

Sygn. akt III Ca 225/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SO Paweł Poręba (sprawozdawca)

Protokolant: prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2018 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w R.

przeciwko C. W. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Gorlicach

z dnia 20 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 280/15

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 889 zł (osiemset osiemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt III Ca 225/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Gorlicach zasądził (pkt. I) od pozwanego C. W. (1) na rzecz powoda Skarbu Państwa – Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w K. kwotę 3468,11 zł z odsetkami ustawowymi: od kwoty 507,13 zł od dnia 25 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 458,05 zł od dnia 15 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 507,13 zł od dnia 15 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 490,77 zł od dnia 15 maja 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 507,13

zł od dnia 14 czerwca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 490,77 zł od dnia 25 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 507,13 zł od dnia 22 sierpnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Sąd Rejonowy zasądził (pkt. II) od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1030 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał (pkt. III) sciągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gorlicach kwotę 174,00 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany C. W. (1) wystąpił do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w K. z wnioskiem z 06 lipca 2011 r. o zawarcie umowy dzierżawy części działki nr (...) położonej w K., nad lewym brzegiem zbiornika wodnego, w celach rekreacyjnych, bez prowadzenia działalności gospodarczej. Strony zawarły 14 września 2011 r. umowę nr (...), na mocy której powód oddał z dniem 14 września 2011 r. w dzierżawę obszar o powierzchni 0,2307 ha, położony w miejscowości K., stanowiący część działki nr (...) o całkowitej powierzchni 1,18 ha. Przedmiot umowy został oznaczony na mapie sytuacyjnej, a wydanie nieruchomości nastąpiło za protokołem zdawczo – odbiorczym. W § 3 umowy strony ustaliły, że przedmiot dzierżawy przeznaczony został na cele rekreacyjne. Na mocy § 4 pozwany jako dzierżawca zobowiązał się między innymi do utrzymywania na dzierżawionym terenie należytego ładu i porządku, nie grodzenia terenu dzierżawionego, usuwania na własny koszt śmieci, odpadów i innych zanieczyszczeń z rejonu gruntu, nie usuwania drzew i krzewów, nie wznoszenia bez pisemnej zgody wydzierżawiającego na dzierżawionym gruncie żadnych trwałych i tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu ustawy prawo budowlane. W § 5 postanowiono, że czynsz dzierżawny będzie ustalany corocznie, jako równowartość pieniężna 1,92 dt (decytony) żyta rocznie, przy czym równoważnik pieniężny 1 dt żyta winien być ustalany w oparciu o średnie ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów poprzedniego roku, ogłaszane corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Do czynszu doliczany był podatek od towarów i usług w wysokości określonej obowiązującymi przepisami. Zmiana wysokości czynszu nie wymagała zmiany umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia dzierżawcy (§ 6). Umowa została zawarta na okres od 14 września 2011 r. do 30 września 2014 r., jako dzierżawa sezonowa od 1 czerwca do 30 września każdego roku. Strony postanowiły (§ 8), że mogą rozwiązać umowę przed upływem terminu w każdym czasie za obopólnym porozumieniem. Ponadto wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku niedotrzymania przez dzierżawcę warunków przedmiotowej umowy. W razie rozwiązania umowy dzierżawca był zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, w szczególności był zobowiązany do usunięcia wszelkich zabudowań i urządzeń. Zgodnie z § 9 umowy, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, dzierżawca zobowiązany był zwrócić niezwłocznie nieruchomość wydzierżawiającemu, w stanie nie pogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy. Na wypadek niewykonania powyższego obowiązku postanowiono w umowie, że dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty wydzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 10% rocznego czynszu netto określonego w § 5 za każdy dzień korzystania.

Protokół zdawczo – odbiorczy do przedmiotowej umowy został spisany 17 października 2011 r. w K.. Strony ustaliły, że cały obszar dzierżawy stanowi teren niezakrzaczony, wymagający koszenia trawy i bieżącego porządkowania. Wydana pozwanemu część działki nie była wcześniej użytkowana przez inne osoby, do czasu wydania nikt gruntu nie porządkował. Aneks nr (...) z 17 lutego 2012 r. strony zmieniły § 5 umowy nr (...) w ten sposób, że ustaliły czynsz dzierżawny w wysokości stanowiącej równowartość pieniężną 2,96 dt żyta rocznie, co w roku 2012 wynosiło 219,57 zł.

Decyzją z 10 sierpnia 2012 r. Marszałek Województwa (...) udzielił pozwanemu C. W. (1) pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie pomostu zlokalizowanego na zbiorniku (...), w postaci pomostu na części działki nr (...) wykonanego z jednego pomostu pływającego, trapu wejściowego o konstrukcji drewnianej, o szerokości 1,50 m i długości dostosowanej do terenu, wyposażonego w sztywną barierkę komunikacyjną o wysokości 1,20 m. W związku z udzielonym pozwoleniem, pozwany był zobowiązany między innymi do zawiadomienia RZGW w K. o terminie ustawienia pomostu, wykonania pomostu zgodnie z projektem budowlanym i pozwoleniem wodnoprawnym. Po uzyskaniu zezwolenia wodnoprawnego pozwany winien był wystąpić z pisemnym wnioskiem do strony powodowej o

zezwoleń na posadowienie pomostu, który to wniosek byłby podstawą czynności sprawdzających. Pozwany wykonał pomost bez zwracania się do strony powodowej o zezwolenie.

J. D. (1) w imieniu strony powodowej dokonała 13 września 2012 r. okresowego przeglądu, z którego spisano protokół nr (...). W jego treści stwierdzono, że pozwany użytkuje rekreacyjnie część działki zgodnie z umową. Stwierdzono fakt posadowienia pomostu na gruncie, a także odnotowano, że teren jest zadbane i czysty. Pozwany dbał o porządek na działce, wykaształ trawę. Wygrodził teren, posadził na działce wiatę, osadzoną na czterech słupach związanych z gruntem.

