



Sygn. akt II CSK 636/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

SSA Barbara Lewandowska

Protokolant Agnieszka Łuniewska

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie
przeciwko P. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
w [...]

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 25 maja 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 29 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 czerwca 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w Warszawie Oddział Terenowy w [...] (dalej: „Agencja”) wniosła o zasądzenie od R. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej: „A.”) kwoty 112 513 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 103 246,29 zł od dnia 23 marca 2013 r. oraz od kwoty 9 266,71 zł od dnia wniesienia pozwu.

W dniu 10 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w [...] wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu. Wskutek sprzeciwu A. nakaz utracił moc. W sprzeciwie A. podważała wysokość roszczenia Agencji.

W toku postępowania w pierwszej instancji doszło do połączenia A. z P. Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w [...] (dalej: „P.”) w ten sposób, że P. przejęła A. ze skutkami określonymi w art. 494 § 1 k.s.h. P. zajęła miejsce pozwanej w wyniku następstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w [...] zasądził na rzecz Agencji od P. kwotę 112 513 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 103 246,29 zł od dnia 23 marca 2013 r., a od kwoty 9 266,71 zł od dnia 11 czerwca 2013 r.

Sąd ustalił, że wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2011 r., w sprawie I C .../10, Sąd Rejonowy nakazał A., aby wydała Agencji nieruchomości rolne w obrębie Koryt, na terenie gminy T., oznaczone jako działki nr 361, 351, 5/2 i 5/15. Wcześniej, w dniu 17 maja 2010 r. pracownicy Agencji, przeprowadzając lustrację działek nr 365 i 132/1, stwierdzili, że były one użytkowane rolniczo.

W dniu 13 czerwca 2012 r. Agencja i A. podpisały protokół zdawczo-odbiorczy dotyczący działek nr 5/2 o powierzchni 14,9600 ha, nr 5/15 o powierzchni 28,6428 ha, nr 351 o powierzchni 12,4900 ha i nr 361 o powierzchni 16,2400 ha. Nieruchomości użytkowane bezumownie przez A. obejmowały obszar łączny 72,3328 ha. Ich przekazanie nastąpiło na wniosek A..

Średnia wysokość czynszu dzierżawnego wynika z zatwierdzonych przez dyrektora Agencji współczynników przeliczeniowych czynszu na podstawie

umów zawartych przez Agencję, powiększonych o podatek VAT. Współczynnik średniej wysokości czynszu wyniósł 234,71 dt pszenicy rocznie. W okresie od dnia 16 maja 2010 r. do dnia 2 grudnia 2011 r. wartość jednolitej płatności obszarowej (dopłaty bezpośredniej) - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 listopada 2009 r. w sprawie stawek jednolitej płatności obszarowej za 2009 r. (Dz. U. Nr 188, poz. 1462) - wynosiła 503 zł za 1 ha gruntu. W drugim półroczu 2011 r. wartość pszenicy wynosiła 93,70 zł za 1 dt, zaś w pierwszym półroczu 2012 r. - 76,35 zł za 1 dt. W okresie od 16 maja 2010 r. do dnia 2 grudnia 2011 r. podatek rolny, który należało zapłacić za grunty, wyniósł 3 052,04 zł. Wartość stawek oczekiwanego czynszu dzierżawnego za 1 ha gruntu wynosi 120,3869 dt pszenicy. W okresie od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia 13 czerwca 2012 r. należny podatek od nieruchomości wyniósł 3 052,04 zł.

Jako podstawę prawną wyroku Sąd wskazał art. 224 § 2 i 225 k.c. oraz art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz. U. z 2007 r., Nr 173, poz. 1700 ze zm., obecnie jedn. tekst: Dz. U. z 2016 r., poz. 1491 ze zm., dalej: „u.g.n.r.”). W związku z tym, że art. 39b u.g.n.r. wszedł w życie w dniu 3 grudnia 2011 r., zasadne było przyjęcie dwóch okresów rozliczenia bezumownego korzystania z nieruchomości przez A., tj. okresu od dnia 16 maja 2010 r. do dnia 2 grudnia 2011 r., w którym zastosowanie do rozliczenia stron miały przepisy kodeksu cywilnego, oraz okresu od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia 13 czerwca 2012 r., w którym podstawą do tego rozliczenia był art. 39b u.g.n.r.

