

Sygn. akt I ACa 305/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Artur Kowalewski (spr.)                            |
| Sędziowie:      | SSA Danuta Jezińska<br>del. SSO Joanna Kitłowska-Moroz |
| Protokolant:    | starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski               |

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko Ż. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 lutego 2016 roku, sygn. akt I C 1321/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. zasądza od pozwanej Ż. W. na rzecz powódki Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 47.450 (czterdzieści siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt) złotych z ustawowymi odsetkami od kwot:**

**- 40.599,33 złotych od 8 października 2014 roku,**

**- 6.850,67 złotych od 3 listopada 2014 roku,**

**2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,**

**3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.213 (dwa tysiące dwieście trzynaście) złotych tytułem kosztów procesu,**

**4. nakazuje ściągnąć od powódki z zasądzzonego roszczenia w punkcie I.1 na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 540,67 (pięćset czterdzieści złotych i sześćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa,**

**5. nakazuje pobrać od pozwanej rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 499,08 (czteryście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych i osiem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa,**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.162 (dwa tysiące sto sześćdziesiąt dwa) złote tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Joanna Kitłowska – Moroz Artur Kowalewski Danuta Jezierska

**Sygn. akt I ACa 305/16**

## UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej Ż. W. na jego rzecz kwoty 99.067,45 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z szeregu nieruchomości, wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Jako podstawę prawną swojego roszczenia o zapłatę za okres od 1 stycznia 2007 roku do 2 grudnia 2011 roku wskazała art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c., natomiast za okres od dnia 3 grudnia 2011 roku - art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 15 października 2014 roku (sygn. akt I Nc 388/14) Sąd Okręgowy w Szczecinie uwzględnił w całości dochodzone pozwem roszczenie.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana Ż. W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa. Pierwszoplanowo podniosła zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem, powołując się na art. 229 § 1 k.c., zaś z ostrożności procesowej wskazała, że kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów dochodzona w przedmiotowej sprawie jest zawyżona.

Wyrokiem z dnia 29 lutego 2016 r., uzupełnionym postanowieniem z dnia 17 marca 2016 r., Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 4.117 zł. tytułem kosztów procesu, wspierając to orzeczenie następującymi ustaleniami faktycznymi i argumentacją prawną.

W skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa wchodzi następujące działki gruntu:

1) działki nr (...) (podzielona następnie na działki nr (...)) z obrębu (...), gmina D., o powierzchni, odpowiednio, 47,6733 ha i 36,9857 ha

2) działki nr (...) z obrębu T., gmina K., o powierzchni, odpowiednio, 3,76 ha, 2,00 ha, 1,48 ha, 0,0889 ha, 0,86 ha, 2,32 ha, 1,2758 ha i 3,16 ha,

3) nr (...) z obrębu G., gmina K. o powierzchni 3,43 ha.

Pozwana Ż. W. oraz jej mąż A. W. prowadzą własne gospodarstwo rolne, które aktualnie obejmuje obszar około 300 hektarów ziemi. Ponadto, Ż. W. pracuje jako nauczyciel, natomiast A. W. jako funkcjonariusz Policji. Sprawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego zajmował się i nadal zajmuje przede wszystkim A. W..

A. W. prowadząc wraz ze swoją małżonką gospodarstwo rolne zaczął użytkować wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa następujące działki gruntu:

a) w 2005 roku działkę nr (...) z obrębu G., gmina Ś.,

b) w 2006 roku działki: nr (...) z obrębu T., gmina K..

A. W. składał do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wnioski o przyznanie płatności do ww. działek gruntu, tj. do działki nr (...) z obrębu G., gmina Ś. za lata 2005 i 2006, natomiast do działek nr (...) z obrębu T., gmina K. za rok 2006.

Począwszy od stycznia 2007 roku wnioski do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji o przyznanie płatności do ww. działek gruntu składała natomiast Ż. W..

Co najmniej od stycznia 2010 roku Ż. W. i A. W. zaczęli również użytkować wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa następujące działki gruntu nr (...) z obrębu (...), gmina D..

Zarówno Ż. W., jak i A. W. nie zawierali z Agencją Nieruchomości Rolnych żadnych umów dotyczących użytkowania przez nich przedmiotowych działek gruntu, ani też nie informowali o rozpoczęciu przez nich użytkowania. Ponieważ działki te stanowiły głównie użytki zielone, A. W. kosił porastającą je trawę, a następnie prasował uzyskaną w ten sposób biomasę i sprzedawał innym rolnikom. Rola Ż. W. sprowadzała się zaś jedynie do składania do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wniosków o płatności.

Ż. W. składała do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wnioski o przyznanie płatności do ww. działek gruntu w ramach systemów wsparcia bezpośredniego, a także wnioski dotyczące wspierania gospodarowania na obszarach górskich i innych obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW) oraz wnioski dotyczące programu rolnośrodowiskowego za następujące lata, tj.:

- a) do działek nr (...) z obrębu T., gmina K. za lata 2007 – 2012 ,
- b) do działki nr (...) z obrębu G., gmina Ś. za lata 2007 – 2009,
- c) do działek nr (...) z obrębu (...), gmina D. za lata 2010 – 2011,
- d) do działki nr (...) z obrębu (...), gmina D. za rok 2010.

Dopłaty bezpośrednie zostały przyznane Ż. W..

W trakcie użytkowania przez A. W. i Ż. W. ww. działek gruntu w dniu 1 października 2009 roku weszło w życie zarządzenie nr (...) Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych wprowadzające wytyczne w sprawie zasad dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zgodnie z treścią rozdziału 4 załącznika do tego zarządzenia, stosowane przez Agencję Nieruchomości ceny wywoławcze czynszu dzierżawnego wyrażane są w średnich cenach decyton pszenicy i są zależne od rodzaju gruntu, jego klasy i okręgu podatkowego. Sąd Okręgowy szczegółowo przedstawił, jak kształtowały się na podstawie tego zarządzenia stawki wywoławcze czynszu dzierżawnego, z uwzględnieniem gruntów ornych oraz budynków.

Budynki znajdowały się na następujących działkach użytkowanych przez A. W. i Ż. W.:

- a) na działce nr (...) w obrębie (...), gmina D.;
- b) na działkach nr (...) w obrębie T., gmina K..

Wartość księgowa netto budynków znajdujących się na ww. działkach wynosiła:

- a) działka nr (...) – 244.154,09 złotych;
- b) działka nr (...) – 244.154,09 złotych,
- c) działki nr (...) – 244.154,09 złotych.

Wartość początkowa ww. budynków wynosiła natomiast:

a) działka nr (...) – 1.735.604,77 złotych,

b) działka nr (...) – 1.735.604,77 złotych,

c) działki nr (...) – 1.735.604,77 złotych.

