

**Sygn. akt: I C 549/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek
Protokolant:	sekr. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w O.

przeciwko (...)

z/s w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) z/s w W. na rzecz powoda Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w O. kwotę

74.316,19 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące trzysta szesnaście złotych 19/100) z ustawowymi odsetkami od kwoty 66.755,45 zł od dnia

15 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty i od kwoty 7.560,74 zł od dnia

15 września 2014 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.943,86 zł tytułem części kosztów procesu,

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego

w O. od powoda kwotę 368,30 zł i od pozwanego 901,72 zł tytułem brakujących kosztów na wydatki sądowe.

**Sygn. akt: I C 549/14**

## UZASADNIENIE

**Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O.** wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwana (...) Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w W. ma zapłacić na jej rzecz kwotę 104.976,33 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 94.762,26 zł od dnia 15 sierpnia 2014 r do dnia zapłaty i od kwoty 10.214,07 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Powódka żądała także zasądzenia kosztów postępowania – w tym kosztów zastępstwa prawnego – według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała m.in., że w okresie od 1.01.2013 r. do 7.10.2013 r. pozwana użytkowała bez tytułu prawnego nieruchomości stanowiącą własność powódki tj. działki o nr (...), położone w obrębie (...), gmina D., o powierzchni 42,7837 ha. Nieruchomość została wydana powódce przez pozwaną dopiero 7 października 2013 r. Dochodzona kwota stanowi wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego z tej nieruchomości za okres od 1.01.2013 r. do 7.10.2013 r., odsetki naliczone od następnego dzień po terminie płatności w kwocie 10.214,07 zł, oraz podatek rolny w kwocie 6.159 zł. Powódka wskazała, że podstawą roszczenia jest art. 39 b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Powódka nadmieniła, że wzywała pozwaną do zapłaty, ale bezskutecznie. ( k. 3-6)

W dniu 22 września 2014 r. **Sąd Okręgowy w Olsztynie** wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt I Nc 126/14 ), w którym nakazał pozwanej (...) Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w W. zapłacić na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi Terenowemu w O. kwotę 104.976,33 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 94.762,26 zł od dnia 15 sierpnia 2014 r do dnia zapłaty i od kwoty 10.214,07 zł od dnia 12 września 2014 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi od dnia 24 marca 2014 r. do dnia zapłaty, a także kwotę 4.913 zł tytułem kosztów procesu. ( k. 67)

**Pozwana (...) Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w W.** wniosła sprzeciw wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła m.in., iż spółka została powołana do życia umową spółki – aktem notarialnym z dnia 12 kwietnia 2013 r. Wobec powyższego pozwana nie mogła użytkować gruntów w okresie od 1.01.2013 r. - 12.04.2013 r. skoro jeszcze wówczas nie istniała. Dodatkowo podniosła, że samo złożenie wniosku o płatność nie stanowi o tym, że pozwana była w posiadaniu przedmiotowych gruntów. Okoliczność tę potwierdza fakt, że w protokole zdawczo-odbiorczym przedstawiciel powoda stwierdził, że działki przedmiotowej nieruchomości nie są nawet wykoszone. Pozwana od decyzji odmownej o wypłaty wnioskowanych płatności nie odwoływała się. Nadto wg. pozwanej prezes pozwanej podpisał protokół przekazania przedmiotowych działek będąc wprowadzony w błąd przez pracownika powódki, od czego pozwana uchyliła się składając oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli. Podniosła także zawyżenie dochodzonej należności i jej sprzeczność z zasadami współzycia społecznego.(k. 70 - 75).

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek o nr (...), położonych w obrębie (...), gmina D., o powierzchni 42,7837 ha. Działki te podlegają opodatkowaniu podatkiem rolnym.

**(dowód:** wyciąg z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Olsztynie k. 7-11, księga wieczysta – załącznik do akt, wypis i wyrys k.12-16, wykaz działek k. 58)

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została wpisana do rejestru producentów 26 kwietnia 2013 r. Umowa spółki zawarta została w dniu 12 kwietnia 2013 r.