Odnosząc się do okresu od dnia 16 maja 2010 r. do dnia 2 grudnia 2011 r. Sąd uznał, że A. posiadała nieruchomości w złej wierze. Powódka przedłożyła dokumenty, na podstawie których przyjęła średnią wysokość czynszu dzierżawnego. Wynika on z umów zawartych przez Agencję z dzierżawcami. Wartość ta wynosi 234,71 dt pszenicy rocznie. Łączna kwota dopłat bezpośrednich, przy uwzględnieniu 503 zł za 1 ha, wyniosła 36,383 zł (503 zł x 72,3328 ha). Kwota ta stanowi równowartość 388,2924 dt pszenicy przy przyjęciu wartości pszenicy z drugiego półrocza 2011 r., tj. 93,70 zł za 1 dt. Gdyby nie bezumowne korzystanie z nieruchomości przez A., Agencja mogłaby je ponadto wydzierżawić i obowiązek podatkowy w zakresie podatku

rolnego przeszedłby na samoistnego posiadacza zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (jedn. tekst: Dz. U. z 2006 r., Nr 136, poz. 969 ze zm., dalej: „u.p.r.”). Zapłacony podatek wyniósł 3 052,04 zł, co stanowi 32,5724 dt pszenicy przy wartości 93,70 zł za 1 dt. Łącznie więc w okresie od dnia 16 maja 2010 r. do dnia 2 grudnia 2011 r. wynagrodzenie należne Agencji wyniosło 1012,0299 dt pszenicy, co przy przyjęciu wartości 1 dt pszenicy z drugiego półrocza 2012 r., tj. 76,35 zł, daje kwotę 77 268,48 zł.

W odniesieniu do okresu od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia 13 czerwca 2012 r. Sąd wskazał, że Agencja przedłożyła stawkę oczekiwanego czynszu dzierżawnego za 1 ha w wysokości 120,3869 dt. Pięciokrotność tej stawki (art. 39b ust. 1 u.g.n.r.) wynosi 601,9338 dt pszenicy. Podatek, który Agencja musiała w tym okresie uiścić, wyniósł 3 052,04 zł, czyli 39,9743 dt pszenicy przy wartości 1 dt pszenicy 76,35 zł. W okresie od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia 13 czerwca 2012 r. wynagrodzenie powinno więc wynieść 340,2464 dt pszenicy, przy przyjęciu, że rocznie wynosiłoby 641,9082 dt pszenicy (601,9338 dt pszenicy + 39,9743 dt pszenicy). W pierwszym półroczu 2012 r. wartość 1 dt pszenicy wynosiła 76,35 zł, wynagrodzenie za okres od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia 13 czerwca 2012 r. powinno więc wynieść 25 977,81 zł (340,2464 dt pszenicy x 76,35 zł).

W rezultacie łączne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez A.S z nieruchomości w obu okresach wyniosło 103 246,29 zł (77 268,48 zł + 25 977,81 zł). Wartość średniej ceny pszenicy Sąd przyjął na podstawie twierdzeń pozwu, gdyż pozwana tej wartości nie kwestionowała. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

Apelację od wyroku z dnia 22 maja 2014 r. wniosła P.. Zarzuciła naruszenie art. 233 § 1, art. 232 zd. pierwsze, art. 229 i 230 k.p.c., art. 224 § 2 i 225 k.c. w związku z art. 7 i art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 26 stycznia 2007 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego (jedn. tekst: Dz. U. z 2012 r., poz. 1164 ze zm., dalej: „ustawa z 2007 r.”), art. 224 § 2, art. 225 i art. 226 k.c. oraz art. 5 k.c. w związku z art. 39b u.g.n.r.