W dniu 3 grudnia 2011 roku weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1700 ze zm.) dokonana na mocy ustawy z dnia 16 września 2011 roku o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r., Nr 233, poz. 1382), wprowadzająca do ww. ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa art. 39 b, zgodnie z treścią którego osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji 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 (ust. 1). Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości (ust. 2). Do rozszczenia o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości Zasobu nie stosuje się przepisów art. 224-231 Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem art. 229 (ust. 3).

Począwszy od 10 września 2012 roku wprowadzone zostały nowe zasady ustalania czynszu wywoławczego, określone w piśmie Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 21 sierpnia 2012 roku skierowanym do dyrektorów oddziałów terenowych/filii Agencji Nieruchomości Rolnych. Zgodnie z nowymi zasadami wysokość wywoławczego czynszu dzierżawnego powiązana została ze średnią ceną gruntów. W oparciu o ww. zasady opracowano bazę danych wysokości czynszów dla powiatów województwa (...). Według tej bazy, dla gruntów zaliczanych do I okręgu podatkowego powiatu (...), wysokość stawek wywoławczych czynszu kształtowała się następująco:

a) dla klasy I – 14,17; dla klasy II – 11,37; dla klasy IIIa – 9,44, dla klasy IIIb – 8,05; dla klasy IVa – 6,41; dla klasy IVb – 4,72; dla klasy V – 1,69.

Dla użytków zielonych wysokość stawek wywoławczych czynszu kształtowała się z kolei następująco:

b) dla klasy I – 12,48; dla klasy II – 8,86; dla klasy III – 6,41; dla klasy IV – 3,61; dla klasy V – 1,52.

Dla ustalenia wysokości czynszu dla budynków stosuje się natomiast zasady wynikające z zarządzenia prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z 28 września 2009 roku, nr (...).

Przedmiotowe działki gruntów wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa znajdowały się w posiadaniu i użytkowaniu Ż. W. oraz A. W.:

a) działki nr (...) z obrębu T., gmina K. – do końca 2012 roku;

b) działka nr (...) z obrębu G., gmina Ś. – do końca 2009 roku;

c) działki nr (...) z obrębu (...), gmina D. – do końca 2011 roku;

d) działka nr (...) z obrębu (...), gmina D. – do końca 2010 roku.

Po upływie powyższych okresów Ż. W. oraz A. W. nie użytkowali już tych działek, ani też nie korzystali z nich w inny sposób. Nie składali również wniosków do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa o przyznanie płatności do ww. działek. O zaprzestaniu korzystania z nich nie poinformowali jednak Agencji Nieruchomości Rolnych.

Od zakończenia korzystania z przedmiotowych działek przez A. W. i Ż. W., wnioski o przyznanie płatności do tychże działek składali do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa:

a) w latach 2011-2014 wnioski o przyznanie płatności do działki nr (...) z obrębu (...), gmina D. składała spółka (...) Sp. z o.o.;

b) w latach 2010-2014 wnioski o przyznanie płatności do działki nr (...) z obrębu G., gmina Ś. składał J. T.;

c) w 2013 roku wnioski o przyznanie płatności od działek nr (...) składał G. M..

Na mocy aktu notarialnego - umowy sprzedaży z 5 maja 2010 roku (Rep. A nr (...)) Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedał E. i M. R. małżonkom S. nieruchomość stanowiącą niezabudowaną działkę gruntu nr (...) z obrębu G., gmina Ś. o powierzchni 5,1217 ha (§ 3 aktu notarialnego). W akcie notarialnym zawarte zostało oświadczenie stron, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie strony nabywającej już nastąpiło oraz że znane są kupującym granice nabywanej nieruchomości (§ 7 aktu notarialnego).

Następnie, na mocy aktu notarialnego - umowy sprzedaży z 23 września 2011 roku (Rep. A nr (...)) Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedał spółce (...) Sp. z o.o. w S. niezabudowaną działkę gruntu nr (...) z obrębu (...), gmina D. (§ 7 aktu notarialnego). W akcie notarialnym zawarte zostało oświadczenie stron, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie strony nabywającej już nastąpiło (§ 16 aktu notarialnego).

Z kolei na mocy aktu notarialnego - umowy sprzedaży z 16 lutego 2012 roku (Rep. A nr (...)) Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych sprzedał S. R. niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 36,8882 ha z obrębu (...), gmina D. (§ 3 aktu notarialnego). W akcie notarialnym zawarte zostało oświadczenie stron, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie strony nabywającej już nastąpiło oraz że znane są kupującemu granice nabywanej nieruchomości (§ 13 aktu notarialnego).

Zgodnie natomiast z decyzją Wojewody (...) Nr (...) z 6 lipca 2012 roku ((...)) określającej warunki pozwolenia na realizację inwestycji pn. „Odbudowa wałów przeciwpowodziowych w celu zabezpieczenia przeciwpowodziowego terenów rolnych przyległych do Zalewu K. i jego dopływów”, „Odbudowa wału przeciwpowodziowego B.-T.-Ś. w km 3+400-7+995 nad rzeką Ś., w km 0+000-1+400 nad rzeką N., w km 0+000-1+210 nad rzeką W.”, z dniem w którym decyzja ta stała się ostateczna, wskazane w niej nieruchomości gruntowe, w tym działka gruntu nr (...), stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa.

Pismami z dnia 23 grudnia 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych Terenowy Oddział w S. wezwała pozwaną Ż. W. do zapłaty za bezumowne korzystanie z działek gruntu: - nr (...) oraz nr (...) z obrębu (...) gmina D., - nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) oraz nr (...) z obrębu T. gmina K., - nr (...) z obrębu G. gmina Ś..

Powyższe wezwania do zapłaty okazały się jednakże bezskuteczne.

W odpowiedzi na powyższe pisma z 23 grudnia 2013 roku pełnomocnik pozwanej pismem z 20 stycznia 2014 roku odmówił zapłaty wskazując, że roszczenia powódki zgodnie z treścią art. 229 § 1 k.c. uległy przedawnieniu.

Średni czynsz dzierżawny z umów dzierżawy nieruchomości rolnych niezabudowanych o powierzchni powyżej 1 ha w latach 2007-2011 wynosił:

a) dla działki nr (...) w 2010 roku – 10,0226 dt pszenicy,

b) dla działki nr (...) w 2010 i 2011 roku – po 10,0226 dt pszenicy,

c) dla działek nr (...) – w 2007 roku – 5,0817 dt pszenicy, w 2008 roku – 5,9420 dt pszenicy, w 2009 roku – 10,3787 dt pszenicy, a w 2010 i 2011 roku – po 10,0226 dt pszenicy.

