

Sygn. akt I ACa 234/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Sędziowie:	SA Przemysław Banasik SR del. Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Muszyńska

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Krajowego Ośrodka (...) w W.

przeciwko Gospodarstwu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 19 grudnia 2017 r. sygn. akt XV C 1006/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSR del. Andrzej Antkiewicz SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Przemysław Banasik

**Sygn. akt I ACa 234/18**

## UZASADNIENIE

Powód Krajowy Ośrodek (...) (poprzednio: Agencja Nieruchomości Rolnych w W.) wniósł pozew skierowany przeciwko Gospodarstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T., w którym domagał się wydania w postępowaniu upominawczym nakazu zapłaty i orzeczenie, że pozwana ma zapłacić powodowi kwotę 110.343,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, wraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty.

W dniu 1 lipca 2015r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie XV Nc 213/15 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu. Po wniesieniu sprzeciwu przez pozwanego Sąd wyrokiem z dnia 23 października 2015 r. w sprawie sygn. akt XV C 703/15 oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 15 czerwca 2016 r. w sprawie sygn. akt I ACa 29/16 uchylił wyrok Sądu Okręgowego i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku. Sąd Okręgowy w Gdańsku, po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 19 grudnia 2017 r. oddalił powództwo (punkt pierwszy), obciążył kosztami procesu w sprawie powoda, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (punkt drugi).

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Od 1992 do 2001r. tereny wchodzące w skład Gospodarstwa (...) Skarbu Państwa (...), (uprzednio Państwowe Gospodarstwo Rolne) zarządzane były tymczasowo przez M. P. (zarządcę tymczasowego). W tym okresie pojawiały się problemy z uzyskaniem zgody na spuszczenie wody ze znajdujących się tam stawów.

W listopadzie 2001 roku na zlecenie powoda wykonano wycenę wartości majątku obrotowego (środków trwałych, produkcji w toku, zapasów oraz przedmiotów nietrwałych) Gospodarstwa (...) Skarbu Państwa (...), która wyniosła 98.000 zł. W chwili wyceny stawy były zarybione narybkiem karpia. Nieruchomości wchodzące w skład gospodarstwa zostały postawione do przetargu, do którego przystąpiły 2 podmioty. Wygrał pozwany - Gospodarstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T..

W dniu 13 grudnia 2001 roku pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, Oddziałem Terenowym w G. a pozwanym Gospodarstwem (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T. zawarta została umowa dzierżawy nieruchomości rolnych. Przedmiotem dzierżawy pozostawały nieruchomości i utworzone na nich: obwód rybacki jezioro Ż., obwód rybacki Jezioro R., stawy rybne R. wraz z rybami bytującymi w wodach tych obwodów, położone na terenie gmin: (...), obręb R. jako działki nr (...), obręb L. jako działki nr (...) i gminy (...), obręb N. jako działki nr (...), o ogólnej powierzchni 1.576,2607 ha. W tych zasobach znajdowały się: wody płynące - 1.459,8712 ha, stawy - 59,7021 ha, grunty orne kl. V- 18,6786 ha, grunty orne kl.VI 8,1431 ha łąki kl. IV-2,1437 ha,kl.V-3,4910 ha, kl.VI-0,5535 ha, pastwiska kl. V-0,4600 ha, kl.VI -5,6947 ha, las-0,5384 ha, nieużytki - 13,8832 ha, teren zabudowany- 0,5461 ha, teren niezabudowany- 0,0845 ha, drogi - 1,0351 ha, rowy - 0,6409 ha oraz inne grunty - 0,7946 ha (§ 2).

Umowa została zawarta na okres 10 lat licząc od 1 stycznia 2002 roku z możliwością jej przedłużenia na dalsze 20 lat. Strony ustaliły, że z przedmiotu umowy mogą zostać wyłączone wszystkie grunty nie będące gruntami pod wodami płynącymi (§ 3).

Pozwana zobowiązywała się używać przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w celu wykonywania na nim działalności gospodarczej i nie mogła zmienić przeznaczenia części lub całości przedmiotu dzierżawy bez zgody powoda. Ponadto pozwana zobowiązywała się między innymi do corocznego odławiania ryb na poziomie zbliżonym do uzyskiwanej dotychczas wydajności połowowej ryb towarowych, nie więcej jednak niż 120% średniej wieloletniej dotychczasowych połowów lub naturalnego potencjału produkcyjnego, nadto do corocznego zarybiania jezior materiałem zarybieniowym w terminach, gatunkach i asortymencie uzgodnionych każdorazowo z powodem o równowartości nie mniejszej niż 15% wartości odławianych ryb oraz 10% wartości sprzedanych zezwoleń wędkarskich z obwodu rybackiego jeziora Ż. oraz 20% wartości sprzedanych zezwoleń wędkarskich z obwodu rybackiego jeziora R. (§ 5).

Dzierżawca zobowiązał się do używania przedmiotu dzierżawy z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie gruntów, o lasach, o ochronie przyrody, o ochronie i kształtowaniu środowiska, przepisów prawa wodnego, przepisów o rybactwie śródlądowym, prawa budowlanego i zobowiązał się do używania przedmiotu dzierżawy stosownie do tych ograniczeń i obowiązków. Uzyskanie i aktualizacja pozwoleń wodno-prawnych i operatów rybackich spoczywały na dzierżawcy (§ 6).

Po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca zobowiązał się zwrócić wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy (§ 10).

Dzierżawca pierwotnie zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu roczny całkowity czynsz dzierżawny w wysokości równoważący **1100** decyton pszenicy w stosunku rocznym, w tym: 203 dt za jeziora w zakresie rybackiego korzystania, 3 dt za budynki i budowle oraz urządzenia w gospodarce jeziornej, 580 dt za rybackie korzystanie ze stawów, 300 dt pszenicy za budynki, budowle oraz urządzenia w gospodarce stawowej oraz 14 dt za grunty ogółem. Nie pobierano czynszu za nieużytki, zadrzewienia śródpolne i przydrożne, grunty pod rowami i drogami oraz grunty klasy VI i VIz. Cenę pszenicy przyjęto na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego. Czynsz płatny był za okres półrocza roku kalendarzowego z dołu w wysokości wynikającej z przemnożenia połowy ilości pszenicy przez cenę pszenicy - do dnia 30 września za I półrocze według cen pszenicy w pierwszym półroczu i do 15 lutego roku następnego za drugie półrocze, według ceny pszenicy w tym półroczu (§ 15).

Zabezpieczenie zapłaty czynszu za dwa półrocza oraz dodatkowy wyznaczono trzymiesięczny termin zapłaty zaległego czynszu stanowiły złożone w dniu 22 października 2001 r. weksle in blanco w ilości 14, na kwotę 100.000 zł (§ 16).

W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, gdyby dzierżawca (pozwany) nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości, wówczas wydzierżawiający (powód) miał uprawnienie do naliczenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego przypadającego do zapłaty wraz z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty. Używanie przez dzierżawcę przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy nie było uważane za przedłużenie umowy na czas nieoznaczony pomimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.

W dniu 2 stycznia 2002 r., w związku z umową dzierżawy nieruchomości strony zawarły także umowę sprzedaży ruchomych środków trwałych i majątku obrotowego (materiału zarybieniowego, zapasów i wyposażenia) wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przynależne do dzierżawionych nieruchomości. Strony ustaliły cenę sprzedaży ruchomych środków trwałych i majątku obrotowego w wysokości 120.100 zł, w tym za produkcję w toku 73.028 zł, zapasy 1.946 zł, środki trwałe 25.511 zł oraz przedmioty nietrwałe 19.615 zł. Produkcja w toku obejmowała obsadę stawów (...) i (...) w wycier i narybek karpia.

W aneksie nr (...) z dnia 14 maja 2002 r. uwzględniono zmiany wynikające z zawarcia - za zgodą pozwanego - umowy nieodpłatnego przekazania Gminie (...), nieruchomości położonej w obrębie N., oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0028 ha. W związku z tym dokonano zmiany między innymi w zakresie wysokości rocznego całkowitego czynszu dzierżawy na **1099,98** dt pszenicy, w tym 580 dt za rybackie korzystanie ze stawów oraz 2,98 dt za budynki i budowle oraz urządzenia w gospodarce jeziorowej.

Pozwany na dzierżawionym terenie prowadził działalność gospodarczą polegającą w głównej mierze na hodowli ryb. W 2002 i 2003 pozwany dokonał sieciowego odłowu ryb przy częściowym spuszczeniu wody.

W aneksie nr (...) z dnia 1 czerwca 2004 r. dokonano w szczególności zmiany brzmienia § 2, w którym jako przedmiot dzierżawy wskazano prawo rybackiego użytkowania jezior z utworzonymi na nich obwodami rybackimi: obwód jeziora Ż. na rzece P. nr (...), obwód jeziora R. narzecze M. nr (...), o ogólnej powierzchni 1.459,7712 ha (nr działki (...), (...) oraz (...)) oraz nieruchomości rolne o powierzchni 116,4867 ha. Pozwany zobowiązał się co 10 lat do aktualizacji na własny koszt operatu rybackiego dla obwodów rybackich, podlegających obowiązkowemu zaopiniowaniu przez uprawnioną jednostkę.

W międzyczasie strony renegocjowały wysokość czynszu dzierżawnego za rybackie korzystanie ze stawów, w związku ze zmianą sposobu użytkowania stawów rybnych w R.. Powyższe wynikało z podjęcia działań zmierzających do zabezpieczenia przeciwpowodziowego N. oraz zobowiązania podjętego na spotkaniu w dniu 4 kwietnia 2002 r. w

Urzędzie Gminy T., o prowadzeniu na obiekcie gospodarki ekstensywnej, wykluczającej coroczne spuszczenie wód poprodukcyjnych. Stawy zostały wydzierżawione jako stawy spuszczalne i osuszalne, dlatego też obowiązujący czynsz dzierżawny obliczony został w oparciu o model gospodarki intensywnej, zakładającej coroczne spuszczenie wód poprodukcyjnych, podczas gdy pozwany od 2002 r. prowadził w istocie na dzierżawionych obiektach gospodarkę ekstensywną (jeziorową) bez możliwości zrzutu wód. Pozwany zaproponował czynsz dzierżawny w wysokości 194 dt (1/3 dotychczasowego czynszu), zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania stawów.

Pozwany informował wówczas, iż wystąpił o pozwolenie wodnoprawne na zrzut wód i w przypadku uzyskania stosownego pozwolenia, wysokość czynszu dzierżawnego zostanie przywrócona do wysokości pierwotnie ustalonej.

Powyższe ustalenia znalazły odzwierciedlenie w aneksie nr (...) z 5 lipca 2004 r., w którym dokonano zmiany całkowitego czynszu dzierżawnego w wysokości równoważności 714 dt pszenicy w stosunku rocznym, w tym:

- I. 203 dt za prawo rybackiego użytkowania jezior,
- II. 3 dt za budynki i budowle oraz urządzenia w gospodarce jeziorowej,
- III. 194 dt za rybackie korzystanie ze stawów,
- IV. 300 dt za budynki, budowle oraz urządzenia w gospodarce stawowej,
- V. 14 dt za grunty orne ogółem.