Kolejny okresowy przegląd został przeprowadzony 31 lipca 2013 r. przez P. P. i J. D. (1), co zostało potwierdzone protokołem nr (...). Ponownie zwrócono uwagę na posadowienie pomostu. Ponadto komisja stwierdziła usytuowanie na gruncie urządzeń tymczasowych w postaci wiaty drewnianej, zakotwionej fundamentami betonowymi, ogrodzenia z drewnianych żerdzi posadowionych na drewnianych słupkach, masztu metalowego zakotwionego w gruncie. Sposób przytwierdzenia wiaty umożliwiał jej szybkie zdemontowanie. Żerdzie ogrodzenia dobiegały do granicy trawy. Takie usytuowanie ogrodzenia powodowało uniemożliwienie dojścia do wody w przypadku wysokiego stanu zbiornika. W protokole odnotowano, że pozwany był już wcześniej informowany o niezgodnym z umową posadowieniem ogrodzenia, a wbrew obietnicy nie zlikwidował go. W protokole wskazano również, że za płotem z lewej strony wody widoczne jest śmietnisko powstałe z wykoszonej trawy i gałęzi wyrzucanych na brzeg. Komisja w zaleceniach zobowiązała pozwanego do złożenia w RZGW w K. wniosku z dokumentami niezbędnymi do uzyskania zgody na posadowienie pomostu, co w przypadku pozytywnej opinii skutkowałoby koniecznością sporządzenia aneksu do umowy. Ponadto zobowiązano pozwanego, aby w terminie do 14 sierpnia 2013 r. rozebrał cały płot (elementy boczne i równoległe do zbiornika) do wysokości 1,5 m ponad linią maksymalnego piętrzenia oraz zlikwidował tymczasowe obiekty posadowione na gruncie, na które nie uzyskał pisemnej zgody wydzierzawiającego.

W związku z kontrolą, pozwany zwrócił się pismem z 13 sierpnia 2013 r. do dyrektora Z. S. na adres (...) w R. i wyjaśnił, że ogrodzenie powstało, aby zapobiec wchodzeniu na teren dzierżawy przez osoby korzystające z sąsiednich gruntów. Twierdził, że od strony lustra wody są przejścia niezależnie od poziomu wody. Wyjaśnił nadto, że zalecenia komisji wykonuje na bieżąco. Przyznał, że nie zawiadomił o terminie budowy pomostu i zobowiązał się uczynić to w najbliższych dniach. Zarząd (...) z siedzibą w R. wezwał pozwanego do natychmiastowego usunięcia ogrodzenia oraz likwidacji tymczasowej wiaty i paleniska kamiennego powiązanego betonem w sposób trwały na dzierżawionym gruncie w terminie do 5 dni. P. P., Kierownik Zbiornika Wodnego K., pismem z 27 sierpnia 2013 r. poinformował Zarząd (...) z siedzibą w R., że dzierżawca C. W. (1) nie zastosował się do natychmiastowego usunięcia ogrodzenia, śmietniska i innych urządzeń postawionych na gruncie, jak paleniska i wiaty. Kierownik jednocześnie zawnioskował o rozwiązanie umowy dzierżawy.

Pismem z 12 września 2013 r. RZGW w K., Zarząd (...) z siedzibą w R. rozwiązał umowę dzierżawy na podstawie § 8 ust. 3 przedmiotowej umowy, bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jako przyczynę rozwiązania wskazano niedotrzymywanie przez dzierżawcę warunków umowy. Jednocześnie pozwany został poinformowany o obowiązku niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, a w szczególności do usunięcia wszelkich zabudowań i urządzeń. Ponadto poinstruowano pozwanego, że to na nim spoczywa obowiązek ustalenia terminu sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, pod rygorem skutków prawnych określonych w § 9 ust. 2 i 6 przedmiotowej umowy.

Pozwany pismem z 23 września 2013 r., zatytułowanym jako odwołanie od wypowiedzenia, a adresowanym do mgr inż. J. Ś. Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w K., zwrócił się z prośbą o „cofnięcie” przedmiotowego wypowiedzenia. Podniósł, że poprzedni protokół z 13 września 2013 r. nie zawierał żadnych zastrzeżeń, natomiast on wykonał zalecenia komisji do 14 sierpnia 2013 r. Potwierdził jednocześnie, że na dzierżawionym terenie pozostało urządzone miejsce (obudowane kamieniem) na ognisko oraz przenośna wiatka o wymiarach 3 x 4 m bez ścian.

W związku z rozwiązaniem umowy, kierownik zbiornika P. P. oraz J. D. (1) przeprowadzali inspekcje terenu oraz sporządzili na tą okoliczność notatki służbowe. Stwierdzono w nich, że działka nie jest przygotowana do odbioru, wciąż

pozostały na niej: zabetonowany maszt, trwale powiązany z gruntem pomost, kamienne i zalane betonem palenisko, trelinki i płyty betonowe, sterty opon, dwa stalowe, żelbetowe słupy ogrodzeniowe, wystające ceowniki pozostałe z konstrukcji wiaty. Komisja stwierdziła, że dzierżawca nie przygotował dzierżawy do oddania.

Pismem z 25 listopada 2013 r. pozwany zwrócił się do mgr inż. Z. S. z prośbą o przywrócenie umowy dzierżawy nr (...). Pozwany argumentował, że przystąpił do wykonania wymogów kontroli z 31 lipca 2013 r., jak rozebranie ogrodzenia, likwidacja gałęzi złożonych obok działki. Wskazywał, że wiatę i dojście do pomostu przeniósł na sąsiadującą działkę, natomiast pomost został przeniesiony na okres zimowy dalej od wody. Stwierdził, że na posadowienie pomostu posiadał decyzję Marszałka Województwa (...), natomiast żaden podmiot zainteresowany nie poinformował go o konieczności uzyskania od RZGW w K. pozwolenia na posadowienie pomostu. Także pismem z 25 listopada 2013 r. C. W. (1) zwrócił się do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w K. o wyrażenie zgody na posadowienie pomostu pływającego o wymiarach 4 x 6 m posadowionego na działce nr (...). Pozwany podniósł, że z wnioskiem zwraca się dopiero w tej dacie, gdyż o potrzebie uzyskania zgody dowiedział się od kierownictwa zbiornika (...) w dniu 06 sierpnia 2013 r., a po tym terminie był chory, a następnie wyjechał do W.. W odpowiedzi strona powodowa poinformowała, że nie wyraża zgody na ponowne zajęcie przedmiotowej nieruchomości.