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2015 r. Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Odrzucił zarzuty naruszenia art. 233 § 1, art. 232, art. 229 i art. 230 k.p.c. wskazując, że ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd pierwszej instancji była prawidłowa, w szczególności w zakresie ustalenia, że A.S użytkowała zajęte przez siebie nieruchomości w złej wierze. Rozważając zarzut, że Sąd pierwszej instancji nie wziął pod uwagę tego, iż A.S, a potem P. kwestionowały wysokość roszczenia Agencji i sposób jego ustalenia, Sąd Apelacyjny stwierdził, że kwestionowanie to dotyczyło wyłącznie aspektu odmienności wysokości dochodzonego roszczenia od wartości przedmiotu sporu wskazanej przez Agencję w postępowaniu o wydanie nieruchomości (sygn. akt I C ../10). Wartość przedmiotu sporu, o której mowa, nie ma tymczasem żadnego znaczenia w kontekście określenia wysokości roszczenia w niniejszej sprawie. Pozwana nie zaprzeczała natomiast twierdzeniom Agencji co do powierzchni nieruchomości, klasy gruntów oraz stawek czynszu dzierżawnego. Na podstawie art. 230 k.p.c. Sąd pierwszej instancji mógł więc uznać, że wyliczenie wartości roszczenia oparte na przyjętych przez Agencję stawkach oczekiwanego czynszu dzierżawnego odzwierciedla średnie stawki czynszów dzierżawy dla nieruchomości położonych w regionie, co potwierdzają powszechnie dostępne dane z ofert internetowych.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 224 i art. 225 k.c. Sąd wskazał, że posiadacz samoistny w złej wierze ma obowiązek zwrócić właścicielowi nie tylko pożytki, które pobrał, i wartość tych, które zużył, ale także wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Do kategorii takich pożytków należą dopłaty bezpośrednie, o które - według ustaleń Sądu pierwszej instancji - A. ubiegał się na podstawie wniosku złożonego w dniu 17 maja 2010 r. Powołując się zarówno na przepisy ustawy z dnia 18 grudnia 2003 r. o płatnościach bezpośrednich dla gruntów rolnych i oddzielnej płatności z tytułu cukru (Dz. U. z 2004 r., nr 6, poz. 40 ze zm., dalej: „ustawa z 2003 r.”), jak i na przepisy ustawy z 2007 r., Sąd wskazał, że dla celów uzyskania dopłat wystarczające było posiadanie gruntów rolnych i ich rolnicze użytkowanie. Niedysponowanie przez posiadacza tytułem prawnym do tych gruntów nie było przeszkodą w uzyskaniu dopłat. W sprawie nie ma znaczenia to, czy A. otrzymała dopłaty na podstawie ustawy z 2007 r., skoro posiadała nieruchomości należące do Agencji i użytkowała

