

Sygn. akt I C 833/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2019 roku

Sąd Rejonowy w Mogilnie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca SSR Karolina Pawlik

Protokolant Paulina Małecka

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 czerwca 2019 w M.

sprawy z powództwa Parafii R.- Katolickiej pw. Św. Trójcy w S.

przeciwko L. B. (1)

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 59.176,23 zł (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt sześć złotych 23/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od następujących kwot:

- 47.314,24 zł (czterdzieści siedem tysięcy trzysta czternaście złotych 24/100) od dnia 2 listopada 2016 roku do dnia zapłaty

- 11.861,99 zł (jedenaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt jeden złotych 99/100) od dnia 3 października 2017 roku do dnia zapłaty.

2. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.176,00 złotych (dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt sześć złotych 00/100) tytułem kosztów procesu.

3. Nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 773,65 zł (siedemset siedemdziesiąt trzy złote 65/100) tytułem nieuiszczonej części kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego oraz postępowania mediacyjnego.

Sygn. akt I C 833/17

UZASADNIENIE

Powód Parafia R.- Katolicka p.w. Św. Trójcy w S. wniósł pozew przeciwko L. B. (1) o zapłatę kwoty 59.176,23 z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od następujących kwot: 47.314,24 złote od 2 listopada 2016 roku do dnia zapłaty i 11.861,99 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu powód podał, że jest właścicielem nieruchomości rolnej a pozwany prowadzi gospodarstwo rolne. Powód wskazał, że 1 września 2011 roku strony na okres pięciu lat, do dnia 31 sierpnia 2016 roku, zawarły umowę dzierżawy gruntów o powierzchni ponad 75 ha i w umowie określiły wysokość i termin zapłaty czynszu dzierżawnego. Powód wskazał, że pismem z 25 lipca 2016 roku poinformował pozwanego, że umowa dzierżawy nie zostanie przedłużona i ulegnie rozwiązaniu w terminie wynikającym z umowy. Powód podał, że pozwany nie zapłacił czynszu za ostatni rok dzierżawy a pomimo rozwiązania umowy nadal korzystał z nieruchomości, którą zwrócił dopiero 14 grudnia 2016 roku. Powód wskazał, że na dochodzoną pozwem kwotę składa się: 47.314,24 złotych tytułem czynszu dzierżawnego

za ostatni rok dzierżawy i 11.861,99 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 września 2016 roku do 13 grudnia 2016 roku.

14 listopada 2017 roku w sprawie został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający w całości żądanie pozwu.

Pozwany L. B. (1) wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda kosztów postępowania. Pozwany potwierdził, że strony łączyła umowa dzierżawy, o której mowa w pozwie, jednakże zakwestionował wyliczenie należności czynszowej zawarte w pozwie i podał, że nie jest w stanie również zweryfikować, w jaki sposób powód obliczył odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu. Tym samym pozwany uznał, że roszczenie powoda nie jest udowodnione. Pozwany wskazał, że niezrozumiałym jest dla niego fakt, że powód domaga się odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu w sytuacji, gdy pozwany zasiał na polu kukurydzę, która jest zbierana na koniec roku. Pozwany podał również, że w czasie kołеды w 2016 roku reprezentujący powoda proboszcz zapewnił pozwanego, że umowa dzierżawy zostanie przedłużona na kolejne pięć lat, w związku z czym pozwany podjął decyzję o zasiewie upraw, które mogą być zebrane na koniec roku. Pozwany podkreślił, że gdyby miał wiedzę o zakończeniu współpracy z powodem z końcem umowy, nie zdecydowałby się na zasiewy, z których zbiór przypadłby po terminie obowiązywania umowy i zdałby grunt w terminie wynikającym z umowy. Pozwany wskazał, że poczuł się oszukany, tym bardziej, że po drugiej stronie sporu nie występuje zwykła osoba, lecz kościelna, proboszcz parafii ją reprezentujący, do której przez lata pozwany uczęszczał i niejednokrotnie wspomagał nieodpłatnie działaniami swojej firmy. Pozwany wskazał również, że powziął informację o tym, że powód z kolejnym dzierżawcą zawarł umowę dzierżawy już w marcu 2016 roku, powód mógł więc wcześniej powiadomić pozwanego o tym, że nie zamierza przedłużyć z nim umowy i nie czekać z tym do lipca 2016 roku, kiedy to wystosował w tym przedmiocie pismo do pozwanego. Na wypadek przyjęcia, że roszczenie powoda jest uzasadnione pozwany podniósł ewentualny zarzut potrącenia swojej wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych na sporny grunt w kwocie 250.000,00 zł. Pozwany podał, że w chwili przekazania mu gruntów przez powoda były one zaniedbane, nieatrakcyjne rolniczo, około 15 ha stanowiły nieużytki. Pozwany wskazał, że wykopał staw, dzięki któremu grunt się osuszył i dokonał drenażu pola, ponadto dokonał wapnowania gruntu.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Powód w piśmie procesowym przedstawił szczegółowy sposób obliczenia dochodzonego czynszu i wysokości odszkodowania, zaprzeczył również temu, by zapewniał pozwanego o przedłużeniu umowy na dalsze pięć lat a ponadto wskazał, że pierwszą umowę dzierżawy spornych gruntów zawarł z pozwanym w 2003 roku. Powód wskazał, że pozwany nie wykazał zarówno zasadności jak i wysokości nakładów, jakie poniósł na grunt. W ocenie powoda przedłożone przez pozwanego faktury z 2013 roku dotyczące zakupu wapna nie dowodzą temu, że pozwany wapnował akurat grunty objęte dzierżawą.