Kolejna notatka służbowa została sporządzona 02 grudnia 2013 r. w związku ze zgłoszeniem pozwanego o gotowości wydania przedmiotu dzierżawy. Komisja w składzie P. P. i J. D. (1), po sprawdzeniu w terenie, stwierdziła, że przedmiot dzierżawy nie jest przygotowany do oddania w związku ze znajdującym się tam pomostem, masztem, paleniskiem oraz betonowymi elementami stanowiącymi elementy przytwierdzenia poprzednich konstrukcji. Sporządzona została dokumentacja fotograficzna.

W odpowiedzi na powyższą kontrolę, pozwany pismem z 18 grudnia 2013 r. skierowanym do Kierownika Zbiornika (...) P. P., poinformował, że poważnie się rozchorował i z uwagi na stan zdrowia oraz zimową porę, do 31 marca 2013 r. nie będzie w stanie nic zrobić na przedmiotowej działce. Zobowiązał się, że po tym terminie wykona pisemne żądania.

Wizja lokalna przeprowadzona 07 marca 2014 r., wykazała, że na działce nadal był posadowiony pomost, fundamenty obciążonych słupów, masztu oraz kostki betonowe, opony zalane betonem, a także palenisko.

Strona powodowa pismem z 22 kwietnia 2014 r. wystąpiła do Marszałka Województwa (...) z wnioskiem o cofnięcie pozwolenia wodnoprawnego udzielonego C. W. (1), motywując wniosek nieprzestrzeganiem przez pozwanego warunków przedmiotowego pozwolenia. Decyzją z 02 października 2014 r. nr (...) orzeczono o cofnięciu bez odszkodowania pozwolenia wodnoprawnego udzielonego C. W. (1).

Powód z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości obciążył pozwanego: fakturą VAT nr (...) z 10 lutego 2014 r. na kwotę 507,13 zł, fakturą VAT nr (...) z 28 lutego 2014 r. na kwotę 458,05 zł, fakturą VAT nr (...) z 31 marca 2014 r. na kwotę 507,13 zł, fakturą VAT nr (...) z 30 kwietnia 2014 r. na kwotę 490,77 zł, fakturą VAT nr (...) z 30 maja 2014 r. na kwotę 507,13 zł, fakturą VAT nr (...) z 03 lipca 2014 r. na kwotę 490,77 zł, fakturą VAT nr (...) z 31 lipca 2014 r. na kwotę 507,13 zł - wszystkie z 14-sto dniowym terminem zapłaty. Wraz z pierwszą fakturą powód przesłał informację, że została ona naliczona za bezumowne korzystanie z nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 6 umowy dzierżawy. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za każdy dzień bezumownego korzystania zostało obliczone jako 10% iloczynu wartości gruntu (stanowiący równowartość pieniężną 1,92 dt żyta) oraz wysokości średniej ceny skupu żyta, ogłaszanej corocznie przez GUS. Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 października 2013 r. wysokość średniej ceny skupu żyta na rok 2014 wynosiła 69,28 zł za 1 dt.

Pozwany odmówił zapłaty za faktury.

Jednostronnym protokołem zdawczo - odbiorczym z 01 sierpnia 2014 r. strona powodowa przejęła grunt będący uprzednio przedmiotem umowy dzierżawy zawartej z pozwanym.

Powód zwrócił się 17 grudnia 2014 r. do pozwanego z pisemnym wezwaniem do zapłaty kwoty 3468,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę, w terminie 5 dni od otrzymania pisma, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W tych okolicznościach faktycznych w ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powód domagał się bowiem zasądzenia kwoty 3468,11 zł, jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości, w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy bez terminu wypowiedzenia.

Sąd Rejonowy ocenił jako nieskuteczny zarzut pozwanego, że nie naruszył on warunków umowy oraz nie dał on podstaw do rozwiązania umowy.

Powód w wyniku okresowego przeglądu z 31.07.2013 r. stwierdził, że pozwany posadawił na gruncie urządzenia tymczasowe bez uprzedniego zwrócenia się o pozwolenie do właściciela nieruchomości. Pozwany został zobligowany do uzyskania pozwolenia na sytuowanie pomostu oraz do rozebrania całego płotu do wysokości 1,5 m ponad linią maksymalnego piętrzenia oraz zlikwidowania tymczasowych obiektów w terminie do 14 sierpnia 2013 r.

Odnosnie sytuowania na dzierżawionym gruncie obiektów zapisy umowy były jednoznaczne, gdyż z § 4 wynikało, że dzierżawca zobowiązał się do nie wznoszenia bez pisemnej zgody wydzierżawiającego na dzierżawionym gruncie żadnych trwałych i tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu ustawy prawo budowlane.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego (Dz.U.2017.1332.) przez obiekt budowlany należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych. Z kolei pkt 5 w/w przepisu definiuje tymczasowy obiekt budowlany jako obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem.

Zdaniem Sądu Rejonowego posadowione przez pozwanego wiata drewniana, pomost, ogrodzenie stanowiły bez wątpienia tymczasowe obiekty budowlane, natomiast pozwany nie przeczył, że nie zwracał się do powoda o wyrażenie zgody na sytuowanie tychże obiektów. Bezsprzecznie pozwany nie wywiązał się z obowiązku usunięcia obiektów w określonym terminie, jak i do dnia rozwiązania umowy.

Powyższa konfiguracja zdarzeń dawała powodowi podstawy do rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia (§ 8 ust. 3 umowy). Także żądanie usunięcia wszelkich zabudowań i urządzeń należących do pozwanego znajduje podstawę w treści umowy (§ 8 ust. 6).

Po rozwiązaniu umowy powód regularnie monitował czy pozwany usunął z gruntu obiekty do niego należące. Pozwany nie przeczył, że obowiązku swego nie dopełnił, natomiast korespondował z przedstawicielami powoda.

W ocenie Sądu I instancji pozwany nie skutecznie podnosił, że nie dopełnił swojej powinności z uwagi na chorobę, a następnie warunki pogodowe. Nieprawidłowości zostały stwierdzone już w lipcu 2013 r., następnie po rozwiązaniu umowy powód kilkakrotnie monitował i wzywał pozwanego do usunięcia obiektów. Pozwany jednakże usuwał tylko pojedyncze obiekty na przestrzeni kilku miesięcy. W sytuacji, gdyby pozwany działał rzetelnie nie było przeszkód, aby usunąć wszystkie obiekty, gdyż miał on odpowiedni czas nawet na zorganizowanie sprzętu. Tymczasem pozwany prowadził z powodem głośną polemikę, zamiast wykonać konkretne czynności.