Aneks wchodził w życie z mocą od dnia 1 stycznia 2002 r. Wysokość czynszu ustalona w powyższy sposób obowiązywać miała do zakończenia roku kalendarzowego poprzedzającego wydanie przez Starostę (...) pozwolenia wodnoprawnego na zrzut wód poprodukcyjnych z dzierżawionych obiektów stawowych. Począwszy od roku w którym taka decyzja zostanie wydana, obowiązywać miała stawka czynszu płacona według stawek sprzed zawarcia niniejszego aneksu.

Pełny odlów karpia ma miejsce jedynie w przypadku całkowitego spustu wód poprodukcyjnych, natomiast przy prowadzeniu gospodarki ekstensywnej i niemożności całkowitego zrzutu wód - nie jest on możliwy. Nie istnieje możliwość odlowu karpia porażeniem prądem. Metoda ta jest efektywna jedynie w strefie brzegowej, litoralnej, bowiem na głębszej wodzie pole prądu nie dociera. Nadto stosowana jest jedynie przy odlowie pojedynczych sztuk i nie znajduje zastosowania przy odlowie wysokoprodukcyjnym, ponadkilkutonnym.

Jednocześnie przy jedynie częściowym upuście (co najmniej połowy wód) możliwy jest mniej skuteczny odlów sieciowy ryb.

Próby sieciowego odlowu ryb na stawie (...) podejmowane przez pozwanego, bez uprzedniego spuszczenia wody, okazały się bezskuteczne. Przy pełnym zalewie nie można było wykonać odlowu sprzętem sieciowym, ze względu na ukształtowanie dna stawu (wyprofilowane rowy o głębokości 1-2 m i szerokości 4-6 m, którymi w końcowym etapie spuszczenia woda spływa wraz z rybą poza urządzenie piętrzące do tzw. odlówki) i linii brzegowej stawu (porośniętej trziną) oraz czynności życiowych ryb (ryba na widok sieci płoszy się, ucieka, chowa).

Na mniejszych, niespuszczalnych stawach (...) i (...) ryby były odlawiane sieciowo.

Do całkowitego spustu wód poprodukcyjnych, a tym samym dokonania skutecznego i pełnego odlowu karpia, wymagane jest zezwolenie odpowiedniego organu (Starostwa Powiatowego). Do wniosku o zgodę na spust wód należało załączyć operat wodnoprawny.

Pozwany zlecił wykonanie takiego operatu, wiosną 2004r. Z dokumentu wynikała możliwość zrzutu wody ze stawu (...) bez skutków ubocznych dla środowiska. Pozwany wystąpił o wydanie pozwolenia na pobór i zrzut wody ze stawów w R.. Wniosek nie został uwzględniony.

W latach 2002, 2003, 2004 i 2005 roku odłów odbywał się przy pomocy sprzętu sieciowego, przy częściowym spuszczeniu wody w stawach.

W dniu 14 grudnia 2005r. zawarto aneks nr (...) do umowy, którego załącznik nr (...) stanowiła umowa dzierżawy nieruchomości rolnej zawarta w dniu 14 grudnia 2005 r., stanowiąca ujednoliconą wersję pierwszej umowy, uwzględniająca dokonane dotychczas zmiany. Zgodnie z postanowieniami umownymi przedmiot dzierżawy stanowiły nieruchomości położone na terenie gmin (...) i (...) - szczegółowe zestawienie umieszczono w załączniku nr (...) - o ogólnej powierzchni 116,4867 ha. Umowę zawarto na okres 10 lat, licząc od dnia wydania pozwanej przedmiotu dzierżawy, które nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 13 grudnia 2001 r. Dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 511 decyton pszenicy w stosunku rocznym, z uwzględnieniem podatku VAT 22%, w tym:

VI. 3 dt za budynki i budowle oraz urządzenia w gospodarce jeziorowej,

VII. 194 dt za rybactwo korzystanie ze stawów,

VIII. 300 dt za budynki i budowle oraz urządzenia w gospodarce stawowej,

IX. oraz 14 dt za grunty ogółem.

Czynsz dzierżawny za I półrocze był płatny do 30 września według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze według ceny pszenicy w II półroczu, w terminie do 28 lutego następnego roku. W celu zabezpieczenia zapłaty czynszu za dwa półrocza oraz za dodatkowy wyznaczony przez powoda 3-miesięczny termin zapłaty zaległego czynszu, pozwany złożył zabezpieczenie w postaci 10 poręczonych weksli in blanco.

Powtórzono zapis stanowiący, że jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości, wówczas wydzierżawiający miał naliczać opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego, przypadającego do zapłaty we wskazanych powyżej terminach wraz z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty. Używanie przez dotychczasowego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy dzierżawy, nie uważane było za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.

W latach 2006 - 2008 roku pozwany bez wymaganego pozwolenia wodno-prawnego dokonał całkowitego zrzutu wody ze stawów. M. P. jako przedstawiciel pozwanego został ukarany przez Sąd za powyższe bezprawne działanie. Nie zdecydowano się ponownie na obniżenie poziomu wody czy też na spuszczenie wody bez odpowiedniej zgody. W 2008 roku ryby zostały odłowione po raz ostatni.

W lipcu 2009 r., za cenę 10.660,50 zł dokonano zakupu, a następnie zarybienia stawów narybkiem letnim karpia. Proces technologiczny produkcji karpia trwa 3 lata. W 2010 roku pozwany zaprzestał prowadzenia dokumentacji produkcyjnej ryb oraz dokarmiania ryb.

Od tego czasu nie było żadnych odłowień. Pozwany nie posiadał wówczas pozwolenia wodnoprawnego na spust. Ryby pochodzące z narybku wpuszczonego do stawu w 2009 roku przebywały w tym stawie do dnia orzekania. Nie jest znana ilość ryb, ani ich wartość.

Pozwany zwracał się od 2006 r. (pisma z dnia 03.08.2006 r., 20.09.2007 r., 17.06.2009 r.) do powoda z wnioskiem o możliwość zakupu części dzierżawionego terenu w postaci działek nr (...) obrębu R.. Wówczas nie posiadał jeszcze zaległości w zapłacie czynszu dzierżawnego.

Niemniej jednak ze względu na powstałe zaległości w zapłacie czynszu dzierżawnego (na dzień 1 lipca 2009 r. w wysokości 14.321,41 zł) powód w piśmie poinformował pozwanego o pozostawieniu tego wniosku bez rozpoznania.

W piśmie z dnia 22 kwietnia 2010 roku pozwany zwrócił się do powoda z prośbą o pozytywne rozpatrzenie wniosku w zakresie rozłożenia na raty aktualnego stanu zobowiązań. Nadto pozwany informował powoda o aktualnym stanie zarybienia stawów oraz o spodziewanych dochodach z tego tytułu, które mogłyby zostać spożytkowane na spłatę przedmiotowych zobowiązań.

W dniu 20 października 2010 roku przekazano działkę nr (...), co potwierdzał protokół zdawczo-odbiorczy. W obiektach i na terenie przekazywanej działki znajdował się sprzęt rybacki stanowiący własność pozwanego. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązała się do jego zakupu, poprzedzonego inwentaryzacją, określeniem stanu oraz wyceną wartości sprzętu. Do czasu dalszego zagospodarowania nieruchomości (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością miała sprawować nieodpłatny nadzór nad nieruchomością. Agencja Nieruchomości Rolnych nie wzięła odpowiedzialności finansowej i rzeczowej za pozostawiony na terenie nieruchomości sprzęt. Przedmiotowy sprzęt został ujęty w spisie z natury, który obejmował siedemnaście pozycji.

Ryba nie była karmiona od 2010 r., produkcja opierała się na przyroście naturalnym.

W dniu 9 maja 2011 roku powód podjął próbę przejęcia od pozwanego dzierżawionej nieruchomości. Do przejęcia nie doszło ze względu na pozostawanie w magazynie paszowym sprzętu rybackiego, narzędzi warsztatowych, ciągników rolniczych i przyczepy. W stawach (...), (...) i (...) stwierdzono istniejące hodowle ryb (liny, karasie, szczupaki, karpie i okonie). Pozwany oświadczył, iż opróżni pomieszczenia magazynowe do dnia 15 czerwca 2011 roku.

W piśmie z dnia 18 maja 2011 roku powód wyraził zgodę na opróżnienie pomieszczeń magazynowych do dnia 15 czerwca 2011 roku. Nadto przypominał, iż ryby znajdujące się w stawach nie są własnością Skarbu Państwa. Powód wskazał, iż nie jest zainteresowany zakupem ryb; informował, iż nie został powołany do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie chowu i obrotu inwentarzem żywym. Mając powyższe na uwadze powód zwrócił się do pozwanego o niezwłoczne opróżnienie dzierżawionych nieruchomości z całego nienależącego do powoda majątku, w szczególności pomieszczeń magazynowych i ryb w stawach (...), (...), (...) na obiekcie R..

Pismem z dnia 18 lipca 2011 r. pozwany zwracał się do powoda o przedłużenie umowy dzierżawy o kolejne 3 lata.

W piśmie z dnia 29 sierpnia 2011 r., powołując się na ustalenia dokonane między stronami na spotkaniu w dniu 01 lipca 2011 r., potwierdzone przez powoda w piśmie z dnia 29 lipca 2011 r., wskazując na przesunięcie przez ewentualnego inwestora decyzji w zakresie dokapitalizowania pozwanej spółki, zwrócił się o prolongatę terminu realizacji ustaleń między storami umowy do dnia 30 września 2011 r.

W dniu 9 września 2011 roku strony kolejny raz zawarły aneks do umowy, w którym stwierdzono wyłączenie z przedmiotu dzierżawy działek obręb N.: nr (...). W związku z tym doszło do zmiany ogólnej powierzchni dzierżawionej nieruchomości, która wyniosła 116,2341 ha, w tym grunty orne 26,8217 ha, łąki 6, (...) ja, stawy 59,7021 ha, lasy 05384 ha, tereny zabudowane 0,4752 ha, rowy 0,6409 ha, zakrzaczenia 0,2224 ha, nieużytki 13,8832 ha, tereny różne 0,5722 ha. Czynsz dzierżawny ustalono na równowartość 508 decyton pszenicy, w tym 194 dt za rybackie korzystanie ze stawów. Aneks wszedł w życie z dniem 9 września 2011 roku.

Jeszcze tego samego dnia sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy z przekazania przedmiotu dzierżawy nieruchomości rolnej w postaci działek nr (...).

Umowa dzierżawy wygasła z dniem 1 stycznia 2012 r. Pozwany miał świadomość rozwiązania przedmiotowej umowy.

Pozwany liczył na to, iż powód przejmie przedmiot dzierżawy wraz z rybą jako produkcją w toku, tak jak miało miejsce przy rozpoczęciu dzierżawy.