W 2012 roku średnioroczny czynsz 5-krotny wynosił:

- a) dla działki nr (...) – 11,7162 dt pszenicy,
- b) dla działki nr (...) – 13,0000 dt pszenicy,
- c) dla działki nr (...) – 13,0000 dt pszenicy,
- d) dla działki nr (...) i nr (...) – 11,2921 dt pszenicy,
- e) dla działki nr (...) – 13,0000 dt pszenicy,
- f) dla działki nr (...) – 5,4000 dt pszenicy,
- g) dla działki nr(...) – 13,0000 dt pszenicy.

Czynsz wywoławczy za grunty rolne w 2012 roku wynosił natomiast:

- a) dla działki nr (...) – 34,68 dt pszenicy,
- b) dla działki nr (...) – 23,01 dt pszenicy,
- c) dla działki nr (...) – 19,24 dt pszenicy,
- d) dla działki nr (...) i nr (...) – 10,05 dt pszenicy,
- e) dla działki nr (...) – 30,16 dt pszenicy,
- f) dla działki nr (...) – 6,5799 dt pszenicy,
- g) dla działki nr (...) – 35,49 dt pszenicy.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowych działek gruntu przez pozwaną kształtuje się następująco:

- a) działka nr (...) z obrębu G., gmina Ś. w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2009 roku – 4.373 złotych;
- b) działka nr (...) z obrębu T., gmina K.:
  - w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 2 grudnia 2011 roku – 7.577 złotych,
  - w okresie od 3 grudnia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku – 3.289 złotych,tj. 10.866 złotych łącznie;
- c) działka nr (...) z obrębu T., gmina K.:
  - w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 2 grudnia 2011 roku – 4.637 złotych,
  - w okresie od 3 grudnia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku – 2.043 złotych,tj. 6.820 złotych łącznie;
- d) działka nr (...) z obrębu T., gmina K.:
  - w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 2 grudnia 2011 roku – 3.790 złotych,

- w okresie od 3 grudnia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku – 1.825 złotych,

tj. 5.615 złotych łącznie;

e) działka nr (...) z obrębu T., gmina K.:

- w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 2 grudnia 2011 roku – 2.278 złotych,

- w okresie od 3 grudnia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku – 1.825 złotych,

tj. 3.231 złotych łącznie;

f) działka nr (...) z obrębu T., gmina K.:

- w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 2 grudnia 2011 roku – 5.939 złotych,

- w okresie od 3 grudnia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku – 2.486 złotych,

tj. 8.425 złotych łącznie;

g) działka nr (...) z obrębu T., gmina K.:

- w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 2 grudnia 2011 roku – 1.689 złotych,

- w okresie od 3 grudnia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku – 449 złotych,

tj. 2.138 złotych łącznie;

h) działka nr (...) z obrębu T., gmina K.:

- w okresie od 1 stycznia 2007 roku do 2 grudnia 2011 roku – 6.989 złotych,

- w okresie od 3 grudnia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku – 3.366 złotych,

tj. 10.355 złotych łącznie,

i) działka nr (...) z obrębu (...), gmina D. za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku – 26.257 złotych;

j) działka nr (...) z obrębu (...), gmina D.:

- w okresie od 1 stycznia 2010 roku do 2 grudnia 2011 roku – 36.721 złotych,

- w okresie od 3 grudnia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku – 2.148 złotych,

tj. 38.869 złotych łącznie.

Łączna suma wynagrodzeń za bezumowne korzystanie z przedmiotowych działek gruntu w powyższych okresach wynosi 116.949 złotych.

Analizując podstawę prawną dochodzonego przez powódkę roszczenia, Sąd Okręgowy doszedł do konkluzji, że od dnia wejścia w życie art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tj. od dnia 3 grudnia 2011 roku do ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa mają wyłącznie zastosowanie zasady określone w tym przepisie. Natomiast za okres do dnia 2 grudnia 2011 roku, podstawę prawną ustalenia oraz zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przez samoistnego posiadacza oraz posiadacza zależnego w złej wierze stanowią art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Podkreślił,

że do obu tych podstaw prawnych stosować należy terminy przedawnienia z art. 118 k.c. oraz z art. 229 § 1 k.c. Stosowanie różnych podstaw prawnych oznacza stosowanie dwóch różnych sposobów naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów rolnych będących w zasobie Agencji Nieruchomości Rolnych z tym, że punktem wyjścia do ustalenia jego wysokości winny być przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dotyczące zasad gospodarowania Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, w tym art. 24 ust. 1, art. 38 ust. 1, a także art. 40, w oparciu o które Sąd I instancji wyprowadził wniosek, że oddanie mienia wchodzącego w skład Zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych do korzystania powinno wiązać się z odpłatnością. W konsekwencji stwierdził, że podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowych działek gruntu w okresie do dnia 2 grudnia 2011 roku powinien być średni czynsz dzierżawny możliwy do uzyskania za zajęte nieruchomości rolne. Co się zaś tyczy wysokości wynagrodzenia w okresie od dnia 3 grudnia 2011 rok, to nawiązując do treści art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wskazał, że podstawę do ustalenia tego wynagrodzenia stanowi wywoławcza wysokość czynszu, który byłoby należny od tych nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Zasady ustalania wywoławczego poziomu czynszu dzierżawnego określone zostały w pkt. 4 załącznika do zarządzenia nr (...) Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych z dnia 28 września 2009 roku, wydanego na podstawie art. 8 pkt. 1 ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz § 16 pkt. 1 lit. b) Statutu Agencji Nieruchomości Rolnych stanowiącego załącznik do rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 roku w sprawie nadania Statutu Agencji Nieruchomości Rolnych. Zasady te niewątpliwie odnoszą się do wszystkich nieruchomości wchodzących w skład ww. Zasobu i w konsekwencji każdorazowo również do wszystkich osób fizycznych lub prawnych dzierżawiących te nieruchomości bądź też korzystających z nich bez tytułu prawnego. Stosownie do postanowień tego zarządzenia, wywoławczy poziom czynszu dzierżawnego powinien stanowić sumę oczekiwanego czynszu dzierżawnego od gruntów rolnych, z podziałem na rodzaj użytków i klasy, z uwzględnieniem okręgów podatkowych. Stawki oczekiwanego czynszu dzierżawnego za 1 hektar gruntów ornych i użytków zielonych wyrażone w decytonach pszenicy od określone zostały w zamieszczonych w załączniku nr 1 do tego zarządzenia tabelach. Dlatego wysokość wynagrodzenia za korzystanie bez podstawy prawnej z nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa należy naliczać od wysokości wywoławczego czynszu dzierżawnego (powiększonego pięciokrotnie) za daną nieruchomość, z uwzględnieniem stawek czynszu za grunty w poszczególnych klasach bonitacyjnych przyjętych w załączniku nr 1 do ww. zarządzenia Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych nr (...) z 28 września 2009 roku.

