

## UZASADNIENIE

Powód K. (...) w K. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w dniu 9 marca 2018 r. (data nadania) złożył pozew przeciwko K. (...) w G. o wydanie nieruchomości położonej w województwie (...), na terenie gminy P., obręb B., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o powierzchni 4,4557 ha, która była przedmiotem wygasłej umowy dzierżawy z dnia 22 października 1998 r. nr (...), aneksowanej w dniu 6 października 2018 r. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu roszczenia wskazano, iż poprzedniczka prawna powoda zawarła z pozwanym umowę dzierżawy przedmiotowej działki na okres do dnia 21 października 2013 r. Wbrew obowiązкови wynikającemu z treści § 10 aneksu do umowy dzierżawy, pozwany po zakończeniu umowy nie wydał powódce nieruchomości. Do chwili obecnej sporna działka nie została przejęta do zasobu (...). Pozwany kilkakrotnie wzywany do wydania nieruchomości, tego nie uczynił. Pozwany zwracał się o przedłużenie obowiązywania umowy na co poprzedniczka prawna powoda nie wyraziła zgody, albowiem pozwany nie dochował terminu do złożenia takiego wniosku.

W odpowiedzi na pozew pozwane K. (...) w G. wniosło o oddalenie powództwa w całości wobec braku legitymacji biernej po stronie pozwanego. W uzasadnieniu wskazano, iż pismem z dnia 28 marca 2016 r. pozwany oświadczył, że od dnia 1 stycznia 2016 r. nie użytkuje działki nr (...) obręb B.. Wskazane pismo spełnia wymogi § 10 umowy. Powód miał zapewniony swobodny dostęp i możliwość sprawdzenia jej stanu. Umowa nie precyzuje formy ani sposobu przekazania, dlatego pozwany uznał, że zawarte w piśmie oświadczenie spełnia wymogi umowy co do wydania nieruchomości.

Pismem z dnia 23 maja 2018 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 4,4557 ha położonej w obrębie ewidencyjnym B., jest Skarb Państwa we władaniu A. (...), obecnie K. (...).

Dowód: odpis księgi wieczystej k. 51-59.

W dniu 22 października 1998 r. A. (...) obecnie K. (...), zawarła z K. (...) w G. umowę dzierżawy nr (...), której przedmiotem była nieruchomość – działka nr (...) obręb B..

Aneksem z dnia 6 października 2008 r. do powyższej umowy dzierżawy, na wniosek dzierżawcy przedłużono okres obowiązywania umowy do dnia 21 października 2013 r. Zgodnie z treścią § 10 aneksu, po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca zobowiązany był zwrócić wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

Pismem z dnia 2 września 2013 r. pozwane K. zwróciło się do poprzedniczki prawnej powoda z prośbą o przygotowanie do sprzedaży działki nr (...). Jednocześnie wniosło o przedłużenie umowy dzierżawy do dnia sprzedaży.

W odpowiedzi na wniosek pozwanego o przedłużenie okresu obowiązywania umowy poprzedniczka prawna powoda pismem z dnia 10 października 2013 r. wskazała, iż wniosek nie może zostać pozytywnie rozpatrzony wobec tego, że oświadczenie o dalszym dzierżawieniu nieruchomości winno być złożone najpóźniej na trzy miesiące przed zakończeniem umowy dzierżawy. Wobec czego wezwano do wydania dzierżawionej nieruchomości w dniu 21 października 2013 r. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

W odpowiedzi natomiast na wniosek pozwanego w sprawie sprzedaży nieruchomości, A. (...), pismem z dnia 22 października 2013 r. poinformowała, iż została wszczęta procedura mająca na celu rozpatrzenie wniosku.

Umowa dzierżawy wygasła z dniem 21 października 2013 r.

Dowód: aneks nr (...) do umowy dzierżawy k. 46-48, stan rozdysponowania umowy k. 49, druk dot. bezumownego korzystania k. 33, załącznik do aneksu k. 35, 50, pisma k. 40, 41, 42, 44, 45, potwierdzenie odbioru k. 43.

Pismem z dnia 20 maja 2014 r. A. (...) w S. Filia w K. poinformowała pozwanego, iż działka nr (...) jest przewidziana do sprzedaży w drodze przetargu, a umowa dzierżawy wygasła 21 października 2013 r. Jednocześnie wyznaczyła ostateczny termin do wydania nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

Pismem z dnia 16 czerwca 2014 r. pozwany wskazał, iż działka nr (...) jest przez niego użytkowana i od 2011 r. ma ją zgłoszoną do programu rolnośrodowiskowego, którego koniec przypada na 28 lutego 2016 r. W związku z nie uwzględnieniem poprzednich próśb o wydłużenie dzierżawy, pozwany ponownie wniósł o wydłużenie terminu obowiązywania umowy.

Pismem z dnia 28 lipca 2014 r. A. (...) w S. Filia w K. wyznaczyła pozwanemu ostateczny termin 14 dni do wydania nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

W dniu 23 grudnia 2014 r. dokonano lustracji nieruchomości – działki nr (...), obręb B., w trakcie której stwierdzono, że na działce znajduje się wykoszona trawa.