je rolniczo. Jako posiadacz w złej wierze ma obowiązek ich zwrotu, choćby ich nie otrzymała.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji zasadnie zaliczył do kwoty należnej Agencji sumy wydatkowane przez Agencję na podatek rolny, przy czym dotyczy to nie tylko ustalenia tej sumy za okres od dnia 16 maja 2010 r. do dnia 2 grudnia 2011 r., ale także za okres od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia 13 czerwca 2012 r. W art. 39b u.g.n.r. mowa o wynagrodzeniu za korzystanie z nieruchomości odpowiadającemu w warunkach umownych czynszowi, co oznacza, że przepis ten nie pochłania pozostałych składników rozliczeń między właścicielem a posiadaczem samoistnym nieruchomości. Rację ma wprawdzie P. wskazując, że obowiązek uiszczania podatku rolnego obciążał Agencję jako właściciela nieruchomości. W umowach dzierżawy, które zawierała Agencja, na dzierżawców nakładany jest jednak obowiązek płacenia kwoty podatku za Agencję. Gdyby więc Agencja wydzierżawiła nieruchomości zajęte przez A., to nie musiałaby pokrywać podatku rolnego, skoro w umowie miałyby zagwarantowane jego opłacenie w jej imieniu przez podmiot będący dzierżawcą nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie zgodził się również z zarzutem naruszenia art. 5 k.c. w związku z art. 39 u.g.n.r. Wskazał, że nie mieści się w kryteriach sprawiedliwości to, aby podmiot pozbawiający właściciela władztwa nad rzeczą, następnie użytkujący ją bezprawnie w złej wierze i wydający ją dopiero na skutek orzeczenia sądu, broniąc się przed żądaniem właściciela zapłaty za korzystanie z rzeczy, powoływał się na to, że właściciel nadużywa prawa podmiotowego.

Skargę kasacyjną od wyroku z dnia 29 czerwca 2015 r. wniosła P., zarzucając naruszenie art. 2 ust. 1 ustawy z 2003 r., art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 53 § 2 k.c. i w związku z art. 7 i art. 2 pkt 14 ustawy z 2007 r., art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w związku z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b u.p.r., art. 39b u.g.n.r., art. 232 zd. pierwsze w związku z art. 278 § 1 oraz art. 229 i art. 230 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie

zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 232 zd. pierwsze w związku z art. 278 § 1 oraz art. 229 i art. 230 k.p.c. należy stwierdzić, że przedmiotem zaskarżenia skargą kasacyjną jest orzeczenie sądu drugiej instancji, wobec czego zarzuty procesowe muszą dotyczyć uchybień procesowych tego sądu. Możliwość powoływania w ramach tych zarzutów naruszeń przepisów postępowania przed sądem pierwszej instancji uwarunkowana jest ich powiązaniem ze wskazaniem naruszenia odpowiedniego przepisu postępowania odwoławczego (np. art. 378 § 1 lub art. 382 k.p.c.; por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 584/99, nie publ.; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., III CSK 153/14, nie publ., i z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 344/15, nie publ.) i poprzedzeniem zarzutami naruszenia tych przepisów postępowania przed sądem pierwszej instancji w apelacji (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 584/99, niepubl.). Wyjątek stanowi sytuacja, w której przepis postępowania przed sądem pierwszej instancji miałby być odpowiednio stosowany w drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.), ponieważ wówczas chodziłoby o naruszenie przepisu postępowania, który przy załatwianiu sprawy był stosowany (także) przez sąd drugiej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2008 r., I PK 184/07, niepubl., i z dnia 22 stycznia 2015 r., III CSK 153/14, niepubl.). W tym wypadku trzeba jednak zarzut naruszenia przepisu postępowania przed sądem pierwszej instancji połączyć z art. 391 § 1 k.p.c.

P. formułując swoje zarzuty przedstawionych wymagań nie spełniła. Nie wskazała jako naruszonych przepisów art. 378 § 2 lub art. 382 k.p.c., ani art. 391 § 1 k.p.c. Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 232 zd. pierwsze w związku z art. 278 § 1 oraz art. 229 i art. 230 k.p.c. nie mogą więc odnieść skutku.

Naruszenie art. 2 ust. 1 ustawy z 2003 r. według P. miało polegać na tym, że przepis ten został zastosowany w sprawie, choć nie obowiązywał w okresie, którego dotyczy żądanie Agencji. Trzeba jednak zauważyć, że Sąd Apelacyjny -

wskazując na przesłanki uzyskania dopłat bezpośrednich - powołał zarówno art. 2 ust. 1 ustawy z 2003 r., jak i przepisy ustawy z 2007 r. Chociaż powołanie art. 2 ust. 1 ustawy z 2003 r. było wadliwe, to jednak nie wpłynęło na ocenę prawną przyjętą przez Sąd Apelacyjny. Omawiany zarzut także zatem nie może odnieść skutku.

