

Sygn. akt XII Ga 402/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Rafał Terlecki (spr.)
Sędzia SO	SSO Jolanta Safader-Skwarlińska SO Grażyna Tarkowska
Protokolant : stażysta	Maciej Mądziel

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2013 roku, w G.,

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 12 lutego 2013 r.

sygnatura akt V C 758/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwoty 300 ( trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt XII Ga 402/13

## UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. wniosła pozew przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. o zapłatę kwoty 15.705,56 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu – tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości określonej w § 16 ust. 5 łączącej strony umowy dzierżawy nieruchomości z dnia 31 maja 2006r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 24 maja 2011r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Postanowieniem z dnia 11 lipca 2011r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Południe w Gdańsku uznał się niewłaściwym miejscowo i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kwidzynie. Następnie postanowieniem z dnia 30 stycznia 2012r. Sąd Rejonowy w Kwidzynie stwierdził swą niewłaściwość do rozpoznania sprawy i przekazał sprawę według właściwości Sądowi Rejonowemu Gdańsk-Północ w Gdańsku.

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2013r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.747,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 4 maja 2011r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.571,92 zł tytułem kosztów procesu, obciążając powódkę poniesionymi w sprawie kosztami w pozostałej części.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka zawarła z pozwaną w dniu 31 maja 2006r. umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej na terenie Gminy S. w obrębie S. woj. (...), określonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 27,5353 ha, w tym: R III b –15,2671 ha, Ł III – 5,8542 ha, Ł IV – 5,3840 ha, N – 0,2800 ha, W –0,7500 ha (§ 2 umowy). Wskazana umowa została zawarta na okres do 30 grudnia 2008r. licząc od dnia wydania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy (§ 3 umowy). Dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości równoważności 102 decyton pszenicy w stosunku rocznym, a w tym: 102 decyton pszenicy za grunty ogółem, z wyłączeniem nieużytków, zadrzewienia śródpolnego i przydrożnego, gruntów pod rowami i drogami oraz grunty klasy VI i VI (§ 14 ust. 1 i 2 umowy). Strony ustaliły w umowie, że cenę pszenicy przyjmuje się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego (§ 14 ust. 3 umowy). Czynsz podlegać miał zapłacie za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy określonej w ust. 1 przez cenę określoną w ust. 3 (§ 14 ust. 4 umowy). Strony uzgodniły płatność czynszu dzierżawnego za I półrocze w terminie 30 września wg cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze - wg ceny pszenicy w II półroczu, w terminie 28 lutego następnego roku (...) (§ 14 ust. 5 umowy). Na wypadek wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego ustalono w umowie, że czynsz dzierżawy „ustala się proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym półroczu, przyjmując cenę pszenicy, o której mowa w ust. 3, za poprzednie półrocze”. Czynsz ten miał być płatny w ciągu miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy (§ 14 ust. 7 umowy). W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawca zobowiązał się wydać nieruchomość wydzierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Za datę doręczenia strony przyjęły: datę potwierdzenia odbioru listu poleconego wypowiedzającego umowę lub wzywającego do wydania nieruchomości, albo datę adnotacji poczty o odmowie przyjęcia listu, o którym mowa w pkt a, albo datę zwrotu tego listu z adnotacją, że adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem lub nie ma tam swojej siedziby, albo datę doręczenia w inny sposób pisma wypowiedzającego umowę lub zawierającego wezwanie do wydania nieruchomości za potwierdzeniem odbioru (§ 16 ust. 6 i 7 umowy). Zastrzegły także strony w umowie, że jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 6 (§ 16) na rzecz wydzierżawiającego, wówczas wydzierżawiający naliczać miał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 14 ust. 1, przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 14 ust. 5, wraz z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty (§ 16 pkt 5 umowy). Zastrzegły strony przy tym w umowie, że używania przez dotychczasowego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nie oznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia (§ 16 ust. 5 umowy). Przedmiot umowy dzierżawy został przekazany pozwanej w dniu 31 maja 2006r., z potwierdzeniem tego protokołem. Pismem z dnia 20 stycznia 2009r. powódka poinformowała pozwaną o wygaśnięciu umowy dzierżawy oraz wezwała do przekazania nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy w dniu 10 lutego 2009r. godzina 12.30 na terenie nieruchomości. Poinformowała także pozwaną, że niewydanie nieruchomości spowoduje naliczanie wynagrodzenia w wysokości dotychczasowego wynagrodzenia czynszu dzierżawnego, powiększonego o 25% od dnia 11 lutego 2009r. do dnia protokolarnego przejęcia nieruchomości przez powódkę. Wskazała, że pozwana zostanie obciążona nadto kwotą

