



Sygn. akt IV CSK 628/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)
SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych

przeciwko K. M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 czerwca 2016 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 30 kwietnia 2015 r.,

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

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez pozwanego K. M. wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 3 października 2014 r. W sprawie tej ustalono, co następuje. Powoda Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa łączyła z pozwanym K. M. umowa dzierżawy gospodarstwa rolnego w D. o powierzchni 112,54 ha. Stroną tej umowy zawartej w dniu 15 października 1996 r. był pierwotnie Z. B., a za zgodą powódki wstąpiła do niej, jako dzierżawca R. M. Po rozwiązaniu małżeństwa K. i R. M., w sprawie o podział majątku, pozwanemu zostały przyznane wchodząc w skład majątku stron nieruchomości rolne.

Przedmiotem dzierżawy były działki nr 264/98, 266/1 i 266/2. Aneksiem z 17 lipca 2000 r. ustalono termin dzierżawy do dnia 30 września 2012 r., zaś w kolejnym aneksie z 28 listopada 2003 r. przyjęto, iż przedmiot dzierżawy obejmuje obszar 100,94 ha. W § 14 umowy strony ustaliły sposób obliczania czynszu dzierżawnego. Ponadto uzgodniły, że po wygaśnięciu umowy lub jej rozwiązaniu, w razie niewydania przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę, wydzierżawiający będzie naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego określonego w § 14 ust 1 w przypadających do zapłaty terminach, ustalonych w ust. 6 wraz z karą umowną w wysokości 25% tej opłaty (§ 16 pkt 4 umowy).

W 2011 r. pozwany zwracał się do powódki o przedłużenie przedmiotowej umowy dzierżawy, ale bezskutecznie. Sąd Rejonowy w G. prawomocnym wyrokiem z dnia 28 lutego 2013 r. oddalił powództwo o ustalenie istnienia stosunku dzierżawy pomiędzy pozwanym a Agencją Nieruchomości Rolnych, wskazując, że łącząca strony umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 września 2012 r. i uległa rozwiązaniu z uwagi na upływ czasu. Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w G. uwzględnił roszczenie powódki o wydanie nieruchomości.

Pismem z dnia 28 marca 2013 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 179 560,17 zł czyli 5-krotności wysokości czynszu, w tym podatku rolnego

w kwocie 11 548 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości od 1 października 2012 r. do 31 grudnia 2013 r. Wezwanie to zostało bez odpowiedzi.

W tej sytuacji Agencja Nieruchomości Rolnych wystąpiła w dniu 24 marca 2014 r. z pozwem, w którym wniosła o zasądzenie od K. M. kwoty 179 560,17 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Podała, że pozwany od 1 października 2012 r. włada bez tytułu prawnego nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, obejmującą działki nr 266/4, 266/5 i 264/98, położone w G., o powierzchni 100,4713 ha. Dochodzona kwota stanowi wynagrodzenie za korzystanie z tych nieruchomości w okresie od 1 października 2012 r. do 31 grudnia 2013 r. w kwocie 179 560,17 zł, w tym podatek rolny w kwocie 11 548 zł. Jako podstawę swoich roszczeń powódka wskazywała art. 39b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W dniu 10 i 16 kwietnia 2014 r. pozwany uiścił na rzecz powódki 11 548 zł tytułem należnego podatku rolnego oraz 1 452,93 zł tytułem brakującej kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów.

Sąd Okręgowy w O. nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 marca 2014 r. uwzględnił w całości żądanie powódki. Wyrokiem z dnia 3 października 2014 r. Sąd Okręgowy w O. zasądził od K. M. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych kwotę 169 246,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 maja 2014 r. do dnia zapłaty; w pozostałej części postępowanie umorzył oraz orzekł o kosztach postępowania.

Rozpoznający apelację pozwanego Sąd II instancji stwierdził, że poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne znajdują oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym i przyjmuje je za własne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie spór koncentruje się wokół jednej kwestii - czy do roszczenia powódki o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości, będącej uprzednio przedmiotem dzierżawy, po wygaśnięciu umowy ma zastosowanie przepis art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Przepis art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa został wprowadzony ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. nr 233 poz. 1382), która weszła w życie z dniem 3 grudnia 2011 r.