W dniu 13 stycznia 2012 roku powód skierował do pozwanego pismo, w którym poinformował, że na dzień 18 stycznia 2012 roku godz. 10:00 wyznaczył termin odbioru nieruchomości zabudowanych objętych umową dzierżawy z dnia 14 grudnia 2005 roku o powierzchni 116,2341 ha. Powód zwrócił się o obecność na terenie użytkowanych

nieruchomości bądź upoważnienie osoby do przekazania nieruchomości na rzecz powoda. Rozliczenie należności z tytułu przedmiotowej umowy miało nastąpić według stanu na dzień podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Powód nadmienił dalej, iż nieruchomości stawowe przed przekazaniem powinny zostać opróżnione z ryb, które nie stanowiły przedmiotu dzierżawy. Magazyny powinny być opróżnione z wszelakiego sprzętu nie będącego własnością Skarbu Państwa znajdującego się w powiernictwie ANR.

W dniu 18 stycznia 2012 r. nie doszło do przejęcia nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy (działki nr (...) - część, (...) część, (...) - obręb R.; (...) L.). Pozwany odmówił wydania przedmiotu dzierżawy. Powodem odmowy pozostawał – zgodnie z oświadczeniem dzierżawcy – majątek w postaci ryb i sprzętu rybackiego należącego do pozwanego znajdujący się w stawach oraz w magazynie. Z uwagi na pokrywą lodową. Komisja nie stwierdziła obecności ryb w stawach.

W zarządzeniu pokontrolnym nr (...) z dnia 5 września 2012 roku Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w G., zobowiązał pozwanego do zaprzestania retencjonowania wód w stawie rybnym (...) w m. R.. Wskazano na konieczność niezwłocznego przekazania informacji o opróżnieniu stawu (...) z wód. Wskazano, że pozwany nie posiada pozwolenia wodno-prawnego na pobór wody do stawu. Zalecono, aby zarządzenie zostało zrealizowane poprzez stałe i równomierne obniżanie lustra wody do poziomu progę upustu dennego na wylocie ze stawu (...).

W związku z zarządzeniem pokontrolnym nr (...) z dnia 5 września 2012 roku, powód w piśmie z dnia 25 września 2012 roku zwracał się do pozwanego o przybycie w dniu 4 października 2012 roku do Oddziału Terenowego w G. powoda na spotkanie w sprawie wykonania przedmiotowego zarządzenia oraz uzgodnienie ostatecznego terminu protokolarnego wydania nieruchomości przez pozwanego.

Powód podkreślał, iż realizację zarządzenia należy przeprowadzić poprzez stałe i równomierne obniżenie lustra wody do poziomu progę upustu dennego na wylocie ze stawu (...), co umożliwić miało pozwanemu opróżnienie nieruchomości z ryb i wyłączenie obiektu z eksploatacji poprzez trwałe zabezpieczenie wylotu upustu dennego ze stawu (...) przed jego napełnieniem.

W dniu 4 października 2012 roku odbyło się spotkanie stron. Przedstawiciele pozwanego informowali o rozpoczęciu w dniu 2 października 2012 r. zrzutu wody ze stawu (...), który miał potrwać przy dobrych warunkach atmosferycznych około 2 miesięcy. Szacunkowo do 10 grudnia 2012 r. pozwany planował dokonać opróżnienia stawu (...) z wody i odłowienia ryb. Pozwany określił ostateczny termin wydania nieruchomości nie później niż do końca 2012 r. Wspomniano o trudnościach technicznych uniemożliwiających zrzut wody ze stawów (...) i (...). Podano, iż jedyną możliwością odłowienia małych stawów (...) i (...) jest odłów sieciowy. Jako przybliżoną wartość ryb znajdujących się w stawach (...) wskazano 221.000 zł- 226.000 zł.

Powód poinformował pozwanego, że do zadłużenia z tytułu dzierżawy nieruchomości zostanie doliczone wynagrodzenie za bezumowne użytkowanie gruntów od 1 stycznia 2012 r. do 18 stycznia 2012 r. w wysokości czynszu dzierżawnego, a od dnia 18 stycznia 2012 r. do dnia protokolarnego wydania nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Pozwany zadeklarował, iż środki pochodzące ze sprzedaży ryb zostaną przekazane na poczet spłaty zobowiązań wobec powoda. Pozwany poinformował nadto, iż złożył wniosek o upadłość i został powołany „nadzorca sądowy”. Pozwany wskazał, iż należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości mogą być naliczane zgodnie z umową dzierżawy z dnia 14 grudnia 2005 r.

W piśmie z dnia 9 października 2012 roku Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w G. wstrzymał wykonanie zarządzenia pokontrolnego (...) z dnia 5 września 2012 r. i wezwał do natychmiastowego zaprzestania obniżania poziomu lustra wody w stawie (...) i uszczelnienie zastawy upustowej w celu zatrzymania całkowitego wypływu ze stawu do czasu przedstawienia harmonogramu i sposobu realizowania Zarządzenia Pokontrolnego.

W dniu 5 listopada 2012 r. odbyło się kolejne spotkanie z udziałem stron, na którym dokonywano uzgodnień dotyczących realnych możliwości odłowu ryb ze stawu (...).

W dniu 6 listopada 2012 roku doszło do przekazania przez pozwanego powodowi działek nr (...) - część, (...) - część, (...), (...) - część o łącznej powierzchni 35,872 ha. Z działki nr (...) nie doszło do przejęcia magazynu paszowego wraz ze znajdującym się pod nim gruntem 538,2575m<sup>2</sup>, nadto nie przejęto działki nr (...) (drogi), gdyż zgodnie z zestawieniem stanu majątkowego stanowi ona jeden środek trwały łącznie ze stawami i zastawką piętrzącą – użytkowanymi aktualnie przez pozwanego. Stwierdzono, iż na działce (...), na ścianie lasu znajduje się pasieka należąca do R. P., zamieszkałego w rybakówce przy stawie (...). Wszystkie nieruchomości przejmowane nie nosiły znamion użytkowania; działki nr (...) były porośnięte chwastami, działka nr (...); część działki nr (...) i część działki (...) były gruntami podmokłymi i porośniętymi roślinnością wodno-bagienną. Działka nr (...) pozostawała zadrzewiona.

W piśmie z dnia 12 marca 2013 r. pozwany powołując się na ustalenia stron z dnia 5 listopada 2013 r. wskazał, że zrealizowano odłowy na stawach (...), natomiast nie zrealizowano odłowu na stawie (...), gdyż ryby ze stawu można w miarę skutecznie odłowić po obniżeniu zwierciadła wody. Pozwany nadmienił, iż od pierwszego wezwania przez powoda deklarował chęć przekazania dzierżawionego majątku wraz z produkcją w toku. W zaistniałej sytuacji wniósł o przejęcie przez powoda wszystkich pozostałych nieruchomości wraz z rybami, które spółka nieodpłatnie odłowi w momencie powstania warunków umożliwiających połów.

Pozwany zwrócił dalej uwagę, iż wielokrotnie występował o wykup części nieruchomości, co pozwoliłoby na sprawniejsze gospodarowanie. Jednocześnie posiadanie własnego majątku umożliwiłoby pozwanemu zaciągnięcie kredytów o finansowanie gospodarstwa w okresie 3 – letniego cyklu produkcyjnego hodowli karpia oraz sprzedaży ryb.

W dniu 18 marca 2013 r. powód podjął próbę przejęcia nieruchomości. Gospodarstwa nie przejęto ze względu na pozostawanie w magazynie paszowym sprzętu rybackiego, narzędzi, ciągnika rolniczego i przyczepy stanowiących własność pozwanego. Nadto w zalanych i zamarzniętych stawach (...) znajdowały się ryby w nieokreślonej ilości stanowiące własność pozwanego. Pozwany został zobowiązany do stawienia się do dnia 5 kwietnia 2013 r. w siedzibie powoda w celu ostatecznego ustalenia terminu wydania nieruchomości.

Powód obciążył pozwanego opłatą za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ustalając na dzień 22 października 2013 roku opłatę w wysokości 1514,10 zł w stosunku rocznym.

W dniu 31 października 2013 r. odbyło się kolejne spotkanie stron celem przeanalizowania możliwości spuszczenia wody ze stawu (...) do rzeki M., stanowiące wynik wizji w terenie, która miała miejsce w dniu 28 października 2013 roku. Strony stwierdziły, iż do czasu ukończenia robót projektu „Przebudowa koryta rzeki M. od km 41+620 do km 22+400”, nie ma możliwości spuszczenia wody ze stawu (...), ze względu na ryzyko rozmycia niewyprofilowanych skarp oraz zniszczenia umocnień brzegowych.

Pismem z dnia 20 listopada 2013 r. pozwany zwracał się do powoda o wyrażenie zgody na przejęcie przedmiotu dzierżawy będącego w użytkowaniu pozwanego wraz ze znajdującymi się w stawach rybami celem dokonania właściwego rozliczenia istniejących wobec powoda zobowiązań.

W odpowiedzi na powyższe, powód w piśmie z dnia 18 grudnia 2013 roku wezwał pozwanego do wydania nieruchomości bez nakładów stanowiących własność pozwanego w dniu 30 stycznia 2014 roku o godz. 10:00. Powód wskazywał, iż biorąc pod uwagę sposób, w jaki pozwany bezumownie korzysta z przedmiotowej nieruchomości, nie można mówić o produkcji w toku, skoro nie dokonuje on skarmiania, sprzedaży oraz odłowów ryb, jak również nie posiada pozwolenia wodno-prawnego. Powód jako podstawę naliczenia opłaty za bezumowne korzystanie wskazywał art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Pozwany w piśmie z dnia 28 stycznia 2014 r. wyrażał wolę wydania w dniu 30 stycznia 2014 r. spornej nieruchomości, stanowiącej działki nr (...) - część obręb R. oraz działek nr (...) obręb L., o łącznej powierzchni 80,8500ha. Pozwany zastrzegł zatrzymania przedmiotowej produkcji w toku i zaproponował, aby po przejęciu nieruchomości przez powoda,



w sprzyjających warunkach pogodowych, za zgodą powoda, mógł dokonać odłowu ryb. bytujących w stawie. Jako inne możliwe rozwiązanie pozwany wskazał przejęcie z rozliczeniem między stronami wartości produkcji w toku przez wyłonionego w trybie przetargowym przyszłego dzierżawcę nieruchomości stawowych. Pozwany zwrócił uwagę, iż przejmując stawy w R. w ramach umowy wykupił bytujące wówczas ryby w postaci narybku i krocza karpia.

W dniu 4 lutego 2014 r. odbyło się kolejne spotkanie stron. Strony poczyniły dalsze uzgodnienia, które nie zostały zrealizowane.

Powód w dniu 14 stycznia 2015 r. złożył pozew do Sądu Rejonowego w Tczewie o wydanie przedmiotowych nieruchomości. Sprawa była rozpatrywana pod sygn. I C 16/15.

