

Sygn. akt: I C 205/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek
Protokolant:	p. o. sekr. sądowy Natalia Anielska

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2014 r. w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego
w O. Filii w S.

przeciwko K. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego K. M. na rzecz powoda Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w O. Filii w S. kwotę 169.246,12 zł (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych 12/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 8 maja 2014 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części postępowanie umarza,

III. zasądza od pozwanego K. M. na rzecz powoda Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w O. Filii w S. kwotę 12.579 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego .

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwany K. M. ma zapłacić na jej rzecz kwotę 179.560,17 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu 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 1.10.2012 r. do chwili obecnej pozwany władza bez tytułu prawnego nieruchomością wchodzącą w skład (...) Skarbu Państwa działkami nr (...), położone w G., gmina W., o powierzchni 100,4713 ha. Dochodzona kwota stanowi wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego z tej nieruchomości za okres od 1.10.2012 r. do 31.12.2013 r., naliczone na dzień 20.03.2014 r. w kwocie 179.560,17 zł, w tym podatek rolny w kwocie 11.548 zł. Powódka wskazała, że podstawą roszczenia jest art. 39 b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Powódka nadmieniła, że wzywała pozwanego do zapłaty, ale bezskutecznie. (k. 3-4)

W dniu 27 marca 2014 r. **Sąd Okręgowy w Olsztynie** wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt (...)), w którym nakazał pozwanemu K. M. zapłacić powódce Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi

Terenowemu w O.kwotę 179.560,17 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 marca 2014 r. do dnia zapłaty, a także kwotę 12.579 zł tytułem kosztów procesu. (k. 35)

Pozwany K. M. odwołał się od powyższego nakazu zapłaty. W sprzeciwie uznał żądanie co do kwoty w części dotyczącej podatku i przedłożył w tym zakresie dowód wpłaty kwoty 11.548 zł. Nadto wskazał, że uiszczył na rzecz powódki kwotę 1.452,93 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W pozostałej części pozwany wniósł o oddalenie powództwa jako niezasadnego, a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany K. M. podniósł m.in., iż przed 1 października 2012 r. dzierżawił sporne grunty od powódki na podstawie umowy dzierżawy z 15.10.1996 r. zmienionej następnie umową cesji i aneksami. Począwszy od 2012 r. między stronami toczyły się spory dotyczące gruntów, za które powódka domaga się wynagrodzenia. Ponadto toczył się spór co do terminu wydania gruntu. Wg pozwanego, zgodnie z § 16 umowy po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu, w razie nie wydania przedmiotu dzierżawy, wydzierżawiający miał naliczać opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 14 ust 1 w ustalonych w ust. 6 terminach wraz z karą umowną w wysokości 25 % tej opłaty. Zgodnie z tym zapisem, pozwany zapłacił powódce tak ustaloną należność. Wg. pozwanego, powołany przez powódkę przepis nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Strony bowiem same ustaliły w umowie w jakiej wysokości będą naliczyły wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ustalenie te są wiążące. Przepis art. 39b został wprowadzony po zawarciu przez strony aneksu do umowy z dnia 28.10.2003 r. Wg. pozwanego, wprowadzony przepis ma charakter względnie obowiązującego.

(k. 40-45).

(...) Oddział Terenowy w O. Filia w S. w odpowiedzi na sprzeciw w związku z uiszczeniem w toku postępowania części należności, ograniczyła powództwo do kwoty 169.246,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 maja 2014 r. oraz kosztów procesu. Wg. powódki, pozwany zakwestionował jedynie zasadę przyjętą do rozliczeń, samego mechanizmu wyliczenia nie kwestionował. Wg powódki, wprowadzenie regulacji ustawowej spowodowało, iż przestały wiązać strony zapisy umowy. Ustawa z 16.09.2011 r. reguluje, których przepisów ustawy tej, nie stosuje się do umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie tej ustawy. Wśród tych przepisów nie ma art. 39 b., a to prowadzi do wniosku, że norma ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący.