Wynagrodzenie jakim powód obciążył pozwanego również znajduje swoje podstawy w umowie nr (...) (§ 9 ust.6). Nie ulega bowiem wątpliwości, że po wypowiedzeniu umowy, na terenie dzierżawy wciąż znajdowały się obiekty będące własnością pozwanego, stąd też pomimo, że pozwany nie przebywał stale na działce, czy też nie podejmował na niej innej aktywności, zasadnym było przyjąć, że działkę tą zajmował, pozostawiając tam własne obiekty, zwłaszcza, że sama umowa przewidywała na taki wypadek konieczność usunięcia wszelkich zabudowań i urządzeń. Co istotne

powód nie zastosował sankcji wynagrodzenia za bezumowne korzystanie bezpośrednio po rozwiązaniu umowy, przeciwnie wręcz, pozostawił pozwanemu kilka miesięcy na usunięcie z działki obiektów.

W ocenie Sądu Rejonowego był to adekwatny czas do zakresu koniecznych czynności, bowiem nie były to prace skomplikowane, biorąc pod uwagę tymczasowy charakter obiektów, co z resztą przyznał sam pozwany. Stąd też, nawet jeśli pozwany miał w tym czasie przejściowe problemy zdrowotne, to nic nie stało na przeszkodzie, aby zaangażował osoby trzecie do wykonania czynności porządkowych. Powód wykazał dobrą wolę, obciążył pozwanego wynagrodzeniem dopiero od stycznia 2014 r., korespondował z pozwanym, pozwalając mu na swobodne wykonanie prac i ustalenie terminu oddania działki. Podobnie wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości znajduje uzasadnienie w treści umowy, którą strony były związane.

Powód precyzyjnie wyjaśnił sposób wyliczenia wynagrodzenia. Termin płatności faktur wynikał z ich treści, a faktury były doręczane pozwanemu.

Orzekając o odsetkach Sąd Rejonowy miał na uwadze, iż z dniem 01 stycznia 2016 r. weszła w życie ustawa z 09 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2015.1830). Zgodnie z art. 56 tej ustawy, „do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe”. Zatem od dnia 01 stycznia 2016 r., to jest do odsetek należnych za okres od dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy tej ustawy.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c. przyznając na rzecz powoda od pozwanego kwotę 1030 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na powyższą sumę złożyły się koszty zastępstwa procesowego – 600 zł (w zw. z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz.U.2013 poz. 490 – mającego zastosowanie z uwagi na datę wszczęcia procesu), oraz koszty dojazdu pełnomocnika powoda uczestniczącego w 6 rozprawach – 430 zł, zgodnie ze spisem z 06 czerwca 2017 r. (k.170) oraz oświadczeniem pełnomocnika na rozprawie z 20 grudnia 2017 r. Sąd nie uwzględnił kosztów wynagrodzenia kierowcy, gdyż nie zostały one wykazane. Pełnomocnik powoda poprzestał jedynie na stwierdzeniu, że stawka pracy kierowcy to 16,50 zł za godzinę, a w każdy dzień rozprawy kierowca pracował 5 godzin. Nie zostało jednakże wyjaśnione czy kierowcą była osoba trzecia, której zlecono danego dnia pracę, czy też może był to pracownik strony powodowej wykonujący swoje obowiązki służbowe bądź pracownik celowo do tego delegowany. Powyższe nieścisłości nie pozwoliły na ustalenie czy koszty te rzeczywiście powstały, co uzasadniałoby obciążenie nimi pozwanego, jako przegrywającego proces.

Nieuiszczonymi kosztami sądowymi (opłata od pozwu – 174 zł) obciążono pozwanego na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, z uwagi na okoliczność, iż powód był ustawowo zwolniony od obowiązku uiszczania opłat, a powództwo zostało uwzględnione w całości.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany (k.199-205 w zw. z k. 217-223), który zaskarżył wyrok w całości.

Pozwany wniósł o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa, za przyznaniem na jego rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

Wyrokowi pozwany zarzucił:

1. naruszenie norm prawa procesowego mające istotny i bezpośredni wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie, prowadzące do błędnych ustaleń faktycznych co do tego, że pozwany naruszył warunki umowy dzierżawy zawartej z powodem, tym samym dał podstawy do rozwiązania umowy, a nadto, że pozwany od jesieni 2013 korzystał z przedmiotu dzierżawy,
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 353¹ k.c. oraz art. 65 k.c. w zw. z § 9 ust 6 i 1 umowy dzierżawy z 14 września 2011 polegające na niewłaściwym ich zastosowaniu przez uznanie że powodowi należy się wynagrodzenie określone umową dzierżawy za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętej postępowaniem.

W uzasadnieniu apelacji pozwany podkreślił, że Sąd I instancji poczynił błędne ustalenia faktyczne co do tego że pozwany naruszył warunki umowy dzierżawy zawartej z powodem oraz że dał on podstawy do rozwiązania umowy dzierżawy. Umowa dzierżawy obejmowała według pozwanego, tzw. dzierżawę sezonową na okres od 14 września 2011 r. do 30 września 2014 r.. Grunt stanowiący przedmiot umowy został wydzierżawiony na cele rekreacyjne. Pozwany po objęciu gruntu we władanie doprowadził grunt do należytego stanu oraz zagospodarował na cele rekreacyjne. Nie było podstaw do uznania że pozwany naruszył warunki umowy dzierżawy.

Pomost znajdował się nie na przedmiocie dzierżawy, ale na zbiorniku wodnym K.. Nadto RZGW wiedziało o budowie pomostu przez pozwanego i wyraziło na to zgodę. W piśmie z 25 czerwca 2012 r. pomost był obiektem pływającym na wodzie, zbudowanym z krawędziaków w formie rusztu wspartego na pływakach stalowych.