**(dowód:** wypis z rejestru k. 17, wypis z krs k. 33-35, 78-79, umowa spółki k. 80-88)

Pozwana reprezentowana przez prezesa zarządu P. P. złożyła w dniu 14 maja 2013 r. w Biurze Powiatowym Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w L. wnioski o przyznanie płatności za 2013 r. ( wnioski obszarowe) dotyczące m.in. opisanych powyżej działek. Płatności odmówiono.

**(dowód:** dane beneficjenta k. 18-22, decyzje k. 89-97, zeznania świadka G. S. k. 141-142, zeznania świadka A. W. k. 142-143)

W ramach weryfikacji wniosków pracownik powódki w dniu 14 sierpnia 2013 r. dokonał oględzin przedmiotowych działek i stwierdził, że są porośnięte trawami.

**(dowód:** protokoły oględzin k. 23-27, zeznania świadka G. S. k. 141-142)

Pismem z dnia 29 sierpnia 2013 r. powódka poinformowała pozwaną, że po przeprowadzonej weryfikacji w związku ze złożeniem wniosku o dopłaty, ustaliła, że działki, których dotyczy wnioski wchodzi w skład (...) Skarbu Państwa. Zwróciła się o wydanie tych nieruchomości określając termin na 30 września 2013 r.

**(dowód:** wezwanie k. 28,29)

W dniu 7 października 2013 r. został podpisany protokół zdawczo odbiorczy działek. Za pozwaną podpisał P. P. – prezes zarządu pozwanej. W dniu 9 października 2013 r. dokonano oględzin działek. Stwierdzono, że działki były stalerzowane. Nadal były porośnięte trawami.

**(dowód:** protokół zdawczo odbiorczy k. 30, notatki służbowe k. 120-124, zeznania świadka G. S. k. 141-142, zeznania świadka A. W. k. 142-143)

Powódka skierowała do pozwanej wezwanie do zapłaty - w dniu 4.08.2014 r. Kolejne wezwanie było z dnia 10 września 2014 r.

Pozwana nie uczyniła zadość wezwaniu.

**(dowód:** wezwanie do zapłaty. k.31, 32, 36, notatki służbowe k. 37-39 wezwania k. 111-116, 150-159)

W dniu 28 lutego 2014 r. P. P. złożył oświadczenie, że spółka nie użytkował gruntów, wniósł o anulowanie naliczonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

**(dowód:** oświadczenie k. 110)

Wg. biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, za okres od 1.01.2013 r. do 7.10.2013 r. wynosi 97.698 zł, zaś w okresie od 12.04.2013 r. do 7.10.2013 r. wynosi 62.444,15 zł.

**(dowód:** opinia k. 184-204, opinia uzupełniająca k. 245-246)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było słuszne co do zasady zaś w odniesieniu do wysokości, w znacznej części.

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd poczynił na podstawie zebranych dokumentów oraz zeznań świadków które nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i wiarygodności.

Zdaniem Sądu, w okresie od 12.04.2013 r. do dnia 7.10.2013 r. pozwana korzystała z przedmiotowych nieruchomości, z nieruchomości stanowiących własność powódki, a której to tytuł własności wynika w sposób nie budzący wątpliwości z odpisu z księgi wieczystej załączonej do akt sprawy.

Natomiast w okresie od 1.01.2013 do 11.04.2013 r. pozwana nie mogła władać przedmiotową nieruchomością, albowiem jak to słusznie zauważył pełnomocnik pozwanej, w tym okresie pozwana spółka nie istniała. Podkreślić należy, że umowa spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarta została w formie aktu notarialnego w dniu 12 kwietnia 2013 r. Zgodnie z art. 161 §1 kodeksu spółek handlowych dopiero z tą chwilą powstała spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. Dlatego dopiero od tego dnia do dnia wydania nieruchomości powódce, poddano pod rozwagę, czy pozwana władała, czy też nie, przedmiotowymi działkami.