W dniu 4 marca 2015 r. powód skierował do pozwanego pismo w, którym wzywał go do zapłaty kwoty 411.182,03 zł, w tym 384.015,35 zł należności głównej oraz 27.166,68 zł odsetek. Na wysokość zadłużenia składały się kwoty:

X. 267.132,53 zł raty oraz 25.147,05 zł tytułem odsetek, orzeczonych nakazem XV Nc 251/14 z dnia 29 sierpnia 2014 r.;

XI. Kwota 10.540 zł tytułem kosztów sądowych orzeczonych nakazem w sprawie sygn. akt XV Nc 251/14;

XII. 57.634,22 zł wraz z odsetkami w wysokości 1.876,93 zł wynikających z zawiadomienia;

XIII. 48.708,60 zł wraz z odsetkami w wysokości 42,70 zł wynikających z zawiadomienia.

Jednocześnie powód informował, iż od dnia 5 marca 2015 r. odsetki będą liczone od kwoty 373.475,35 zł, a zadłużenie od dnia 5 marca 2015 r. do dnia zapłaty będzie dziennie wzrastać o kwotę 81,86 zł.

Powód wskazał dalej, iż powyższa kwotę powiększoną o odsetki ustawowe pozwany winien wpłacić w terminie 7 dni na wskazane konto bankowe.

Pismo nadano w dniu 9 marca 2015 r. nie zostało podjęte przez pozwanego.

Pozwany powzięciu wiadomości o toczącym się przed Sądem Rejonowym postępowaniu w sprawie sygn. akt I C 16/15, kolejny raz w piśmie z dnia 6 maja 2015 r. wyraził wolę zwrotu nieruchomości.

Według obliczeń powoda na dzień 28 maja 2015 r. należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wyniosły 418.139,94 zł, w tym 384.015,35 zł należności głównej i 34.124,59 zł odsetek.

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w G. w piśmie z dnia 1 lipca 2015 roku skierowanym do pozwanego informował o wyrażeniu zgody na dokonanie zrzutu wody ze stawu (...) do rzeki M. celem wyłączenia go z eksploatacji. Wskazano na szczególne względy techniczne do wykonania zrzutu.

Powód w piśmie z dnia 15 lipca 2015 r. w związku z umorzeniem postępowania egzekucyjnego, wzywał Wiceprezesa Zarządu pozwanego – L. P. (1) do zapłaty zobowiązań spółki wobec powoda zasądzonych prawomocnymi orzeczeniami (w sprawach Sądu Rejonowego w Tczewie sygn. akt: I Nc 666/10, I Nc 251/12, I Nc 252/12, I Nc 1694/12 oraz Sądu Okręgowego w Gdańsku sygn. akt: XV Nc 251/14 i XV Nc 213/15), na łączną kwotę 604.992,48 zł. Na powyższą kwotę składała się kwota główna 518.672,07 zł oraz odsetki ustawowe w kwocie 66.474,64 zł, a nadto koszty procesu w wysokości 18.618,73 zł koszty zaliczek komorniczych w wysokości 27,04 zł i zastępstwa adwokackiego w egzekucji - 900 zł. Powód wskazał, iż wpłaty należy dokonać w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania na wskazany rachunek bankowy.

W piśmie z dnia 24 sierpnia 2015 r. pozwany poinformował Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w G., że otrzymał informację o braku możliwości zrzutu wody od dnia 20 sierpnia 2015 roku ze względu na trwające „hakowanie rzeki M.”, po czym wrócił się o wyznaczenie nowego terminu zrzutu wody ze stawu (...).

W odpowiedzi na powyższe Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w G. wskazał, że w związku z wydłużeniem się terminu wykonania koszenia koryta rzeki M. do 15 września 2015 r. nie ma możliwości zrzutu wody ze stawu (...) celem wyłączenia go z eksploatacji. Dalej informowano, iż zrzut wody będzie możliwy po dokonaniu odbioru końcowego koszenia, o czym pozwany miał zostać powiadomiony przez Zarząd Zlewni w T..

W kolejnym piśmie z dnia 25 września 2015 r. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w G. informował o przeszkodzie stwierdzonej w trakcie czynności odbiorowych koszenia rzeki M. w postaci tamy bobrowej oraz, że wystąpił o zezwolenie na rozebranie tamy. Dalej wskazano, iż po uzyskaniu powyższego zezwolenia wyda zgodę na zrzut wody w stawie (...). Jednocześnie informowano, iż przed rozpoczęciem zrzutu należy rozebrać tamę bobrową, a w czasie jego trwania nie dopuścić do powstania nowych tam bobrowych.

W dniu 30 września 2015 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w G. wydał decyzję, w której zezwalał Zarządowi Zlewni Ż. i rzek P. w T. na niszczenie, usuwanie oraz wielokrotne robienie tamy bobra europejskiego zlokalizowanej na korycie rzeki M. w km ok. 41+100 –dz. Nr (...) obręb R., gmina (...), będąca w trwałym zarządzie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w G..

Wobec powyższego Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w G., Zarząd Zlewni Ż. i rzek P. w T. w piśmie z dnia 9 października 2015 r. wyraził zgodę na zrzut wody w stawie (...) celem wyłączenia go z eksploatacji.

W piśmie z dnia 21 października 2015 r. pozwany poinformował Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w G., że nie prowadzi zrzutu wody ze stawu (...) celem wyłączenia z eksploatacji, co wynika z faktu, że na rzece M. na odcinku od jej wypływu ze stawu (...) do pierwszego przepustu pobudowane są 3 tamy bobrowe, podczas gdy wyrażono zgodę na rozbiórkę jednej tamy bobrowej. Jednocześnie z uwagi na wielkość tam bobrowych, do ich rozbiórki wymagany jest specjalistyczny sprzęt mechaniczny, którym pozwany nie dysponuje.

W dniu 14 września 2016 r. pozwany zwrócił się do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w G. celem wykonania zarządzenia pokontrolnego nr (...) z dnia 5 września 2012 r. o wyrażenie zgody na opróżnienie stawu (...) z wody. Pozwany określił, iż opuszczanie wody odbywać ma się w terminach 10 października 2016 do 18 listopada 2016 r., przy czym w czasie intensywnych opadów deszczu zrzut ze stawu zostanie wstrzymany.

W odpowiedzi na powyższe, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w G. poinformował pozwanego, iż na podstawie uzgodnień z przedstawicielami Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa wszelkie działania w tej sprawie zostały wstrzymane do czasu wejścia w życie nowej ustawy Prawo wodne.

Powód określał wytyczne dotyczące zasad wykonywania dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w kolejnych zarządzeniach- nr (...) dnia 28 września 2009 r., nr (...) z dnia 18 stycznia 2013 r., nr (...) z dnia 30 listopada 2016 r. W tych zarządzeniach konsekwentnie wskazywał, że:

Umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie może być rozwiązana (w części lub całości) przez jednostronne oświadczenie woli przez dzierżawcę lub wydzierżawiającego przed upływem okresu, na jaki została zawarta, chyba że zachodzą okoliczności określone w umowie lub możliwość taka wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawa. Rozwiązanie woli przez jednostronne oświadczenie woli powoda może nastąpić jedynie z przyczyn wymienionych w umowie. Nieruchomości powinny być odbierane niezwłocznie. W wypadku gdy na przedmiocie dzierżawy znajduje się majątek obrotowy i ruchome środki trwałe dotychczasowego dzierżawcy i niezwłocznie ich usunięcie spowodowałoby znaczne straty dla zainteresowanego- termin wydania może być późniejszy (nie dłuższy niż 3 miesiące).

Agencja informuje pisemnie dzierżawcę o terminie rozwiązania umowy dzierżawy oraz wskazuje termin wydania wydzierżawionych nieruchomości, uwzględniający terminy agrotechniczne. Ponadto, w piśmie tym dzierżawca powinien zostać poinformowany o konsekwencjach w przypadku odmowy wydania protokołem zdawczo-odbiorczym nieruchomości.

Po zakończeniu dzierżawy dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu materiału obsadowego w ilościach i asortymentach jaki przejął protokołem zdawczo-odbiorczym lub dokonać zwrotu równowartości w aktualnych cenach, o ile przed lub w okresie dzierżawy nie został on wykupiony przez dzierżawcę.

Nadto, jeżeli dotychczasowy dzierżawca odmówi wydania nieruchomości nie podpisując protokołu lub też złoży na tę okoliczność pisemne oświadczenie, wówczas nieruchomość objęta dotychczasową umową pozostaje w jego posiadaniu bez tytułu prawnego, co skutkuje naliczeniem przez Agencję wynagrodzenia, stosownie do art. 39b ustawy (pkt 4.8 zarządzenia nr (...)).

Staw(...) jest sztucznym zbiornikiem usytuowanym na wodach płynących, przez co również stanowi wody płynące. W stawie (...) prowadzona była gospodarka stawowa w stawie niespuszczalnym, a od 2009 r. gospodarka jeziorowa w wodach otwartych (zaprzestano odłowu ryb). W warunkach braku możliwości uzyskania pozwolenia wodnoprawnego i przy uwzględnieniu uwarunkowań hydrotechnicznych stawu (...), jedyną legalną gospodarką, jaka mogłaby być tam prowadzona jest gospodarka prowadzona na zasadzie rybackiego użytkowania zbiornika jako obwodu rybackiego.

W dniu 31 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w Tczewie wydał wyrok w sprawie sygn. akt I C 16/15 w którym nakazał pozwanemu opróżnienie nieruchomości rolnych położonych w obrębie R., gmina (...), stanowiących działki o nr (...) oraz (...) o łącznej powierzchni około 73.4855 ha ze znajdujących się tam ryb w części stanowiącej stawy rybne oraz wszelkich rzeczy ruchomych, znajdujących się w magazynie paszowym i wydania wyżej opisanych nieruchomości powodowi. Pozwany został obciążony kosztami procesu. Orzeczenie stało się prawomocne w dniu 23 marca 2017 r.

W dniu 5 lipca 2017 r. pozwany przekazał powodowi nieruchomość stanowiącą działki nr (...) (udział 538/5525) obręb R. oraz działki nr (...) obręb L. o łącznej powierzchni 80,8555 ha – wraz ze znajdującymi się tam rybami.

Pozwany wyraził chęć wpisania w uwagach do protokołu, iż w stawie znajdują się ryby, których (zgodnie z wyrokiem Sądu) strona pozwana nie dokonała, z uwagi na brak możliwości technicznych całkowitego opróżnienia stawu z ryb. Powód stwierdził, że w przypadku wpisania tejże uwagi nie podpisze protokołu, zatem pozwany chcąc przekazać przedmiotową nieruchomość podpisał protokół bez uwag.

Powód nie wyraził zgody na zabranie przez pozwanego ryb, gdyby nastąpił zrzut wody. Nie dokonano żadnych rozliczeń za ryby. Po 5 lipca 2017 r. pozwany sprzedał sprzęt rybacki za kwotę 1000 zł, pozostałości zostały zeżłomowane.