Sąd ustalił, że:

Powód Parafia R.- Katolicka p.w. Św. Trójcy w S. jest właścicielem nieruchomości rolnej, działek nr (...) o łącznej powierzchni 75,0424 ha.

1 września 2011 roku powód zawarł z pozwanym L. B. (1) umowę, na podstawie której wydzierżawił pozwanemu powyższą nieruchomość na okres pięciu lat, tj. do 31 sierpnia 2016 roku, z możliwością jej przedłużenia na dalszy okres czasu. W umowie strony ustaliły, że dzierżawca płacić będzie czynsz dzierżawny za cały rok produkcyjny w terminie do końca października danego roku dzierżawy w wysokości 10q pszenicy z 1ha fizycznego użytków rolnych (tj. 74,3124

ha x 10q/ha= 743q), przy czym cena pszenicy ustalona będzie na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za pierwsze półrocze roku kalendarzowego.

Powyższa umowa była kolejną umową, jaką strony zawarły w przedmiocie dzierżawy gruntu, pierwszą umowę strony zawarły w 2003 roku.

Dowód: umowa k. 11-13, 38-43;

przesłuchanie stron.

Pismem z 25 lipca 2016 roku powód poinformował pozwanego o tym, że nie zamierza przedłużyć umowy dzierżawy na dalszy okres czasu i jednocześnie wezwał pozwanego do zwrotu przedmiotu dzierżawy w terminie do dnia wygaśnięcia umowy, tj. do 31 sierpnia 2016 roku. Pozwany poinformował powoda, że wiosną 2016 roku dokonał zasiewów kukurydzy i zbiorów dokona do końca listopada 2016 roku a następnie pole uporządkuje do połowy grudnia 2016 roku. Pozwany poinformował powoda, że dokonał nakładów na dzierżawioną nieruchomość, które wycenił na 250.000,00 zł i wezwał powoda do zapłaty powyższej kwoty w terminie do 31 października 2016 roku.

Po dokonaniu zbiorów kukurydzy pozwany 14 grudnia 2016 roku zwrócił powodowi sporny grunt. W protokole zdawczo- odbiorczym strony wskazały, że pozwany od 1 września 2016 roku nie posiadał tytułu prawnego do zajmowanego gruntu.

Powód już w lutym 2016 roku zawarł umowę dzierżawy spornych gruntów z nowym dzierżawcą- P. Z. na okres dziesięciu lat począwszy od 1 września 2016 roku. P. Z. objął grunty w połowie grudnia 2016 roku, po ich zdaniu przez pozwanego.

Dowód: pismo powoda do pozwanego k. 14;

odpowiedź pozwanego k. 15-17;

dalsza korespondencja między stronami k. 18-21, 53-59;

protokół zdawczo- odbiorczy;

umowa k. 98-103;

zeznania świadków: G. B., L. B. (2), P. Z.;

przesłuchanie stron.