Zarzucając naruszenie art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 53 § 2 k.c. i w związku z art. 7 i art. 2 pkt 14 ustawy z 2007 r. P. zakwestionowała pogląd Sądów obu instancji, że jednolite płatności obszarowe (dopłaty bezpośrednie), o których mowa w art. 7 ustawy z 2007 r., stanowią pożytki cywilne z nieruchomości rolnych w rozumieniu art. 53 § 2 k.c. i podlegają rozliczeniu między właścicielem tej nieruchomości a jej samoistnym posiadaczem według reguł wynikających z art. 224 i 225 k.c. Rozpatrując ten zarzut należy odróżnić od siebie kwestię, czy przedmiotowe dopłaty mogą być kwalifikowane jako pożytki cywilne nieruchomości w rozumieniu art. 53 § 2 k.c., oraz kwestię, czy podlegają one rozliczeniu między właścicielem tej nieruchomości a jej samoistnym posiadaczem.

Pożytki cywilne rzeczy w rozumieniu art. 53 § 2 k.c. to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Klasycznymi przykładami tych pożytków są czynsz najmu lub dzierżawy rzeczy. Ich cechą charakterystyczną jest to, że rzecz staje się ich źródłem z racji tego, że stanowi przedmiot stosunku prawnego (najmu, dzierżawy). Jednolite płatności obszarowe, o których mowa była w art. 7 ustawy z 2007 r., chociaż stanowiły dochód posiadacza nieruchomości rolnej (gruntu rolnego), to jednak nie mogły być uznane za pożytki cywilne tej nieruchomości. Płatności te można było uzyskiwać na podstawie stosunku prawnego, ale nie chodziło o stosunek prawa prywatnego (cywilnoprawny), lecz o stosunek administracyjnoprawny, który powstawał pomiędzy rolnikiem występującym z wnioskiem o przyznanie płatności, a właściwym organem administracyjnym, który ten wniosek oceniał i wypłacał płatności (art. 5 ust. 1 ustawy z 2007 r.). Uzyskanie płatności uwarunkowane było nie tylko posiadaniem nieruchomości rolnej (gruntu rolnego), ale także spełnieniem dalszych przesłanek (por. art. 7 ust. 1 ustawy z 2007 r.; chodziło przede wszystkim o rolnicze użytkowanie gruntu). Obecnie z tych samych względów nie można kwalifikować do kategorii pożytków cywilnych płatności przewidzianych w ustawie z dnia 5 lutego

2015 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 278, dalej: „ustawa z 2015 r.”).

Założenie, że jednolite płatności obszarowe nie stanowią pożytków cywilnych nieruchomości rolnej w rozumieniu art. 53 § 2 k.c., nie zamyka jednak zagadnienia ich rozliczenia między właścicielem nieruchomości a jej samoistnym posiadaczem. Z racji tego, że płatności te stanowią przychód, dla uzyskania którego nieodzowną, choć nie jedyną przesłanką, jest posiadanie nieruchomości rolnej (gruntu rolnego), spełniającej określone wymagania, jak również tego, że pod rządami art. 7 ustawy z 2007 r. przyjmowano, że uzyskanie przedmiotowych płatności nie zależało od tego, czy posiadacz nieruchomości miał do niej tytuł prawny (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 czerwca 2009 r., II GSK 1012/08, nie publ.), aktualizuje się pytanie, czy posiadacz nieruchomości, niemający do niej tytułu prawnego, powinien być uprawniony do zachowania pobranych płatności, czy też powinny one przypaść - w ramach ewentualnego rozliczenia - właścicielowi tej nieruchomości. Pytanie to jest o tyle istotne, że w praktyce ujawnił się problem oceny sytuacji, w których dochodziło do bezprawnego zatrzymywania przez byłych dzierżawców gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub ich zajmowania przez podmioty niebędące dotychczas dzierżawcami w celu uzyskiwania jednolitych płatności obszarowych (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2016 r., P 123/15, OTK-A 2016, poz. 80). Ustawodawca podjął działania zmierzające do zapobiegania takim sytuacjom. Przejawem tego jest art. 39 u.g.n.r., obowiązujący od dnia 3 grudnia 2011 r., a także obowiązujący od dnia 15 marca 2016 r. przepis art. 18 ust. 4 ustawy z 2015 r., wprowadzony na mocy art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2016 r. o zmianie ustawy o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 337), zgodnie z którym płatność bezpośrednia do działki rolnej wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przysługuje rolnikowi, który, na dzień 31 maja danego roku, ma do tej działki tytuł prawny.