Niepotwierdzone są zdaniem pozwanego informacje o zagrodzeniu dojścia do wody, czy śmietniku na dzierżawionej działce. Protokół kontroli z 31 lipca 2013 r. powód sporządził jednostronnie i tendencyjnie, niezgodnie ze stanem faktycznym sprawy. Pozwany nie był obecny przy jego spisaniu. Pozwany wskazał że przedmiot dzierżawy nie był ogrodzony, ale jedynie częściowo znaczony żerdzią wspartą na drewnianych kołkach, co nie stanowiło żadnego ogrodzenia czy płotu i był dostępny dla osób trzecich. Pozwany systematycznie sprzątał przedmiot umowy. Nie mogło stanowić podstawy do rozwiązania umowy ułożenie kamieni na palenie ogniska, bo nie był to obiekt budowlany. Podobnie podstawy rozwiązania nie mogło stanowić posadowienie nietrwałej i przenośnej wiaty.

Dodatkowo pozwany zarzucił, że od jesieni 2013 r. nie korzystał z przedmiotu dzierżawy, a notatki sporządzone nie są w tym zakresie wystarczającym dowodem. Nawet, gdyby pozostały tam jakieś rzeczy pozwanego to okoliczność ta nie oznacza, że powód korzystał z przedmiotu wniosku.

Pozwany zarzucił wreszcie, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest zawyżona i nie powinno ono przekraczać wysokości rocznego czynszu, który płacił pozwany z uwzględnieniem zmiany podstawy obliczenia tego czynszu.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł (k. 227-230) o oddalenie apelacji za przyznaniem kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego naruszenia przez sąd przepisu prawa procesowego powód podkreślił, że rozstrzygnięcie Sądu jest trafne, zaś pozwany polemizuje jedynie z prawidłowo ustalonym i ocenionym stanem faktycznym. Dowody poddano zaś drobiazgowej i starannej analizie.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego naruszenia prawa materialnego powód podkreślił, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie zostało wyliczone w oparciu o zapisy umowy tj. § 9 ust. 6 umowy jako 10 % iloczynu wartości gruntu i średniej ceny skupu żyta w 2014 r., która wynosiła 69,29 zł za dt.

Umowę wypowiedziano 12 września 2013 r. a pierwszą fakturę wysłano dopiero 10 lutego 2014 r. za styczeń 2014 r..

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jest bezzasadna, a podniesione w niej zarzuty są chybione.

Podnieść trzeba na wstępie, iż brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku, gdyż Sąd Rejonowy nie dopuścił się uchybień, które Sąd Okręgowy bierze pod rozwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy postępowanie przeprowadził prawidłowo i dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne bez konieczności ich ponownego przytaczania.

Nie jest zasadny zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 233 k.p.c.

Sąd I instancji nie uchybił bowiem zasadom prawidłowej oceny dowodów i nie przekroczył granic swobodnej oceny.

Wbrew zarzutom apelacji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w sposób jasny i przekonujący Sąd Rejonowy wskazał jakim dowodom dał wiarę oraz na podstawie jakich dowodów poczynił poszczególne ustalenia faktyczne.

Ocena dowodów przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy jest trafna.

Sąd Okręgowy ocenę tą w całości podziela.

Godzi się zauważyć w tym miejscu, iż podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia jest rozstrzygnięcie kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (tak: wyrok SN z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, publ. LEX nr 1635264). Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego.

Nie jest natomiast wystarczające subiektywne przekonanie strony o innej wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak: orzeczenia SN: z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, publ. OSNAPiUS 2000, Nr 19, poz. 732; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, publ. OSNC 2000, Nr 10, poz. 189; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, publ. LEX nr 53136; z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, publ. LEX nr 56096).

Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia (tak: wyrok SN z dnia 24 października 2003 r., II CK 75/02).

Nie ulega wątpliwości, iż na sądzie orzekającym ciąży obowiązek dokonania oceny wszechstronnej, w czym mieści się wymaganie rozważenia wszystkich dowodów mających znaczenie dla przedmiotu sprawy oraz kierowania się w ocenie regułami logiki i doświadczenia życiowego nakazującego uwzględniać wzajemne związki między poszczególnymi faktami (tak: wyrok SN z dnia 10 lutego 2005 r., II CK 385/04).

Dodatkowo należy zaznaczyć, iż zgodnie z art. 3 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, jednak ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy obciąża stronę, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Ciężar dowodu w postępowaniu cywilnym z reguły spoczywa na powodzie. Zasadniczo powinien on dowieść wystąpienia faktów tworzących jego prawo podmiotowe będące źródłem roszczeń oraz faktów uzasadniających jego odpowiedź na zarzuty pozwanego, natomiast pozwany dowodzi faktów uzasadniających jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda - fakty tamujące oraz niweczące (wyroki SN: z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 299/06, LEX nr 233051; z dnia 29 września 2005 r., III CK 11/05, LEX nr 187030).

Reguły rozkładu ciężaru dowodu mają charakter gwarancyjny, wskazując stronę, która poniesie negatywne konsekwencje nieudowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie.

Sąd inicjatywa dowodowa należała do stron postępowania, a strony doskonale wiedziały jakie okoliczności podlegają dowodzeniu.

Lektura pism procesowych stron wskazuje, że strony formułowały swoje stanowiska w sprawie i zgłaszały określone wnioski dowodowe z dokumentów.

W tym kontekście oceniając to stronę powodową obciążał ciężar dowodu wykazania, iż postać źródło odpowiedzialności pozwanego i w jakiej wysokości należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

W ocenie Sądu Okręgowego strona powodowa obowiązkom tym sprostała.

Podkreślić trzeba także, że Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji jest związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego (tak: wyrok SN z dnia 18 czerwca 2010 roku V CSK 448/09, publ. LEX nr 677914).

Związanie to oznacza, że Sąd Okręgowy nie bada obecnie i nie rozważa wszystkich możliwych i hipotetycznych naruszeń prawa procesowego popełnionych przez Sąd Rejonowy.

Niezasadny jest zarzut apelacji naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego.

Przypomnieć trzeba, że strony wiązała zawarta w dniu 14 września 2011 r. umowa dzierżawy nr (...) (k. 14-17), na mocy której strona powodowa oddała pozwanemu z dniem 14 września 2011 r. w dzierżawę obszar o powierzchni 0,2307 ha, położony w miejscowości K., stanowiący część działki nr (...) o całkowitej powierzchni 1,18 ha. Przedmiot umowy został oznaczony na mapie sytuacyjnej, a wydanie nieruchomości nastąpiło za protokołem zdawczo – odbiorczym (k. 20). Jak wynika z jego treści pozwanemu wydano cały przedmiot dzierżawy jako teren niezakrzaczony, wymagający koszenia trawy i bieżącego porządkowania.

