



Sygn. akt II CSK 692/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa P. W.

przeciwko P. A. i J. T. A.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 25 czerwca 2020 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 19 czerwca 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanych P. A. i J. A. solidarnie na rzecz powoda P. W. kwotę 441 589,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 listopada 2015 r., w tym od 1 stycznia 2016 r. z

ustawowymi odsetkami za opóźnienie, do dnia zapłaty, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz kwotę 36 111, 38 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następującym stanie faktycznym: W dniu 29 czerwca 2012 r. małżonkowie: Z. i S. M., Z. i J. M. oraz W. G. i E. Z. G. nabyli od Agencji Nieruchomości Rolnych na współwłasność w równych częściach zabudowaną nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych 1, 9/30, 11, 64/8, 64/16, 77/4 oraz 79/49, położoną w miejscowości S. gm. S., o łącznej powierzchni 404,8800 ha za kwotę 9 530 000 zł. Nowi właściciele - spadkobiercy byłego właściciela - wstąpili we wszystkie prawa i obowiązki zbywcy i zarazem wydzierżawiającego, w tym w zakresie uprawnienia do rozwiązania umowy dzierżawy przewidziane w jej § 17 ust. 1-4 i § 3 ust. 8.

Pozwani byli dzierżawcami przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 12 listopada 2003 r., zawartej z Agencją Nieruchomości Rolnych na okres 13 lat, przy czym przewidziano, że niezależnie od innych przyczyn rozwiązania umowy, mogła być ona rozwiązana po 12 listopada 2013 r. w trybie natychmiastowym na skutek jednostronnego pisemnego oświadczenia wydzierżawiającego z dniem podpisania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w trybie pierwszeństwa nabycia na rzecz spadkobierców byłych właścicieli. W takim przypadku wydanie przez dzierżawców przedmiotu dzierżawy miało nastąpić po zbiorach płodów rolnych w danym roku kalendarzowym. Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego została odniesiona do równowartości 1 804,07 decyton pszenicy brutto, według ceny ustalonej na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez GUS za każde półrocze roku kalendarzowego, a w przypadku rozwiązania umowy w ciągu roku kalendarzowego wysokość czynszu miała być ustalona proporcjonalnie do okresu trwania dzierżawy (§ 15 umowy). W § 17 ust. 6 umowy dzierżawy postanowiono, że w razie niewydania przedmiotu dzierżawy (tj. gdy umowa wygasła lub została rozwiązana) w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania lub w terminie określonym przez wydzierżawiającego na podstawie § 3 ust. 8 umowy, wydzierżawiający będzie miał prawo do naliczania odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia

wygaśnięcia lub rozwiązania umowy do dnia wydania nieruchomości w wysokości równowartości dotychczasowego czynszu, powiększonego o 25%, o podatek rolny oraz o równowartość dopłat bezpośrednich.

Nowi właściciele złożyli pozwanym trzy oświadczenia oraz zawiadomienia o rozwiązaniu umowy dzierżawy z dnia 12 listopada 2003 r. ze skutkiem natychmiastowym, a to: z dnia 12 listopada 2012 r. na podstawie § 17 ust. 4 w zw. z § 5 ust. 2 pkt 8 umowy, ze względu na niezrealizowanie na nieruchomości programu stanowiącego podstawę wydłużenia okresu, doręczone 16 listopada 2012 r.; z dnia 27 sierpnia 2013 r. na podstawie § 17 ust. 3 umowy w związku z naruszeniem szeregu obowiązków umownych, które zostały wskazane w piśmie zawiadamiającym o rozwiązaniu dzierżawy, doręczone 28 sierpnia 2013 r.; z dnia 13 listopada 2013 r. na podstawie § 3 ust. 8 umowy doręczone 15 listopada 2013 r.

W uwzględnieniu powództwa nowych właścicieli przedmiotowej nieruchomości wyrokiem z dnia 27 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w I. nakazał pozwanym wydanie jej w terminie do 30 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwani utracili prawo do korzystania z nieruchomości w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy na podstawie § 3 ust. 8, w wyniku jednostronnego oświadczenia właścicieli nieruchomości z dnia 12 listopada 2013 r. W toku tamtego procesu pozwany P. A. wskazał, że na dzierżawionym gruncie zostało zasiane 86 ha pszenicy ozimej i 250 ha kukurydzy ozimej; przewidywał, że zboże zostanie zebrane do końca sierpnia 2014 r., zaś kukurydza do połowy listopada 2014 r. Apelacja pozwanych została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w P. z dnia 5 listopada 2014 r. Pozwani wydali nieruchomość właścicielom w dniu 29 listopada 2014 r., a w dniu 12 lutego 2015 r. pozwani sprzedali ją spółce z o.o. Gospodarstwu Rolnemu S. w S. za kwotę 13 000 000 zł.

Pismem z dnia 6 listopada 2015 r. właściciele nieruchomości, którzy nabyli ją umową z dnia 29 czerwca 2012 r. (oraz następcy prawni zmarłego w dniu 9 maja 2015 r. Z. M.) wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 541 953,83 zł, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej za okres od 25 sierpnia 2013 r., tj. od daty doręczenia pozwanym oświadczenia o rozwiązaniu umowy, do listopada 2014 r. Pismo zostało doręczone pozwanym w dniu 9 listopada 2015 r.

