

Sygn. akt I C 3927/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Arkadiusz Ziarko

Protokolant: st. sekr. sąd. Małgorzata Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2018 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W. – Oddział Terenowy w O.

przeciwko M. Ł.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 63 366,53 (sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta sześćdziesiąt sześć 53/100) zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 61.768,99 zł za okres od dnia 28 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- 1.597,54 zł za okres od dnia 7 września 2015 r. do dnia zapłaty;

II w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.108,12 (siedem tysięcy sto osiem 12/100) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Arkadiusz Ziarko

Sygn. akt I C 3927/15

UZASADNIENIE

Powód Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział (...) w O. – obecnie Krajowy Ośrodek (...) w W. – Oddział Terenowy w O. - wystąpił o zasądzenie od pozwanego M. Ł. kwoty 72596,31 zł, w tym kwoty 70766,08 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lipca 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 1830,23 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów obręb K. gmina D. jako działki nr (...). Z dokumentów uzyskanych z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wynika, że pozwany w 2014r. zgłosił wskazane działki do dopłat unijnych. Działki te objęte były korzystaniem bez tytułu prawnego. W związku z powyższym pismami z dnia 5 marca 2015r. i 15 lipca 2015r. powód wezwał pozwanego do zapłaty należności z tytułu korzystania ze wskazanych nieruchomości bez tytułu prawnego. Wezwania te okazały się jednak bezskuteczne. Na dochodzoną pozwem kwotę 72596,31 zł składają się kwoty:

- 17757,20 zł - stanowiąca należność z tytułu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego za działkę nr (...) w 2014r.
- 1352 zł - stanowiąca należność z tytułu uiszczonego przez powoda podatku rolnego za działkę nr (...) w 2014r.
- 494,22 zł – tytułem odsetek ustawowych od kwoty 19109,20 zł naliczonych na dzień 27 lipca 2015r., od których powód żąda dalszych odsetek od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty
- 17995,83 zł - stanowiąca należność z tytułu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego za działkę nr (...) w 2014r.
- 1493 zł - stanowiąca należność z tytułu uiszczonego przez powoda podatku rolnego za działkę nr (...) w 2014r.
- 504,04 zł – tytułem odsetek ustawowych od kwoty 19488,83 zł naliczonych na dzień 27 lipca 2015r., od których powód żąda dalszych odsetek od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty
- 28411,52 zł - stanowiąca należność z tytułu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego za działkę nr (...) w 2014r.
- 2120 zł - stanowiąca należność z tytułu uiszczonego przez powoda podatku rolnego za działkę nr (...) w 2014r.
- 789,64 zł – tytułem odsetek ustawowych od kwoty 30531,52 zł naliczonych na dzień 27 lipca 2015r., od których powód żąda dalszych odsetek od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty
- 1519,53 zł - stanowiąca należność z tytułu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego za działkę nr (...) w 2014r.
- 117 zł - stanowiąca należność z tytułu uiszczonego przez powoda podatku rolnego za działkę nr (...) w 2014r.
- 42,33 zł – tytułem odsetek ustawowych od kwoty 1636,53 zł naliczonych na dzień 27 lipca 2015r., od których powód żąda dalszych odsetek od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 29 września 2015r. w sprawie o sygn. I Nc 1113/15 Sąd Rejonowy w(...) nakazał pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powoda dochodzona pozwem kwotę.

W sprzeczności od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany zakwestionował żądanie pozwu zarówno co do zasady jak i wysokości. Wskazał, iż w Trybunale Konstytucyjnym, z wniosku Sądu Okręgowego w (...), toczy się postępowanie w przedmiocie rozstrzygnięcia czy art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi SP jest zgodny z Konstytucją RP.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O., będący następcą prawnym Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w O., jest właścicielem nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów obrębu K. gmina D. jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 24,8558 ha. Dla wskazanych nieruchomości Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). (bezsporne, ponadto: wydruk z księgi wieczystej k. 11 – 15, wypisy z rejestru gruntów k. 16 – 17, pisma k. 22 – 25).