Sąd Apelacyjny zgodził się z Sądem I instancji, że przepis ten - wbrew odmiennemu stanowisku skarżącego - ma charakter normy bezwzględnie obowiązującej. Wprawdzie nie wynika to wprost z jego wykładni literalnej, ale nie oznacza to automatycznie, że przepis jest względnie wiążący. Ustalenie bezwzględnie wiążącego charakteru normy prawnej niekoniecznie wymaga wyraźnego stwierdzenia tego w przepisach prawnych. Jeśli nie ma w nich określeń jednoznacznie wskazujących na te właściwości, rozstrzygnięcia tej kwestii należy poszukiwać na podstawie pozajęzykowych dyrektyw wykładni - funkcjonalnej oraz systemowej, czyli usytuowanie danego przepisu wśród innych. W tym wypadku na bezwzględnie wiążący charakter normy wskazuje jej cel. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, celem wprowadzenia omawianego przepisu była ochrona interesów Skarbu Państwa poprzez uniemożliwienie ustalenia w umowie opłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w niższej wysokości, a tym samym skłonienia osób, które nimi władają do ich szybszego zwrotu właścicielowi. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że przed wprowadzeniem art. 39 b do rozliczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości rolnych Skarbu Państwa zastosowanie miały przepisy kodeksu cywilnego (art. 224 - 231 k.c.), których stosowanie zostało wyraźnie wyłączone, z wyjątkiem art. 229 k.c., w art. 39 b ust. 3. Przepisy te mają charakter względnie wiążący, a w orzecznictwie dopuszczono nawet, że strony - w umowie poprzedzającej powstanie tego roszczenia - mogą odmiennie ułożyć zasady i wysokość zobowiązania posiadacza korzystającego z rzeczy bez tytułu prawnego.

Tak też się stało w rozpoznawanej sprawie - w umowie zawartej przed wejściem w życie przepisu art. 39b przedmiotowej ustawy, tj. w aneksie z dnia 28 listopada 2003 r. do umowy dzierżawy z dnia 15 października 1996 r.

Wobec tego, że ustawa z dnia 16 września 2011 r., nowelizująca ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie zawiera przepisów intertemporalnych, rozwiązania problemu stosowania do roszczenia powódki art. 39b przedmiotowej ustawy należy poszukiwać w ogólnych zasadach międzyczasowego prawa prywatnego. Zasada nieretroakcji wyrażona w art. 3 k.c. oznacza, że nowego prawa nie stosuje do oceny zdarzeń prawnych i ich skutków, jeżeli miały miejsce i skończyły się przed jego wejściem w życie. Wyjątek od tej zasady musi wynikać z brzmienia nowego przepisu, lub - jak stanowi art. 3 k.c. - z jego celu. W rozpoznawanym przypadku zasada nieretroakcji nie ma zastosowania, gdyż wprawdzie umowa kształtująca zasady i wysokość zobowiązania dzierżawcy po wygaśnięciu umowy dzierżawy została zawarta przed wejściem w życie art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r., ale stosunek prawny ukształtowany tą umową zaistniał już w czasie obowiązywania wymienionego przepisu.

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię przepisów art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa polegającą na przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, iż przepis ten jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i ma zastosowanie do roszczenia powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 264/98, 266/1 i 266/2 przed zapisem § 16 pkt 4 łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 15 października 1996 r. (zmienionej aneksami z dnia 17 lipca 2000 r. i z dnia 28 listopada 2003 r.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powód dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez pozwanego, który włada tą nieruchomością bez tytułu prawnego od 1 października 2012 r. Powód zawarł umowę dzierżawy gospodarstwa rolnego o powierzchni 112,54 ha z poprzednikiem prawnym pozwanego. Umowa dzierżawy pierwotnie przewidywała, że skończy się ona 30 września 2007 r. Aneksem z dnia 17 lipca przedłużono jej obowiązywanie do 30 września 2012 r. W umowie tej strony ustaliły, że w razie niewydanania

przedmiotu dzierżawy, po jej zakończeniu wydzierżawiający (powód) za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości będzie naliczał opłatę w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego powiększonego o 25%. Umowa dzierżawy zakończyła się w dniu 30 września 2012 r. Poczynając od tej daty pozwany włada nieruchomością, która była przedmiotem dzierżawy bez tytułu prawnego. W tej sytuacji powodowi, który wykonuje uprawnienia Skarbu Państwa, jako właściciela nieruchomości rolnych przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości, którą włada on bez tytułu prawnego. Istota problemu sprowadza się do wyjaśnienia, jaka ma być wysokość tego wynagrodzenia.

Zgodnie z art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, (jedn. tekst Dz. U. z 2015 r., poz. 1014 ze zm., dalej u.g.n.r.), od 3 grudnia 2011 r., powód może żądać od osoby władającej nieruchomością 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. Przepis ten obowiązywał w dniu 1 października 2012 r. Istnieją, więc podstawy do obliczenia należnego powodowi wynagrodzenia w wysokości obliczonej zgodnie tym przepisem. Z drugiej strony, należy zwrócić uwagę, że w umowie dzierżawy, która była podstawą korzystania z nieruchomości przez pozwanego i która została zawarta w dniu 15 października 1996 r., czyli na wiele lat przed wejściem w życie art. 39 b u.g.n.r., strony przewidziały, że wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości oddanej w dzierżawę w razie, gdy pozwany będzie władał nią bez tytułu prawnego wynosić ma czynsz dzierżawny powiększony o 25%.