Na podstawie umowy przelewu wierzytelności z dnia 20 czerwca 2016 r. powód nabył od K. M., S. M., Z. M., J. M., W. G. i E. Z. G. wierzytelność w kwocie 453 691,87 zł w stosunku do pozwanych z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z tej nieruchomości. Scedowana wierzytelność obejmuje należność za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 15 listopada 2013 r. do 29 listopada 2014 r., przy przyjęciu: średniej ceny skupu pszenicy za drugie półrocze 2013 r. i zastosowaniu jej do wyliczenia wynagrodzenia za okres od 15 listopada do grudnia 2013 r.; średniej ceny skupu pszenicy za pierwsze półrocze 2014 r. i zastosowaniu jej do wyliczenia wynagrodzenia za okres od stycznia do czerwca 2014 r. oraz średniej ceny skupu pszenicy za drugie półrocze 2014 r. i zastosowaniu jej do wyliczenia wynagrodzenia za okres od lipca do listopada 2014 r.

Czynsz dzierżawny za powyższy okres wyniósł łącznie 133 096,79 zł i został przez pozwanych zapłacony. Zgodnie z umową dzierżawy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zostało podwyższone o 25%, czyli o 33 274,20 zł. Wysokość dopłat bezpośrednich wyniosła: za okres od 15 listopada do grudnia 2013 r. - 48 942 zł, a za okres od stycznia do listopada 2014 r. - 338 381,27 zł. Na dochodzoną pozewem należność składa się suma kwot odpowiadających wartości dopłat bezpośrednich i kwota 33 274,20 zł.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanych i zasądził od nich solidarnie na rzecz powoda koszty postępowania apelacyjnego. Przyjmując za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, Sąd drugiej instancji wyjaśnił, że skoro powód jako podstawę dochodzonego roszczenia wskazał § 17 umowy dzierżawy w zw. z art. 353¹ k.c., to Sąd pierwszej instancji nieprawidłowo do rozliczeń pomiędzy stronami zastosował przepisy art. 224 i n. k.c. Przepisy kodeksu cywilnego o roszczeniach uzupełniających pomiędzy właścicielem rzeczy a jej posiadaczem nie wykluczają odmiennego ich uregulowanie przez zainteresowanych i wówczas decydujące znaczenie ma treść tego porozumienia. Oczywiście w takiej sytuacji nie chodzi o zawarcie umowy przyznającej posiadaczowi prawo do korzystania z rzeczy, ale o utrzymanie się co do zasady stanu bezumownego posiadania rzeczy, gdy do porozumienia stron dochodzi wyłącznie w zakresie rozliczeń i zaspokojenia już powstałych roszczeń

uzupełniających. Dlatego też skoro powód dochodził roszczeń uregulowanych w umowie dzierżawy, to nie miał zastosowania termin przedawnienia przewidziany w art. 229 k.c., lecz w art. 118 k.c. Zważywszy na umowny sposób wyliczenia należności za korzystanie przez pozwanych z nieruchomości bez tytułu prawnego, dochodzone roszczenie miało charakter zbliżony do kary umownej w rozumieniu art. 483 k.c. i art. 484 k.c. Postanowienia umowy dzierżawy w tej materii nie ingerowały w prawo pozwanych do pobierania dopłat do produkcji rolnej, gdyż świadczenie odszkodowawcze obejmowało równowartość tych dopłat, co nie było sprzeczne z prawem. Sąd Apelacyjny nie znalazł przesłanek do miarkowania wysokości kary umownej, tym bardziej, że pozwani już w 2012 r., w świetle postanowień umowy dzierżawy, musieli liczyć się z możliwością rozwiązania umowy dzierżawy przez nowych właścicieli.

Sąd drugiej instancji nie podzielił zarzutów apelacyjnych kwestionujących legitymację procesową powoda (z powołaniem się na pozorność cesji wierzytelności), z uwagi na niewykazanie okoliczności potwierdzających tę wadliwość przelewu wierzytelności. Za niemający znaczenia prawnego Sąd Apelacyjny uznał zarzut osobistego charakteru roszczenia właścicieli o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, gdyż w niniejszej sprawie inna była podstawa prawna dochodzonego roszczenia.

W skardze kasacyjnej pozwani kontestując wyrok Sądu drugiej instancji w całości wnieśli o jego uchylenie i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji przez oddalenie powództwa w całości z uwzględnieniem kosztów procesu za obie instancje i kosztów postępowania kasacyjnego, ewentualnie uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego. Zarzucili naruszenie prawa procesowego, tj. art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 391§ 1 k.p.c. oraz art. 45 ust. 1 i art. 176 ust. 1 Konstytucji RP wskutek pozbawienia ich prawa do obrony, a to w związku ze zmianą podstawy prawnej rozstrzygnięcia bez poinformowania ich o takim zamiarze przed wydaniem wyroku; art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważania zebranego materiału dowodowego i dowolną oraz wybiórczą jego ocenę, polegającą na bezpodstawnym wywiedzeniu przez Sąd, że z umowy dzierżawy wynika termin wydania nieruchomości datowany, jak przyjął