Za niesporny uznał Sąd Okręgowy fakt korzystania przez pozwaną i jej męża z przedmiotowych działek gruntu wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa we wskazanych w pozwie okresach, w tym również, że zarówno w momencie rozpoczęcia korzystania z tychże działek, jak i w późniejszym okresie nie poinformowali o tym fakcie Agencji Nieruchomości Rolnych, co oboje potwierdzili w swoich zeznaniach. Poza sporem pozostawała także okoliczność, że Ż. W. składała do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wnioski o przyznanie płatności do tychże działek gruntu oraz że dopłaty zostały jej przyznane. Co więcej, żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń do sporządzonej przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości K. B. opinii, ani też nie kwestionowała w inny sposób dokonanego przez niego wyliczenia wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną bez podstawy prawnej z przedmiotowych działek gruntu w okresach wskazanych przez stronę powodową. Spór dotyczył w istocie jedynie dwóch kwestii, po pierwsze czy doszło do zwrotu w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. przez pozwaną i jej męża przedmiotowych działek gruntu ich właścicielowi, a jeżeli tak, to w jakim czasie oraz po drugie czy w związku z tym doszło do przedawnienia dochodzonych przez powoda w niniejszej sprawie roszczeń.

W myśl art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Przepis ten ma zastosowanie w zakresie całości dochodzonego przez powódkę roszczenia, a to ze względu na treść art. 39b ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, modyfikując w zasadniczy sposób – w zakresie tych należności – ogólny termin przedawnienia wynikający z art. 118 k.c. Co się tyczy samego momentu od którego należy liczyć początek biegu



rocznego terminu przedawnienia z art. 229 § 1 k.c., czyli zwrotu rzeczy, to zdaniem Sądu Okręgowego - wbrew temu co twierdzi strona powodowa - należy przez nią rozumieć każdą sytuację, w której osoba korzystająca dotychczas z rzeczy zaprzestała korzystania z niej i utraciła bądź też wyzbyła się faktycznego nad nią władztwa, zaś właściciel rzeczy powziął informację, że nie korzysta ona z tej rzeczy. Zwrot rzeczy nie musi koniecznie wiązać się ze złożeniem przez korzystającego z rzeczy oraz przez właściciela rzeczy wyraźnych oświadczeń woli w tym przedmiocie, w tym w szczególności nie musi dojść do spisania przez nich protokołu zdawczo-odbiorczego. Zwrot rzeczy może mieć charakter czysto fizyczny, polegający na wyzbyciu się władztwa nad rzeczą przez korzystającego z tej rzeczy oraz uzyskaniu możliwości bezpośredniego władztwa nad rzeczą przez właściciela lub inną upoważnioną przez niego osobę. Zwrot rzeczy może mieć także charakter dorozumiany, gdy korzystający z rzeczy bez podstawy prawnej przestaje z niej korzystać i wyzbywa się władztwa nad rzeczą, mając tego pełną świadomość, zaś właściciel rzeczy ma bądź zyskuje świadomość, że rzecz znajduje się w jego władaniu, względnie innej uprawnionej do tego osoby, co nie koniecznie musi wiązać się z fizycznym zademonstrowaniem takiego władztwa. Wystarczy świadomość właściciela, że rzecz poza nim lub innej uprawnionej do tego osoby, nie znajduje się we władaniu innych osób, w tym w szczególności że nie korzystają z niej osoby, nie mające do tego tytułu prawnego. Co więcej, w przypadku gdy właściciel rzeczy nie wiedział, że z jego rzeczy korzysta inna osoba fizyczna lub prawna bez tytułu prawnego, nie został o tym fakcie poinformowany, do przyjęcia zwrotu rzeczy na gruncie art. 229 § 1 k.c. nie jest konieczne powzięcie przez niego wiedzy, że osoba dotychczas korzystająca z jego rzeczy, nie jest już w jej władaniu i nie korzysta z niej. Istotny jest natomiast sam fakt zaprzestania korzystania z rzeczy i woli trwałego wyzbycia się władztwa nad rzeczą przez osobę korzystającą z niej bez tytułu prawnego oraz przypadające już po tej dacie powzięcie przez właściciela informacji, że rzecz nie znajduje się we władaniu osoby nie mającej do tego tytułu prawnego, względnie znajduje się we władaniu innej uprawnionej przez niego osoby lub innej osoby korzystającej z niej bez tytułu prawnego (por. np. wyrok SN z 18.09.2015 r., I CSK 752/14, LEX nr 1813469; wyrok SN z 06.02.2015 r., II CSK 359/14, LEX nr 1653744; wyrok SA w Katowicach z 13.03.2014 r., I ACa 1120/13, LEX nr 1451633; wyrok SA we Wrocławiu z 30.10.2013 r., I ACa 1055/13, LEX nr 1425609).

W takich uwarunkowaniach prawnych, analiza i ocena okoliczności sprawy prowadziła zdaniem Sądu I instancji do wniosku, że po zakończeniu okresów wskazanych w pozwie, czyli okresów za które były składane przez Ż. W. wnioski o przyznanie płatności do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, nastąpił zwrot przez pozwaną oraz jej męża przedmiotowych działek w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. I tak, jeżeli chodzi o działki nr (...) z obrębu (...), gmina D. oraz nr (...) z obrębu G., gmina D., to za uwagami z załączonych przez stronę powodową do akt sprawy wydruków z informacji Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji, a także z pisma Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z 20 stycznia 2016 roku wynika, iż w latach 2011-2014 wnioski o przyznanie płatności do działki nr (...) z obrębu (...), gmina D. składała spółka (...) Sp. z o.o., a w latach 2010-2014 wnioski o przyznanie płatności do działki nr (...) z obrębu G., gmina Ś. składał J. T.. Wnioski te, zarówno w przypadku działki nr (...), jak i działki nr (...) składane były zatem bezpośrednio po zakończeniu korzystania z nich przez Ż. W. i jej męża. Co więcej, działka gruntu nr (...) z obrębu G., gmina Ś. na mocy aktu notarialnego - umowy sprzedaży z 5 maja 2010 roku (Rep. A nr (...)) została sprzedana przez Skarb Państwa - Agencję Nieruchomości Rolnych E. i M. R. małżonkom S., natomiast działka gruntu nr (...) z obrębu (...), gmina D. na mocy aktu notarialnego - umowy sprzedaży z 23 września 2011 roku (Rep. A nr (...)) została sprzedana przez Skarb Państwa - Agencję Nieruchomości Rolnych spółce (...) Sp. z o.o. w S.. W obu tychże aktach notarialnych zawarte zostały oświadczenia stron, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie strony nabywającej już nastąpiło. W dniu 16 lutego 2012 roku doszło natomiast do sprzedaży na podstawie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) przez Skarb Państwa - Agencję Nieruchomości Rolnych S. R. działki gruntu nr (...) z obrębu (...), gmina D.. W akcie tym również zawarte zostało oświadczenie stron, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie strony nabywającej już nastąpiło. Wszystkie te okoliczności potwierdzają ponad wszelką wątpliwość, że pozwana i jej mąż po upływie okresów wskazanych w pozwie nie korzystali już z przedmiotowych działek gruntu oraz że bezpośrednio po tych okresach władztwo nad tymi działkami przejęły inne osoby fizyczne i prawne, które następnie stały się też ich właścicielami. Jakkolwiek pomiędzy pozwaną i jej mężem oraz powodem nie doszło do spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, ani też do złożenia wyraźnych oświadczeń woli odnośnie zwrotu powodowi działek o jakich mowa, to jednak przedstawione powyżej okoliczności wskazują ponad wszelką wątpliwość, że taki zwrot faktycznie nastąpił.