W okresie od dnia 1 stycznia 2014r. do dnia 31 grudnia (...). pozwany M. Ł. zgłaszał wnioski o dopłaty obszarowe dla wskazanych powyżej działek.

W całym okresie korzystania przez pozwanego z przedmiotowych nieruchomości w powiecie (...) obowiązywały jednakowe współczynniki czynszu dzierżawnego. Zostały one ustalone na podstawie Zarządzenia Prezesa Agencji

Nieruchomości Rolnych z dnia 18 stycznia 2013r. nr (...). (bezsporne; ponadto: wydruki k. 18 – 21, wnioski k. 123, zarządzenie Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 18 stycznia 2013r. nr (...) k. 210 – 221).

Za rok 2014r. powód uiścił podatek rolny za wskazane powyżej nieruchomości. (deklaracja k. 42 – 45, zestawienie k. 46 – 53).

Pismem z dnia 28 lipca 2014r. powód wezwał pozwanego do zakończenia władania i korzystania z działek nr (...).

Następnie pismami z dnia 5 marca 2015r. powód wezwał pozwanego do zapłaty należności z tytułu korzystania bez tytułu prawnego z działki nr (...) w kwocie 19109,20 zł, z działki nr (...) w kwocie 19488,83 zł, z działki nr (...) w kwocie 30531,52 zł i z działki nr (...) w kwocie 1636,53 zł. Z kolei w wezwaniach z dnia 15 lipca 2015r. należności te powiększone zostały odpowiednio o odsetki ustawowe.

Wezwania te okazały się bezskuteczne. (dowód: wezwania k. 26 – 37, pismo k. 4, 57, 61, 65, 222).

Czynsz z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości położonych w obrębie K., gmina D., w postaci działek nr (...), odpowiadający pięciokrotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tych nieruchomości, gdyby były one przedmiotem dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, według cen na dzień 28 lipca 2014r. wynosi 61.768, 99 zł. (dowód: opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości B. R. k. 146 - 175, opinia uzupełniająca k. 234 – 246).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, albowiem ich prawdziwości nie zakwestionowano, a także o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości B. R..

Podstawę roszczenia powoda stanowi przepis art. 39b ust.1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zgodnie z którym 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.

Okolicznością niebudzącą wątpliwości w niniejszej sprawie jest to, iż w okresie od dnia 1 stycznia 2014r. do dnia 31 grudnia 2014r. pozwany składał wnioski o dopłaty obszarowe dla nieruchomości gruntowych - działek nr (...), położonych w obrębie K., gm. D., o łącznej powierzchni 24,8558 ha - co do których nie legitymował się prawem własności, albowiem stanowiły one własność Skarbu Państwa.

Wobec powyższego żądanie powoda uznać należy za słuszne co do zasady, jednakże nie co do wysokości.

Wskazania wymaga, iż w realiach przedmiotowej sprawy kwestia dotycząca wysokości należnego powodowi wynagrodzenia była pomiędzy stronami sporna. Sąd – nie dysponując wiedzą w zakresie wiadomości specjalnych – dopuścił zatem dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Jako że w opinii zasadniczej biegła B. R. nie określiła wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powoda, a jedynie wysokość czynszu dzierżawnego, wnioski w niej zawarte zakwestionowane zostały przez powoda. Wobec powyższego zaistniała konieczność ustosunkowania się przez biegłą do podniesionych zarzutów, co biegła uczyniła w opinii uzupełniającej. Wskazała wówczas, iż czynsz wywoławczy ustalony został w sposób tożsamy do tego, w jaki uczynił to powód składając pozew, czyli opierając się na jego danych – na datę żądania zakończenia władania nieruchomościami z jednoczesnym uwzględnieniem stawek bazowych i współczynników. Jednocześnie biegła określiła wysokość należnego powodowi wynagrodzenia. W tym aspekcie wskazania wymaga, iż opinie biegłej, zarówno zasadnicza, jak i uzupełniająca, były jasne, logiczne i spójne oraz udzielały odpowiedzi na zasadnicze kwestie wymagające wiadomości specjalnych. Podstawę opinii biegłej stanowiła dokumentacja akt sprawy. Ponadto logicznym jest, że biegła, dysponująca wiedzą

i doświadczeniem w wykonywaniu zawodu, oparła zawarte w opiniach wywody również na swojej wiedzy i zdobytej praktyce. Wskazania wymaga, iż biegła w sposób zrozumiały i zdaniem Sądu wyczerpujący wyjaśniła, jakie względy zdecydowały o sposobie wyliczenia przez nią wysokości wynagrodzenia należnego powodowi.