Sąd, na 15 listopada 2013 r., a nie na rok 2014 r., tj. po zbiorach; art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 320 k.p.c. przez orzeczenie wbrew wcześniejszemu rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego w I. i Sądu Okręgowego w P., które określiły termin wydania nieruchomości na dzień 30 listopada 2014 r.; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 509 § 1 k.c. i art. 510 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie i przyjęcie skuteczności przelewu wierzytelności z tytułu umownego odszkodowania z rozwiązanej umowy dzierżawy nieruchomości, której wydzierżawiający jako jej właściciel wyzbył się na rzecz osoby trzeciej, dokonując na jej rzecz przelewu wierzytelności na podstawie odrębnej czynności prawnej zawartej już po sprzedaży tej nieruchomości, podczas gdy taki przelew jest sprzeczny z właściwością zobowiązania, które po sprzedaży nieruchomości przez wydzierżawiającego przestało istnieć jako związane z własnością nieruchomości i tym samym nie mogło być przedmiotem skutecznego przelewu; art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 17 ust. 6, § 3 ust. 8 umowy dzierżawy oraz art. 56 k.c., art. 229 k.c. i art. 230 k.c. przez bezpodstawne przyjęcie, że danym rokiem kalendarzowym, o którym mowa w § 3 ust. 8 umowy dzierżawy jest rok 2013, a nie 2014, w którym to roku nastąpiły zbiory płodów rolnych zasianych jesienią 2013 r., a ponadto przez nieuwzględnienie w interpretacji spornych zapisów umowy obowiązku ich wykładni zgodnej z zasadami współżycia społecznego oraz ustalonymi zwyczajami, wskazującymi, że wydanie nieruchomości rolnej następuje po zbiorach, które to zbiory - „ozime” - nie były możliwe po 13 listopada 2013 r. wcześniej niż w sierpniu 2014 r.; art. 58 § 1 - 3 k.c. oraz art. 353¹ k.c. w zw. z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o płatnościach w ramach systemu wsparcia bezpośredniego oraz § 17 ust. 6 umowy dzierżawy, wskutek przyjęcia, że tak umowa w części odnoszącej się do dopłat jak i umowa przelewu wierzytelności obejmująca swą treścią dopłaty rolne oraz zawierająca w swej treści nieekwiwalentne świadczenia nie jest sprzeczna z ustawą oraz zasadami współżycia społecznego; art. 89 i 91 k.c. w zw. z § 17 ust. 6, § 3 ust. 8 umowy dzierżawy oraz art. 116 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy z zapisu umownego § 3 ust. 8 umowy dzierżawy wynika, że warunkiem zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości było wydanie przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w § 3 ust. 8 umowy dzierżawy, a nie jej rozwiązanie; art. 118 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie

do ustalonego stanu faktycznego oraz naruszenie art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. przez ich niezastosowanie i tym samym przyjęcie, że do roszczenia o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stosuje się terminy przedawnienia wynikające z art. 118 k.c., bez uwzględnienia terminów, o których mowa w art. 229 k.c.; art. 484 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię i bezpodstawne przyjęcie, że w ustalonym stanie faktycznym nie było podstaw do miarkowania odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W celu rozstrzygnięcia zarzutu nieważności postępowania w pierwszej kolejności trzeba wyjaśnić jaki był przedmiot dochodzonego roszczenia w kontekście tego, co stanowiło przedmiot orzeczenia Sądu drugiej instancji. Powód wywodził żądanie zapłaty z postanowienia zawartego w § 17 ust. 6 umowy dzierżawy, stosownie do którego pozwani zobowiązali się na wypadek niewydania przedmiotu dzierżawy (tj. gdy umowa wygasła lub została rozwiązana) w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania lub w terminie określonym przez wydzierżawiającego na podstawie § 3 ust. 8 umowy, do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy do dnia wydania nieruchomości w wysokości równowartości dotychczasowego czynszu, powiększonego o 25%, o podatek rolny oraz o równowartość dopłat bezpośrednich.

Warunkiem orzeczenia na innej podstawie prawnej niż wskazana przez powoda jest to, aby okoliczności faktyczne, na jakie się powołał, to uzasadniały, aby ich rozumienie było takie samo, albo co najmniej bardzo podobne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2019 r., V CSK 207/18, nie publ.). Zakres żądania powoda wynika nie tylko z jego sformułowania i wskazanej podstawy faktycznej w pozwie, ale i dalszych jego twierdzeń przedstawionych w toku postępowania, o ile są ściśle powiązane z okolicznościami przytoczonymi w pozwie i stanowią ich rozwinięcie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2019 r., V CSK 551/17, nie publ.). W obowiązującym modelu apelacji pełnej rola sądu drugiej instancji nie ogranicza się jedynie do samego aktu kontroli zaskarżonego rozstrzygnięcia, ale obejmuje także powinność merytorycznego rozpoznania

sprawy. Celem postępowania apelacyjnego jest bowiem ponowne i wszechstronne merytoryczne rozpoznanie sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2017 r., IV CZ 10/17, nie publ.). W ramach kompetencji wyznaczonych przepisami art. 378 § 2 k.p.c. i art. 382 k.p.c., sąd drugiej instancji stosuje z urzędu właściwe prawo materialne, niezależnie od podniesionych w apelacji zarzutów (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Oznacza to, że co do zasady sąd *meriti* nie jest związany wskazaną przez powoda podstawą prawną roszczenia, lecz jest zobowiązany wziąć pod rozwagę wszystkie przepisy prawne, które powinny być zastosowane w danej sprawie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2006 r., III CSK 210/06, nie publ.). Przyjęcie przez sąd innej podstawy prawnej orzeczenia w stosunku do wskazanej przez powoda nie stanowi wyjścia ponad żądanie określone w art. 321 k.p.c. i tym samym dokonania rozstrzygnięcia o innym przedmiocie żądania niż wskazany przez powoda (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2016 r., I CSK 644/15, nie publ.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2015 r., I CZ 44/15, nie publ.).