Pismem z dnia 28 marca 2016 r. K. (...) w G. poinformowało A. (...) Filię w K., że od dnia 1 stycznia 2016 r. nie użytkuje działki nr (...) obręb B. i poprosiło o nie uwzględnianie go jako użytkownika bezumownego.

Pismem z dnia 27 czerwca 2016 r. poprzedniczka prawna powoda podtrzymała dotychczasowe stanowisko w zakresie braku wydania nieruchomości na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2016 r. A. (...) w S. Filia w K. zawiadomiła pozwanego o płatności z tytułu bezumownego użytkowania majątku z 03-09-2014, na kwotę 1.989,36 zł.

Pismem z dnia 29 września 2016 r. pozwany K. odesłał fakturę dotyczącą płatności za bezumowne użytkowanie w związku z tym, że pismem z dnia 28 marca 2016 r. informowało o nie użytkowaniu nieruchomości.

W odpowiedzi na pismo pozwanego A. (...) w S. Filia w K. pismem z dnia 14 października 2016 r. poinformowała pozwanego, iż odesłanie faktury, nie jest równoznaczne z tym, że jest ona anulowana. Nieruchomość nie została wydana protokołem zdawczo – odbiorczym sporządzonym na nieruchomości przy udziale pracownika (...) w S. (biuro w Ś.), w związku z czym wynagrodzenie za bezumowne użytkowanie tej nieruchomości będzie nadal naliczane.

Pismem z dnia 2 lutego 2017 r. poprzedniczka prawna powoda ostatecznie wezwała pozwanego do wydania nieruchomości.

W dniu 5 kwietnia 2017 r. dokonano lustracji nieruchomości – działki nr (...), obręb B. w trakcie której stwierdzono, iż działka jest nieuprawiana.

Dowód: protokoły z lustracji k. 8, 27, mapy k. 9, 10, 29, fotografie k. 11, 30, 31, pisma k. 12, 18, 21, 23, 26, 34, 38, 39, 68, potwierdzenia odbioru k. 13-14, 19-20, 24-25, 36-37, stan rozdysponowania umowy k. 15, 28, zawiadomienie o płatności k. 22.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo na uwzględnienie nie zasługuje i podlega oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci przedstawionych przez strony dokumentów. Sąd uznał je za w pełni wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie przedstawiła okoliczności nakazującej zakwestionować walor dowodowy tych dokumentów.

Zgodnie z treścią art. 705 kc po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Zwrot przedmiotu dzierżawy ma zapewnić wydzierżawiającemu faktyczną możliwość zbadania jego stanu, co w rzeczywistości wymaga przejęcia rzeczy w rzeczywiste władanie. Wydzierżawiający ma mieć zapewniony swobodny dostęp do rzeczy i możliwość sprawdzenia jej stanu, co oznacza, że zwrot musi być jednoznaczny ze względu na krótki termin przedawnienia wzajemnych roszczeń stron. Zwrot rzeczy polega więc na przekazaniu jej wynajmującemu (wydzierżawiającemu) w taki sposób, aby był świadom, iż rzecz zostaje mu oddana do dyspozycji z uwagi na zakończenie się stosunku najmu (dzierżawy). Zwrot rzeczy musi być czynnością jednoznaczną (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2015 r., V CSK 739/14, LEX nr 1929871).

W ocenie Sądu pozwany zwrócił przedmiot umowy dzierżawy i nie jest już posiadaczem nieruchomości, której wydania domaga się powód. Umowa dzierżawy przedłużona aneksem, nie wskazywała szczególnej formy zwrotu przedmiotu dzierżawy. Bezsprzeczne jest, iż umowa dzierżawy wygasła z dniem 21 października 2013 r., a pozwany niezwłocznie po tym terminie winien zwrócić, wówczas jeszcze poprzedniczce prawnej powoda, przedmiot umowy. O ile pozwany nie zwrócił przedmiotu dzierżawy niezwłocznie, to jednak w piśmie z dnia 28 marca 2016 r. oświadczył, iż od dnia 1 stycznia 2016 r. nie użytkuje uprzednio dzierżawionej działki. Treść pisma pozwanego jednoznacznie wskazuje, że pozwany nie użytkuje nieruchomości, nie chce jej zatrzymać dla siebie i wydaje ją powodowi. Oświadczenie to kierowane do poprzednika prawnego powoda jest jednoznaczne w swej treści i dlatego daje podstawę do przyjęcia, iż stanowi akt wydania nieruchomości. O nieużytkowaniu nieruchomości, pozwany poinformował dodatkowo pismem z dnia 29 września 2016 r.

O tym, że nieruchomość – działka nr (...), obręb B. została wydana powodowi, świadczy również to, że poprzedniczka prawna powoda, a aktualnie również powód, miała swobodny dostęp do nieruchomości oraz faktyczną możliwość sprawdzenia jej stanu. Potwierdzają to protokoły z lustracji nieruchomości oraz przedłożone do akt fotografie działki, które to przedstawiają stan przedmiotu dzierżawy. W protokole z dnia 5 kwietnia 2017 r. wskazano, iż działka nie jest uprawiana, co potwierdza również okoliczność braku użytkowania jej przez pozwanego.

Wobec powyższego Sąd oddalił powództwo.