Pozwany na spornej nieruchomości poczynił nakłady w obrębie urządzeń melioracyjnych, tj. usunął nadziemne części studni melioracyjnych, zasypał rów melioracyjny zastępując go zakopaną w ziemi rurą drenażową i wykopał staw. Usunięcie studni i rowu nie było konieczne do prawidłowego użytkowania gruntów. Ponadto w 2013 roku pozwany dokonał wapnowania gruntów.

Dowód: faktury k. 44-52;

zeznania świadków: S. B., Ł. R., J. F.;

przesłuchanie pozwanego;

opinia biegłego z dziedziny rolnictwa T. K. k. 120-133, 151-158 i ustna na rozprawie.

Pozwany pomimo wezwania do zapłaty nie zapłacił powodowi czynszu dzierżawnego za ostatni rok dzierżawy. Wysokość tego czynszu, obliczona według §8 umowy z 1 września 2011 roku wynosi 47.314,24 złotych.

W okresie od 1 września 2016 roku do 13 grudnia 2016 roku pozwany korzystał z gruntów powoda bez tytułu prawnego. Odszkodowanie za korzystanie z gruntu bez tytułu prawnego w tym okresie stanowi kwotę 11.861,99 złotych.

Dowód: obwieszczenie prezesa GUS z 18 lipca 2016 roku k. 73;

opinia biegłego z dziedziny rolnictwa T. K. k. 120-133, 151-158 i ustna na rozprawie.

Sąd zważył, że:

Stan faktyczny został ustalony na podstawie wymienionych wyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadków, stron oraz opinii biegłego z dziedziny rolnictwa.

W ocenie Sądu dowody z dokumentów są całkowicie wiarygodne, brak jest podstaw do przypuszczenia, że ich treść jest sprzeczna z rzeczywistym stanem prawnym. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu i w toku postępowania nie były kwestionowane przez strony.

Zeznania świadków B. T. i M. D. nie wniosły nic do sprawy i w żadnym zakresie nie stanowiły podstawy do ustalenia stanu faktycznego.

Zeznania pozostałych świadków i stron Sąd uznał za wiarygodne w kluczowych kwestiach, wzajemnie się potwierdzające i uzupełniające oraz znajdujące potwierdzenie w przeprowadzonych dowodach z dokumentów i opinii biegłego.

Za wiarygodny Sąd uznał dowód w postaci opinii biegłego z dziedziny rolnictwa T. K.. Dowód ten cechowała rzeczowość i obiektywizm, biegły udzielił odpowiedzi na postawione przez Sąd pytania, na które zgodnie z zakresem posiadanych wiadomości specjalnych i udostępnionym materiałem dowodowym mógł i powinien udzielić odpowiedzi. Pozwany nie zdołał skutecznie zakwestionować opinii biegłego. Biegły wyjaśnił wszystkie wątpliwości, jakie pozwany zgłaszał do opinii i w ocenie Sądu nie zachodziła potrzeba wydawania uzupełniającej opinii przez biegłego. Sąd w tym przedmiocie oddalił wniosek pozwanego uznając go za zbędny i zmierzający do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania i wzrostu jego kosztów. Sąd podkreśla, że fakt, iż treść i wnioski opinii nie są satysfakcjonujące dla strony nie może przesądzać o zasadności dopuszczenia kolejnego dowodu z opinii biegłego bądź uzupełnienia opinii.

Podstawę rozpoznania powództwa stanowi art. 693 § 1 kc i art. 224 kc.

Sąd uznał roszczenie powoda jako słuszne co do zasady i wysokości.

Pozwany nie kwestionował faktu, że nie zapłacił powodowi czynszu dzierżawnego za ostatni rok dzierżawy, jak również tego, że zwrócił grunt powodowi 14 grudnia 2016 roku. Sporna w sprawie była wysokość należnego czynszu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu a także kwestia ewentualnego potrącenia z nakładami, jakie pozwany poniósł na przedmiotową nieruchomość. Sąd wskazuje, że rodzaj nakładów dokonanych przez pozwanego również nie był sporny.