Odnosząc się do kwestii zwrotu przez pozwaną oraz jej męża powodowi działek nr (...) z obrębu T., gmina K., Sąd Okręgowy zauważył z kolei, że z załączonych do akt sprawy wydruków z informacji Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wynika, że w 2013 roku wnioski o przyznanie płatności do tych działek składał G. M., co jednoznacznie potwierdza, iż po zakończeniu 2012 roku pozwana oraz jej mąż nie korzystali już z tych działek oraz że nastąpił ich zwrot powodowi w świetle przedstawionych powyżej rozważań, skoro wnioski o przyznanie płatności do tych działek za 2013 roku składała już inna osoba i zostało to odnotowane w ewidencji Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Sąd I instancji, w kontekście całokształtu materiału procesowego, uznał przy tym za zupełnie niewiarygodną informację zawartą w piśmie Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z 20 stycznia 2016 roku dotyczącą działek gruntu nr (...), jakoby w latach 2012-2014 nie były one deklarowane przez inne osoby, niż Ż. W..

W zakresie oceny materiału dowodowego Sąd Okręgowy wskazał, że poza ww. informacją Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, wszystkie pozostałe dowody, w tym opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości K. B., a także zeznania świadka A. W. oraz zeznania pozwanej Ż. W., uznał za w pełni przydatne do dokonania prawidłowych ustaleń faktycznych podkreślając, że żadna ze stron ich wiarygodności nie kwestionowała.

Z tych przyczyn, z uwagi na skutecznie podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia, Sąd Okręgowy powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją powódka, Agencja Nieruchomości Rolnych w W., zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 229 kodeksu cywilnego wyrażające się w jego nieprawidłowej interpretacji oraz niewłaściwym zastosowaniu, czego skutkiem było uznanie, że w niniejszej sprawie doszło do zwrotu rzeczy w rozumieniu ww. przepisu.

Wskazując na to uchybienie powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 99.067,45 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. Wniosła nadto o obciążenie pozwanej kosztami postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja powódki okazała się częściowo uzasadniona.

Specyfika przedmiotowej sprawy na etapie postępowania odwoławczego przejawiała się w tym, że kierunek jej rozstrzygnięcia wprost determinowany był oceną prawidłowości stanowiska Sądu I instancji w zakresie przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia, w szczególności zaś uznania przez ten Sąd, że w zakresie wszystkich nieruchomości, z których pozwana i jej mąż bezumownie korzystali, doszło – w okresie dłuższym niż rok od wytoczenia powództwa – do ich zwrotu w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I instancji, w tych wszystkich jej aspektach, które nie zostały objęte zarzutem apelacyjnym, jak również w całości poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), które to ustalenia dodatkowo nie były w postępowaniu apelacyjnym kwestionowane przez którąkolwiek ze stron, zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 września 2015 r., I UK 431/14, niepubl., zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np.

tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05, LEX nr 173639).

Podejmując zagadnienie interpretacji pojęcia „zwrotu rzeczy”, o którym mowa w art. 229 § 1 k.c., wskazać na wstępie należy, iż w judykaturze istotnie dostrzec można różnice w jego wykładni, co najlepiej ilustrują orzeczenia powoływane przez każdą ze stron, na użytek wsparcia ich stanowisk procesowych. Nie są one jednak tej natury, które usprawiedliwiłyby pogląd, podzielany przez pozwaną, a który w ostateczności legł u podstaw oceny prawnej dokonanej przez Sąd I instancji, jakoby do przyjęcia zwrotu rzeczy na gruncie art. 229 § 1 k.c., stan świadomości właściciela był w istocie rzeczy obojętny, a jedynym determinantem był w tym zakresie sam fakt zaprzestania korzystania z rzeczy i wola trwałego wyzbycia się władztwa nad rzeczą przez osobę z niej korzystającą. Już bowiem z poglądów prawnych, które Sąd Okręgowy przytoczył jednoznacznie wynikało, że skutek zwrotu rzeczy kreuje nie tylko zachowanie osoby, która z niej korzysta, lecz również – co najmniej – następcze w stosunku do wyzbycia się władztwa nad rzeczą, powzięcie przez właściciela informacji, że rzecz nie znajduje się we władaniu osoby nie mającej do tego tytułu prawnego, względnie znajduje się we władaniu innej uprawnionej przez niego osoby lub innej osoby korzystającej z niej bez tytułu prawnego. W innym przypadku w ogóle bowiem mowy być nie może o zwrocie rzeczy, a więc tego rodzaju czynności faktycznej, która z istoty rzeczy realizowana jest pomiędzy dwoma podmiotami (czynność zwrotu, czyli oddania rzeczy musi mieć swojego adresata), lecz wyłącznie o jednostronnej czynności podmiotu, który rzeczą faktycznie włada, polegającej na wyzbyciu się władztwa nad tą rzeczą. Tego rodzaju stanowisko prawne nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia w treści art. 229 § 1 k.c. Gdyby intencją ustawodawcy było uzależnienie daty początkowej biegu terminu przedawnienia od jednostronnego zachowania się zobowiązanego, to niewątpliwie posłużyłby się w tym celu całkowicie innym, niż zupełnie nieprzystające do opisu tego rodzaju sytuacji pojęcie „zwrotu rzeczy” sformułowaniem, traktującym np. o zaprzestaniu korzystania z rzeczy, czy też wyzbycia się nad nią władztwa.