W ocenie Sądu Najwyższego, w sytuacji, w której nie mają zastosowania ani art. 39b u.g.r.n., ani art. 18 ust. 4 ustawy z 2015 r., uzasadnione jest poszukiwanie takiego rozwiązania, które wyważałoby interesy właściciela nieruchomości rolnej

i jej samoistnego posiadacza w wypadku, w którym posiadacz ten otrzymał na podstawie właściwych przepisów jednolite płatności obszarowe. Rozwiązaniem tym powinno być stosowanie - w drodze analogii i w niezbędnym zakresie dla rozwiązania takiej sytuacji - przepisów o rozliczeniach między właścicielem nieruchomości rolnej a jej samoistnym posiadaczem zawartych w art. 224 i 225 k.c. Za miarodajne należy przy tym uznać wynikające z tych przepisów reguły dotyczące rozliczeń w odniesieniu do pożytków. Jakkolwiek bowiem, jak wskazano, jednolite płatności obszarowe nie są pożytkami cywilnymi w rozumieniu art. 53 § 2 k.c., to jednak wykazują w stosunku do nich pewne podobieństwo jako szczególna kategoria dochodu, dla uzyskania którego ważną, choć nie jedyną przesłanką, jest posiadanie nieruchomości rolnej. Podejście to oznacza, że samoistny posiadacz nieruchomości rolnej (gruntu rolnego) w dobrej wierze może zachować jednolite płatności obszarowe należne w okresie posiadania (art. 224 § 1 k.c.), powinien natomiast zwrócić właścicielowi nieruchomości wartość płatności, które należne były za okres od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie nieruchomości (art. 224 § 2 k.c.). Podobnie samoistny posiadacz nieruchomości rolnej (gruntu rolnego) w złej wierze powinien zwrócić właścicielowi wartość płatności, które otrzymał w okresie posiadania (art. 225 k.c.). Przyjąć jednak należy, że samoistny posiadacz w złej wierze nie musi zwracać właścicielowi wartości płatności, których nie otrzymał. Ze względów aksjologicznych nie należy w tym wypadku stosować bowiem zaostrzonej reguły odpowiedzialności posiadacza samoistnego w złej wierze względem właściciela za pożytki, których nie uzyskał wskutek złej gospodarki. Sprzeciwia się temu specyfika jednolitych płatności obszarowych, które są szczególną kategorią dochodu, będącego postacią pomocy o charakterze bezzwrotnym, którą uzyskać może jedynie rolnik, który nie tylko posiada nieruchomość rolną (grunt rolny), ale spełnia także dalsze warunki. Nie jest możliwe jednoczesne spełnianie tych warunków przez samoistnego posiadacza nieruchomości i jej właściciela w odniesieniu do tej samej nieruchomości (por. w kwestii ograniczenia stosowania przepisów w drodze analogii stosownie do celu, który ma być osiągnięty, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2016 r., III CSK 329/15, nie publ.).