Nie ulega wątpliwości, że powód miał prawo podjąć decyzję o nieprzedłużaniu umowy dzierżawy na dalsze pięć lat. Co prawda pozwany i świadek G. B. (żona pozwanego) twierdzili, że reprezentujący powoda proboszcz podczas kolędy w 2016 roku poinformował pozwanego, że umowa zostanie przedłużona, jednakże powód wskazywał, że nie pamięta, czy taka rozmowa miała miejsce. Pozwany nie wykazał w sposób nie budzący wątpliwości, że powód złożył wiążące oświadczenie o przedłużeniu umowy. Pozwany podkreślał w pozwie, że jest przedsiębiorcą, tak więc wszelkie kwestie formalne nie powinny stanowić dla niego trudności. Jako przedsiębiorca pozwany zapewne zawiera bądź zawierał wiele różnych umów, transakcji. Skoro pozwany twierdzi, że powód poinformował go o zamiarze przedłużenia umowy na dalsze pięć lat, pozwany zamierzając w związku z tym dokonać zasiewów, z których plon będzie zbierany pod koniec roku, mógł zabezpieczyć się i zwrócić się do powoda o zawarcie aneksu do umowy lub nowej umowy na kolejne

lata. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał, że pozwany na własne ryzyko dokonał zasiewów kukurydzy przy założeniu, że jej zbiorów dokona dopiero jesienią 2016 roku.

Zdaniem Sądu powód prawidłowo obliczył wysokość czynszu dzierżawnego, jaki obciąża pozwanego za ostatni rok dzierżawy. Okoliczność tę potwierdził biegły w dziedzinie rolnictwa w wydanej opinii. Obliczenia powoda przede wszystkim odpowiadają zapisom § 8 umowy z 1 września 2011 roku zawartej przez strony. W szczególności powód zastosował prawidłową cenę pszenicy ustaloną na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za pierwsze półrocze roku kalendarzowego. Zgodnie z obwieszczeniem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 lipca 2016 roku cena ta w I półroczu 2016 roku wynosiła 63,68 zł za 1 dt (k. 123).

Tak więc wysokość czynszu, jaki pozwany winien zapłacić za ostatni rok dzierżawy wynosi 47.314,24 złotych i taką kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 2 listopada 2016 roku (dnia następnego po terminie wynikającym z umowy) do dnia zapłaty.

W świetle treści art. 224 § 1 kc za bezumowne korzystanie z rzeczy właścicielowi należy się wynagrodzenie, będące formą odszkodowania. Ten, kto korzysta z rzeczy bez tytułu prawnego i ma lub powinien mieć tego świadomość, musi się liczyć z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

W sprawie nie było sporu co do tego, że pozwany w okresie od 1 września 2016 roku do 13 grudnia 2016 roku bezumownie korzystał z nieruchomości powoda. Powodowi należy się więc odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu. O jego wysokości decydują stawki rynkowe za korzystanie w określonych warunkach i czasie. Biegły z dziedziny rolnictwa w opinii podkreślił, że o wysokości tego wynagrodzenia decyduje obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych- stawek za korzystanie z rzeczy danego rodzaju. Dalej biegły wskazał, że stosując powyższe kryterium przy ustalaniu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy przyjąć, że winno ono równać się dochodowi, jaki normalnie osiąga się przy wydzierżawieniu nieruchomości. Stąd biegły do ustalenia wysokości odszkodowania za okres, gdy pozwany korzystał z gruntów powoda bezumownie przyjął:

- cenę pszenicy obowiązującą w II półroczu 2016 roku, ogłoszoną w obwieszczeniu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 19 stycznia 2017 roku w sprawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2016 roku, tj. 61,19 za 1 dt;
- wysokość czynszu dzierżawnego obowiązującego na spornej nieruchomości w okresie, gdy pozwany korzystał z gruntu bezumownie, tj. wysokość czynszu określonego w umowie (k. 99) zawartej przez powoda z nowym dzierżawcą- 20q pszenicy z 1 ha, ogółem 1500 q w stosunku rocznym;
- okres bezumownego korzystania z gruntu, tj. od 1 września 2016 roku do 13 grudnia 2016 roku- 104 dni.

Biegły obliczył więc odszkodowanie na kwotę 26.152,88 zł, szczegółowe wyliczenie zawierając na stronie 6 opinii (k. 125) a więc na poziomie wyższym aniżeli dochodzi powód.