Z analizy najnowszych poglądów judykatury, wynikających z powoływanych przez strony, a przez to nie wymagających szczegółowego przytaczania, wyroków Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2015 r., I CSK 78/14 i z dnia 18 września 2015 r., I CSK 752/14, w których dokonano przekrojowej analizy dotychczasowego dorobku orzeczniczego, w sposób jednoznaczny – w ocenie Sądu Apelacyjnego – wynika, że wspólnym mianownikiem przedstawionych tam stanowisk jest teza, że elementem koniecznym zwrotu rzeczy z punktu widzenia jest uzewnętrznienie woli właściciela odebrania rzeczy, a zatem zdekodowania w zachowaniu właściciela tego rodzaju elementów, które - po uprzednim zachowaniu korzystającego z rzeczy – pozwolą na nadanie jemu tego rodzaju właściwości. Sama potencjalna możliwość objęcia rzeczy przez właściciela na skutek faktycznego wyzbycia się władztwa przez podmiot z niej dotychczas korzystający, ma w tym kontekście znaczenie indyferentne. Tak bowiem kwalifikować należy stwierdzenia: „W każdym wypadku "zwrotu rzeczy" określonego w art. 229 § 1 k.c. chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania. Nie każdy zatem sposób zakończenia stanu posiadania bez podstawy prawnej jest równoznaczny ze zwrotem rzeczy. Pojęcie zwrotu rzeczy odnosi się do odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą, a nie tylko do jego utraty w jakikolwiek sposób przez dotychczasowego posiadacza” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2015 r.) i „Analizując to stanowisko Sądu Najwyższego trzeba stwierdzić, że w istocie prowadzi ono do wniosku, iż wprawdzie zwrot rzeczy może nastąpić w każdy sposób, jednak jeżeli odbywa się w drodze działań podjętych przez strony, musi to być sytuacja, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą a właściciel wyraża wolę jej odebrania. Jest to zatem świadome działanie obu stron, nakierowane ze strony posiadacza na wyzbycie się władania rzeczą, a ze strony właściciela na jej odebranie. Podkreślił to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r. V CSK 324/06 (niepubl.) stwierdzając, że "zwrot rzeczy", w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. wymaga po stronie posiadacza świadomości oddania rzeczy właścicielowi a po stronie właściciela objęcia władztwa nad rzeczą, czego nie sposób domniemywać ani zakładać na zasadzie tzw. fikcji prawnej. Także w wyroku z dnia 4 listopada 2011 r. I CSK 22/11 (niepubl.) Sąd Najwyższy wskazując, że zwrot rzeczy może nastąpić w różny sposób, nie tylko przez wydanie rzeczy, stwierdził, że jednak w każdym wypadku zwrotu rzeczy chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej

odebrania. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy także w wyroku z dnia 28 marca 2014 r. III CNP 18/13 (niepubl.) stwierdzając, że do zwrotu rzeczy potrzebna jest wola wyzbycia się władania rzeczą przez jej posiadacza samoistnego albo wyzbycia się przez niego dotychczasowej formy władania rzeczą. Stanowisko to przeważa także w doktrynie i podziela je Sąd Najwyższy w obecnym składzie.” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2015 r.). Oczywiście, jak już wskazano wyżej, prezentują one mniej lub bardziej liberalny, z punktu widzenia interesu prawnego właściciela, pogląd co do sytuacji faktycznej, z jaką wiązać należy skutek zwrotu rzeczy. Oba wszakże, co fundamentalne dla przedmiotowej sprawy, akcentują w sposób nie budzący wątpliwości interpretacyjnych, konieczność uwzględnienia sytuacji faktycznej właściciela, w szczególności jego zachowania wobec uzyskania wiedzy o woli wyzbycia się władztwa przez korzystającego z rzeczy bez tytułu prawnego. Nie dostrzegł również Sąd I instancji (a także pozwana), że zasadniczym zagadnieniem, które Sąd Najwyższy rozważał w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 stycznia 2015 r., była ocena zachowania korzystającego z rzeczy, a nie właściciela. Stąd też inaczej zostały w nim rozłożone akcenty w zakresie przedstawionej argumentacji prawnej.

Symptomatyczne jest, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty sama pozwana, powołując się na zarzut przedawnienia, wnioskuje o przeprowadzenie dowodów na okoliczność zadysponowania nieruchomościami przez powoda. Byłoby to zaś całkowicie zbędne gdy uznawała – jak twierdzi obecnie – że samo wyzbycie się przez nią władztwa nad przedmiotowymi nieruchomościami było wystarczające dla przyjęcia, że doszło do skutecznego zwrotu każdej z nich.

Z drugiej jednak strony, pogląd skarżącej, jakoby o zwrocie rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. można mówić tylko wówczas, gdy właściciel faktycznie objął nad nią władztwo, jest zbyt daleko idący. Nie dość bowiem, że uzależniałby on aktualizację przesłanki, od której uzależniony jego początek biegu terminu przedawnienia, od jednostronnej decyzji właściciela, który z różnych – także ekonomicznych przyczyn – może nie być zainteresowany fizycznym przejściem rzeczy, to dodatkowo całkowicie pomija te przepisy kodeksu cywilnego, które – obok fizycznego wydania rzeczy – przewidują również inne sposoby skutecznego dokonania przeniesienia jej posiadania (vide: art. 348 i nast. k.c.).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy bezsporne jest, że powódka spośród nieruchomości objętych pozwem, sprzedała:

- w dniu 5 maja 2010 r. działkę gruntu nr (...) z obrębem G., gmina Ś., o powierzchni 5,1217 ha,
- w dniu 23 września 2011 r., działkę gruntu nr (...) z obrębem (...), gmina D., o powierzchni 47,6733 ha,
- w dniu 16 lutego 2012 r. działkę gruntu nr (...) o powierzchni 36,8882 ha z obrębem (...), gmina D., powstałą z podziału działki (...) wskazanej w pozwie.

Bezsporne jest także, że w każdej z tych umów ich strony zgodnie oświadczyły, że w dacie zawarcia umów doszło już do wydania ich przedmiotu kupującym.

Rozważenia zatem w pierwszej kolejności wymagało, w kontekście przedstawionych wyżej uwarunkowań prawnych, jakie skutki, z punktu widzenia dyspozycji art. 229 § 1 k.c., dokonanie tych czynności wywołało.

Oczywistym jest, że powódka roszczenie swoje wywodzi z prawa własności. Jednocześnie, jak wskazano, art. 229 § 1 k.c. traktuje o przedawnieniu roszczeń właśnie właściciela, zakreślając jemu – dla bezwarunkowo skutecznego dochodzenia roszczeń za korzystanie z rzeczy - termin roku od daty zwrotu rzeczy. Nie wydaje się przy tym wymagać pogłębionego uzasadnienia teza, że zwrot taki – na rzecz właściciela – może nastąpić do chwili, gdy tego rodzaju prawo mu przysługuje. Jeśli więc zadysponował on rzeczą, to czynność ta w relacji podmiot dotychczas korzystający z rzeczy – dotychczasowy właściciel, nie może być trwale zrealizowana, a uprawnienie do wydania rzeczy (choćby w ramach ochrony windykacyjnej) uzyskuje nowy właściciel. W sytuacji zatem, w której nowi właściciele tego rodzaju faktyczne władztwo nad sprzedanymi im przez powódkę – jak to wynika z zawartych z nimi umów - uzyskali, ta nie może twierdzić, że zwrot rzeczy nie nastąpił. Jej koncepcja prowadziłaby do nieakceptowalnego aksjologicznie wniosku, że termin przedawnienia z art. 229 § 1 k.c. w ogóle nie mógłby rozpocząć biegu, choć właściciel utracił już swoje prawo rzeczowe, a zatem i związane z nim prawo domagania się zwrotu rzeczy. Oznaczałoby to również, że były