(k. 76-78)

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 15 października 1996 r. Z. B. zawarł z powodową Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa umowę dzierżawy Gospodarstwa Rolnego w D. M., w skład którego wchodziły zarówno grunty orne, łąki, pastwiska, rowy, zadrzewienia, drogi i nieużytki o powierzchni 112,54 ha na okres do 30 września 2007 r.

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 15.10.1996 r. k. 47-49, załącznik k. 50)

W dniu 14 października 1998 r. Z. B. zawarł z R. M. umowę, za zgodą Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, na mocy której R. M. wstąpiła w prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy z 15.10.1996 r. Przedmiotem dzierżawy były działki nr (...).

Aneksiem z 17.07.2000 r. strony ustaliły termin dzierżawy do dnia 30.09.2012 r.

Aneksiem z dnia 28.11.2003r. strony ustaliły iż przedmiot dzierżawy obejmuje obszar 100,94 ha. W § 14 ustaliły sposób obliczania czynszu dzierżawnego. W aneksie w § 16 pkt 4 strony ustaliły, że po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu, w razie nie wydania przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę, wydzierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego

określonego w § 14 ust 1 w przypadających do zapłaty terminach, ustalonych w ust. 6 wraz z karą umowną w wysokości 25 % tej opłaty.

(dowód: umowa z 14.10.1998 r. k. 51, aneks k. 52, 53-55)

Z dniem 13 lipca 2007 r. małżeństwo K. M. i R. M. zostało rozwiązane wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 12 kwietnia 2007 r. W sprawie o podział majątku K. M. zostały przyznane wchodząc w skład majątku stron nieruchomości rolne.

W 2011 r. pozwany zwracał się do powódki o przedłużenie przedmiotowej umowy dzierżawy, ale powódka nie odpowiedziała na to, wzywając do zwrotu nieruchomości.

Powództwo o ustalenie istnienia pomiędzy K. M., a Agencją Nieruchomości Rolnych, stosunku dzierżawy gruntów (...) i (...) - która uległa podziałowi na działki (...), zostało wyrokiem Sądu Rejonowego w G. z dnia 28 lutego 2013 r. prawomocnie oddalone w sprawie (...). Sąd ten ustalił, że umowa z 15.10.1996 r. była umową na czas oznaczony i obowiązywała do dnia 31.09.2012 r. i w konsekwencji uległa rozwiązaniu z uwagi na upływ czasu.

(dowód: wyrok i uzasadnienie k. 61-65, 14-18)

Powództwo o wydanie nieruchomości z którym wystąpiła Agencją Nieruchomości Rolnych przeciwko K. M., zostało przez Sąd Rejonowy w G. wyrokiem z dnia 26 czerwca 2013 r. uwzględniony w sprawie (...).

(dowód: wyroki i uzasadnienie k.13-18)

Wcześniej powódka zwracała się o wydanie nieruchomości, ale bezskutecznie. Było to jeszcze przed październikiem 2012 r.

W okresie od 1.10.2012 r. do dnia 31.12.2013 r. pozwany korzystał z przedmiotowych nieruchomości. **bezsporne**

Powódka skierowała do pozwanego wezwanie do zapłaty - w dniu 28.03.2028 r. Pozwany nie uczynił zadość wezwaniu, zatem powódka wniosła pozew o zapłatę w niniejszej sprawie.

(dowód: wezwanie do zapłaty, k.20)

W dniu 10.04.2014 r. i 16.04 2014 pozwany dokonał na rzecz powódki zapłaty kwoty 11.548 zł wskazując , że jest to kwota tytułem należnego podatku rolnego oraz kwota 1.452,93 zł tytułem brakującej kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów.

(dowód: dowód przelewu k.57, 59)

Wg. powódki dochodzona kwota stanowi wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego z tej nieruchomości za okres od 1.10.2012 r. do 31.12.2013 r., naliczone na dzień 20.03.2014 r. w kwocie 179.560,17 zł w wysokości 5-krotności wysokości czynszu, w tym podatek rolny w kwocie 11.548 zł. Kwota ta po pomniejszeniu o należności wpłacone w toku postępowania stanowi 169.246,12 zł.

