

Sygn. akt I C 302/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Anna Lipnicka

Protokolant: stażysta Katarzyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2016 r. na rozprawie sprawy

z powództwa (...) **w O.**

przeciwko **T. C.**

o zapłatę

zasądza od pozwanego T. C. na rzecz powoda (...) w O. kwotę 13 855, 24 zł (trzynaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt pięć złotych 24/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 18.06.2014r. do dnia 31.12.2015r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2 591,00 zł (dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych 00/100) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 2 400 zł (dwa tysiące czterysta złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

I C 302/15

UZASADNIENIE

(...) w O. wystąpiła przeciwko T. C. z powództwem o zapłatę kwoty 13.855,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Powód argumentował, iż pozwany samowolnie wszedł na nierozdysponowaną nieruchomość rolną położoną w obrębie miejscowości O., gminie P., powiecie K., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o ogólnej powierzchni 2,0176 ha, pozostającą w zasobie (...), po czym bezumownie ją użytkował od dnia 1.01.2012 r. do dnia 13.06.2013 r. W związku z powyższym powód dokonał naliczenia należności z tytułu bezprawnego użytkowania nieruchomości i wystawił w dniu 24.07.2013 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 12.477,58 zł. Pismem z dnia 8.11.2013 r. oraz pismem z dnia 17.01.2014 r. powód wzywał pozwanego do dobrowolnej zapłaty długu, zakreślając dodatkowy termin do zapłaty. Pomimo tego, pozwany do dnia wniesienia niniejszego pozwu nie uregulował swojego zadłużenia w wysokości dochodzonego roszczenia. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się: należność za bezumowne użytkowanie gruntów w okresie od dnia 1.01.2012 r. do dnia 13.06.2013 r. w wysokości 12.477,58 zł oraz naliczone do dnia 13.06.2014 r. odsetki ustawowe za zwłokę w wysokości 1.377,66 zł.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty, wydanego w postępowaniu upominawczym dnia 18.08.2014 r. przez Sąd Rejonowy w Opolu (sygn. akt I Nc 1598/14), zaskarżającym w całości ww. orzeczenie, pozwany wniósł o oddalenie powództwa, nadto zgłosił zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego w Opolu, braku legitymacji czynnej (...) w O. oraz, z ostrożności procesowej, podniósł zarzut potrącenia należności objętych żądaniem pozwu z wierzytelnością przysługującą pozwanemu wobec strony powodowej z tytułu nakładów poczynionych przez T. C. na użytkowaną przez

nego działkę i oszacowanych przez tego ostatniego na kwotę 4.000 zł. Powód zażądał zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powyższego, T. C. podniósł, iż sporną nieruchomość posiadał w okresie od dnia 1.01.2012 r. do dnia 13.06.2013 r. Swoją pracą, tj. poprzez usunięcie zachwaszczenia, przeprowadzenie wapnowania, poprawienie czynnika pH gleby oraz odpowiednią uprawę, w/w doprowadził działkę nr (...) położoną w obrębie O. do stanu używalności, polepszając jej strukturę. Zabiegi, których dokonał pozwany i koszty, jakie w związku z tym poniósł, automatycznie zwiększyły wartość przedmiotowej nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 16.09.2015 r. T. C. zakwestionował żądanie pozwu co do wysokości, podnosząc, iż żądana przez stronę pozwaną należność została wyliczona w sposób wadliwy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...)w O. jest właścicielem nieruchomości rolnej położonej w obrębie miejscowości O., gminie P., powiecie K., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o ogólnej powierzchni 2,0176 ha.

(dowody:

- kserokopia decyzji Wojewody (...) z dnia 18.11.1996 r. – k.66-71,
- kserokopia protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 24.05.1995 r. – k.72-75,
- kserokopia wyciągu z wykazu zmian gruntowych – k.76,
- kserokopia decyzji Wojewody (...) z dnia 8.05.2012 r. – k.77,
- kserokopia wypisu z rejestru gruntów – k.78,
- kserokopia wniosku o założenie księgi wieczystej – k.86-89,
- kserokopia wyciągu z wykazu zmian danych ewidencyjnych gruntów – k.92,
- odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) – k.98).