W dotychczasowym orzecznictwie Sąd Najwyższy przyjmował, że zastosowanie przez sąd drugiej instancji nowej podstawy prawnej rozstrzygnięcia bez wcześniejszego poinformowania stron o możliwości oceny roszczeń na takiej podstawie prawnej może skutkować pozbawieniem stron możliwości obrony praw (art. 379 pkt. 5 k.p.c.), a tym samym powodować nieważność postępowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2015 r., IV CSK 368/14, OSP 2016, nr 5, poz. 45, z dnia 13 kwietnia 2017 r., I CSK 270/16, nie publ.), chyba że zmiana kwalifikacji prawnej roszczenia przez sąd drugiej instancji nie wpływa na prawo do obrony strony reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika, przez wzgląd na typowość stanu faktycznego sprawy, która pozwala na przewidywalność zastosowania różnych i typowych podstaw prawnych dla danego stosunku faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2016 r., III CSK 351/15, nie publ.).

Sąd pierwszej instancji identyfikował dochodzone przez powoda roszczenie z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości, którego wysokość została określona umownie. Natomiast Sąd drugiej instancji uznał, że skutek

umownego określenie zasad naliczania należności za korzystanie z nieruchomości po ustaniu stosunku dzierżawy, należne świadczenie z tego tytułu stanowi rodzaj kary umownej, przy czym zastrzegł, że wskazane postanowienie umowne nie kreowało po stronie pozwanych tytułu prawnego do dalszego korzystania z nieruchomości. Zatem, Sąd drugiej instancji orzekł o roszczeniu, w ramach okoliczności faktycznych, przytoczonych na jego uzasadnienie, z tym że zmienił kwalifikację prawną postanowienia umownego, na podstawie którego powód określił wysokość dochodzonego świadczenia. W takiej sytuacji procesowej, wbrew stanowisku pozwanych, nie może być mowy o pozbawieniu ich możliwości obrony swych praw przed Sądem drugiej instancji, w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c., gdyż nie doszło do zmiany podstawy faktycznej powództwa, zaś Sąd drugiej instancji dokonał odmiennej oceny charakteru prawnego roszczenia, jednak tak samo jak powód i Sąd pierwszej instancji, przyjął że pozwani w spornym okresie korzystali z nieruchomości bez tytułu prawnego. Odmierna ocena prawna roszczenia dokonana w ramach okoliczności faktycznych, które były przedmiotem wypowiedzi i oceny pozwanych w obu instancjach, nie może skutkować nieważnością postępowania. Pozwani zresztą nie wskazują w jaki sposób, przyjęta przez Sąd drugiej instancji kwalifikacja prawna roszczenia, pozbawiła ich możliwości obrony praw procesowych. Okoliczność, że przedstawiona przez Sąd Apelacyjny ocena prawna tego roszczenia jest merytorycznie błędna, nie skutkuje nieważnością postępowania.

Regulacje dotyczące roszczeń uzupełniających znajdują zastosowanie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych rzecz stanowiąca własność jednej osoby znajduje się w posiadaniu innej osoby. Przepisy te nie uchybiają odmiennemu uregulowaniu rozliczeń przez zainteresowanych; tym samym nie mają zastosowania wtedy, gdy korzystanie z rzeczy przez inną osobę aniżeli właściciel odbywa się na podstawie porozumienia tej osoby z właścicielem, czyli gdy posiadacz korzysta z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku o rozliczeniach decyduje treść umowy (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 28 listopada 1974 r., III CRN 287/74, nie publ., z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99, nie publ., z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08, nie publ.).

Przytoczona wyżej treść § 3 ust. 8 umowy dzierżawy jednoznacznie wskazuje że korzystanie przez byłego dzierżawcę z przedmiotu dzierżawy po ustaniu stosunku prawnego było traktowane jako pozaumowne. Potwierdzeniem tego jest też zdanie drugie tego paragrafu, w którym zawarto wprost zastrzeżenie, że używanie przez byłego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, nie uważa się za przedłużenie umowy dzierżawy na czas nieoznaczony mimo płacenia wymienionego odszkodowania. W konsekwencji, co do zasady dochodzone przez powoda roszczenie miało charakter roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, o którym stanowią przepisy art. 230 k.c. w zw. z art. 224 i n. k.c. Fakt, że strony uregulowały w umowie dzierżawy zasady ustalania wysokości tego wynagrodzenia znaczy tyle, że jedynie w zakresie wysokości tego rodzaju świadczenia nastąpiła modyfikacja w stosunku do ustawowych reguł jego ustalania. Strony danego stosunku prawnego mogą określić, że po jego zakończeniu, w czasie bezumownego korzystania z rzeczy, obowiązywać będą zasady rozliczeń przewidziane w umowie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, OSNCP 1972, nr 12, poz. 229). Nie oznacza to jednak, że zmienia się charakter prawny świadczenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, lecz następuje umowna modyfikacja wysokości tego świadczenia, które pozostaje wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z rzeczy w kodeksowym rozumieniu.