W określonych przez art. 354¹ k.c. granicach, w jakich strony mogą kształtować łączące ich stosunki prawne, mieści się uprawnienie do określenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z oddanej w dzierżawę nieruchomości, należnego od władającego tą nieruchomością bez tytułu prawnego po zakończeniu umowy dzierżawy. Takie postanowienie należy uznać za w pełni dopuszczalne gdyż z pozwala ono właścicielowi określić, jaka będzie wysokość tego wynagrodzenia oraz stymuluje osobę, która straciła tytuł do władania

nieruchomością do jej oddania, skoro zna ile będzie musiał zapłacić po zakończeniu dzierżawy, gdy nie zwrócić nieruchomości. Pozwala także dostosować wysokość takiego zryczałtowanego wynagrodzenia do sytuacji majątkowej dzierżawcy.

Czy ustalenie zawarte w umowie dzierżawy z dnia 15 października 1996 r. jest wiążące dla stron tej umowy zależy od oceny charakteru prawnego przepisu art. 39 b u.g.n.r. Orzekające w sprawie sądy uznały, że jest to przepis bezwzględnie wiążący. Sąd Apelacyjny dostrzegł, że wykładnia literalna nie przesądza o takim jego charakterze. Zakaz innej regulacji wysokości wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości rolnych Skarbu Państwa w umowie stron, wyprowadził jednak z celu tego przepisu. Zdaniem tego Sądu uznanie art. 39 b u.g.n.r. za bezwzględnie wiążący chroni niewątpliwie interes Skarbu Państwa oraz sprzyja szybszemu odzyskaniu nieruchomości rolnych pozostających we władaniu osób nie mających do tego tytułu prawnego. Stanowisko takie budzi uzasadnione wątpliwości. Skarżący trafnie zwraca uwagę, że sąd dokonujący wykładni przepisów ustawy powinien uwzględniać regulacje zawarte w Konstytucji. Wynika to wyraźnie z art. 178 ust. 1 Konstytucji, w którym wskazuje się, że sędziowie w sprawowaniu swojego urzędu są niezawisli i podlegają tylko Konstytucji oraz ustawom. Dokonując wykładni przepisów ustawy sędzia powinien to czynić z uwzględnieniem przyjętych w Konstytucji standardów. Trudno zaś uznać za wykładnię prokonstytucyjną, takie rozumienie art. 39b u.g.n.r., które zakłada, że celem tego przepisu jest tylko ochrona interesów Skarbu Państwa. Standardem przyjętym w Konstytucji nie jest specjalna ochrona własności Skarbu Państwa, ale równe traktowanie wszystkich podmiotów. Podkreśla to wyraźnie art. 32 i 64 Konstytucji, z których wynika, że wszyscy są wobec prawa równi i mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne oraz, że własność i inne prawa majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.

Mając to na uwadze, powstaje problem zgodności z Konstytucją przepisu, który pod postacią wynagrodzenia zastrzega swoistą, bardzo wysoką ustawową karę umowną dla Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. Jeżeli zamiarem ustawodawcy było nadanie takiemu przepisowi charakteru bezwzględnego, to powinien to wyraźnie przewidzieć w jego treści. Wywodzenie

takiego charakteru z potrzeby szczególnej ochrony własności Skarbu Państwa nie znajduje uzasadnienia w standardach konstytucyjnych. W związku z tym można mieć poważne wątpliwości, czy nawet uznając ten przepis za względnie wiążący, nie narusza on standardów konstytucyjnych bez wyraźnej potrzeby nadmiernie chroniąc interes Skarbu Państwa. Skoro od woli Agencji będzie zależało czy zgodzi się ona na inne uregulowanie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości rolnych Skarbu Państwa przez osoby, które władają takimi nieruchomościami bez tytułu prawnego, to można założyć, że nie wyrazi ona na to zgody. Wobec tego nawet uznanie, że art. 39b u.g.n.r. nie ma charakteru bezwzględnie wiążącego, nie likwiduje problemu jego zgodności z Konstytucją. Jest to jednak zagadnienie leżące poza zakresem objętym skargą kasacyjną. Natomiast, jeżeli uznać, że art. 39 b u.g.n.r. nie wyklucza uregulowania wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez władającego taką nieruchomością bez tytułu prawnego w umowie stron, to brak podstaw do uznania zasadności roszczenia powodowej Agencji. Strony w czasie obowiązywania umowy dzierżawy ustaliły wysokość takiego wynagrodzenia. To, że umowa ta przestała być podstawą prawną dla dzierżawcy do dalszego władania nieruchomością rolną Skarbu Państwa, nie wpływa na ważność tego postanowienia. Skoro w umowie ustalono inny niż przewiduje art. 39 b u.g.n.r. sposób określenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, a przepis ten nie ma charakteru bezwzględnie wiążącego, to strony są związane wiążącą ich umową. Wobec tego powodowa Agencja może żądać od pozwanego opłaty z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego tylko w wysokości określonej w § 16 pkt 4 umowy dzierżawy z dnia 15 października 1996 r.

Mając na względzie, że zarzut skargi kasacyjnej okazał się uzasadniony Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł, jak w sentencji.

jw

kc