Sąd nie podzielił poglądu pełnomocnika pozwanego, jakoby przedmiotowa opinia była nieprzekonująca i nienależycie uzasadniona. Brak jest bowiem podstaw do uznania jakoby biegła nie wyjaśniła okoliczności spornych w sposób dostateczny. Ponadto pełnomocnik pozwanego w żaden sposób nie wykazał, by opinia biegłej posiadała wady, które umniejszałyby jej mocy dowodowej w niniejszym postępowaniu sądowym. W związku z powyższym Sąd w całości podzielił wnioski zawarte w opinii i przyjął je za własne.

Podzielając stanowisko biegłej zważyć należy, iż w treści art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ustawodawca wyraźnie zobligował powoda do określenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości Zasobu bez tytułu prawnego z uwzględnieniem wywoławczej wysokości czynszu dzierżawnego stosowanego przez powoda. Ustawodawca odwołał się zatem do wartości ustalonej samodzielnie przez powoda, a nie do zobiektywizowanej kategorii jaką są stawki rynkowe.

Wobec powyższego ustalenie czynszu dzierżawnego – w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości – winno nastąpić w oparciu o szczegółowe wytyczne w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, stanowiące załącznik nr 1 do Zarządzenia Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 18 stycznia 2013r., Nr (...), co też biegła uczyniła.

Zważywszy zatem na powyższe Sąd przyjął, że biegła w sposób prawidłowy dokonała wyliczenia należnego powodowi wynagrodzenia i w związku z tym kwotę 61768, 99 zł należało zasądzić na rzecz powoda, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 39b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (brzmienie w spornym okresie): 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. 3 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.

Trybunał Konstytucyjny uznał ten przepis za zgodny z Konstytucją wyrokiem z dnia 18 października 2016 r. w sprawie P 123/15.

W rezultacie powyższy przepis całościowo reguluje wysokość wynagrodzenia za korzystanie ze spornej nieruchomości. Nie znajduje żadnego uzasadnienia żądanie dodatkowej zapłaty przez pozwanego zwrotu podatku rolnego uiszczonego przez powoda, co uzasadniło oddalenie żądania w tym zakresie.

W oparciu o art. 481§1 i 2 oraz art. 482 Kc należało zasądzić żądane przez powoda skapitalizowane odsetki, ale jedynie w wysokości proporcjonalnej do uwzględnionego żądania, tj. w kwocie 1.597,54 zł (1 830,23 zł x 61 768,99 zł / 70 766,08 zł).

W pozostałym zaś zakresie powództwo oddalono jako niezasadne.

Zgodnie z wyrażoną w art. 98 §1 Kpc zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu powodowi, jako stronie wygrywającej, należy się zwrot kosztów procesu od pozwanego wg norm przepisanych stosownie do wyniku sporu – art. 100 Kpc:

	Oplata I i II instancja	Zastępstwo I i II instancja + pełnomocn.	Inne (biegły)	Razem	
koszty procesu powód	3 630,00 zł	3 600,00 zł	1 600,00 zł	8 830,00 zł	
koszty procesu pozwany	- zł	3 617,00 zł	1 096,39 zł	4 713,39 zł	
	Koszty	Wartość przedmiotu sporu	Wygrana	Koszty należne	%
	1	2	3	1x3/2	
powód	8 830,00 zł	72 596,31 zł	63 366,53 zł	7 707,37 zł	87,29
pozwany	4 713,39 zł	72 596,31 zł	9 229,78 zł	599,25 zł	12,71
			dla powoda	7 108,12 zł	

SSR Arkadiusz Ziarko