Sąd Apelacyjny z faktu uregulowania wysokości świadczenia za korzystanie z nieruchomości po ustaniu stosunku dzierżawy bezzasadnie wyprowadził tezę o umownym zastrzeżeniu kary umownej. W paragrafie 3 ust. 8 strony nie zmieniły charakteru prawnego korzystania z nieruchomości, po ustaniu stosunku dzierżawy, jako pozaumownego, a tylko umownie określiły zasady ustalania wysokości świadczenia z tego tytułu.

W razie zakończenia dzierżawy, właściciel nieruchomości jest uprawniony do dochodzenia od byłego dzierżawcy, który nadal korzysta z przedmiotu dzierżawy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c. Artykuły 224 i 225 k.c. posługują się pojęciem „wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy”, a nie pojęciem „odszkodowania” z tego tytułu. Przepisy o wynagrodzeniu szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym albo niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem

zobowiązania nie mają zastosowania do rozliczeń między właścicielem i posiadaczem, wynikających ze zdarzeń, o których mowa w art. 224-225 k.c. Mają one charakter szczególny w stosunku do przepisów regulujących odpowiedzialność odszkodowawczą, względnie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia i w zakresie wymienionym w art. 224 i n. k.c. wyłączają inne podstawy odpowiedzialności posiadacza wobec właściciela (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972 r., III CZP 22/72, OSNCP 1972, nr 12, poz. 213 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, Wokanda 2000, nr 10, s. 8, i z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09, nie publ.).

Podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). W związku z czym, w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że skarga kasacyjna nie może być oparta na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. określającego kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76, z dnia 24 listopada 2005 r., IV CSK 241/05 nie publ., z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, nie publ., z dnia 8 października 2009 r., II CSK 222/09, nie publ.).

W prawomocnie zakończonej sprawie windykacyjnej zostało już przesądzone ustanie stosunku dzierżawy w związku z rozwiązaniem umowy na podstawie § 3 ust. 8. Stwierdzenie braku tytułu prawnego po stronie pozwanych, jako przesłanka roszczenia o wydanie nieruchomości, ma znaczenie prejudycjalne dla powstania roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej rzeczy.

Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy państwowe, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Prawomocność orzeczenia sądu jest podstawą jego mocy wiążącej, która charakteryzuje się tym, że nikt nie może negować faktu istnienia orzeczenia i jego określonej treści. Przepis ten wyraża również tzw. pozytywny aspekt prawomocności materialnej orzeczenia sądowego przejawiający się w jego mocy wiążącej jako określonego przymiotu prawnego rozstrzygnięcia zawartego w treści orzeczenia. Skutek materialno-prawny prawomocnego orzeczenia oznacza, że prawomocne orzeczenie

odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, potwierdza go i czyni go niewątpliwym. Jeśli zatem, dane zagadnienie prawne zostało prawomocnie rozstrzygnięte w pierwszym procesie, stanowi kwestię wstępną (prejudycjalną) w innym procesie, w którym dochodzone jest inne żądanie. Związanie prawomocnym wyrokiem oznacza, że sąd obowiązany jest uznać, iż kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne w sprawie przez niego rozpoznawanej, kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku i w późniejszym procesie kwestia ta nie może być już ponownie badana (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2003 r., I CKN 263/01, M. Prawn. 2015, nr 2, s. 85).

Prawomocny wyrok, z punktu widzenia jego prejudycjalnego znaczenia także w innej sprawie, swą mocą powoduje, że nie tylko nie może być zmieniony lub uchylony, ale że nie jest możliwe odmienne ocenianie i uregulowanie tego samego stosunku prawnego, w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami (por. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1994 r., III CZP 29/94, Biul. SN 1994, nr 3, s. 17 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 89/05, z dnia 6 marca 2014 r., V CSK 203/13, nie publ. i z dnia 4 listopada 2016 r., I CSK 736/15, nie publ.).

Powaga rzeczy osadzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu, a przede wszystkim indywidualizacji sentencji wyroku jako rozstrzygnięcia o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego. Chodzi tylko o te elementy uzasadnienia dotyczącego rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób stanowczy o żądaniu (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1957 r., 1 CO 20/57, OSPiKA 1958 nr 10, poz. 261, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1962 r., 1 CR 771/61, OSNCP 1963, nr 7-8, poz. 176, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2010 r., II PK 249/09, OSNP 2011, nr 17-18, poz. 225).

