

*Sygn. akt I C 1077/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 marca 2013 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny**

**w składzie**

**Przewodniczący: Sędzia Paweł Kwiatkowski**

**Protokolant: Katarzyna Mulak**

po rozpoznaniu w dniu 07 marca 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. N. R. w W.

przeciwko J. B. (1) i M. B. (1)

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej M. B. (1) kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1077/12

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 3 sierpnia 2012 r. strona powodowa A. N. R. w W. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych J. B. (1) i M. B. (1) kwoty 19044,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strona powodowa zawarła z M. B. (2) umowę dzierżawy nieruchomości położonej w K., obręb G. J., działka nr (...) na okres do 31 grudnia 2004 r. z czynszem w wysokości równowartości 309 decyton pszenicy w stosunku rocznym. Po wygaśnięciu umowy dzierżawca nie zwrócił nieruchomości. Strona powodowa wytoczyła przeciwko niemu 24 kwietnia 2006 r. powództwo o wydanie nieruchomości, a w czasie procesu M. B. (2) zmarł. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 28 marca 2012 r. (sygn. I C 997/11) nakazano pozwanym jako użytkującym nieruchomość spadkobiercom zmarłego dzierżawcy jej wydanie. W niniejszym procesie strona powodowa domagała się zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości:

- za okres od 1 lipca (...) do 2 grudnia 2011 r. jako równowartość czynszu dzierżawnego określonego w wygasłej umowie, tj. w kwocie 12123,03 zł z ustawowymi odsetkami naliczonymi na dzień 3 sierpnia 2012 r. w kwocie 677,89 zł,

- za okres od 3 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. w wysokości ustalonej zgodnie z art. 39b ust. 1 ustawy z 19 października 1991 r. o zagospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu państwa, w wysokości pięciokrotnej wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, tj. w kwocie 5961,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi na dzień 18 lipca 2012 r. w kwocie 282,38 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10 października 2012 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty złożonym w dniu 3 listopada 2012 r. pozwane J. B. (1) i M. B. (1) wniosły o oddalenie powództwa w całości, zarzucając, że strona powodowa wyraziła zgodę na przedłużenie umowy dzierżawy pismem z 10 lipca 2008 r. Naliczanie pięciokrotnie więcej za korzystanie z nieruchomości jest zatem bezzasadne. Dodatkowo M. B. (1) przekładała oświadczenie o zrzeczeniu się nieruchomości. Dodatkowo już M. B. (2) zwracał się do powoda o zwrot nakładów poniesionych na inne dzierżawione nieruchomości w wysokości ponad 1 milion złotych. Strona powodowa nie rozliczała także płaconych zobowiązań na bieżąco, a według obliczeń pozwanych, wręcz zalega im z zapłatą.

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2013 r. pozwana J. B. (1) oświadczyła, że w dniu 19 grudnia 2012 r. wydała stronie powodowej przedmiotową nieruchomość i wskazała, że poniosła koszty związane z jej zasiewem, nie zebrała natomiast plonów. W złożonym piśmie procesowym wskazała, że na podorywkę i orkę siewną, uprawę i siew, koszty materiału siewnego, nawożenie i robociznę z tym związaną oraz oprysk jesienny poniosła koszty w wysokości 45000 zł. Sprecyzowała przy tym w ustnym oświadczeniu, że zgłasza w związku z roszczeniami z tytułu nakładów zarzut potrącenia, przyznała natomiast, że korzystała z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Strona powodowa nie ustosunkowała się do w/w zarzutu w terminie określonym.

Pozwana M. B. (1) pismem złożonym na rozprawie w dniu 7 marca 2013 r. zarzuciła dodatkowo, że nie prowadziła nigdy gospodarstwa rolnego w oparciu o przedmiotową nieruchomość, a w związku z tym nie zaciągała nigdy żadnych zobowiązań, których źródłem powstania byłaby jakakolwiek forma użytkowania w/w nieruchomości. Po nabyciu spadku po M. B. (2) pozwana dokonała działu spadku, w wyniku którego prawa do w/w nieruchomości przypadło J. B. (1). Od chwili działu spadku nie ponosiła odpowiedzialności za długi związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Gospodarstwo obejmujące m.in. w/w nieruchomość prowadziła druga z pozwanych, a M. B. (1) była jedynie jej domownikiem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Stronę powodową A. N. R. i M. B. (2) łączyła do 31 grudnia 2004 r. umowa dzierżawy nieruchomości rolnych położonych w miejscowości G., gmina K.

(dowód: umowa dzierżawy – k. 9-15)

W dniu 24 kwietnia 2006 r. strona powodowa wytoczyła powództwo o wydanie w/w nieruchomości, a 20 maja 2007 r. były dzierżawca zmarł.

(bezsporne)

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej z 28 listopada 2007 r. (sygn. I Ns 224/07) stwierdzono, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne po M. B. (2) nabyły pozwanej J. B. (1) i M. B. (1).

(dowód: postanowienie z 28.11.2007 r. I Ns 224/07 – k. 24)

W dniu 18 kwietnia 2008 r. pozwane dokonały działu spadku po M. B. (2), w którym prawo dzierżawy przyznały J. B. (1).

(dowód: oświadczenie z 18.04.2012 r. – k. 56)

Wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 28 marca 2012 r. (I C 977/11), prawomocnym z dniem 26 września 2012 r. nakazano J. B. (1) i M. B. (1), aby opróżniły, opuściły i wydały stronie powodowej nieruchomość położoną w K., obręb G. J., działka nr (...), która objęta była wcześniej dzierżawą na rzecz M. B. (2).