Istotne w okolicznościach niniejszej sprawy są zaś zobowiązania stron wynikające z umowy.

Z umowy wynika, że przedmiot dzierżawy przeznaczony został na cele rekreacyjne na okres do dnia 30 września 2014 r.

Na mocy § 4 umowy (k. 15) dzierżawca - czyli pozwany zobowiązał się między innymi do utrzymywania na dzierżawionym terenie należytego ładu i porządku, nie grodzenia terenu dzierżawionego, usuwania na własny koszt śmieci, odpadów i innych zanieczyszczeń z rejonu gruntu, nie usuwania drzew i krzewów, nie wznoszenia bez pisemnej zgody wydzierżawiającego na dzierżawionym gruncie żadnych trwałych i tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.

W § 5 (k. 15) wskazano także czynniki kształtujące wysokość czynszu dzierżawnego, tak, iż że czynsz dzierżawny miał być ustalany corocznie, jako równowartość pieniężna 1,92 dt żyta rocznie, przy czym równoważnik pieniężny 1 dt żyta w oparciu o średnie ceny skupu żyta za okres pierwszych trzech kwartałów poprzedniego roku, ogłaszane corocznie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Do czynszu doliczany był podatek od towarów i usług w wysokości określonej obowiązującymi przepisami (według stawki 23 %).

Strony w umowie postanowiły też (§ 8), że mogą rozwiązać umowę przed upływem terminu w każdym czasie za obopólnym porozumieniem.

Ponadto wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku niedotrzymania przez dzierżawcę warunków przedmiotowej umowy. W razie rozwiązania umowy dzierżawca był zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, w szczególności był zobowiązany do usunięcia wszelkich zabudowań i urządzeń.

Wreszcie z § 9 umowy wynika, że po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, dzierżawca zobowiązany był zwrócić niezwłocznie nieruchomość wydzierżawiającemu, w stanie niepogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy. Na wypadek niewykonania powyższego obowiązku postanowiono, że dzierżawca będzie zobowiązany do zapłaty wydzierżawiającemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości 10% rocznego czynszu netto określonego w § 5 za każdy dzień korzystania z uwzględnieniem podatku Vat.

Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego, iż zgodnie z zasadą swobody umów z art. 353¹ k.c. strony umowy dzierżawy mogły ukształtować jej treść w taki sposób, gdyż przepisy kodeksu cywilnego regulujące instytucję umowy dzierżawy (art. 693-709 k.c.) mają w tym zakresie charakter dyspozytywny.

Trudno jest zaś przyjąć w okolicznościach niniejszej sprawy, że pozwany zawierając umowę o takiej treści nie rozumiał jej znaczenia lub że zgodny zamiar stron był inny niż to wynika z pisemnej umowy dzierżawy z dnia 14 września 2011 r. (art. 65 k.c.).

Takich okoliczności pozwany ani w toku postępowania przed Sądem I instancji, ani w apelacji od wyroku Sądu Rejonowego nie wykazał.

Stosownie zaś do treści art. 65 § 2 k.c. stosując tzw. kombinowaną metodę wykładni w umowach należy badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się tylko na jej dosłownym brzmieniu.

Zgodnie z powyższym przepisem przez „zgodny zamiar stron” należy rozumieć wspólne uzgodnienie istotnych dla danego typu czynności prawnej postanowień bądź w samej umowie, bądź poza nią (np. w rokowaniach, czy późniejszych działaniach). Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów SN z 29 czerwca 1995 r. (III CZP 66/95, LexisNexis nr 301835, OSNC 1995, Nr 12, poz. 168) zgodnie z kombinowaną metodą wykładni, priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron.

Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście zrozumiały złożone oświadczenie woli, w szczególności jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem czy wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący.

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, zważywszy na pisemne porozumienie stron – umowę z dnia 14 września 2011 r., jak też następujące po nim przystąpienie do realizacji kontraktu, nie może być wątpliwości co do tego, że strony uzgodniły i ustaliły w umowie dzierżawy na piśmie wszystkie przedmiotowo istotne warunki umowy, dając temu wyraz w sposób jasny i zrozumiały.

Bez wątpienia strony ustaliły takie elementy jak cel umowy i zadania przypadające na każdą ze stron oraz okoliczności i warunki na jakich może nastąpić rozwiązanie umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego zgodny zamiar stron wynikający z pisemnej umowy z dnia 14 września 2011 r. potwierdza także dalsze zachowanie stron precyzyjnie opisane w stanie faktycznym przez Sąd Rejonowy, które stanowiło wyraz realizacji umowy.

Dodać trzeba, że aneksem nr (...) z 17 lutego 2012 r. (k. 22) strony zmieniły § 5 umowy nr (...) w ten sposób, że ustaliły czynsz dzierżawny w wysokości stanowiącej równowartość pieniężną 2,96 dt żyta rocznie, co w roku 2012 wynosiło 219,57 zł. Przedmiotowy aneksem strony zmieniły również § 8 ustalając, że umowa została zawarta na okres od 14 września 2011 r. do 30 września 2014 r., jako dzierżawa sezonowa od 15 kwietnia do 15 października każdego roku.

Zapis o sezonowości dzierżawy mógł być rozumiany w ten sposób, że dzierżawca użytkował teren w okresie od 15 kwietnia do 15 października, a poza tym okresem grunt powinien być pozostawać wolny od obiektów i sprzętów dzierżyciela. Ponadto wysokość czynszu, pomimo uzgodnienia jego rocznego wymiaru, była bezpośrednio powiązana z okresem dzierżawy sezonowej, należność ta była odzwierciedleniem czasu użytkowania sezonowego.

Nie ulega wątpliwości, że pozwany jako dzierżawca własnym działaniem doprowadził do rozwiązania umowy przez powoda na podstawie § 8 ust. 3 umowy.