W niniejszej sprawie problem jest bardziej złożony, o tyle że kwestie dotyczące ustania tytułu prawnego i data tego zdarzenia, które zostały przesądzone

prawomocnym wyrokiem w procesie windykacyjnym, nie są wystarczające do rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości według zasad określonych w § 3 ust. 8 umowy dzierżawy. Istotne znaczenie prawne, w kontekście treści § 3 ust. 8 umowy, ma natomiast data powstania obowiązku wydania nieruchomości. Zapisy § 3 ust. 8 w zw. z § 17 ust. 6 i 7 umowy dzierżawy, w kontekście § 7 aneksu nr 2 z dnia 16 czerwca 2010 r., odróżniają bowiem ustanie tytułu prawnego i powstanie obowiązku jej wydania. Dopiero kumulatywne wystąpienie obu przesłanek kreuje roszczenie uzupełniające w umownej wysokości. Stosownie do § 3 ust. 8 umowy dzierżawy, w terminie po 12 listopada 2013 r., mogła ona zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, w drodze jednostronnego pisemnego oświadczenia woli wydzierżawiającego z dniem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości w trybie pierwszeństwa nabycia na rzecz spadkobierców byłych właścicieli, z tym że wydanie przez dzierżawcę przedmiotu dzierżawy miało nastąpić po zbiorach płodów rolnych w danym roku kalendarzowym.

Powyższe postanowienie umowne może rodzić wątpliwości interpretacyjne, gdyż przewiduje natychmiastowy skutek rozwiązania umowy dzierżawy, ale ten z kolei nie mógł nastąpić wcześniej niż po 12 listopada 2013 r., choć samo tego rodzaju oświadczenie mogło zostać złożone pozwanym już od dnia nabycia tej nieruchomości przez spadkobierców byłych jej właścicieli. Określenie terminu „po 12 listopada 2013 r.” miało umożliwić dzierżawcom zebranie płodów rolnych, których zbiór, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, miał mieć miejsce w 2013 r. Nie ulega jednak wątpliwości, że na tej podstawie umowne oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy mogło być złożone również i po 12 listopada 2013 r., przy czym wówczas skutek natychmiastowy rozwiązania umowy, co oczywiste, nie mógł nastąpić wcześniej niż data doręczenia tego oświadczenia dzierżawcom. Jeśli więc oświadczenie o rozwiązaniu umowy zostało złożone po 12 listopada 2013 r., to natychmiastowy skutek w postaci rozwiązania umowy następował w dniu następnym po doręczeniu dzierżawcom tego oświadczenia (art. 111 § 2 k.c.), a wydzierżawiający mógł określić termin wydania nieruchomości zgodnie z § 17 ust. 6 i 7 umowy dzierżawy, który, co wprost wynika z § 3 ust. 8 umowy dzierżawy mógł przypaść po zbiorach płodów rolnych w 2013 r.

W rozpoznawanej sprawie oświadczenie o rozwiązaniu umowy zostało doręczone pozwanym w dniu 15 listopada 2013 r. (k. 55-58). Nie ulega zatem wątpliwości, że stosunek dzierżawy ustał w dniu 16 listopada 2013 r. (art. 111 § 2 k.c.). W oświadczeniu tym właściciele, odwołując się do zapisu § 3 ust. 8, wprost wskazali, że skoro rozwiązanie umowy następuje po 12 listopada 2013 r. to pozwani są zobowiązani do wydania nieruchomości po zebraniu plodów rolnych w tym roku kalendarzowym, czyli skoro już do momentu doręczenia tego oświadczenia i wezwania nastąpił zbiór plonów, to wydanie nieruchomości powinno było nastąpić w roku kalendarzowym 2013. Należy zauważyć, że strony umowy dzierżawy posługiwały się terminem „rok kalendarzowy” a nie „rok dzierżawny”. Rok dzierżawny, w przeciwieństwie do roku kalendarzowego, liczy się od początku dzierżawy, tj. od dnia wydania dzierżawy przedmiotu dzierżawy. Dlatego, skoro pozwani w 2013 r. zebrali plony, zaś oświadczenie o rozwiązaniu umowy i wezwanie do wydania nieruchomości zostały doręczone pozwanym 15 listopada 2013 r., to nie mogą z faktu dokonania w 2013 r., ale jeszcze przed doręczeniem im oświadczenia o rozwiązaniu umowy, zasiewów ozimych wyprowadzać umownego uprawnienia do zebrania plonów w 2014 r. Z § 3 ust. 8 umowy dzierżawy wynika, że w celu powstania po stronie pozwanych obowiązku wydania nieruchomości w roku kalendarzowym 2013 dzierżawa mogła być rozwiązana na skutek oświadczenia wydzierżawiającego złożonego po 12 listopada 2013 r., ale przed upływem roku kalendarzowego 2013 i kwestia dokonania przez dzierżawcę, przed tym oświadczeniem, zasiewów ozimych, nie prowadziła do przedłużenia uprawnienia do ich zebrania na następny rok kalendarzowy.

Dyspozytywny charakter kodeksowej regulacji wypowiedzenia umowy dzierżawy (art. 704 k.c.), oznacza, że w tej materii miały zastosowanie postanowienie umowy dzierżawy. W przypadku, gdy dzierżawcy dokonali zasiewów ozimych przed doręczeniem im oświadczenia wydzierżawiających o rozwiązaniu umowy, czyli przed 15 listopada 2013 r., przysługiwało im jedynie roszczenie o zwrot nakładów na te zasiewy na zasadach określonych dla roszczeń posiadacza rzeczy w stosunku do właściciela (art. 230 k.c. w zw. z art. 226 k.c.). Decydującym w sprawie było to, że stosunek prawny ustał w 2013 r. i jeszcze przed nowym

rokiem kalendarzowym powstał po stronie pozwanych obowiązek wydania nieruchomości.