Wprawdzie pozwana zaprzeczała tej okoliczności, twierdząc, że nieruchomość w ogóle nie była przez nią użytkowana, jednak zdaniem Sądu, nieskutecznie. Przede wszystkim stanowisku pozwanej przeczą dokumenty. Wskazać należy tu na wnioski o płatność złożone przez pozwaną, z których wynika fakt użytkowania przez nią z działek, nadto dokument

w postaci protokołu zdawczo odbiorczego podpisanego przez prezesa pozwanej w dniu 7 października 2013 r. . Trudno sobie wyobrazić taką sytuację, aby zdawać nieruchomości, którą się nie władało. Tym bardziej, że jak to zostało ustalone ,na podstawie zeznań świadków, to na wniosek prezesa pozwanej zmieniano termin podpisania protokołu z końca września 2013 r. na 7 października 2013 r. Jednocześnie przy podpisywaniu protokołu, P. P. prezes zarządu pozwanej, żadnych uwag nie czynił. Niezależnie od powyższego, na fakt użytkowania wskazują także okoliczności faktyczne. Jak to wynika z notatek poczynionych przez świadka, po odbiorze nieruchomości stwierdzono, że były one stalerzowane.

Dla Sądu w sposób nie budzący wątpliwości wynika, że w okresie od 12 kwietnia do 7 października 2013 r. pozwana użytkowała przedmiotowe działki bez tytułu prawnego (istnienia tytułu nie wykazała). Tym samym, wobec zaistnienia powyższych przesłanek, powódka miała podstawy do obciążenia pozwanej kosztami za bezumowne korzystanie z nieruchomości i zastosowania sposobu obliczenia tego wynagrodzenia w wysokości 5-krotności czynszu dzierżawnego na podstawie art. 39 b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Ustawa , na którą powołuje się powódka tj. ustawa z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ( Dz.U. z 2007 r. nr 231, poz. 1700 ze zmianami ) została zmieniona ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw ( Dz.U. z 2.11.2011 r. nr 233, poz. 1382). Ustawa zmieniająca weszła w życie w dniu 3 grudnia 2011 r. Zgodnie z zapisem z art. 1 pkt 24 wprowadzona została zmiana tego rodzaju, że po art. 39 a. dodany został art. 39 b. wg. tego artykułu :

„1. Osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji 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.

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

Reasumując, zdaniem Sądu, wprowadzony art. 39 b ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego i jego zastosowanie przez powódkę było słuszne. Sąd, wobec kwestionowania wysokości dochodzonej należności, zlecił ustalenie tego bieglemu sądowemu z zakresu szacowania nieruchomości, z uwzględnieniem przez niego okoliczności, że powódka domagała się od pozwanej zwrotu nieruchomości pismem z dnia 29 sierpnia 2013 r. Wg biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, za okres od 12.04.2013 r. do 7.10.2013 r. wynosi 62.444,15 zł. I tą też kwotę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki.

Nadto Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych różnych specjalności, przy czym wszystkie sporządzone w sprawie opinie uznał za rzetelne, wiarygodne i tym samym mogące stanowić podstawę do dokonania wiążących ustaleń faktycznych w sprawie. Dostrzec przy tym należy, że biegli ustosunkowali się do wszystkich zgłoszonych przez strony wątpliwości w zakresie treści wydanych opinii, w sposób przekonujący odpowiadając na wszystkie zastrzeżenia i dodatkowe pytania. Istotne jest przy tym, że po złożeniu opinii uzupełniających, jeśli takowa potrzeba zaistniała, pełnomocnicy stron nie zgłaszali dalszych wniosków dowodowych (np. o powołanie innego biegłego danej specjalności), co pozwala domniemywać, że ostatecznie nie kwestionowali wniosków płynących z treści przedmiotowych opinii.