(Zestawienie k.79-80)

Sąd zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd poczynił na podstawie zebranych dokumentów, które nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i wiarygodności, nie były też kwestionowane przez strony.

Stan faktyczny był pomiędzy stronami właściwie bezsporny, tj. bezsporne obecnie już było to, iż umowa uległa rozwiązaniu wobec upływu terminu na jaki została zawarta, niesporne było to, iż w okresie od 1.10.2012 r. do dnia 31.12.2013 r. pozwany korzystał z przedmiotowych nieruchomości. Poza sporem był również mechanizm obliczania

wysokości czynszu dzierżawnego. Sporem objęta była natomiast okoliczność, czy w zaistniałych warunkach powódka miała podstawy do obciążenia pozwanego kosztami za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy dzierżawy w wysokości 5-krotności czynszu dzierżawnego, w sytuacji, gdy w aneksie z dnia 28.11.2003r. do umowy dzierżawy, która obowiązywała do 30 września 2012 r. strony ustaliły w § 16 pkt 4, że po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu, w razie nie wydania przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę, wydzierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 14 ust 1 w przypadających do zapłaty terminach, ustalonych w ust. 6 wraz z karą umowną w wysokości 25 % tej opłaty.

. W ocenie Sądu powództwo jest zasadne, a to oznacza, iż Sąd uznał za zasadne zastosowany przez powódkę sposób obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości 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.

Niewątpliwie powódka w umowie z R. M. ustaliły w aneksie

z dnia 28.11.2003r. do umowy dzierżawy, w § 16 pkt 4, że po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu, w razie nie wydania przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę, wydzierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 14 ust 1 w przypadających do zapłaty terminach, ustalonych w ust. 6 wraz z karą umowną w wysokości 25 % tej opłaty. Umowa ta obowiązywała do 30 września 2012 r.

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.”

Ustawa ta weszła w życie w czasie trwania umowy dzierżawy z dnia 15.10.1996 r.

Każdorazowo ustalenia charakteru mocy wiążącej norm prawnych wymaga w pierwszej kolejności dokonanie analizy przepisu (jego brzmienia, redakcji słownej), a w razie wątpliwości także celu jego ustanowienia (ratio legis) czy funkcji przepisu. Zazwyczaj, ilekroć zamiarem ustawodawcy jest zakaz wyłączenia lub ograniczenia przez strony określonych regulacji, to daje on temu wyraz w treści przepisu.

W niniejszej sprawie, analizując zamiar ustawodawczy w ustawie zmieniającej, wskazać należy na zapis w art. 5 tej ustawy, w którym ustawodawca wprost wskazał, iż określony zapis w ustawie zmieniającej nie ma zastosowania do umów dzierżawy zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Takiego zapisu ustawodawca nie przewidział odnośnie art. 1 pkt 24 wprowadzającego art. 39 b. Dodatkowo sama redakcja słowna wprowadzonego art. 39 b wskazuje na nałożenie przez ustawodawcę obowiązku (zwrot „ jest zobowiązana”), przy jednoczesnym występowaniu w ustawie w innych miejscach uprawnienia poprzez zastosowanie zwrotu „ może” - patrz art. 1 pkt 19 ustawy zmieniającej .

Reasumując, zdaniem Sądu, wprowadzony art. 39 b ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego, i jego zastosowanie przez powódkę było słuszne.

Tym samym ustalona należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokość 5 krotności czynszu dzierżawnego nie budzi w ocenie Sądu wątpliwości. Wyliczona kwota odpowiada wysokości czynszu, jaki powódka otrzymywałaby, gdyby obowiązywała umowa dzierżawy pomnożona przez 5 i pomniejszona o wpłacone przez pozwanego na rzecz powódki w toku postępowania kwoty, stanowi kwotę zasądzoną przez Sąd w pkt. 1 wyroku.

W pozostałej części postępowanie zostało umorzone – art.203 kpc w zw. z art. 355 kpc wobec cofnięcia powództwa na skutek zapłaty części należności. – pkt. 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.