Wbrew stanowisku pozwanych udzielone im przez sąd w wyroku eksmisyjnym, na podstawie art. 320 k.p.c., moratorium odnośnie do terminu wydania nieruchomości nie stanowiło przedłużenia umowy dzierżawy ani też nie kreowało po ich stronie tytułu prawnego, zwalniającego ich z obowiązku płacenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości wynikającej z postanowień umowy dzierżawy. Artykuł 320 k.p.c. nie ma charakteru materialnego, jak przyjmuje się w niektórych orzeczeniach (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2005 r., IV CK 82/05, nie publ. z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 20/06, nie publ.), lecz procesowy, aczkolwiek może on wywoływać także skutki materialno-prawne (np. przy rozłożeniu świadczenia pieniężnego na raty wierzyciel nie może żądać odsetek od świadczeń ratalnych za okres pomiędzy wydaniem wyroku a terminem płatności poszczególnych rat - zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego - zasad prawna - z dnia 22 września 1970 r., III PZP 11/70, OSNCP 1971, nr 4, poz. 61). Jest przepisem dookreślającym zakres władzy sędziowskiej. W sprawach o wydanie nieruchomości, chodzi o to by natychmiastowe wykonanie wyroku nie kolidowało z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1969 r., III 310/69, OSNCP 1970, nr 6, poz. 115) i w razie orzeczenia obowiązku wydania nieruchomości rolnej przyczyną odroczenia terminu jej wydania może być umożliwienie pozwanemu zebranie plonów. Przepis ten jednak nie modyfikuje terminu wymagalności świadczenia, a zatem nie przekreśla charakteru prawnego roszczenia, dochodzonego po ustaniu stosunku prawnego, jako wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, jak również nie modyfikuje umownych zasad określania wysokości świadczenia z tego tytułu.

Co do zasady każda wierzytelność pieniężna jest zbywalna i może być przedmiotem przelewu, chyba, że zakazuje tego ustawa (np. art. 449 k.c., art. 595 k.c., art. 602 k.c. czy art. 912 k.c.), bądź umowa, albo też sprzeciwia się temu właściwość zobowiązania (np. wierzytelności o charakterze ściśle osobistym takie jak prawo do alimentacji, z wyjątkiem rat już wymagalnych).

Przewidziane w art. 224 i n. k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi uzupełniają roszczenie windykacyjne i wiążą się z samoistnym, bądź zależnym posiadaniem rzeczy przez posiadacza. Mają charakter samodzielny, a nie akcesoryjny i mogą być dochodzone od posiadacza rzeczy także wówczas, gdy właściciel nie żąda jednocześnie wydania rzeczy (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149 i z dnia z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97, nie publ.). Tego rodzaju roszczenia nie mają charakteru osobistego, a ponadto ich zbyciu nie sprzeciwia się ustawa ani umowa. Wierzytelność, która była przedmiotem spornej cesji powstała na rzecz jej zbywców, w czasie gdy byli właścicielami nieruchomości, z której pozwani korzystali bez tytułu prawnego.

Wbrew stanowisku pozwanych sporną cesją nie były objęte tzw. dopłaty bezpośrednie, lecz wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Dopłaty bezpośrednie stanowiły zaś jeden ze wskaźników, wedle którego strony umownie określiły wysokość tego wynagrodzenia. Charakter prawny świadczenia z tytułu dopłat bezpośrednich nie należy utożsamiać ze świadczeniem, którego wysokość została określona w wysokości odpowiadającej tym dopłatom.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego. Właściwa będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego zajmowania rzeczy decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, nie publ., z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04, nie publ. i z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05, nie publ.). Obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy istnieje niezależnie od tego, czy posiadacz w sposób efektywny z rzeczy korzystał i odniósł korzyść, a także niezależnie od tego, czy właściciel sam nie korzystając z rzeczy, poniósł uszczerbek majątkowy. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje również wszelkie wydatki i ciężary, jakie w okresie sprawowania władztwa

nad rzeczą przez posiadacza poniósł właściciel (współwłaściciel) rzeczy np. podatki oraz inne daniny publiczne (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1963 r., III CR 51/63, OSNCP 1964, nr 5, poz. 100). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, obejmuje także koszty normalnego zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania (podobnie jak w przypadku dzierżawy - art. 694 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c.); przede wszystkim jednak obejmuje dochód (zysk) współwłaściciela wynikający z faktu przysługiwania mu prawa do rzeczy. Z kolei odszkodowanie za zużycie (pogorszenie) rzeczy obejmuje tylko takie zużycie, które wykracza poza następstwa prawidłowego jej używania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1969 r., II CR 13/69, nie publ.).

Świadczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny, co oznacza, że strony danego stosunku prawnego mogą, w ramach swobody kontraktowania uregulować jego wysokość, odmiennie niż normuje to kodeks cywilny, ale w razie sporu między stronami, wysokość ta i zasady jej ustalania podlegają kontroli przez pryzmat reguł wskazanych w art. 353¹ k.c. Wysokość świadczenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy do dnia wydania nieruchomości, strony umowy dzierżawy określiły jako równowartość dotychczasowego czynszu powiększonego o 25%, o podatek rolny (jeśli nie został zapłacony przez bezumownego użytkownika) oraz równowartość dopłat bezpośrednich (jeśli przysługiwałyby w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości). Jak już była o tym mowa wysokość dopłat bezpośrednich stanowiła jeden z komponentów, służących do określenia wysokości świadczenia za bezumownego korzystanie z nieruchomości po ustaniu stosunku dzierżawy. Powód dochodził od pozwanych zapłaty kwoty 453 691,87 zł, na którą składało się 25% dotychczasowego czynszu dzierżawnego (tj. 33 274,20 zł z kwoty 133 096,79 zł) oraz równowartość dopłat bezpośrednich. Dochodzona pozwem kwota nie obejmowała kwoty odpowiadającej kwocie czynszu dzierżawnego - 133 096,79 zł, którą pozwani zapłacili. Zatem sumując, wysokość świadczenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości odpowiada około 450% dotychczasowej wysokości czynszu dzierżawnego. Tak określoną wysokość świadczenia w relacjach właściciel - posiadacz rzeczy należy traktować jako

obejmującą wszelkie należności związane z bezumownym korzystaniem z rzeczy, a zatem, m.in. wynagrodzenie i pożytki, o których stanowi art. 230 k.c. w zw. z art. 224 § 1 i n. k.c. Nie obejmuje zaś odszkodowania za ponadnormatywne zużycie lub pogorszenie nieruchomości.

W wyroku z dnia 25 maja 2017 r., II CSK 636/16 (OSNC 2018, nr 2, poz. 24), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że do rozliczenia między właścicielem nieruchomości a jej samoistnym posiadaczem pobranych przez posiadacza jednolitych płatności obszarowych (art. 7 ust. 1 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.; obecnie regulacje w tej materii są zawarte w ustawie z dnia 5 lutego 2015 r. o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego, jedn. tekst: Dz. U. z 2018 r., poz. 1312) stosuje się w drodze analogii art. 224 i art. 225 k.c. w zakresie pożytków, z wyłączeniem sytuacji, w której zastosowanie ma art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. test: Dz. U. 2020, poz. 396; dalej: „u.g.n.r.”), który posługuje się pojęciem wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa jako kategorią ryczałtową, mającą pokrywać ogół należności przysługujących od podmiotu korzystającego bezumownie z takiej nieruchomości.

Analizując zastrzeżoną w umowie wysokość należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości, pod kątem zgodności z przesłankami określonymi w art. 353¹ k.c., trzeba mieć na względzie, że w odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przepis art. 39b u.g.n.r., według wersji obowiązującej w czasie powstania roszczenia, przewidywał obowiązek zapłaty wynagrodzenia w wysokości 5 - krotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. W wyroku z dnia 18 października 2016 r., P 123/15, Trybunał Konstytucyjny stwierdził zgodność tego przepisu z Konstytucją RP w zakresie, w jakim ma zastosowanie do posiadaczy nieruchomości w złej wierze. Dlatego, co do zasady, w odniesieniu do korzystania także z nieruchomości prywatnych zastrzeżenie świadczenia za bezumowne korzystanie po ustaniu umowy dzierżawy w podobnej wysokości nie może być

uznane za niezgodne z powołanymi w zarzutach skargi kasacyjnej przepisami, tym bardziej, że po 15 listopada 2013 r. pozwani byli posiadaczami przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Nie ma uzasadnionych racji konstytucyjnych do bardziej korzystnego, pod tym względem, traktowania nieruchomości rolnych Skarbu Państwa od nieruchomości rolnych przysługującym innym podmiotom. Ubocznie należy wskazać, że przed nabyciem przedmiotowej nieruchomości przez poprzedników prawnych powoda wchodziła ona w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i zasady czynszu dzierżawnego zostały określone w umowie dzierżawy jak dla tego rodzaju nieruchomości, a poprzednicy prawni powoda, w związku z zawarciem umowy sprzedaży, wstąpili w miejsce wydzierżawiającego - Agencji Nieruchomości Rolnych.

Z uwagi na to, że dochodzone przez powoda świadczenie obejmowało roszczenia oparte na stosunkach prawnych pomiędzy właścicielem nieruchomości a jej posiadaczem po ustaniu dzierżawy, czyli jest to roszczenie uzupełniające, o którym stanowi art. 230 k.c. w zw. z art. 224 i n., zasadnym okazał się zarzut naruszenia art. 229 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie oraz zarzut naruszenia art. 118 § 1 k.c. wskutek jego zastosowania. W tym miejscu warto zauważyć, że art. 39 b u.g.n.r. jakkolwiek samodzielnie reguluje wysokość roszczeń wynikających z bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i wyłącza kodeksową regulację, z wyjątkiem art. 229 k.c.

Umowne określenie zasad naliczania wysokości świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości po ustaniu określonego stosunku prawnego nie daje podstaw do oceny zarzutu przedawnienia przy uwzględnieniu ogólnych terminów przedawnienia przewidzianych w art. 118 § 1 k.c. Do dochodzonych przez powoda roszczeń ma natomiast zastosowanie termin przewidziany w przepisie szczególnym, tj. w art. 229 § 1 k.c., który wprost wymienia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz o zwrotu pożytków pobranych przez posiadacza w złej wierze. Taki charakter prawny roszczenia o świadczenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy wyklucza ocenę jego wysokości na podstawie przepisów regulujących karę

umowną, czy uczyniło bezprzedmiotowym zarzut kasacyjny naruszenia art. 484 § 2 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²⁰ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.

aj