Nadto powódka dochodziła na swoją rzecz kwoty podatku rolnego w wysokości 6.159 zł, którą zapłaciłaby pozwana, gdyby dzierżawiłaby nieruchomość. Dochodzona z tego tytułu kwota dotyczyła okresu 10 miesięcy( styczeń- październik 2013 r.) W ocenie Sądu zasadna z tego tytułu jest kwota w wysokości 4.311,30 zł za okres od kwietnia do październik 2013 r. (za 7 miesięcy). Wyliczona kwota odpowiada wysokości utraconych korzyści, które powódka mogłaby osiągnąć, gdyby na skutek zawinionego działania pozwanej, która bez umowy weszła w posiadanie

nieruchomości stanowiącej własność powódki. Podstawą dochodzonego w tym zakresie roszczenia jest art. 415 kc w związku z art. 361 § 2 kpc.

Powyższe kwoty w łącznej wysokości 66.755,45 zł Sąd zasądził wraz odsetkami od 15 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty.

Od kwot j.w. powódka domagała się skapitalizowanych odsetek od dnia wezwania do zapłaty tj. od 1 października 2013 r. do dnia 14 sierpnia 2014 r. i dalszych od dnia wniesienia powództwa ( 15 września 2014 r ). Obliczenia odsetkowe wskazały, że kwota odsetek za powyższy okres od kwoty 62.444,15 zł to 7.072,44 zł , zaś od 4.311,30 zł to 488,30 zł . Łączna kwota skapitalizowanych odsetek to 7.560,74 zł . Kwotę tę Sąd zasądził z dalszymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty na podstawie art. 455 i art. 482 kc.

W pozostałej części powództwo jako niezasadne oddalono.

Na marginesie należało jeszcze odnieść się do stanowiska pozwanej w piśmie z 6 października 2014 r. ( k. 97) w zakresie uchylenia się od skutków prawnych w zakresie złożonego oświadczenia woli zawartego pod protokołem odbioru nieruchomości z 7 października 2013 r. W ocenie Sądu to pozwana nieskutecznie uchyliła się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. W ocenie strony pozwanej składając oświadczenie działała w błędzie, ponieważ P. P. był przekonany, że skoro składał wnioski o dopłaty to musi podpisać protokół, oraz był w błędnym przekonaniu , że to jego obowiązek.

Niewątpliwie następstwem spełnienia przesłanek określonych w art. 84 k.c. jest wzruszenie czynności prawnej dokonanej pod wpływem błędu, poprzez złożenie przez działającego pod wpływem błędu oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia. Takie oświadczenie powinno być złożone zgodnie z wymaganiami objętymi art. 88 k.c., które doprowadza do unieważnienia ex tunc tej czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 477/02, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 239/09, niepubl.).

Przede wszystkim zaznaczyć należy, że błąd jest to wada oświadczenia woli, polegająca na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Bezsprzeczne jest, że błąd może dotyczyć faktu lub prawa, przy czym błąd ten musi być istotny i odnosić się do treści oświadczenia woli. Definicję błędu istotnego formułuje art. 84 § 2 k.c., powołując się, dla obiektywizacji oceny istotności błędu, na miernik rozsądnego działania, wskazuje on bowiem, że błąd jest istotny, jeśli składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 25/12, Lex nr 1293974).