właściciel pozostaje w sytuacji lepszej w stosunku do osoby posiadającej aktualnie prawa własności rzeczy, bowiem na skutek zbycia prawa własności uzyskiwałby ograniczone wyłącznie terminem ogólnym przedawnienia z art. 118 k.c. prawo do domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Co więcej, nawet gdyby hipotetycznie założyć, na użytek tych uwag, że o zwrocie rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. może być mowa tylko w razie objęcia faktycznego władztwa właściciela nad rzeczą, to w przypadku sprzedanych przez powódkę nieruchomości, sytuacja taka niewątpliwie zaistniała. Jak w sposób bezsporny wynika ze wszystkich umów sprzedaży, powódka wykonała wynikający z art. 535 k.c. obowiązek sprzedawcy wydania rzeczy. W umowach tych powódka występowała jako właściciel, wskazując równocześnie, poprzez złożenie oświadczenia o wydaniu nieruchomości, że przysługujący jej faktyczny stosunek do tych nieruchomości był tego rodzaju, który realizację obowiązku wydania jej umożliwiał. Już tylko zatem z tej przyczyny nie sposób uznać, aby w tych przypadkach nie doszło do zwrotu rzeczy, bowiem powódka nie mogłaby ich następnie przekazać nabywcom.

W konsekwencji, biorąc pod uwagę okres, jaki upłynął od zawarcia każdej z tych umów do daty wniesienia pozwu, co miało miejsce w dniu 8 października 2014 r., roszczenia dotyczące wynagrodzenia ze bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości wyżej opisanych, z uwagi na upływ terminu przedawnienia z art. 229 § 1 k.c., uległy w całości przedawnieniu, skutkiem czego powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Odmienne stanowisko zająć wszakże należało w zakresie pozostałych nieruchomości, z których korzystała pozwana. Jak wyżej wskazano, dla skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia na tej podstawie prawnej, obok wyzbycia się przez nią władztwa nad nimi, konieczne było co najmniej ustalenie, że powódka miała świadomość takiego stanu rzeczy i to od jej suwerennej decyzji zależało, czy przejmie te nieruchomości w swoje władanie. Obowiązek wykazania obu tych faktów spoczywał – zgodnie z art. 232 in principio k.p.c. – na pozwanej, jako stronie wywodzącej z nich pozytywne dla siebie skutki prawne, któremu – w zakresie przesłanki dotyczącej powódki - nie sprostała, w wyniku czego obciążać ją muszą materialnoprawne konsekwencje przewidziane w art. 6 k.c. W okolicznościach sprawy bezsporne jest, że o zaprzestaniu korzystania z poszczególnych działek, w okresach ustalonych przez Sąd I instancji, pozwana nie informowała powódki. Pozytywne dla pozwanej skutki nie wynikają również z wezwania do zapłaty z 23 grudnia 2013 r., bowiem na jego podstawie przyjąć jedynie można stan wiedzy powódki na datę sporządzenia tego pisma. W żaden sposób nie wynika z niego wszakże, że powódka o wyzbyciu się władztwa przez pozwaną dowiedziała się w takim czasie, który kwalifikowany być może – w kontekście daty wniesienia pozwu – jako wskazujący na skuteczność zarzutu przedawnienia. Co więcej, w odniesieniu do tych działek co do zasady nie sposób w ogóle mówić o dokonaniu ich zwrotu, skoro z punktu widzenia właściciela miałyby one polegać na tym, że poza jego wiedzą nastąpiło wyzbycie się władztwa przez pozwaną i objęcie tego władztwa przez inną osobę. Dopiero ewentualny zwrot działek przez tą osobę skutkować mogłoby przyjęciem, że czynność ta wyznaczała początek biegu terminu przedawnienia także w relacji powódka – pozwana. W niniejszej sprawie zaś fakt zwrotu tych nieruchomości pozwanej przez G. M., przez dniem 9 października 2013 r., nie tylko nie wynikał z któregokolwiek z przeprowadzonych dowodów, ale nawet nie był objęty twierdzeniami pozwanej. Nie sposób przy tym dociec, co rozumiała pozwana wskazując w odpowiedzi na apelację, że jej działania umożliwiały powódce odzyskanie władania tymi nieruchomościami. Nie jest przecież takowym sam fakt wyzbycia się swojego władztwa. Jak zaś już wskazano, z żadnej, nawet najbardziej życzliwej dla stanowiska pozwanej, interpretacji art. 229 § 1 k.c. nie wynika, aby wyłącznie tego rodzaju jej faktyczne zachowanie, nie uzewnętrznione w żaden sposób w relacji z właścicielem, korzystać mogło z waloru czynności wywołującej skutek zwrotu rzeczy w rozumieniu tego przepisu.

Wadliwie uznał przy tym Sąd I instancji, jakoby działka gruntu nr (...), stała się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa na mocy decyzji Wojewody (...) z 6 lipca 2012 r., bowiem z jej analizy wniosków tego rodzaju nie wynika. Działka ta zarówno przed datą tej decyzji, jak i po jej wydaniu stanowiła cały czas własność Skarbu Państwa, w którego imieniu prawa właściciela wykonywała powódka (k. 111, przy uwzględnieniu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zgodnie z którym Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2.). Decyzja ta dotyczyła – w istotnym dla niniejszej sprawy zakresie - zatwierdzenia planu podziału działki nr (...), celem przeznaczenia jej niewielkiej części na cele określonej w tej decyzji inwestycji. Od strony faktycznej niczego

przedmiotowa decyzja nie zmieniała: przez cały rok 2012 r. działkę tą użytkowała pozwana, otrzymując dopłaty z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, a od roku 2013 władał nią G. M.. Brak jest zatem podstaw, aby z ww. decyzją wiązać jakiegokolwiek skutki w zakresie upływu terminu przedawnienia.