Z dniem 31 sierpnia 2017 r. zniesiona została Agencja Nieruchomości Rolnych. Z mocy prawa utworzony w dniu 1 września 2017 r. Krajowy Ośrodek (...) wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej Agencji Nieruchomości Rolnych.

Powyższy stan faktyczny był bezsporny pomiędzy stronami w odniesieniu do okoliczności zawarcia przedmiotowej umowy dzierżawy, jej zmian, prowadzenia na dzierżawionej nieruchomości hodowli ryb przez pozwanego, dokonania przez niego zarybienia stawów w 2009 roku. Bezspornymi pozostawały okoliczności zmiany sposobu gospodarowania na nieruchomości z gospodarki intensywnej na ekstensywną, z przyczyn niezależnych od stron - prace związane z zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi koryta M., ryzyko podniesienia się poziomu wód w rzece i podtopienia okolicznych terenów, a w konsekwencji brak zgody na spuszczenie wód poprodukcyjnych ze stawu (...) do dopływu rzeki. Nie budzi również wątpliwości istnienie po stronie pozwanego świadomości wygaśnięcia umowy, a co za tym idzie konieczności wydania dzierżawionego terenu. Jednocześnie powód obstawał przy wydaniu terenu bez produkcji w toku, mimo iż posiadał wiedzę co do przeszkód w spuszczeniu wód w stawach i skutecznego odłowu całości produkcji. Powyższe okoliczności wynikały nie tylko ze zgromadzonej w aktach dokumentacji (w tym zwłaszcza bogatej korespondencji stron), ale również zeznań świadków w osobach pracowników powoda i pozwanego oraz przesłuchania przedstawicieli zarządu pozwanej spółki w charakterze stron.

W pozostałej spornej części, dotyczącej wysokości należnych kwot z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz oceny zasadności roszczenia Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się na przesłuchaniu przedstawicieli pozwanego - L. P. (2), M. P. oraz zeznaniach świadków: K. J., A. N., Z. P. i R. P. oraz na dokumentach złożonych przez

obie strony w przedmiotowej sprawie, w tym znajdujących się w załączonych aktach Sądu Rejonowego w Tczewie sygn. akt I C 16/15.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania złożone przez wszystkich świadków, albowiem zeznania te były spójne, logiczne, korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w toku postępowania, w tym przede wszystkim przesłuchaniem członków zarządu pozwanego. Sąd uznał także za polegające na prawdzie zeznania złożone przez członków zarządu pozwanego - L. P. (2), M. P.. Ich twierdzenia pozostawały nie tylko logiczne i konsekwentne, ale także spójne i znajdujące odzwierciedlenie w pozostałym zebranym w sprawie materiale dowodowym - zwłaszcza korespondencji stron i decyzji Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej. Istotnymi w szczególności okazały się twierdzenia co do przyczyn niewydania spornej nieruchomości po wygaśnięciu umowy dzierżawy.

Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z opinii Katedry (...) Wydziału Nauk (...) w O. , a K. T. (1) sporządzający opinię z ramienia tej placówki wskazał, iż zgodnie z art. 5.3.1c Prawa wodnego z 2001 roku staw (...) należy zaliczyć do kategorii sztucznych zbiorników usytuowanych na wodach płynących. Tak usytuowane zbiorniki w ocenie biegłego , zgodnie z art. 5.3.1. Prawa wodnego, stanowią wody płynące. Ponadto zgodnie z art. 5.3.1a Prawa wodnego, wody w źródłach, z których cieką biorą początek, zaliczane są do wód płynących.

Biegły wskazał, iż w stawie (...) prowadzona była gospodarka stawowa w stawie niespuszczalnym, a od 2009 r. gospodarka jeziorowa w wodach otwartych. Biegły wskazał, iż w warunkach braku możliwości uzyskania pozwolenia wodnoprawnego i przy uwzględnieniu uwarunkowań hydrotechnicznych stawu (...), jedynie legalną gospodarką rybacką mogłaby być gospodarka prowadzona na zasadzie rybackiego użytkowania zbiornika jako obwodu rybackiego. Biegły wskazał, iż bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym pozwem wynikało z przyczyn niezależnych od strony pozwanej - braku możliwości odłowu ryb stanowiących własność strony pozwanej, przy jednoczesnym braku gotowości powoda do odbioru stawu (...) wraz ze znajdującymi się w nim rybami.

Opinię w całości zakwestionowała strona powodowa , a biegły w piśmie z dnia 16 października 2017 r. biegły ustosunkował się do zarzutów strony powodowej.

Biegły wyjaśnił, iż w opinii posługiwał się symbolem WŚr, czyli grunty pod stawami, natomiast w opisie użył celowo potocznego określenia grunty pod wodami, gdyż do dnia 16 lipca 2013 r. użytki te były sklasyfikowane jako grunty pod wodami stojącymi i w tej formie zostały wydzierżawione. Następnie biegły wskazał, iż na pobór wody do stawów potrzebne jest pozwolenie wodnoprawne, którego aktualnie nie ma, mógł jedynie wskazywać na możliwości techniczne poboru wody, dlatego też wskazał na Jeziora R..

Biegły zwrócił uwagę, iż klasyfikacja zbiorników (...) jako wód płynących byłaby zgodna z funkcją terenów ich lokalizacji-strefa wód otwartych i cieków, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy (...). Ponadto zgodna byłaby z aktualnym wykazem dróg niezeglownych administrowanych przez RZGW G., w którym M. obejmuje wody od granic morskich wód wewnętrznych do Jezior R.. Stawy (...) znajdują się administracyjnie w ciągu rzeki M.. Biegły odniósł się do ustaleń ekspertyzy hydrologicznej (k. 468-488v.), na której ustalenie powoływał się powód formułując zarzuty do opinii. Dalej zwrócił uwagę, iż odmowa wydania pozwolenia wodnoprawnego powoduje, że rybackie użytkowanie zbiornika jest niezgodne z prawem i zagrożone karami, włącznie z karą ograniczenia wolności. Brak pozwolenia oraz bezpośredni nadzór administracyjny RZGW w G. nad Gospodarką wodną w stawie (...) uniemożliwił prowadzenie jakiegokolwiek racjonalnej gospodarki stawowej w tym obiekcie. Biegły podtrzymał swoje stanowisko, że skuteczny odłów karpia narzędziami sieciowymi ze stawu wielkości zbiornika (...) i o podobnym nieregularnym dnie wymaga co najmniej częściowego spuszczenia wody zestawu. Biegły podał, iż wyniki odłowów płytkich i małych stawów narybkowych (...) nie stanowią właściwej podstawy do prognozowania wyników odłowów ze stawu (...), który jest dużym, głębokim stawem kroczkowo-towarowym.

W ocenie Sądu a quo, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód w niniejszym procesie dochodził od pozwanego zapłaty kwoty 110.344,64 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości, stanowiącej uprzednio przedmiot umowy dzierżawy, liczone od dnia 1 stycznia 2014 r.

do dnia 31 grudnia 2014 r., według stanu na dzień 28 maja 2015 r. Podstawę prawną roszczenia powoda stanowić miał art. 39b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2015 roku poz. 1014; dalej jako u.g.n.r.), który został dodany ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1382) i zaczął obowiązywać z dniem 3 grudnia 2011 r. Pozwany kwestionował roszczenie co do zasady, jak i co do wysokości, i wskazywał jako podstawę naliczenia świadczenia z tytułu bezumownego korzystania postanowienia umowne, gdzie strony umówiły się, że opłata z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, przyjmie wysokość dotychczasowego czynszu dzierżawnego przypadającego do zapłaty wraz z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty.

Zgodnie z wyżej cytowanym przepisem osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji (obecnie Krajowego Ośrodka (...)) 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 ustalana jest na dzień zażądania zwrotu nieruchomości.

Jednocześnie ustawodawca wyłączył stosowanie do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości Zasobu przepisy art. 224-231 k.c., z wyłączeniem art. 229 k.c.

Powyzsza regulacja od samego początku budziła wątpliwości. W doktrynie wskazywano, iż przyjęcie takiego rozwiązania sprawia, że przepis ten zrównuje sankcje wynikające z korzystania z nieruchomości względem samoistnego posiadacza zarówno w dobrej, jak i w złej wierze. Zwracano uwagę, iż przepis ten wyłącza również możliwość żądania przez samoistnego posiadacza zwrotu nakładów poniesionych na rzecz, nawet wówczas, gdy posiadanie było w dobrej wierze. Wskazywano także na wątpliwości w kontekście jego zgodności z art. 2 Konstytucji RP, jak również na możliwość potraktowania w szczególnych sytuacjach wystąpienia z roszczeniem przewidzianym w tym przepisie, jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c.

Powstały również wątpliwości co do charakteru normy wynikającej z omawianego przepisu, a mianowicie możliwości traktowania jej jako normy bezwzględnie obowiązującej. Na taki charakter teźże normy wskazywał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 czerwca 2016 r., (IV CSK 628/15, Legalis nr1508340), gdzie stwierdzono, że skoro w umowie ustalono inny niż przewiduje art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1014 ze zm.) sposób określenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, a przepis ten nie ma charakteru bezwzględnie wiążącego, to strony są związane wiążącą ich umową.

Powyzsze wątpliwości rozstrzygnął jednak Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 18 października 2016 r. w sprawie o sygn. akt: P 123/15, w którym orzekł, że art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 1491) w zakresie, w jakim ma zastosowanie do posiadaczy nieruchomości w złej wierze, jest zgodny z art. 2, art. 64 ust. 2 w związku z art. 32 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Trybunał Konstytucyjny wskazał, iż omawiany przepis ma charakter *lex specialis* wobec przepisów kodeksu cywilnego. Dalej, wobec braku rozwiązań międzyczasowych dotyczących trwających stosunków prawnych, Trybunał Konstytucyjny przyjął, że od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej roszczenia wynikające z art. 39b u.g.n.r. mają zastosowanie do wszystkich stosunków będących w toku zgodnie z zasadą bezpośredniego działania nowego prawa.

Zwrócono także uwagę, iż zobowiązanymi do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w art. 39b u.g.n.r. są posiadacze samoistni, a więc władający nieruchomością jak właściciel, oraz posiadacze zależni, czyli władający nią jak użytkownik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. W konsekwencji powyższego omawiany przepis nie uzależnia zastosowania przewidzianego w nim roszczenia od dobrej lub złej wiary posiadacza. Co więcej ustawodawca nie uzależnił prawa do określonego tam wynagrodzenia albo zakresu roszczenia

od dobrej lub złej wiary posiadacza ani od wytoczenia przez właściciela powództwa o wydanie nieruchomości (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 176/16, Legalis nr1603874).

Jedynym warunkiem, na jaki wskazywał Trybunał Konstytucyjny, jest to, aby posiadacz nieruchomości rolnej władał nią bez tytułu prawnego, a Agencja - jako sprawująca zarząd nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - zażądała zwrotu nieruchomości. Wynagrodzenie określone w art. 39 b u.g.n.r., nawiązuje swą konstrukcją do odszkodowania ryczałtowego, które ma rekompensować utratę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości rolnej i wartość pożytków.