Od 2001 r. T. C. samodzielnie prowadzi gospodarstwo rolne w O. w sąsiedztwie działki nr (...). W styczniu 2012 r. pozwany objął w samoistne posiadanie (bez tytułu prawnego) przedmiotową nieruchomość, dokonując na jej obszarze prac w zakresie: mechanicznego i chemicznego usuwania chwastów, nawożenia gleby, poprawy pH gleby poprzez jej dwukrotne wapnowanie. Następnie na gruncie tym pozwany zasiał pszenicę. Z uwagi na okoliczność, iż zebrane plony przedstawiały niską jakość, pozwany dokonał na działce nr (...) dalszych zabiegów agrotechnicznych, po czym, we wrześniu 2012 r., zasiał na gruncie rzepak. Pozwany nie stawiał się w Urzędzie Gminy P. celem ustalenia stanu prawnego ww. nieruchomości.

(dowody:

- zeznania świadka T. C. – k.55)

Pismem z dnia 17.07.2013r. (...)w O. wezwała T. C. do wydania działki oznaczonej nr (...)położonej w obrębie – O. do dnia 6.08.2013r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Nadto, strona powodowa poinformowała pozwanego o wysokości ciążącego na nim zobowiązania z tytułu bezumownego użytkowania gruntów, wynoszącego kwotę 12.477,58 zł, oraz wysokości podlegającej zwrotowi na rzecz (...)w O. kwoty podatku od ww. nieruchomości tj. 898,99 zł. Dnia 24.07.2013r. strona powodowa wystawiła obciążająca pozwanego fakturę VAT nr (...)na kwotę 12.477,58 zł. Pismem z dnia 8.11.2013r. (...)w O. wezwała T. C. do zapłaty kwoty 12.953,10 zł wraz z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawy na

drogę postępowania sądowego. Pismem z dnia 17.01.2014r. (...)w O.wezwała T. C.do zapłaty kwoty 13.264,18 zł wraz z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w terminie 7 dni, pod rygorem skierowana sprawy na drogę postępowania sądowego. Dnia 27.01.2014r. strona powodowa dokonała przejęcia od pozwanego bezumownie użytkowanej nieruchomości. Pismem z dnia 12.06.2014r. (...) w O.wezwała T. C.do zapłaty kwoty 13.855,24 zł wraz z należnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w terminie 7 dni, pod rygorem skierowana sprawy na drogę postępowania sądowego. W dniu 21.07.2014r. pozwany dokonał zapłaty na rzecz strony powodowej kwoty 1.010,92 zł tytułem podatku rolnego oraz odsetek ustawowych od należności za bezumowne użytkowanie działki nr (...).

(dowody:

- poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia pisma strony powodowej z dnia 17.07.2013 r. – k.7,
- poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia wyliczenia opłaty z tytułu bezumownego użytkowania gruntów – k.8,
- poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia protokołu zdawczo - odbiorczego z dnia 27.01.2014 r. – k.9,
- kserokopia faktury VAT nr (...) –k.10,
- poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia pisma strony powodowej z dnia 8.11.2013 r. – k.7-8,
- poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia pisma strony powodowej z dnia 17.01.2014 r. – k.12,
- poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia dowodu doręczenia – k13,
- poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia rozliczenia umowy na dzień 31.01.2014 r. – k.14,
- poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia pisma strony powodowej z dnia 12.06.2014 r. – k.15).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w całości.

Podstawą wyrażonego w pozwie żądania jest art. 39b 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015, poz. 1014 j.t.), wedle treści którego, osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...)Skarbu Państwa bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz (...)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. Wysokość wynagrodzenia ustala się na dzień, w którym (...) zażądała zwrotu nieruchomości.

Dokonując ustaleń faktycznych sąd oparł się na niespornych twierdzeniach stron o okolicznościach faktycznych oraz dowodach z dokumentów i przesłuchaniu pozwanego T. C..

W sprawie bezspornymi były okoliczności samowolnego objęcia przez T. C.w posiadanie samoistne (tj. bez tytułu prawnego) nieruchomości stanowiącej działkę nr (...)oraz odmowy zapłaty na rzecz (...)w O.odszkodowania za bezumowne użytkowanie tego gruntu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty, pozwany podniósł zarzut braku legitymacji czynnej (...)w O., jednocześnie podnosząc względem powoda zarzut potrącenia. Powyższe, jednoznacznie świadczy o uznaniu, przez T. C., (...)w O.za podmiot legitymowany do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem. Zgodnie bowiem z treścią art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub

przed innym organem państwowym. Podnosząc zatem zarzut potrącenia, T. C. uznał w (...) w O. swojego wierzyciela (beneficjenta należności z tytułu bezumownego użytkowania gruntu).