W konsekwencji, pozwana zobowiązana jest uścić powódce wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działek nr (...) z obrębu T., gmina K., o powierzchni, odpowiednio, 3,76 ha, 2,00 ha, 1,48 ha, 0,0889 ha, 0,86 ha, 2,32 ha, 1,2758 ha i 3,16 ha. Podstawę powództwa w tym zakresie stanowią – wskazane już przez Sąd I instancji – przepisy art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. za czas do dnia 2 grudnia 2011 r., a od tej daty art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Jakkolwiek częściowe uznanie za wadliwe stanowiska Sądu Okręgowego w przedmiocie zarzutu przedawnienia oznaczało, że Sąd ten nie rozpoznał w tym zakresie istoty sprawy, tym niemniej w okolicznościach niniejszej sprawy wydanie wyroku kasacyjnego, w oparciu o treść art. 386 § 4 k.p.c., było nieuzasadnione. Sąd I instancji nie tylko bowiem przeprowadził pełne postępowanie dowodowe w zakresie okoliczności istotnych dla ustalenia wysokości należnego powódce wynagrodzenia, ale co więcej, wyniki tego postępowania nie były przez żadną ze stron kwestionowane. Za punkt wyjścia dla oceny tego roszczenia Sąd Apelacyjny przyjął zatem treść opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości K. B., który dokonując ustalenia wynagrodzenia w odniesieniu do każdej z działek – za czas korzystania z nich przez pozwaną wskazał – że winno ono wynosić łącznie kwotę 116.949 zł. Odejmuje od tej wartości kwoty wynagrodzenia ustalonego przez biegłego w zakresie działek, co do których roszczenie się przedawniło, tj. 4.373 zł. - działka nr (...) z obrębu G., gmina Ś., 26.257 zł. - działka nr (...) z obrębu (...), gmina D. oraz 38.869 zł. - działka nr (...) o powierzchni 36,8882 ha z obrębu (...), gmina D., zasądzeniu na rzecz powódki podlegała kwota 47.450 zł. W odniesieniu do działki nr (...) wskazał przy tym należy, że jak wynika z akt sprawy, powstała ona z podziału działki nr (...) wskazanej w pozwie, co Sąd Okręgowy szczegółowo opisał na stronach 3 i 4 uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Faktyczna wartość użytkowa tej działki w istocie obejmowała w całości to, co wydzielono do działki (...), bowiem pozostała, niewielką częścią działki (...), był jedynie wał przeciwpowodziowy, oznaczony jako działka (...). Z tej przyczyny Sąd Apelacyjny uznał, że ustalone przez biegłego wynagrodzenie kwalifikować należy jako przedmiotowo tożsame z działką, która została objęta powództwem.

Sąd odwoławczy, z uwagi na fakt, że kwota wynagrodzenia ustalona przez biegłego przewyższała wartość, którą z tego tytułu żądała powódka rozważył, czy na przeszkodzie zasądzeniu ww. należności nie stoi zakaz orzekania ponad żądanie pozwu. Analizując w tym aspekcie treść pozwu uznał wszakże, iż określona w nim suma należności za korzystanie przez pozwaną z działek nr (...) z obrębu T., gmina K., z doliczeniem odrębnie określonego żądania za korzystanie ze znajdujących się na nich budynków, jest niższa niż kwota 47.450 zł. O naruszeniu art. 321 § 1 k.p.c. nie może być zatem mowy.

Podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach za opóźnienie w zapłacie ww. świadczenia stanowił przepis art. 481 § 1 i 2 k.c., przy uwzględnieniu, że data jego wymagalności kształtowana była według reguł wynikających z art. 455 k.c. Powódka domagała się zasądzenia odsetek od daty wniesienia pozwu, które to żądanie byłoby w całości uzasadnione tylko wówczas, gdyby przed tą datą upłynął termin wyznaczony w przedsądowym wezwaniu do zapłaty. Wezwania takie pozwana skierowała do pozwanej w dniu 23 grudnia 2013 r. (k. 30 i 31), przy czym w zakresie w działek, za korzystanie z których pozwana zobowiązana jest zapłacić, obejmowały one kwoty, odpowiednio, 8.985,47 zł. i 31.614,06 zł. tj. łącznie 40.599,33 zł. Jedynie zatem od tej należności powódka może domagać się zasądzenia odsetek od daty wniesienia pozwu, tj. od 8 października 2014 r. (vide: pieczęć na kopercie nadania pozwu listem poleconym k. 58). Skutek wezwania do zapłaty pozostałej należności, tj. kwoty 6.850,67 zł. wywołał dopiero sam pozew, co przy uwzględnieniu, że jego doręczenie pozwanej nastąpiło w dniu 27 października 2014 r. (k. 71) i doliczeniu 7 dni na uregulowanie tej należności skutkowało przyjęciem, że odsetki za opóźnienie w tym zakresie mogą być liczone od dnia 3 listopada 2014 r.

Konsekwencją zmiany zaskarżonego wyroku co do istoty sporu, stanowiła również konieczność zmiany orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu, o których Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozliczenia i przy uwzględnieniu, że każda ze stron może domagać się od przeciwnika procesowego

zwrotu kosztów w takiej proporcji, w jakiej – w stosunku do wartości przedmiotu sprawy – utrzymały się ze swoimi wnioskami, tj. powódka w 48%, zaś pozwana w 52%.

Na koszty poniesione przez powódkę złożyły się:

- 4.954 zł. – opłata sądowa od pozwu,
  - 500 zł. – zaliczka na wydatki związane z kosztami przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego,
  - 17 zł. – opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego,
  - 3.600 zł. – wynagrodzenie pełnomocnika powódki w stawce minimalnej, ustalone na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013.461.j.t.),
- z czego 48% to kwota 4.354 zł.

Z kolei koszty pozwanej zamknęły się kwotą 4.117 zł. prawidłowo ustaloną przez Sąd I instancji (w jej skład wchodziły należności identyczne jak w przypadku powódki, bez opłaty od pozwu), z której 52% to kwota 2.141 zł.

Wzajemna kompensata ww. wartości skutkowałą zasądzeniem od pozwanej na rzecz powódki kwoty 2.213 zł.

Koszt przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego wyniósł 2.039,75 zł., co po uwzględnieniu zaliczek uiszczonych przez strony w łącznej kwocie 1.000 zł. oznaczało, że Skarb Państwa tymczasowo wyłożył na ten cel kwotę 1.309,75 zł. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c., kwotą tą należało obciążyć strony w proporcji, w jakiej przegrały proces, tj. 52% powódka, zaś 48% pozwana, co znalazło odzwierciedlenie w pkt I.4 i I.5 wyroku. Godzi się przy tym wskazać, że treść rozstrzygnięcia dotyczącego obowiązku powódki, racjonalizuje treść art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji, w oparciu o dyspozycję art. 386 § 1 k.p.c. Dalej idąca apelacja powódki, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c. (pkt II sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego (pkt III sentencji) orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., według tożsamyh zasad i proporcji, jak w przypadku kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego. Koszty powódki wyniosły łącznie 10.354 zł. i składały się z opłaty sądowej od apelacji (4.954 zł.) i wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej – 5.400 zł., ustalonego w oparciu o § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800), z której może domagać się od pozwanej 48%, tj., kwoty 4.970 zł. Z kolei koszty pozwanej ograniczyły się do kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 5.400 zł., z czego 52% to kwota 2.808 zł. W wyniku wzajemnej kompensaty tych wartości orzeczono jak w punkcie III wyroku.

SSA D. Jezierska SSA. A. Kowalewski SSO del. J. Kitłowska-Moroz