Co niewątpliwie istotne, Trybunał Konstytucyjny wskazał na imperatywny charakter normy wynikającej z omawianego przepisu. To znaczy, że nawet jeżeli „władanie nieruchomością” bez tytułu prawnego wynika z niezwrócenia nieruchomości po wygaśnięciu stosunku prawnego (np. dzierżawy, użytkowania), to do wzajemnych rozliczeń między stronami tego stosunku znajdzie zastosowanie art. 39b u.g.n.r., bez względu na odmienne uregulowanie tej kwestii w umowie (Dz.U. 2016, poz. 2198, www.trybunal.gov.pl, GP, Przeg.Orz. SA Gd. 2017 nr 1, str. 123, Legalis nr 1508596).

Trybunał Konstytucyjny zwrócił jednak uwagę, że przedmiotowa sprawa dotyczy ograniczeń ochrony wolności majątkowej posiadaczy nieruchomości rolnych w złej wierze, którzy - bez tytułu prawnego i mimo żądania właściciela wydania nieruchomości - nie czynią tego, uniemożliwiając właścicielowi czynienie użytku z nieruchomości. Jednoznacznie zatem Trybunał Konstytucyjny wypowiedział się o zgodności art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 1491) z art. 2, art. 64 ust. 2 w związku z art. 32 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wyłącznie w zakresie, w jakim ma zastosowanie do posiadaczy nieruchomości w złej wierze.

Rozważania Trybunału Konstytucyjnego prowadzą do jednoznacznego wniosku, że posiadaczy nieruchomości rolnych Skarbu Państwa w złej wierze należy potraktować odmiennie (ostrzej) – w imię ochrony moralności publicznej – od posiadaczy innych nieruchomości (nie należących do Skarbu Państwa).

W ocenie Sądu pierwszej instancji, brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia objętego pozwem, opartego na przepisie art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 1491).

Z ustaleń Sądu wynika, iż strony w 2001 r. zawarły umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, (zmienianą następnie aneksami), na której pozwany miał prowadzić działalność polegającą na hodowli i sprzedaży ryb, a w szczególności karpia. Pozwany zakładał możliwość prowadzenia gospodarki intensywnej, co wiązało się każdorazowo, po zakończeniu okresu produkcyjnego z pełnym odłowem ryb, mogącym nastąpić poprzez całkowite spuszczenie wód poprodukcyjnych ze stawów znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości. Przy czym do spuszczenia wód (zarówno całkowitego, jak i częściowego – przynajmniej do połowy stanu wody) wymagane było uzyskanie stosownego pozwolenia.

Problemy z uzyskaniem przez pozwanego pozwolenia wodnoprawnego miały miejsce przez cały okres trwania umowy dzierżawy i wynikały z uwarunkowań środowiskowych. Przy zrzucie wód poprodukcyjnych istniało bowiem ryzyko podtopień pobliskich terenów, jednocześnie od 2002 r. prowadzone były działania zmierzające do zabezpieczenia przeciwpowodziowego N.. Powyższe okoliczności wpływały na odmowę wydania pozwanemu wymaganych pozwoleń, co ostatecznie (jak wynika z protokołu z dnia 28.06.2004 r. oraz aneksu nr (...)) stanowiło przyczynę wprowadzenia na obiekcie gospodarki ekstensywnej, wykluczającej coroczne spuszczenie wód poprodukcyjnych. Konsekwencją konieczności przyjęcia przy produkcji gospodarki ekstensywnej były mniejsze niż pierwotnie zakładano zyski z prowadzonej działalności.

Nie uszło uwadze Sądu Okręgowego, że powyższe znalazło odzwierciedlenie w aneksie nr (...), w którym to dokonano zmiany wysokości czynszu dzierżawnego z 1099,98 dt (wysokość ustalona w aneksie nr (...) z dnia 14 maja 2002 r., w którym wyłączono spod dzierżawy działkę nr (...) położonej w obrębie N.) na 714 dt pszenicy w stosunku rocznym, w

tym 194 dt za rybackie korzystanie ze stawów, co stanowiło 1/3 wcześniej ustalonej wysokości czynszu dzierżawnego - 580 dt. Pomniejszona wysokość czynszu po uwzględnieniu konieczności prowadzenia gospodarki ekstensywnej obowiązywała ze skutkiem wstecznym, od dnia podpisania umowy dzierżawy.

W niniejszej sprawie jednakże powód nie zgłaszał roszczenia wynikającego z obniżonego czynszu. Niemożliwość prowadzenia gospodarki ekstensywnej na spornym stawie potwierdził jednoznacznie biegły K. T. (2), wskazując, że wyłącznie całkowite lub częściowe (mniej efektywne) spuszczenie wody ze stawu gwarantuje skuteczność odłowu karpia z przedmiotowego stawu – z uwagi na charakterystykę zachowania karpia, jak i ukształtowanie dna stawu. Nie jest możliwy odłów karpia z tego stawu przy użyciu prądu (co szczegółowo wyjaśnił biegły na rozprawie w dniu 6 grudnia 2017 roku) ani odłów sieciowy (bez całkowitego lub częściowego spustu wody), ponieważ w takich warunkach można odłowić jedynie 10-20% ryb, co wyklucza osiągnięcie jakichkolwiek zysków, a nadto narusza prawidłowość kolejnych cykli chowu karpia.

Sąd pierwszej instancji zważył, że pomimo zawarcia aneksu nr (...), pozwany cały czas liczył na uzyskanie zgody stosowanego organu do spustu wód, dokonania odłowu ryb, co wiązałoby się z przywróceniem obowiązywania pierwotnych ustaleń w zakresie wysokości czynszu dzierżawnego. W tym celu pozwany podjął kroki i wykonał wymagany operat wodnoprawny, stanowiący załącznik do wniosku o wyrażenie zgody na zrzut wód poprodukcyjnych. Powyższy wniosek spotkał się z odmową odpowiedniego organu.

W późniejszym okresie, to jest w grudniu 2005 r. doszło do podpisania przez strony umowy dzierżawy w ujednoczonym brzemieniu, uwzględniającym dotychczasowe uzgodnienia stron. Nadzór nad wodami znajdującymi się na dzierżawionym terenie sprawował Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Oddział Terenowy w G..

Początkowo pozwany, celem uzyskania jakiegokolwiek dochodu z prowadzonej działalności, zrezygnował z całkowitego zrzutu wód i odłowu całości produkcji, na mniej efektywne odłowy sieciowe stosowane przy upuszczeniu jedynie części (do połowy stanu) wody. Następnie pozwany dokonał bez wymaganej zgody całkowitego spustu wód poprodukcyjnych, co miało miejsce w latach 2006 - 2008. W konsekwencji swojego bezprawnego działania, członek zarządu pozwanego – M. P. został ukarany przez Sąd.

W 2009 r. pozwany mimo barku wymaganej zgody na zrzut wody, licząc na uzyskanie pozwolenia w przyszłości zarybił ponownie stawy narybkiem karpia o wartości 10.660, 50 zł. Proces technologiczny produkcji karpia trwa 3 lata, zatem pozwany w normalnym biegu zdarzeń mógłby przeprowadzić niezbędne działania i dokonać odłowu, a następnie sprzedaży ryb w okresie trwania umowy dzierżawy. Pozwany podejmował również próby nabycia od powoda części nieruchomości, które z uwagi na pojawiające się opóźnienia w zapłacie czynszu okazały się bezskuteczne.

Pozwany nie zdecydował się w późniejszym okresie na bezprawny zrzut wód poprodukcyjnych, ani w całości, ani w części, co w skutek braku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego całkowicie uniemożliwiło mu dokonanie odłowu ryb. Ostatecznie w 2010 r. pozwany zaprzestał karmienia ryb, produkcja odbywała się w trybie przyrostu naturalnego. Ponownie należy podkreślić, że jedynym w pełni skutecznym sposobem odłowu ryb ze stawu (...) był całkowity zrzut wód poprodukcyjnych. Mniej skutecznym sposobem był odłów sieciowy, który był jednak możliwy jedynie przy częściowym zrzucie wody, do którego także było wymagane pozwolenie, jakim pozwany nie dysponował. Sąd zwraca uwagę, iż nie znalazły poparcia w materiale dowodowym, a zwłaszcza opinii biegłego K. T. (2), twierdzenia powoda o innych istniejących możliwościach odłowu ryb ze stawu (...), w tym odłów przy pomocy prądu elektrycznego bądź wyłącznie przy użyciu sieci – bez spustu wody.

W styczniu 2012 r. doszło do rozwiązania stosunku prawnego łączącego strony. Powód w piśmie z dnia 13 stycznia 2012 roku informował o wyznaczeniu na dzień 18 stycznia 2012 roku godz. 10:00 terminu odbioru nieruchomości zabudowanych objętych umową dzierżawy. W wyznaczonym terminie, ze względu na pozostawanie na spornym terenie majątku pozwanego w postaci sprzętu oraz ryb w stawach, nie doszło do przejęcia nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy (działki nr (...) -część, (...) -część, (...) oraz (...) -obręb R.; (...) L.). Warunek wydania nieruchomości stanowiło bowiem wydanie jej bez majątku pozwanego, w tym ryb bytujących w stawach. Jednocześnie ich odłów był niemożliwy ze względu na brak stosownego pozwolenia oraz ówczesne warunki atmosferyczne - stawy

pozostawały zamrożone. Pozwany gotów był wydać przedmiotową nieruchomość z rybami, wobec braku możliwości ich odłowu. Powód nie wyraził na powyższe zgody.

Pozwany we wrześniu 2012 r., na mocy zarządzenia pokontrolnego nr (...) z dnia 5 września 2012 roku Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w G., został uprawniony do zrzutu wód na spornym terenie w tym stawu (...). O rozpoczęciu z dniem 2 października 2012 r. spustu wód powód został poinformowany podczas spotkania stron w dniu 4 października 2012 roku. Wówczas to strony ustaliły, iż do całkowitego zrzutu wód dojdzie nie później niż z dniem 10 grudnia 2012 r., natomiast do końca 2012 r. dojdzie do wydania nieruchomości. Wspomniano o trudnościach technicznych uniemożliwiających zrzut wody ze stawów (...), gdzie zdecydowano się ze względu na wielkość stawów na odłów sieciowy. Wartość ryb bytujących w stawach szacowano wówczas na kwotę 221.000 zł- 226.000 zł. Niemniej jednak w dniu 9 października 2012 roku pozwany został wezwany do natychmiastowego zaprzestania obniżania poziomu lustra wody w stawie (...) i uszczelnienie zastawy upustowej w celu zatrzymania całkowitego wypływu ze stawu. Odłów ryb ze stawu (...), a tym samym jego wydanie stało się niemożliwe. Dlatego też w dniu 6 listopada 2012 roku doszło do przekazania przez pozwanego powodowi jedynie części dzierżawionego niegdyś terenu w postaci działek nr (...) - część, (...) - część, (...) - część o łącznej powierzchni 35,872 ha.