W szczególności pozwany decyzją z 10 sierpnia 2012 r. Marszałka Województwa (...) uzyskał pozwolenie wodnoprawne na wykonanie pomostu zlokalizowanego na zbiorniku (...), w postaci pomostu na części działki nr (...) wykonanego z jednego pomostu pływającego, trapu wejściowego o konstrukcji drewnianej, o szerokości 1,50 m i długości dostosowanej do terenu, wyposażonego w sztywną barierkę komunikacyjną o wysokości 1,20 m. W związku z udzielonym pozwoleniem, pozwany był zobowiązany między innymi do zawiadomienia RZGW w K. o terminie

ustawienia pomostu, wykonania pomostu zgodnie z projektem budowlanym i pozwoleniem wodnoprawnym. Tego obowiązku pozwany nie wykonał.

Po uzyskaniu zezwolenia wodnoprawnego pozwany winien był wystąpić z pisemnym wnioskiem do powoda o zezwolenie na posadowienie pomostu, który to wniosek byłby podstawą czynności sprawdzających. Pozwany wykonał pomost bez zwracania się do powoda o zezwolenie. Podczas przeglądu działki z dnia 13 września 2012 r. z którego spisano protokół nr (...) stwierdzono, że pozwany użytkuje rekreacyjnie część działki i fakt posadowienia pomostu na gruncie. Pozwany co prawda dbał o porządek na działce i wykaszał trawę, ale wygrodził teren, posadził na działce wiatę, osadzoną na czterech słupach związanych z gruntem.

Pozwany nie zakwestionował skutecznie faktów wynikających z dokumentów, iż kolejne przeglądy okresowe potwierdzały istnienie na przedmiocie dzierżawy obiektów na posadowienie, których umowa mu nie zezwalała.

Z protokołu nr (...) z 31 lipca 2013 r. (k. 25) wynika, iż ponownie zwrócono uwagę na posadowienie pomostu, a komisja stwierdziła usytuowanie na gruncie urządzeń tymczasowych w postaci wiaty drewnianej, zakotwionej fundamentami betonowymi, ogrodzenia z drewnianych żerdzi posadowionych na drewnianych słupkach, masztu metalowego zakotwionego w gruncie. Sposób przytwierdzenia wiaty umożliwił jej szybkie zdemontowanie. Żerdzie ogrodzenia dobiegały do granicy trawy. Takie sytuowanie ogrodzenia uniemożliwiało dojście do wody w przypadku wysokiego stanu zbiornika. W protokole odnotowano, że pozwany był już wcześniej informowany o niezgodnym z umową posadowieniem ogrodzenia, a wbrew obietnicy nie zlikwidował go. W protokole wskazano również, że za płotem z lewej strony wody widoczne jest śmietnisko powstałe z wykoszonej trawy i gałęzi wyrzucanych na brzeg. Komisja w zaleceniach zobowiązała pozwanego do złożenia w RZGW w K. wniosku z dokumentami niezbędnymi do uzyskania zgody na posadowienie pomostu, co w przypadku pozytywnej opinii skutkowałoby koniecznością sporządzenia aneksu do umowy. Z protokołu tego wynika wreszcie, że zobowiązano pozwanego, aby w terminie do 14 sierpnia 2013 r. rozebrał cały płot (elementy boczne i równoległe do zbiornika) do wysokości 1,5 m ponad linią maksymalnego piętrzenia oraz zlikwidował tymczasowe obiekty posadowione na gruncie, na które nie uzyskał pisemnej zgody wydzierżawiającego.

W swoim piśmie z 13 sierpnia 2013 r. (k. 100) pozwany faktom tym nie zaprzeczał a wyjaśnił jedynie, że ogrodzenie powstało, aby zapobiec wchodzeniu na teren dzierżawy przez osoby korzystające z sąsiednich gruntów. Twierdził, że od strony lustra wody są przejścia niezależnie od poziomu wody. Przyznał też, że nie zawiadomił o terminie budowy pomostu i zobowiązał się uczynić to w najbliższych dniach.

Pismem z 13 sierpnia 2013 r. (k. 28) Zarząd (...) z siedzibą w R. wezwał do natychmiastowego usunięcia ogrodzenia oraz likwidacji tymczasowej wiaty i paleniska kamiennego powiązanego betonem w sposób trwały na dzierżawionym gruncie w terminie do 5 dni.

Po kolejnej wizji Kierownik Zbiornika Wodnego K., pismem z 27 sierpnia 2013 r. (k. 29) poinformował Zarząd (...) z siedzibą w R., że dzierżawca C. W. (1) nie zastosował się do natychmiastowego usunięcia ogrodzenia, śmietniska i innych urządzeń postawionych na gruncie, jak paleniska i wiaty. Kierownik jednocześnie zawnioskował o rozwiązanie umowy dzierżawy.

W efekcie dopiero wówczas pismem z 12 września 2013 r. RZGW w K., (...) z siedzibą w R. rozwiązał umowę dzierżawy na podstawie § 8 ust. 3 przedmiotowej umowy, bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jako przyczynę rozwiązania słusznie wskazano niedotrzymywanie przez dzierżawcę warunków umowy. Jednocześnie pozwany został poinformowany o obowiązku niezwłocznego wydania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, a w szczególności do usunięcia wszelkich zabudowań i urządzeń. Ponadto poinstruowano pozwanego, że to na nim spoczywa obowiązek ustalenia terminu sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, pod rygorem skutków prawnych określonych w § 9 ust. 2 i 6 przedmiotowej umowy.

Dodać trzeba, że pozwany doskonale rozumiał skutek rozwiązania z nim umowy, a w swoich późniejszych pismach jedynie próbował doprowadzić do reaktywowania zawartej z nim umowy. W piśmie z 23 września 2013 r. (k. 36)

zatytułowanym jako odwołanie od wypowiedzenia, a adresowanym do mgr inż. J. Ś. Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w K. pozwany zwrócił się z prośbą o „cofnięcie” przedmiotowego wypowiedzenia. Zatem pozwany rozumiał skutek rozwiązania umowy. Potwierdził jednocześnie, że na dzierżawionym terenie pozostało urządzone miejsce (obudowane kamieniem) na ognisko oraz przenośna wiata o wymiarach 3 x 4 m bez ścian.