Sąd w związku z powyższym, mając na względzie treść art. 321 kpc (zakaz wyrokowania ponad żądanie pozwu) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę odszkodowania 11.861,99 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 3 października 2017 roku (dnia wniesienia pozwu) do dnia zapłaty.

Odnośnie nakładów, jakie pozwany poniósł na spornej nieruchomości biegły w dziedzinie rolnictwa wskazał, że usunięcie studni i zasypanie rowu melioracyjnego powoduje zmniejszenie kosztów uprawy, zwiększenie areалу pola i uzyskanie wyższego plonu roślin, jednakże czynności te nie były konieczne, by móc prawidłowo użytkować grunty. Dalej biegły wskazał, że w sprawie nie zostało wykazane, czy prace w obrębie urządzeń melioracyjnych zostały wykonane przez pozwanego zgodnie z wytycznymi administratora sieci melioracyjnej. Biegły podkreślił, że wykopanie stawu prawdopodobnie spowodowało osuszenie części pola i tym samym umożliwiło terminową uprawę i zbiór plonów z tej części pola, na której znajdowała się instalacja melioracyjna, jednakże konieczność wykonania tej czynności powinna zostać potwierdzona np. operatem wodnoprawnym.

W ocenie Sądu pozwany nie wykazał w żaden sposób, że nakłady, które dokonał były konieczne do prawidłowego użytkowania gruntu. Sąd wskazuje, że w sprawie nie zostało należycie wykazane, jaki był stan gruntów w momencie objęcia ich przez pozwanego a przecież miało to miejsce w 2003 roku. Biegły podkreślił, że prace w obrębie urządzeń melioracyjnych, które pozwany wykonał, wymagają pozwoleń wodnoprawnych, których pozwany jednakże nie przedłożył, co sprawia, że nie ma możliwości jednoznacznego określenia, czy prace te były zasadne. Tym samym Sąd zaniechał ustalania wartości tych nakładów i uznał jednocześnie, że nie podstawy do potrącenia, na które wskazywał pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Sąd nie kwestionuje tego, że pozwany w 2013 roku dokonał wapnowania dzierżawionych gruntów. Nie ma również wątpliwości co do tego, że wapnowanie jest zabiegiem agrotechnicznym niezbędnym w procesie produkcji roślinnej, zabieg ten wykonuje się nie corocznie, lecz raz na kilka lat w zależności od zapotrzebowania gleby w oparciu o analizę kwasowości pH. Skoro wapnowanie jest zabiegiem, który wpływa na ilość i jakość plonów, które przecież zbierał tylko pozwany i jako jedyny pobierał z tego tytułu korzyści, trudno uznać, że to właśnie powód winien zwrócić pozwanemu koszt wapnowania ziemi.

Biegły wskazał, że w sprawie nie określono analizy kwasowości spornych pól (podkreślał to również pozwany w piśmie procesowym). Biegły w związku z tym podał, że przy założeniu, że pozwany wapnował ziemię w 2013 roku, zabieg ten mógł wpływać na kwasowość gleby do 2018 lub 2019 roku, jednakże nie można wykluczyć, że odczyn gleby w chwili rozwiązania umowy między stronami wymagał już ponownego wapnowania w 2016 roku. Biegły mógłby precyzyjnie określić, kiedy należało wykonać kolejne wapnowanie wówczas, gdyby pozwany przedstawił wynik badania pH gleby np. z ostatniego roku dzierżawy. Takim dokumentem pozwany jednakże nie dysponował.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc. Na kwotę kosztów 9.176,00 zł składa się: 2.959,00 zł tytułem uiszczonej przez powoda opłaty sądowej, 800 zł tytułem uiszczonej zaliczki na przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, 5.417,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800) z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Wynagrodzenie biegłego i mediatora w niniejszej sprawie stanowiło łącznie kwotę 2.373,65 zł (vide postanowienia k. 85, 134, 162 i 181). Strony wpłaciły zaliczki na przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w kwotach po 800,00 zł każdy. Do rozliczenia pozostaje więc kwota 773,65 zł, którą stosownie do wyniku procesu (przegranej w sprawie) Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa.

SSR Karolina Pawlik

ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

- pełnomocnikowi pozwanego.

2. Z apelacją lub za 14 dni.

M., 22.07.2019r.

SSR Karolina Pawlik