(dowód: wyrok SO we Wrocławiu z 28.03.2012 r. ( I C 997/11) wraz z uzasadnieniem – k. 64-75, wyrok SA we Wrocławiu z 26 września 2012 r. ( I ACa 927/12) wraz z uzasadnieniem – k. 124-135)

W dniu 19 grudnia 2012 r. pozwana J. B. (2) wydała stronie powodowej w/w nieruchomości w stanie obsianym. Koszt nakładów na podorywkę i orkę siewną, uprawę i siew, koszty materiału siewnego, nawożenie i robociznę oraz oprysk jesienny wyniósł 45000 zł. Pozwana podniosła zarzut potrącenia odnośnie roszczenia z tytułu w/w nakładów i roszczenia strony powodowej

(dowód: fakt uznany za przyznany na podstawie 230 kpc)

Równowartość 309 decyton pszenicy proporcjonalnie do okresu od 1 lipca 2007 r. do 2 grudnia 2011 r. wynosiła 12123,03 zł, a pięciokrotna wywoławcza wysokość czynszu, który byłby należny od w/w nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, za okres od 3 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2012 r. wynosiła 5961,07 zł.

(dowód: fakt uznany za przyznany na podstawie 230 kpc)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości będącej uprzednio objęte umową dzierżawy. Zgodnie z art. 224 § 2 kc w zw. z art. 230 kpc posiadacze zależni w/w nieruchomości od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa o wydanie nieruchomości byli zobowiązani do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Pozwane nie kwestionowały, że M. B. (2) wiedział o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie nieruchomości, wobec czego weszły w jego sytuację prawną, która rodziła obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Za posiadaczy zależnych w/w nieruchomości uznać należało obie pozwane. W tym zakresie Sąd związany był treścią wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie I C 997/11. Wyrokiem tym sąd nakazał obu pozwany wydanie nieruchomości, co oznaczało, że obie władały nią co najmniej do dnia zamknięcia rozprawy (por. art. 222 § 1 kc). Wypada zauważyć, że Sąd Okręgowy dysponował oświadczeniem pozwanych o dziale spadku, a kwestia legitymacji biernej obu pozwanych w procesie o wydanie była przedmiotem oceny sądów dwóch instancji.

Wypada zauważyć, że pozwana M. B. (1) nie odpowiadała w niniejszym postępowaniu za dług spadkowy w rozumieniu art. 1081 kc, albowiem chodziło o roszczenie, które powstało już po śmierci M. B. (2).

Wysokość wynagrodzenia nie była przez pozwane kwestionowana. Wprawdzie pierwotnie pozwana wskazywała, że nie ma podstaw do obliczania wynagrodzenia jako pięciokrotnej wysokości czynszu, ale było to związane z faktem, że podnosiła zarzut, iż nie jest posiadaczem bezumownym. Z tego zarzutu na rozprawie w dniu 10 stycznia 2013 r. ostatecznie się wycofała. Zgodnie z art. 39b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w brzmieniu obowiązującym od 3 grudnia 2011 r. (stosownie do art. 1 pkt 24 i art. 12 ustawy z 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. Ust. nr 233, poz. 1382) osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz A. 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. Samo wyliczenie wynagrodzenia z użycie wskazanego mechanizmu nie było przez pozwane kwestionowane.

Za uzasadniony Sąd uznał natomiast zarzut potrącenia. Zgodnie z art. 227 § 2 kc w zw. z art. 230 kc posiadaczowi zależnemu złej wierze oraz w dobrej wierze po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy przysługuje roszczenie o zwrot wartości przedmiotów, które połączył z rzeczą, chociażby

stały się jej częściami składowymi oraz zwrot kosztów robocizny związanej z połączeniem, jeżeli właściciel zatrzymał te przedmioty. Wskazany przepis ma zastosowanie wprost do wartości wysianych roślin i robocizny z tym związanej. Pozwana wskazała, że wydała nieruchomości jako obsianą i poniosła nakłady w kwocie 45000 zł. Roszczenie z tego tytułu mogło być stosownie do art. 498 § 1 kc przedstawione do potrącenia, ze skutkiem w postaci umorzenia obu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej (por. art. 498 § 2 kc). W określonym terminie strona powodowa nie zaprzeczyła wskazanym faktom, ani co do zasady roszczenia powódki, ani co do jego wysokości, ani co do skuteczności potrącenia. Wobec powyższego istnienie wskazanej wierzytelności i przedstawienie jej do potrącenia Sąd uznał za przyznane stosownie do art. 230 kpc. Jest poza sporem, że pełnomocnik powoda został zobowiązany do ustosunkowania się do stanowiska pozwanej w terminie 14 dni, pod rygorem pominięcia wniosków i twierdzeń spóźnionych, zarządzeniem wydanym w jego obecności na rozprawie w dniu 10 stycznia 2013 r. Złożenie pisma procesowego dopiero w dniu 7 marca 2013 r., ewentualnie wcześniej, ale do innej sprawy, w innym sądzie, było z punktu widzenia art. 207 § 6 kpc bezskuteczne, jeżeli chodzi o jego wpływ na postępowanie dowodowe.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że roszczenie przeciwko pozwanym wygasło wskutek umorzenia wierzytelności powoda w związku z potrąceniem z wierzytelnością pozwanej. Wobec tego powództwo oddalono, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu należnych pozwanej M. B. (1) orzeczono na podstawie art. 98 kpc, jak w pkt II wyroku.