W związku z rozwiązaniem umowy, kierownik zbiornika P. P. oraz J. D. (1) przeprowadzali następnie od października 2013 r. okresowe inspekcje terenu oraz sporządzili na tą okoliczności notatki służbowe (k. 37, 40, 44, 49, 54). Za każdym razem stwierdzono, że działka nie jest przygotowana do odbioru, wciąż pozostały na niej takie elementy, jak: zabetonowany maszt, trwale powiązany z gruntem pomost, kamienne i zalane betonem palenisko, trelinki i płyty betonowe, sterty opon, dwa stalowe, żelbetowe słupy ogrodzeniowe, wystające ceowniki pozostałe z konstrukcji wiaty. Komisja stwierdziła, że dzierżawca nie przygotował dzierżawy do oddania.

Wprawdzie w tym czasie pozwany chorował, ale okoliczność ta nie oznacza, że nie miał on obowiązku zastosowania się do wezwania.

Dodać trzeba, że z uwagi na bezczynność pozwanego powód wystąpił też do właściwego wojewody o cofnięcie udzielonego pozwanemu pozwolenia wodno prawnego, a taki wniosek został uwzględniony.

Bezspornie dopiero w dniu 1 sierpnia 2014 r. (k. 65) powód przejął przedmiot dzierżawy od pozwanego protokołem zdawczo odbiorczym w stanie wolnym od rzeczy pozwanego.

W okolicznościach sprawy nie ulega także wątpliwości, że należność za bezumowne korzystanie strona powodowa naliczała pozwanemu na podstawie faktur dopiero od stycznia 2014 r.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za każdy dzień bezumownego korzystania zostało obliczone jako 10% iloczynu wartości gruntu (stanowiący równowartość pieniężną 1,92 dt żyta) oraz wysokości średniej ceny skupu żyta, ogłaszanej corocznie przez GUS. Zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 18 października 2013 r. wysokość średniej ceny skupu żyta na rok 2014 wynosiła 69,28 zł za 1 dt.

Była to zatem stawka 13,30 zł netto (10% z 1,92dt x 69,28 zł) i 16,35 zł brutto za każdy dzień bezumownego korzystania.

Powyższa stawka niewątpliwie zgodna jest z § 9 pkt. 6 i § 5 zawartej przez strony umowy dzierżawy.

W ocenie Sądu Okręgowego rozpoznającego apelację wbrew zarzutom powoda zawartym w apelacji takie ustalenie podstaw wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie było przejawiam nadużycia prawa podmiotowego a mieściło się w ramach zawartej przez strony umowy w myśl zasady swobody umów określonej w art. 353¹ k.p.c.

Zresztą takiego zarzutu pozwany w apelacji nie sformułował.

Takie wynagrodzenie po myśli § 5 podlegało wypłacie z podatkiem VAT. Stąd zarzut pozwanego w tym zakresie nie jest skuteczny.

Nie można przyjmować wreszcie, że skoro w praktyce wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w skali miesiąca przekraczało wartość czynszu rocznego z umowy dzierżawy to jest ono świadczeniem wygórowanym czy spełniającym zasady wyzysku w rozumieniu art. 388 k.c.

Bez znaczenia w tym zakresie jest i to, że pozwany zawierał umowę jako emeryt. Pozwany bowiem sam występował z inicjatywą zawarcia umowy dzierżawy, znał swoje zobowiązanie i warunki umowy i doskonale wiedział na etapie obowiązywania umowy jakich działań nie może podejmować.

Nadto to pozwany niewątpliwie po rozwiązaniu umowy dzierżawy w dniu 12 września 2013 r. (k. 35), aż do faktycznego przejścia nieruchomości przez stronę pozwaną w dniu 1 sierpnia 2014 r. (k. 62) podejmował szereg

działań zmierzających do odroczenia w czasie wydania przedmiotu umowy. Być może pozwany oczekiwał wówczas, że skutki określone w § 9 umowy go nie dotkną lub nie będą przez powoda realizowane.

W ocenie Sądu Okręgowego stosując zaś miarę przeciętnie rozumującego człowieka pozwany powinien mimo wszystko liczyć się z ujemnymi następstwami swoich działań.

Zgodnie z treścią względnie obowiązującego art. 705 k.c. po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest bowiem w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

Z § 9 umowy stron wynika tymczasem, że zwrot nieruchomości przez pozwanego powinien być nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

Tego obowiązku pozwany między 12 września 2013 r. a 1 sierpnia 2014 r. bezspornie nie wykonał.

Dodać też trzeba, że powód obciążył pozwanego wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie dopiero za okres od stycznia 2014 r. Za każdy miesiąc jest to iloczyn liczby dni kalendarzowych i wskazanej wyżej stawki 16,35 zł brutto za jeden dzień.

Pozwany otrzymywał wystawione faktury i ich nie zapłacił.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną o czym orzeczono jak w pkt. 1 sentencji na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c.

W rubrum wyroku Sąd Okręgowy dokonał oznaczenia powoda jako Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w R. stosownie do obowiązującej od 01 stycznia 2018 r. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz.U. 2017 poz. 1566) oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 grudnia 2017 r. (Dz.U. 2017 p. 2506) w sprawie nadania statutu Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w pkt. 2 na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz.U.2018 poz. 265).

Pozwany wartość przedmiotu zaskarżenia określił na kwotę 3 469 złotych (k. 217), stąd należna stawka dla radcy prawnego wynosi 675 złotych (75 % z 900 zł)

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik strony pozwanej przedłożył (k. 237) spis kosztów na kwotę 278,75 zł za przejazd samochodem służbowym na trasie z R. do N. według zużycia paliwa (w jedną stronę 11 litrów PB98 na 100 km w cenie 5,40 zł za litr) i koszt pracy kierowcy (46,87 zł w jedną stronę) oraz postoju kierowcy (18,75 zł).

Powyższego rozliczenia Sąd Okręgowy jednak nie zaakceptował, uznając, iż zwrot kosztów należy się po myśli rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 r. określającego warunki ustalania oraz sposób dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy (Dz. U. 2002r. nr 27, poz.271).

Stawka zwrotu kosztów podróży samochodem osobowym za 1 kilometr jazdy wynosi 0,8358 złotych. Odległość na trasie R. - N. -R. wynosi łącznie około 256 kilometrów. Przyjmując stawkę kilometrową podaną powyżej, z tytułu podróży pełnomocnika powoda do Sądu Okręgowego w Nowym Sączu oraz powrotu do miejsca zamieszkania należna byłaby po zaokrągleniu kwota 214 złotych (256 km x 0,8358).

(...)

(...)