Zgodnie z treścią art. 232 k.p.c., sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. W oparciu o powyższą regulację, sąd otworzył zamkniętą rozprawę i zobowiązał pełnomocnika powoda do złożenia odpisu księgi wieczystej potwierdzającej tytuł prawny (...) do władania przedmiotową nieruchomością, pod rygorem oddalenia powództwa. W ślad za powyższym, strona powodowa złożyła odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), potwierdzający tytuł własności (...) z siedzibą w W. do działki gruntu położonej w obrębie miejscowości O., gminie P., powiecie K., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o ogólnej powierzchni 2,0176 ha.

Odnosząc się zaś do samego zarzutu potrącenia, wskazać należy, iż nie mógł on wywołać oczekiwanego przez pozwanego rezultatu. Zgodnie bowiem z wyżej zacytowaną regulacją prawną, obligatoryjną cechą wierzytelności poddanych potrąceniu jest ich wymagalność. Tymczasem pozwany w żaden sposób nie wykazał, iż wyliczona przez niego należność taką cechą się charakteryzuje. W myśl art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Zaoferowany przez T. C. materiał dowodowy nie objął wezwania strony powodowej do zapłaty należności z tytułu nakładów poczynionych przez pozwanego na sporną nieruchomość (art. 6 k.c.). Tym samym uznać należało, iż wierzytelność wskazana w sprzeciwie od nakazu zapłaty nie nosi cech wymagalności i jako taka nie może zostać skutecznie potrącona z wierzytelnością (...) w O.. Na marginesie, sąd wskazuje, iż powód w żaden sposób nie uzasadnił wysokości kwoty naliczonej tytułem rzeczonych nakładów (4.000 zł).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany nie zakwestionował wysokości dochodzonej pozvem kwoty należności za bezumowne użytkowanie gruntu. Dopiero na rozprawie w dniu 16.09.2015 r., pełnomocnik pozwanego, z ostrożności procesowej, poddał w wątpliwość wysokość żądania strony powodowej, podnosząc, iż została ona wadliwie wyliczona. Pełnomocnik pozwanego nie uzasadnił powyższego zarzutu, jak również nie zgłosił wniosku dowodowego o powołanie w sprawie biegłego z zakresu rachunkowości i finansów celem zweryfikowania wysokości wartości przedmiotu sporu.

Sąd stanął na stanowisku, iż roszczenie (...) w O. jest zasadne tak co do zasady, jak i wysokości. Czynsz dzierżawny, o jakim mowa w art. 39b 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015, poz. 1014 j.t.), ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo jako równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy i jest on płatny za półrocze roku kalendarzowego. Należność z tytułu czynszu określonego w umowie jako równowartość pieniężna odpowiedniej ilości pszenicy ustala się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy w półroczu roku kalendarzowego poprzedzającym termin płatności czynszu. Wskaźnik zmian ww. cen oraz średnią krajową cenę skupu pszenicy ustala się na podstawie obwieszczeń Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", w terminie 20 dni po upływie każdego półrocza kalendarzowego (art. 39a ust. 2, 4, 7 ww. ustawy). Wyliczenie należności z tytułu bezumownego użytkowania gruntu, zostało przez stronę powodową dokonane w oparciu o ww. przepisy ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015, poz. 1014 j.t.), przy przyjęciu, jako wartości wyjściowej, średniej krajowej ceny skupu pszenicy w II półroczu 2011 i I półroczu 2012 r. Pozwany nie podważył skutecznie wyliczeń dokonanych przez stronę powodową (dokument – k.8).

Wraz z kwotą główną roszczenia, sąd zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 31.12.2015 r.) ustawowe odsetki od dnia 18.06.2014 r. (data wytoczenia powództwa) do dnia 31.12.2015 r. oraz na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 56 i 57 ustawy z dnia 9.10.2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 9 listopada 2015 r.) odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 k.p.c. w zw. z: art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 Nr 90, poz. 594), § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.z 2002, Nr 163, poz. 1349), opłatę

skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006r. Nr 225, poz. 1635).