stanowiącą równowartość podatku rolnego i dopłat bezpośrednich, a dodatkowo do wynagrodzenia i kwot za podatek rolny i dopłaty bezpośrednie doliczony zostanie podatek VAT w wysokości 22%. Pismo doręczono pozwanej w dniu 23 stycznia 2009r. Przedmiot dzierżawy został zwrócony powódce w dniu 26 maja 2010r., w drodze egzekucji komorniczej. Z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości powódka wystawiła na rzecz pozwanej: w dniu 16 września 2009r. fakturę VAT nr (...), wskazując w tytule faktury „obciążenie za bezumowne użytkowanie 93.4364q x 51,39 zł/q (...), opiewającą na kwotę netto 3.935,82 zł, podatek VAT 865,88 zł, wartość brutto 4.801,70 zł; w dniu 16 lutego 2010r. fakturę VAT nr (...), wskazując w tytule faktury „obciążenie za bezumowne użytkowanie 105,5q x 46,49 zł/q (...), opiewającą na kwotę netto 4.020,25 zł, podatek VAT 884,45 zł, wartość brutto 4.904,70 zł; w dniu 23 września 2010r. fakturę VAT nr (...), wskazując w tytule faktury „obciążenie za bezumowne użytkowanie 85,099q x 48,03 zł/q (...), opiewającą na kwotę netto 3.350,26 zł, podatek VAT 737,06 zł, wartość brutto 4.087,32 zł. Powódka skierowała do pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 14.919,51 zł w piśmie z 26 października 2010r., ze wskazaniem, że należność główna to kwota 13.793,72 zł, a odsetki wynoszą 1.125,79 zł. Pozwana bezspornie nie uregulowała należności na podstawie wyżej wskazanych faktur i wezwania do zapłaty.

W pierwszej kolejności stwierdził Sąd Rejonowy, że przedłożony przez powódkę dowód doręczenia pozwanej korespondencji nawiązuje co do terminu doręczenia do daty pisma powódki z dnia 20 stycznia 2009r. skierowanego do pozwanej w przedmiocie między innymi zwrotu przedmiotu umowy.

Wskazał dalej Sąd Rejonowy, że po zakończeniu umowy dzierżawy dzierżawca powinien zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie, jaki wynika z warunków określonych w tej umowie (art. 705 k.c.). W wypadku gdy nie ma w zakresie zwrotu przedmiotu dzierżawy jakichkolwiek odmiennych postanowień umownych, z mocy art. 705 k.c. dzierżawca ma obowiązek zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie wskazanym w art. 696 k.c. i 697 k.c. Z uwagi na to, że przepis dotyczący zwrotu przedmiotu umowy ma charakter dyspozytywny zdaniem Sądu Rejonowego strony mogą samodzielnie uregulować te kwestie, odpowiednio do swoich potrzeb i interesów.

Zauważył Sąd Rejonowy, że w niniejszej sprawie możliwość naliczenia czynszu podwyższonego (wynagrodzenia za bezumowne korzystanie) w łączącej strony umowie dzierżawy została uzależniona od dochowania przez powódkę przesłanek prawnych oraz pewnych aktów staranności. Należało do nich: ustanie stosunku dzierżawy, a następnie wezwanie pisemne do wydania nieruchomości oraz niewydanie nieruchomości pomimo upływu miesiąca od daty doręczenia wezwania. Skonstatował Sąd Rejonowy, że to strony w umowie zdefiniowały wystąpienie jakich okoliczności i terminów przesądzać będzie o uprawnieniu powoda do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, od kiedy zatem uznać można wystąpienie złej wiary, jako przesłanki koniecznej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Zdaniem Sądu Rejonowego ziściły się przesłanki uzasadniające obciążenie pozwanej opłatą za bezumowne korzystanie z rzeczy. Wygasła bowiem umowa dzierżawy, powódka wezwała skutecznie pozwaną do wydania nieruchomości, oznaczając datę jej wydania. Przedmiot dzierżawy nie został zwrócony powódce z upływem miesiąca od daty doręczenia wezwania. Zgodnie zatem z postanowieniami umowy – od tej daty, miesiąca od doręczenia pozwanej wezwania do zwrotu nieruchomości, powódka uprawniona była do żądania od pozwanej zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości, i za okres do daty zwrotu tej nieruchomości na rzecz powódki.