Przyjmując przedstawiony punkt widzenia stwierdzić należy, że co do zasady Sąd Apelacyjny prawidłowo odwołał się do art. 224 § 2 i 225 k.c. w celu znalezienia reguł miarodajnych dla rozliczenia między Agencją a P. jednolitych płatności obszarowych (dopłat bezpośrednich). Nie ustalił jednakże, czy płatności te zostały pobrane za okres od dnia 16 maja 2010 r. do dnia 2 grudnia 2011 r., co powoduje, że nie można ostatecznie odeprzeć zarzutu naruszenia tych przepisów, przy założeniu, że powinny one być stosowane w drodze analogii, a rozliczeniu powinny podlegać tylko te płatności, które zostały otrzymane.

Według P. naruszenie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w związku z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b u.p.r. miało polegać na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że w związku z tym, iż Agencja płaciła podatek rolny w okresie od dnia 16 maja 2010 r. do dnia 2 grudnia 2011 r., to należy się jej z tego tytułu wynagrodzenie od P.. Uznając, że w omawianym kontekście miarodajna jest tylko płaszczyzna rozliczeń w stosunku między właścicielem rzeczy a jej samoistnym posiadaczem, stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny trafnie założył, iż kwota uiszczonego przez Agencję podatku rolnego podlega rozliczeniu w ramach wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, skoro w praktyce stosowane przez Agencję wynagrodzenie z tytułu wydzierżawiania przez nią nieruchomości obejmowało nie tylko czynsz dzierżawny, ale także kwotę podatku rolnego uiszczanego przez dzierżawcę. Innymi słowy, w rozumieniu art. 224 § 2 i art. 225 k.c. wynagrodzeniem w okolicznościach sprawy mogła być kwota obejmująca nie tylko średni czynsz dzierżawny, ale także kwotę podatku rolnego (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1963 r., III CR 51/63, OSNC 1964, nr 5, poz. 100). Zarzut naruszenia art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w związku z art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b u.p.r. jest więc nieuzasadniony.

Zarzucając naruszenie art. 39b u.g.n.r. P. podniosła po pierwsze, że Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, iż przepis ten pozwala na doliczanie do ustalonego w określony w nim sposób wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa elementów dodatkowych, wpływających na wysokość szkody, w tym niepobranych pożytków lub kwoty uiszczonego podatku, oraz po drugie, że Sąd Apelacyjny pominął to, iż według art. 39 u.g.n.r. wysokość wynagrodzenia,

o którym mowa w tym przepisie, ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości.

Wskazane zarzuty odnoszą się do rozliczenia między Agencją a P. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości zajętych przez A. w okresie od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia 13 czerwca 2012 r.

Judykatura przyjmuje, że art. 39b ust. 1 u.g.n.r. posługuje się określonym w nim wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jako kategorią ryczałtową, która ma pokrywać ogół należności przysługujących od podmiotu korzystającego bezumownie z nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 176/16, nie publ., wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 października 2016 r., P 123/15, OTK-A 2016, poz. 80). Potwierdzeniem tego jest to, że w art. 39b ust. 3 u.g.n.r. wyłączono stosowanie art. 224-231 k.c. z wyjątkiem art. 229 k.c. Oznacza to, że zarzut naruszenia art. 39 u.g.n.r. jest uzasadniony, jednak zastrzec należy, że odnosi się to tylko do tej części kwoty zasądzonej od P. za okres od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia 13 czerwca 2012 r., która obejmuje kwotę podatku rolnego uiszczanego za ten okres przez Agencję. Sąd Apelacyjny do kwoty zasądzonej za ten okres nie doliczył bowiem wartości jednolitych płatności obszarowych.

Przepis art. 39 ust. 2 u.g.n.r. stanowi, że wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 39 ust. 1 u.g.n.r., ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości. W okolicznościach sprawy Sąd Apelacyjny nie ustalił takiego dnia. W zakresie, w którym chodzi o rozliczenie okresu od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia 13 czerwca 2012 r., nie można więc odeprzeć zarzutu naruszenia art. 39 ust. 2 u.g.n.r.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zd. pierwsze oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw