliwość ponownego objęcia władztwa nad swoimi gruntami. Strona powodowa nie wykazała ,że było inaczej,a brak też jest jakiegokolwiek racjonalnej przyczyny dla korzystania przez pozwanego z w/w działek w późniejszym okresie - skoro jedyną przyczyną (zrealizowaną następnie) ich zajęcia był zamiar zasiania zbóż i następnie ich zbioru, w celu szybkiej sprzedaży oraz pobrania z tego tytułu dopłat unijnych (obszarowych).

Powódka dowiedziała się o fakcie użytkowania jej gruntów przez pozwanego już po zaprzestaniu przez pozwanego uprawy tych działek .Odnosnie działki nr (...) taką informację powódka uzyskała dopiero 10.10.2013 roku w wyniku sprawdzenia obsługi wniosków obszarowych w (...) ,a odnośnie działki nr (...) dopiero 05.02.2014 roku. Z treści obydwu informacji wynikało ,że pozwany korzystał z dopłat w latach 2007-2012. Powyższe świadczy również o tym ,iż strona pozwana co najmniej od 2007 roku do października 2013 roku (pierwsza informacja z (...)) w żaden sposób nie sprawdzała co się dzieje z jej gruntami ,nie występowała również z wnioskami o dopłaty obszarowe, chociaż należało to do jej obowiązków . Gdyby strona powodowa podjęła takie działania to dużo wcześniej dowiedziałyby się ,że pozwany użytkuje jej grunty ,ale również wiedziałyby, kiedy pozwany zaprzestał ich użytkowania i dysponowałaby odpowiednią dokumentacją na powyższe okoliczności .

Z treści statutu powódki i wewnętrznych aktów strony powodowej wynika ,iż obowiązkiem organów powódki w przypadku stwierdzenia faktu bezumownego korzystania z nieruchomości jest sporządzenie protokołu z lustracji nieruchomości z opisem sposobu jej użytkowania ,z zakresem wykonanych zabiegów agrotechnicznych ,wykonanie fotografii gruntów i wezwanie do wydania nieruchomości .W pierwszym wezwaniu należy wskazać termin wydania

nieruchomości ,miejsce i godzinę oraz informacje o skutkach nie wydania nieruchomości, w szczególności o wysokości wynagrodzenia i ewentualnych roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości .W przypadku nie wydania nieruchomości należy skierować do sądu

pozew o wydanie nieruchomości ,a ponadto powiadomić odpowiednie instytucje o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

Zdaniem Sądu fakt ,iż strona powodowa w pierwszych pismach skierowanych do pozwanego 27.01.2014 r.i 05.02.2014 ,ani w żadnym z późniejszych pism nie wezwała go do wydania nieruchomości ,zgodnie z wewnętrznymi procedurami ,nie powiadomiła odpowiednich organów o podejrzeniu zaistnienia przestępstwa , w dniu 20.03.2013 roku ustanowiła służebność przesyłu na działce nr (...) na rzecz (...) S.A. oznacza ,że strona powodowa wiedziała ,że pozwany nie korzysta już z jej gruntów i wiedzę tę posiadała najpóźniej w dniu 5 lutego 2014 roku.

W toku postępowania strona powodowa podniosła ,że do zwrotu rzeczy wymagane jest świadome działanie obydwu stron, właściciel musi wyrazić wolę odebrania rzeczy. Powódka nie była świadoma ewentualnego zaprzestania korzystania z nieruchomości przez pozwanego, tym bardziej nie wyraziła woli jej odebrania. Z tym stwierdzeniem nie można się zgodzić .Jak już było wyżej powiedziane strona powodowa dowiedziała się o fakcie użytkowania jej gruntów przez pozwanego już po zaprzestaniu przez pozwanego uprawy tych działek .Odnosnie działki nr (...) taką informację powódka uzyskała dopiero 10.10.2013 roku w wyniku sprawdzenia obsługi wniosków obszarowych w (...) ,a odnośnie działki nr (...) dopiero 05.02.2014 roku. Pomijając okoliczność ,że nie wyrażenie zgody na odebranie nieruchomości jest sytuacją wyjątkową należy wskazać ,że skoro w czasie gdy pozwany użytkował nieruchomości powódki tj. od 2007 roku do 31 sierpnia 2012 roku, a nawet do 10.10. 2013 roku, nie miała ona świadomości ,że utraciła władztwo nad nieruchomością, to nie może się teraz powoływać na fakt ,że brak było z jej strony woli odebrania rzeczy. Świadomość powódki co do stanu faktycznego działek nr (...) sprzed roku 2007 niczym się nie różniła od stanu tej świadomości w dacie 31 grudnia 2012 roku .