W ocenie Sądu Rejonowego z powyższych ustaleń jak i z wyliczeń i wyjaśnień przedstawianych przez powódkę w toku postępowania wynika, że powódka w części niezasadnie obciążyła pozwaną opłatą, a to za okres od upływu okresu umowy dzierżawy do upływu miesiąca od wezwania pozwanej do zwrotu przedmiotu dzierżawy. We wskazanym okresie pozwana nie była zobowiązana płacić na rzecz powódki czynszu umownego, bowiem stron nie łączyła już umowa, jak i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, a to z tej przyczyny, że nie występowała jedna z niezbędnych przesłanek wystąpienia roszczenia o wynagrodzenie z tego tytułu – zła wiara posiadacza rzeczy.

W świetle powyższego uznał Sąd Rejonowy, że powódka uprawniona jest do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przez pozwaną za okres od 24 lutego 2009r. jako daty początkowej po upływie miesiąca od doręczenia wezwania do zwrotu nieruchomości, do daty faktycznego zwrotu nieruchomości, tj. 26 maja 2010r. Powołując się na §

16 ust. 5 umowy, stanowiący podstawę naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie stwierdził Sąd Rejonowy, że powódka była zatem uprawniona do żądania od pozwanej zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości równowartości 102 + 25%, czyli 127,5 decyton pszenicy w stosunku rocznym, przy płatności tego wynagrodzenia w terminach analogicznych jak uprzednio czynsz dzierżawny, tj. w cyklach półrocznych do 30 września i 28 lutego za poprzednie półrocza.

Sąd Rejonowy wyliczył należne powódce od pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, działki nr (...), za okres od 24 lutego 2009r. do 26 maja 2010r. przyjmując wyżej wskazaną umowną regulację w tym przedmiocie. Uwzględnił Sąd Rejonowy ceny jednostkowe pszenicy jak przyjęła to powódka, i jak wynika to z wystawionych przez powódkę faktur, zatem odpowiednio 51,39 zł/q, 46,49 zł/q oraz 48,03/q dla rozliczenia bezumownego użytkowania odpowiednio za pierwsze i drugie półrocze 2009r. oraz za pierwsze półrocze 2010r., mając jednocześnie na względzie, że pozwana nie kwestionowała wysokości wskazanych przez powódkę cen pszenicy. Sąd Rejonowy wziął nadto pod uwagę fakt, że w I półroczu 2009r. oraz w I półroczu 2010r. pozwana posiadała sporną nieruchomość nie w pełnych półrocznych okresach, ale przez 126 dni w pierwszym półroczu 2009r. (ze 181 dni, od 24 lutego) i 146 dni w pierwszym półroczu 2010r. (ze 181 dni, do 26 maja 2010r.) – (a)  $127,5q/2=63,75q/181dni=0,352209q \times 126dni=44,378453q \times 51,39 \text{ zł}=2.280,60 \text{ zł}$  - za I półrocze 2009r.; b)  $127,5q/2=63,75q \times 46,49 \text{ zł}=2.963,74 \text{ zł}$  - za II półrocze 2009r.; c)  $127,5q/2=63,75q/181 \text{ dni}=0,35220944 \times 146 \text{ dni}=51,42265193q \times 48,03 \text{ zł}=2.469,83 \text{ zł}$  - za II półrocze 2010r.). Sumę powyższych należności za poszczególne półrocza wyliczył Sąd Rejonowy na kwotę 7.714,17 zł (2.280,60 zł + 2.963,74 zł + 2.469,83 zł).

Nie doliczał natomiast Sąd Rejonowy do należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy podatku rolnego, dopłat bezpośrednich i podatku VAT mając na uwadze to, że skoro wysokość tego rodzaju wynagrodzenia powódka wywodziła z umowy, to ta uprawniała powódkę do żądania wynagrodzenia tylko z uwzględnieniem przelicznika w postaci ceny określonej ilości pszenicy, ze zwiększeniem niejako tytułem kary o 25%.

Zauważył nadto Sąd Rejonowy, że powódka nie wykazała, że była uprawniona do samodzielnego ustalania wysokości należnego jej wynagrodzenia w drodze pism czy zarządzeń kierowanych do posiadacza nieruchomości. Przedmiotem sporu nie jest zaś świadczenie umowne, a zatem nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT.

Odnosząc się do roszczenia odsetkowego wyjaśnił Sąd Rejonowy, że nie zachowując określonych w umowie terminów płatności pozwana popadała w opóźnienie, w związku z tym powódce należą się z tego tytułu odsetki ustawowe za okresy od 1 października 2009r., 1 marca 2010r. oraz 1 października 2010r. Wskazał Sąd Rejonowy, że według stanu na dzień jak wyliczyła to powódka, to jest 4 kwietnia 2011r. wynoszą one: od kwoty 2.280,60 zł - 447,56 zł (551 dni opóźnienia); od kwoty 2.964,74 zł - 422,23 zł (400 dni opóźnienia); od kwoty 2.469,83 zł - 163,62 zł (186 dni opóźnienia). Sumę należności powódki z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z odsetkami za opóźnienie wyliczył Sąd Rejonowy na kwotę 8.474,58 zł, gdzie 7.714,17 zł to dług główny, a 1.033,41 zł to odsetki za opóźnienie za okres do 4 kwietnia 2011r.

Ustosunkowując się natomiast do załączonego przez stronę pozwaną wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 26 października 2010r., sygn. akt VII Ca 667/10, Sąd Rejonowy wskazał, że orzeczenie to dotyczyło odmiennego stanu faktycznego, stosownie zaś do treści art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia. Wyjaśnił jednocześnie Sąd Rejonowy, że w niniejszym procesie dokonał samodzielnie ustaleń i oceny stanu faktycznego sprawy, uznając wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie jako jeden z argumentów dla możliwego interpretowania i stosowania wskazanych tu przepisów odnoszących się do bezumownego korzystania z rzeczy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w punkcie I wyroku, na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 482 § 1 k.c. i art. 321 § 1 k.p.c., z uwzględnieniem przepisu wykonawczego do art. 481 § 1 i 2 k.c. w przedmiocie wysokości odsetek ustawowych. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu przy zastosowaniu ww. przepisów oraz art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., art. 98 § 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz § 2 i 6 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) ustalając, że powódka wygrała proces w 49,33%.

W apelacji powódka zaskarżając wyrok częściowo domagała się jego zmiany poprzez zasądzenie od pozwanego na jej rzecz dodatkowo kwoty 3.237,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Skarżąca podniosła zarzuty:

1. naruszenia prawa materialnego polegającego na niewłaściwej wykładni i zastosowaniu przepisu art. 65 § 2 k.c. w postaci błędnej interpretacji postanowień § 14 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 31 maja 2006r., skutkującej przyjęciem, że od wygaśnięcia umowy dzierżawy do dnia doręczenia wezwania określającego termin wydania nieruchomości pozwana nabywa prawo do nieodpłatnego korzystania z wcześniej dzierżawionej nieruchomości Skarbu Państwa;
2. naruszenia prawa materialnego polegającego na błędnej wykładni i zastosowaniu przepisu art. 224 k.c. i art. 230 k.c. poprzez brak przyjęcia, że stanowią one podstawę dochodzenia roszczenia powódki w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia wygaśnięcia umowy dzierżawy do dnia doręczenia wezwania o wydanie nieruchomości w wysokości 796,40 zł;
3. naruszenia prawa procesowego poprzez przyjęcie, niezgodnie z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, że pozwana spełnia przesłanki samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
4. naruszenia przepisu art. 415 k.c. w postaci oddalenia powództwa w zakresie zapłaconego przez powódkę podatku rolnego za okres bezumownego korzystania przez pozwaną w kwocie 2.440,76 zł.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Wbrew stanowisku prezentowanemu przez skarżącą zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu. Prawidłowe są zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, które Sąd odwoławczy w całości podziela bez potrzeby ich ponownego przytaczania, jak i wyprowadzone wnioski odnośnie braku podstaw do uwzględnienia zgłoszonego w pozwie roszczenia również w zakresie wskazanym przez skarżącą w apelacji.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła pozewem zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, powołując się w tym zakresie na § 16 pkt 5 łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 31 maja 2006r. Wskazane postanowienie umowne stanowi, że jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a Dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w ust. 6 przez Wydierżawiającego, wówczas Wydierżawiający naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 14 ust. 1, przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 14 ust. 5 wraz z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty. Z § 16 pkt 6 umowy wynika jednocześnie, że w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Dzierżawca zobowiązał się do wydania nieruchomości Wydierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości.

W świetle powyższego stwierdzić należy, że ustalając w umowie kwestię odszkodowania na wypadek dalszego korzystania przez pozwaną z przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawy strony dokładnie określiły zarówno datę początkową, od której należność tego rodzaju mogłaby być naliczana – upływ

jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości – jak i jej wysokość, wyliczaną w oparciu stawkę czynszu dzierżawnego powiększoną o karę umowną w wysokości 25% tego czynszu.

Z zapisów umowy nie wynika natomiast, by strony uzgadniały ewentualne odszkodowanie za okres od daty wygaśnięcia umowy do upływu jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Sytuacji tej nie dotyczy § 14 umowy, a przede wszystkim ustalenie zawarte w jego punkcie 7, stanowiącym że w razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego czynsz dzierżawny ustala się proporcjonalnie do długości okresu dzierżawy w danym półroczu, przyjmując cenę pszenicy, o której mowa w ust. 3 za poprzednie półrocze. Czynsz ten płatny jest w ciągu miesiąca od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

Nie może budzić wątpliwości wniosek, że przytoczone postanowienie umowne odnosi się wyłącznie do okresu trwania umowy. Tymczasem zdanie drugie § 16 pkt 5 umowy wprowadza zasadę, że używania przez dotychczasowego Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.

Postanowienia umowy, w tym przytoczonego na wstępie § 16 pkt 5, nie mogą również stanowić podstawy do objęcia odszkodowaniem za bezumowne korzystanie opłaty z tytułu podatku rolnego naliczonego za okres posiadania przez pozwaną nieruchomości już po wygaśnięciu umowy dzierżawy. Zważyć należy, że w § 13 umowy strony wyraźnie rozróżniły czynsz dzierżawny od wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego i leśnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem. Jak zaś zostało wskazane podstawę wyliczenia odszkodowania miał stanowić wyłącznie czynsz dzierżawny, którego wysokość odpowiadającą równowartości 102,0 decyton w stosunku rocznym, w tym: 102,0 decyton pszenicy za grunty ogółem (z wyłączeniem gruntów, o których mowa w ust. 2), strony również jednoznacznie określiły w § 14 ust. 1 umowy.

Przedstawione wyjaśnienia świadczą zatem o niezasadności sformułowanego w apelacji zarzutu naruszenia przepisu art. 65 § 2 k.c., bowiem dokonana przez Sąd pierwszej instancji interpretacja postanowień umowy dzierżawy z dnia 31 maja 2006r. jest prawidłowa. Za niezastąpieniem w sprawie dalszych wytkniętych w apelacji uchybień w ocenie Sądu odwoławczego przemawia zaś podstawa faktyczna żądania, którą powódka ograniczyła w pozwie do postanowień tej umowy.

Zważyć należy, że zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c. pozew powinien m.in. zawierać dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Uregulowana w przepisie art. 321 § 1 k.p.c. zasada związania Sądu żądaniem pozwu oznacza, że Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Sąd orzeka zatem o roszczeniach, które wynikają z faktów przytoczonych przez powoda. Podstawą orzeczenia nie mogą być więc okoliczności faktyczne, których powód nie objął swymi twierdzeniami. W orzecznictwie przyjmuje się, że

Sąd nie może dostosowywać podstawy faktycznej do roszczenia określonego kwotowo w pozwie. Podstawa faktyczna powództwa musi być jednoznacznie określona przez stronę dochodzącą roszczenia. Nie może opierać się na domniemanej woli powoda. Spełnienie tych warunków jest niezbędne do podjęcia skutecznej obrony przez stronę pozwaną. Zasądzenie sumy pieniężnej, która mieści się w kwotowych granicach powództwa, lecz z innej podstawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie i narusza art. 321 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2008r., II CSK 364/08, LEX nr 584727).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać trzeba, że okoliczności faktyczne żądania przytoczone w pozwie nie pozwalały na zastosowanie przepisu art. 415 k.c., skoro w uzasadnieniu pozwu powódka jako podstawę roszczenia powołała postanowienia łączącej strony postępowania umowy dzierżawy, również w dalszym toku procesu nie kwalifikowała zachowania pozwanej jako czynu niedozwolonego. W konsekwencji znaczenia dla oceny zasadności zgłoszonego w pozwie roszczenia nie miałyby także ewentualne przypisanie pozwanej złej wiary w czasie posiadania przez nią nieruchomości po dacie wygaśnięcia umowy dzierżawy a przed dniem doręczenia jej wezwania powódki do

wydania nieruchomości. Jak bowiem zostało wskazane kwestia należności za korzystanie przez pozwaną z przedmiotu dzierżawy w tym okresie nie została przez strony umownie uregulowana.

Reasumując stwierdzić należy, że rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji adekwatne jest do roszczenia powódki określonego podstawą faktyczną żądania przytoczoną w pozwie. Orzeczenie to nie obejmuje natomiast dalszych żądań, na jakie skarżąca wskazuje w apelacji. Nie stanowi zatem przeszkody do ich dochodzenia w drodze odrębnego postępowania.

Z przedstawionych względów apelacja powódki podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego stanowił przepis art. 108 § 1 k.p.c.