Pozwany w nie uzyskał wymaganego pozwolenia wodnoprawnego, z przyczyn mających swoje źródło w środowisku naturalnym, na które w istocie żadna ze stron nie miała wpływu (istnienie tam bobrowych, realizacja projektu „Przebudowa koryta rzeki M. od km 41+620 do km 22+400”). Co więcej wstrzymanie jednej z decyzji w tym zakresie było umotywowane oczekiwaniem na zmiany prawne w ustawie Prawo wodne i wzajemnymi ustaleniami RZGW w G. i powoda w tym zakresie (por. pismo z dnia 06.10.2016 r., k. 384).

Jednocześnie pozwany nieustannie występował z propozycjami kompromisowego rozwiązania sporu i wydania pozostałej części nieruchomości z produkcją w toku i dokonania wzajemnych rozliczeń, bądź też umożliwienia pozwanemu po wydaniu nieruchomości dokonania odłowu ryb w sytuacji uzyskania odpowiedniego pozwolenia, a do tego czasu sprawowania przez pozwanego dozoru nad nieruchomością, bądź też przejęcie przez powoda terenu z rozliczeniem między stronami wartości produkcji w toku, przez wyłonionego w trybie przetargowym przyszłego dzierżawcę nieruchomości stawowych.

Powyższe propozycje nie spotkały się z aprobatą powoda, który cały czas, kategorycznie obstawał za przejęciem nieruchomości bez majątku należącego do pozwanego. Powód wskazywał tutaj, powołując się na zarządzenia Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych, iż nie posiada uprawnień do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na hodowli i sprzedaży ryb, a nieruchomość powinna być wydana bez majątku pozwanego.

Sąd Okręgowy miał jednocześnie na względzie, iż sporna nieruchomość stanowiła w istocie majątek Skarbu Państwa, a brak możliwości dalszego wydzierżawienia przedmiotowej nieruchomości naraził Skarb Państwa na straty, które miały zostać zrekomensowane wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego. Niemniej jednak to powód konsekwentnie odmawiał, mimo posiadania wiedzy co do obiektywnych okoliczności związanych z niemożliwością przekazania stawów bez ryb, przejęcia przedmiotu dzierżawy. Strona powodowa przyjmowała bowiem do wiadomości twierdzenia powoda w tym zakresie, jednocześnie pozostając bierna, ograniczając się do podejmowania kolejnych bezskutecznych prób przejęcia stawów oraz kierowania do pozwanego wezwań do wydania stawów bez ryb. Stąd ostatecznie obie strony sporu nie doszły do porozumienia.

Ostatecznie w dniu 5 lipca 2017 r. pozwany stosując się do wyroku Sądu Rejonowego w Tczewie, przekazał powodowi nieruchomość stanowiącą działki nr (...) (udział 538/5525) obręb R. oraz działki nr (...) obręb L. o łącznej powierzchni 80,8555 ha, w tym staw (...) wraz z produkcją w toku. Wydanie stawu wraz z bytującymi tam rybami potwierdził pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 29 września 2017 roku (k. 513). Między stronami nie doszło do wzajemnych rozliczeń z tytułu przejęcia przez powoda stawów z bytującymi rybami, stanowiącymi własność pozwanego.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż mimo wieloletniego sporu i odmów powoda w przyjęciu spornego terenu wraz z produkcją w toku, a tym samym naliczania pozwanemu opłaty z tytułu bezumownego korzystania - powód i tak



ostatecznie przejął stawy z bytującymi tam rybami. Jednocześnie w tym czasookresie nie doszło jakichkolwiek zmian stanu faktycznego w gospodarowaniu spornego terenu.

Roszczenie objęte pozwem dotyczyło 2014 roku. Pomimo wielu starań pozwana spółka nie otrzymała pozwolenia wodno-prawnego na całkowity lub przynajmniej częściowy zrzut wody w stawie celem odłowu ryb. Z kolei z opinii biegłego K. T. (2) oraz jego ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 6 grudnia 2017 r. jednoznacznie wynika, że inne metody odłowu karpia z przedmiotowego stawu sugerowane przez powoda (przy użyciu prądu bądź wyłącznie sieci – bez spustu wody) są dalece nieefektywne, a wręcz niemożliwe. Rażenie prądem zostało zabronione ze względów środowiskowych. Odłów sieciowy bez spustu wody prowadzi do odłowu ok. 10-20 % ryb. W ustalonych okolicznościach wydanie przedmiotowego stawu bez ryb pozostawało zatem praktycznie niemożliwe.

Sąd Okręgowy podkreślił, że strony stosunku prawnego powinny współdziałać przy wykonaniu zobowiązania (art. 354 k.c.). Takie współdziałanie powinno polegać między innymi na tym, aby uczynić wykonanie zobowiązania drugiej strony realnym.

Zgodnie z art. 486 k.c. w razie zwłoki wierzyciela dłużnik może żądać naprawienia wynikłej stąd szkody; może również złożyć przedmiot świadczenia do depozytu sądowego (§ 1). Wierzyciel dopuszcza się zwłoki, gdy bez uzasadnionego powodu bądź uchyla się od przyjęcia zaofiarowanego świadczenia, bądź odmawia dokonania czynności, bez której świadczenie nie może być spełnione, bądź oświadcza dłużnikowi, że świadczenia nie przyjmie (§ 2).

Zgodnie z poglądem wyrażonym w doktrynie, w niektórych zobowiązaniach dłużnik jest zobowiązany do tego rodzaju świadczeń, których wykonanie wymaga współdziałania ze strony wierzyciela, albo nawet do tego rodzaju świadczeń, których bez czynnego udziału wierzyciela nie daje się wykonać. Dłużnik nie może wymusić w drodze egzekucji obowiązkowi przyjęcia świadczenia przez wierzyciela. Jeżeli to uchylanie się jest wynikiem woli wierzyciela, wówczas możemy mówić o jego zwłoce. Pozostawanie wierzyciela w zwłoce nie jest bez znaczenia dla sytuacji dłużnika, któremu na tę okoliczność ustawodawca przyznaje wiele uprawnień. Dłużnik musi mieć zatem nie tylko prawo zwolnienia się z zobowiązania, jeżeli może i pozostaje w gotowości, żeby świadczenie spełnić zgodnie z przepisami o sposobie, czasie i miejscu spełniania zobowiązania, lecz także nie może być obciążony niekorzystnymi dla niego następstwami zachowania wierzyciela dopuszczającego się zwłoki

Gotowość dłużnika do wykonania zobowiązania oznacza, że dłużnik rzeczywiście zaofiaruje świadczenie wierzycielowi. Przyczynami uzasadniającymi postawienie wierzycielowi zarzutu pozostawania w zwłoce w wykonaniu zobowiązania są uchylanie się od przyjęcia zaofiarowanego świadczenia, odmowa dokonania czynności, bez której świadczenie nie może być spełnione, i oświadczenie złożone przez wierzyciela dłużnikowi, że świadczenia nie przyjmie. Przy ocenie tych okoliczności należy badać wolę wierzyciela i okoliczności, które go skłoniły do wspomnianych wyżej zachowań. Wierzyciel będzie w zwłoce, jeżeli powody te nie znajdują uzasadnienia w racjonalnych i obiektywnych przesłankach.

O zwłoce wierzyciela można mówić jedynie wówczas, gdy wierzyciel odmówił dokonania czynności, której powinien był dokonać.

W ocenie Sądu a quo, pozwany niejednokrotnie zaofiarował wydanie spornej nieruchomości powodowi – z bytującymi tam rybami, albowiem od dnia wygaśnięcia umowy dzierżawy łączącej strony nie było możliwości odłowu ryb. Inne sposoby odłowu karpia z tego stawu, poza całkowitym spuszczeniem wody lub częściowym z jednoczesnym odłowem sieciowym, pozostawały całkowicie nieefektywne. Nie doprowadziłyby też do pożądanego celu – opróżnienia stawu z ryb, skoro metodą sieciową bez spustu wody można odłowić 10-20% ryb. Metoda rażenia prądem zmiennym na większą skalę jest zabroniona wobec powodowania śmierci ryb, zaś rażenie prądem stałym jest skuteczne do selektywnego odłowu ryb (pojedynczych sztuk), nie zaś ok. 40 ton karpia bytującego w spornym stawie. Nigdy też, w czasie obowiązywania umowy dzierżawy, pozwana spółka nie dokonywała odłowu inaczej niż całkowity lub częściowy (do połowy stanu wody) spust wody ze stawu, przy czym okoliczność ta była znana powodowi – jak wynika z licznych dokumentów złożonych do akt sprawy.

Z powyższego wynika, że powód powinien był przejąć przedmiotową nieruchomość z bytującymi tam rybami, zaś odmowa powyższego nie może skutkować negatywnymi konsekwencjami dla pozwanego. Kwestia rozliczeń pomiędzy stronami za przejście ryb jest kwestią odrębną, nie stanowi przedmiotu niniejszego postępowania. Niemniej jednak nie bez znaczenia jest okoliczność, że powód przejął staw wraz z rybami, a zatem uzyskał jakąś korzyść majątkową kosztem pozwanego. Zapewne karpie te nie nadają się do konsumpcji (bytują od 2010 roku, cykl chowu trwa natomiast 3 lata), natomiast mogłyby zostać przeznaczone na inne cele np. paszę dla zwierząt.

Co szczególnie istotne, jak wynika z treści opinii biegłego K. T. (2) nieruchomość, w tym staw (...), została wydzierżawiona bez aktualnego pozwolenia wodnoprawnego. Spowodowało to, że prowadzona w stawie gospodarka rybacka od początku dzierżawy była nielegalna. Mimo to wszystkie zainteresowane strony, w tym także Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, zarządzający zasobami wodnymi, czyniły określone wysiłki zmierzające do umożliwienia rybackiego korzystania ze stawu (...), przynajmniej jako niespuszczalnego. Brak koordynacji i sprecyzowanych warunków działań, jakie mogłyby być nakreślone w dokumencie, który legalizowałby to korzystanie (w pozwoleniu wodnoprawnym lub operacie rybackim), a także nierozpoznany hydrologiczny charakter stawu (...), spowodowały, że korzystanie to było prowizoryczne i w dużej mierze oparte na improwizacji. Świadomość tego miały obie strony, nie można zatem negatywnych skutków tego stanu rzeczy przypisywać wyłącznie pozwanemu.

Podstawą roszczenia objętego pozwem stanowił przepis art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 1491). Natomiast zgodnie z treścią art. 187 § 1 k.p.c. pozew powinien zawierać dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających zgłoszone żądanie, wyznacza ono bowiem granice rozpatrywania sprawy przez sąd. Tak określone żądanie wymaga jednakże nierozłącznie istnienia drugiego elementu obligatoryjnego pozwu, to jest wskazania okoliczności faktycznych, na których to żądanie się opiera. Warunek przytoczenia okoliczności faktycznych i dowodów pozwalających na stwierdzenie ich istnienia umożliwia określenie granic uprawnień i zasadności żądań powoda, pozwala na ich indywidualizację.