Dodatkowo przedstawiciele literatury podnoszą, że błąd musi polegać na błędzie postrzegania (widzenia), nie zaś przewidywania i wnioskowania, należącego do sfery motywacyjnej składającego oświadczenie. Nie ma zatem mowy o błędzie, gdy składający oświadczenie woli znał otaczającą go rzeczywistość i miał świadomość okoliczności związanych z zawieraną umową (składanym oświadczeniem), ale wyciągnął z nich niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną lub niekorzystną dla siebie decyzję. Błąd co do pobudki albo błąd polegający na mylnym przewidywaniu wyniku przedsięwzięcia, podejmowanego na podstawie umowy, pozbawiony jest doniosłości prawnej. Nie stanowi też błędu co do treści czynności prawnej mylna ocena zarówno aktualnych, jak i przyszlých okoliczności, nieobjętych treścią dokonanej czynności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2000 r., III CKN 963/98, OSNC 2002/5/63; wyrok Sadu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 21 stycznia 2013 r., I ACa 833/12, Lex nr 1289379). Z uwagi na to, że błąd dotyczy sfery wewnętrznej podmiotu składającego oświadczenie woli, ustalenie wystąpienia takiego błędu możliwe jest jedynie poprzez analizę zewnętrznych okoliczności poprzedzających, towarzyszących złożonemu oświadczeniu woli oraz tych, które nastąpiły już po złożeniu oświadczenia woli. W takiej sytuacji należy uwzględnić cel gospodarczy, jaki strona składająca oświadczenie woli chciała osiągnąć, skonfrontowania tego celu z treścią czynności prawnej, oceny stopnia skomplikowania zamierzonej i podjętej czynności prawnej, okoliczności subiektywnych dotyczących możliwości oceny składanego oświadczenia oraz zachowania się drugiej strony poprzedzającego dokonanie tej czynności. Niewykluczonym jest, że po wyeliminowaniu czynników zewnętrznych towarzyszących składanemu oświadczeniu woli, strona dostrzegłaby rzeczywiste znaczenie prawne dokonywanej przez siebie

czynności prawnej. Granica, która wyklucza możliwość powołania się na błąd jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o skutkach prawnych złożonego oświadczenia woli zostało spowodowane niedbalstwem strony w zapoznaniu się z treścią składanego oświadczenia woli (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012 r., III CSK 221/11, Lex nr 1164737).

W ocenie Sądu właśnie okoliczności towarzyszące podpisaniu spornego protokołu z dnia 7 października 2013 r. świadczą o tym, że w sprawie nie zaistniały podstawy do uznania skuteczności uchylenia się powoda od jego skutków prawnych. Treść protokołu jest jasna, nie zawiera żadnych niezrozumiałych zwrotów. To na wniosek P. P. zmieniany był termin podpisania protokołu. Wiedział on po co ma przyjść do oddziału powódki, miłą więc dostatecznie dużo czasu, aby choćby zasięgnąć porady prawnej w zakresie konsekwencji związanych ze złożeniem podpisu. Dodatkowo, co wynika z akt sprawy, P. P. nie osobą nieporadną.

Podkreślić należy, że mylne wyobrażenie o skutkach prawnych złożonego oświadczenia, będące wynikiem niedbalstwa strony w zapoznaniu się z treścią składanego oświadczenia woli, nie może być podstawą uchylenia się od jego skutków. Przyjęcie odmiennego stanowiska oznaczałoby zwolnienie z ponoszenia odpowiedzialności prawnej za złożone oświadczenia woli praktycznie tych wszystkich osób, które w pośpiechu i bez zachowania staranności podejmują decyzje dotyczące np. zaciągania zobowiązań. Konsekwencją powyższego byłoby natomiast znaczne osłabienie poczucia stabilności stron w zawieranych stosunkach zobowiązaniowych. Biorąc pod uwagę wszystkie wyżej wskazane okoliczności Sąd uznał, że z uwagi na brak podstaw z art. 84 § 1 i 2 k.c. pozwana nie uchyliła się skutecznie od skutków prawnych oświadczenia z dnia 7 października 2013r.

W zakresie natomiast podnoszonego przez pozwaną zarzutu niezgodności roszczenia z zasadami współzycia społecznego stwierdzić należy, że na zarzut ten nie może powoływać się osoba, która sama niezgodnie z tymi zasadami postępuje. Z całą pewnością zachowanie polegające na zajęciu nieruchomości należącej do powódki przez pozwaną, bez żadnej umowy, a następnie składanie wniosków o dopłaty za te nieruchomości od powódki, tak właśnie należy ocenić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, że powódka wygrała proces w 71 %, zaś pozwana w 29 %.

W zakresie brakujących kosztów sądowych ( wydatków na opinię biegłego sądowego) tj. kwoty 1270 zł, stosownie do powyższego wyniku procesu , nakazano ściągnąć od stron brakującą kwotę na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.