Mając powyższe na uwadze należy uznać ,że pozwany z dniem 1 września 2012 roku zaprzestał bezumownego korzystania z nieruchomości powódki , a powódka uzyskała możliwość bezpośredniego władztwa nad nieruchomością ,czyli już w tej dacie doszło do zwrotu nieruchomości . Zakładając nawet ,że strona powodowa dopiero w dacie sporządzenia pierwszych pism do pozwanego dysponowała wiedzą ,że pozwany nie użytkuje już jej nieruchomości , to termin przedawnienia roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie upływał najpóźniej z dniem 6 lutego 2015 roku .Z pozvem w niniejszej sprawie strona powodowa wystąpiła dopiero z dniem 21 kwietnia 2015 roku (jest to data wpływu pisma do sądu, w aktach brak jest koperty z datą nadania pozwu ,ale przyjmując nawet za dzień nadania datę sporządzenia pozwu tj.31 marca 2015 roku to powództwo i tak uległo przedawnieniu).

Z tych powodów Sąd uwzględnił zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego .Z tego też względu Sąd nie przeprowadził postępowania dowodowego w zakresie weryfikacji prawidłowości wyliczeń wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie nieruchomości ,które to wyliczenia były kwestionowane przez pozwanego , a w szczególności nie dopuścił dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wysokości tego wynagrodzenia.

Na marginesie należy jeszcze zwrócić uwagę na okoliczność ,iż do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości strona powodowa doliczyła podatek VAT przyjmując ,że tolerowanie stanu bezumownego korzystania jest świadczeniem usług i podlega opodatkowaniu podatkiem VAT (wynika to z pisma powódki z 09 i 10 lutego oraz 23 marca 2011 roku k.118,120,126).

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę ,że nie można uznać ,że Agencja tolerowała stan bezumownego korzystania z jej nieruchomości ,albowiem w ogóle nie wiedziała ,że pozwany korzysta z jej nieruchomości ,dlatego też doliczenie podatku VAT do wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie nieruchomości należy uznać za bezpodstawne. Natomiast jeżeli podzielić pogląd powódki, to należałoby uznać ,że mamy do czynienia ze stosunkiem prawnym pomiędzy dwoma podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą , a w takim przypadku roszczenia przedawniają

się z upływem trzech lat, co oznaczałoby ,że i tak większość żądań powódki w wysokości 90-95 % uległaby przedawnieniu ,a ponadto sądem właściwym do rozpoznania niniejszej sprawy byłby sąd gospodarczy. ,

Na koniec należy jeszcze tylko podkreślić ,że Sąd podziela argumentację pozwanego , że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie należałoby się tylko za okres faktycznego korzystania z przedmiotowych działek . Strona powodowa w żaden sposób nie wykazała ,że pozwany objął w posiadanie przedmiotowe działki już z dniem 1 stycznia 2007 roku i zaprzestał korzystania z nich z dniem 31 grudnia 2012 roku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., mając na uwadze, iż strona powodowa przegrała sprawę w całości. Na koszty postępowania należne stronie pozwanej składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego będącego radcą prawnym w kwocie 2400 zł (par.6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn.Dz.U.2013r. poz.490 ze zmianami) oraz koszt opłaty skarbowej za złożenie pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Z tych też powodów orzeczono jak w sentencji wyroku.