Z kolei stosownie do treści art. 321 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, Sąd nie może zasądzić czego innego lub więcej, jak żądał powód, albo na innej, jak wskazana przez niego podstawa faktyczna powództwa.

Z treści pozwu i kolejnych pism procesowych powoda jednoznacznie wynikało, że roszczenie stanowiące przedmiot niniejszego postępowania powód wywodził z cytowanego powyżej przepisu, co w sposób jednoznaczny określiło okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie powoda i w konsekwencji zdeterminowało w zasadzie granice kognicji Sądu w niniejszej sprawie.

Wobec powyższego, na podstawie art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2016 r. poz. 1491) a contrario Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiódł powód zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie za niedopuszczalne zawarcie umowy dzierżawy stawu rybnego z powodu braku prawnych możliwości spuszczenia z niego wody, podczas gdy strony aneksem nr (...) z dnia 5 lipca 2004 r. obniżyły czynsz z uwagi na prowadzenie ekstensywnej gospodarki rybnej wyłączającej możliwość spuszczenia wody,
2. naruszenie art. 486 § 2 k.c. w związku z art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez błędne przyjęcie, że strona powodowa odmówiła czynności w postaci przyjęcia nieruchomości od strony pozwanej, wskutek czego działanie pozwanego nie mogło zostać uznane za bezumowne korzystanie z nieruchomości;

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez pominięcie wyjaśnień L. P. (2), zgodnie z którymi celem spółki było prowadzenie na przedmiotowym terenie gospodarki turystyczno – rekreacyjnej, co stanowiło zgodę na prowadzenie gospodarki rybnej ekstensywnej;
4. naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie ustaleń Sądu Rejonowego w Tczewie zawartych w wyroku z dnia 31 stycznia 2017 r. co do konieczności wydania nieruchomości w części stanowiącej staw rybny z obowiązkiem opróżnienia go z ryb;
5. naruszenie art. 187 §1 k.p.c. w związku z art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez błędne przyjęcie, że strona powodowa nie wykazała przesłanek uzasadniających dochodzenia roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości na podstawie wymienionego przepisu.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji na koszt strony powodowej.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu. Sąd Apelacyjny uznał bowiem, iż zaskarżony wyrok jest słuszny, jednakże z nieco innych przyczyn niż wskazane w jego uzasadnieniu.

Sąd Odwoławczy aprobuje i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, który po przeprowadzeniu bardzo szczegółowego postępowania dowodowego odtworzył okoliczności związane z wykonywaniem umowy dzierżawy oraz podejmowanymi próbami zwrotu dzierżawionej nieruchomości, a także przyczyny, dla których nie było możliwe opróżnienie stawu z bytujących w nim ryb. Nie ma zatem potrzeby ponownego przytaczania tych ustaleń. Zarzucane w apelacji sprzeczności ustaleń z zebraniem materiałem dowodowym oraz pominięcie przez Sąd a quo określonej treści zeznań przedstawiciela pozwanej tracą na znaczeniu w świetle ostatecznie przyjętych przez Sąd Odwoławczy motywów, dla których powództwo należało oddalić, o czym będzie mowa w dalszej części rozważań. .

Przede wszystkim wskazać jednak trzeba, że od czasu wyrokowania przez Sąd Okręgowy, ukształtował się pogląd w orzecznictwie Sądu Najwyższego na tle stosowania art. 39 b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ( dalej: ustawa), zgodnie z którym celem tego przepisu jest wyposażenie Agencji (obecnie jej następcy) w sprawne narzędzie dochodzenia zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości ustawy . Ma on przeciwdziałać tzw. dzikim dzierżawcom i sankcjonować osoby bezprawnie korzystające z nieruchomości oraz motywować ich do terminowego zwrotu po wygaśnięciu stosunku prawnego (por. wyroki z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 176/16, LEX nr 2255437, z dnia 23 czerwca 2016 r., V CSK 613/15, OSNC-ZD 2017/2/36) .

Nadto Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lutego 2018 r. (sygn. akt IV CSK 255/17, LEX nr 2497623) doprecyzował możliwość dochodzenia roszczeń na podstawie wspomnianego przepisu także w przypadkach, gdy umowa dzierżawy została zawarta przed jego wprowadzeniem do ustawy, a więc przed datą 3 grudnia 2011. r, a stan bezumownego korzystania z nieruchomości zaistniał po tej dacie. Sąd Najwyższy w wyroku tym podkreślił, że bezumowne korzystanie, choć w sposób dalszy związane z niewykonaniem umowy w zakresie obowiązku dzierżawcy zwrotu nieruchomości, pozostaje jednak oddzielnym zdarzeniem prawnym powstałym już w czasie obowiązywania nowego prawa (tak w jak to miało miejsce w niniejszej sprawie), i uregulowanym co do zasad płatności właśnie w art. 39 b ustawy, nawet jeśli we wcześniej zawartej umowie strony uregulowały je w sposób odmienny .

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd pierwszej instancji dostrzegając imperatywny charakter przepisu art. 39 b ustawy oddalił powództwo z uwagi na brak należytego współdziałania wierzyciela przy wykonywaniu zobowiązania, co w tym wypadku dotyczyło przede wszystkim braku jego współdziałania przy wydaniu stawu.

Szeroko i bardzo szczegółowo opisane przez Sąd Okręgowy utrudnienia po stronie pozwanej związane z niemożnością odłowu karpia nie powinny, zdaniem Sądu a quo, rodzić negatywnych skutków dla pozwanego. Sąd Okręgowy podkreśli przy tym intensywne starania pozwanego o uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na zrzut wody, którego jednak nie udało mu się uzyskać z przyczyn tkwiących w środowisku naturalnym; pozwany na przestrzeni lat nieustannie występował z propozycjami kompromisowego rozwiązania sporu, które jednak nie spotykały się z aprobatą powoda, wciąż domagającego się wydania nieruchomości bez majątku stanowiącego własność pozwanego.

W tych okolicznościach, zdaniem Sądu pierwszej instancji, niezasadnym byłoby obciążanie pozwanego finansowymi skutkami zaistniałej sytuacji, gdyż wobec faktycznej niemożności wydania stawu bez bytujących w nim ryb, powód powinien przejąć nieruchomość w stanie oferowanym przez pozwanego. Uzasadnienie wyroku wskazuje, iż w braku tego przejęcia Sąd Okręgowy upatruje zwłoki wierzyciela, której niekorzystne skutki - w myśl przytoczonego przez Sąd pierwszej instancji orzecznictwa - nie powinny obciążać dłużnika.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, naświetlane przez Sąd meriti okoliczności mogłyby być rozważane w kontekście zastosowania art. 5 k.c. gdyby w postawie powoda upatrywać naruszenia zasad współżycia społecznego, co zresztą było podstawą oddalenia powództwa podczas pierwotnego rozpoznawania sprawy. Sąd Okręgowy, ponownie rozpoznając sprawę, wykonał wytyczne Sądu Apelacyjnego zawarte w wyroku z dnia 15 czerwca 2016 r., przeprowadzając obszerne postępowanie dowodowe zgodnie z zaleceniami Sądu Odwoławczego, oraz oceniając zgłoszone żądanie, również w myśl wskazanych wytycznych w kontekście art. 39 b ustawy.

Mimo iż Sąd Okręgowy szczegółowo analizował możliwość zastosowania art. 39 b w niniejszej sprawie, to jednak prawna ocena powództwa jest, zdaniem Sądu Apelacyjnego niepełna. Właściwa ocena tego żądania winna być dokonana także przez pryzmat postawy procesowej pozwanego w niniejszej sprawie, który w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 1 lipca 2015 r., jak i w dalszym toku postępowania, konsekwentnie kwestionował żądanie tak co do zasady, jak i co do wysokości. Z tego zatem względu należało odnieść się do kwoty wskazywanej przez powoda w pozwie pod kątem tego, czy spełnia ona warunki określone w art. 39b ustawy, a mianowicie - czy stanowi ona pięciokrotną wywoławczą wysokość czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powód nie wykazał, że dochodzona od pozwanego kwota odpowiada opisanym wyżej wymogom ustawowym, a wyliczenie zawarte w pozwie oraz w piśmie procesowym z dnia 28 września 2016 r. jest nieczytelne i w żaden sposób nie odnosi się do potencjalnej wywoławczej wysokości czynszu, lecz do zasad naliczania czynszu zawartych w umowie dzierżawy, gdzie wysokość czynszu ustalono na wielokrotność równowartości decyton pszenicy.

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że nie chodzi tu o każdą propozycję, która mogłaby być zgłoszona przez Agencję (jej następcę prawnego) przy zainicjowaniu przetargu; należy bowiem mieć na względzie ekonomicznie uzasadnioną wysokość czynszu, co powinno zostać - w celu zastosowania art. 39b ust. 1 - odpowiednio zweryfikowane. W celu wyeliminowania możliwego zarzutu arbitralności decyzji powoda w tym zakresie (wysokość czynszu jest bowiem ustalana hipotetycznie, a nie - w związku z faktycznie przeprowadzonym przetargiem) należałoby odwołać się do ogólnych instrumentów prawnych pozwalających na obiektywne zweryfikowanie przyjętego przez powoda czynszu (jego wywoławczej wysokości), co miałoby służyć ostatecznie określeniu rozmiaru zobowiązania podmiotu korzystającego z nieruchomości bez tytułu prawnego.

W sprawach rozpoznawanych ostatecznie przez Sąd Najwyższy samo wystawienie faktur w określonej kwocie przez Agencję i powołanie się na przepis art. 39 b ustawy nie było wystarczające do wykazania, że Agencja przyjęła właściwą wywoławczą wysokość czynszu w rozumieniu przepisu, z którego wywodziła swoje roszczenie. Podstawą oddalenia powództwa w tych sprawach było nieprzedstawienie przez powoda dowodów pozwalających zweryfikować wysokość dochodzonego wynagrodzenia pod kątem wysokości czynszu wywoławczego, który ustalany jest przez Prezesa Agencji (por. wyroki z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 176/16, LEX nr 2255437, z dnia 23 czerwca 2016 r., V CSK 613/15 OSNC-ZD 2017/2/36).

W tym stanie rzeczy należało uznać, że strona powodowa nie wykazała zasadności żądania w zakresie jego wysokości, a zatem już z tego tylko względu istniała podstawa do oddalenia powództwa. Natomiast zastosowanie art. 5 k.c. można rozważać jedynie wówczas, gdy roszczenie zostało wykazane tak co do zasady jak i co do wysokości, a tylko na skutek szczególnych okoliczności ujawnionych w danej sprawie jego dochodzenie stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego. Z tych przyczyn podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego oraz procesowego (art. 187 k.p.c.) nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu, a apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

SSR Andrzej Antkiewicz SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Przemysław Banasik