



Sygn. akt V CSK 176/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie
przeciwko Zakładom Rolnym "S." Spółce z o.o. w S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 stycznia 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego [...] z dnia 15 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

oddala skargę kasacyjną;

**zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej
kwotę 7 200 (siedem tysięcy dwieście) zł tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy [...] wyrokiem z dnia 3 lipca 2015 r. oddalił powództwo Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) w Warszawie przeciwko Zakładom Rolnym S. sp. z o.o. w S. o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnej po zakończeniu umowy dzierżawy przez okres od 16 listopada 2011 r. do dnia zwrotu nieruchomości.

Ustalił, że poprzednik prawny powódki - Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa zawarła z pozwaną w dniu 21 kwietnia 1994 r. umowę dzierżawy na okres 15 lat, której przedmiotem były grunty rolne o pow. 2 384, 2440 ha wraz z budynkami i urządzeniami. Po wygaśnięciu umowy strony nie doszły do porozumienia co do zawarcia umowy na kolejny okres. Powództwo Zakładów Rolnych S. sp. z o.o. o nakazanie powódce złożenia oświadczenia woli przedłużającego umowę dzierżawy zostało prawomocnie oddalone. Po wygaśnięciu umowy strona pozwana nadal korzystała z nieruchomości. Pismem z dnia 22 listopada, doręczonym pozwanej w dniu 29 listopada 2011 r. powódka zażądała wydania w dniu 7 grudnia 2011 r. przedmiotowej nieruchomości. Pozwana, począwszy od lutego 2012 r., zwracała powódce poszczególne działki. Pismem z dnia 12 grudnia 2011 r. ANR wezwała pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z gruntu w kwocie stanowiącej równowartość 97 748, 53 zł dt. pszenicy za okres od 16 listopada do 2 grudnia 2011 r. oraz za okres od dnia 3 grudnia 2011 r. do dnia zwrotu nieruchomości w kwocie stanowiącej równowartość 79 382,1427 dt. pszenicy w stosunku rocznym. Wysokość wynagrodzenia za pierwszy z tych okresów została określona na podstawie średnich stawek czynszu dzierżawnego za 1 ha przeliczeniowy uzyskiwanych przez ANR na przetargach zorganizowanych i przeprowadzonych przez Oddział Terenowy [...] w latach 2009 do 2010 na dzierżawy nieruchomości z jej zasobów na terenie powiatów oławskiego i strzelińskiego, sfinalizowanych zawarciem umów dzierżawy. Wynagrodzenie za okres od 3 grudnia 2011 r. zostało określone zgodnie z art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst Dz.U. 2016, poz. 1491 r. – dalej jako „u.g.n.r.”) wprowadzonym przez art. 1 ust. 24 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy

o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U Nr 233, poz. 1382) w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Kolejnymi pismami z dnia 12 marca 2012 r., 23 kwietnia 2012 r. i z dnia 15 maja 2012 r. strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwot 1 838 670,12 zł, 2 380 515, 96 zł, 2 887 242, 70 zł. Pozwana uiściła na rzecz powódki tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu łączną kwotę 4 023 673, 16 zł.

Sąd Okręgowy oceniał roszczenie powódki odrębnie dla każdego z okresów odpowiednio na podstawie art. 225 k.c. w zw. 224 § 2 k.c., oraz na podstawie art. 39 b u.g.n.r., przy przyjęciu, że co najmniej od uprawomocnienia się wyroku oddalającego powództwo o przedłużenie dzierżawy pozwana była posiadaczem samoistnym w złej wierze. Uznał, że strona powodowa nie udowodniła wysokości dochodzonego roszczenia za pierwszy okres, poprzestając jedynie na przedstawieniu sposobu jego wyliczenia. Natomiast w stosunku do drugiego okresu konieczne było wykazanie przez powódkę wywoławczej wysokości czynszu od nieruchomości gdyby była ona przedmiotem dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu, a w tym celu konieczne było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, którego powódka nie wniosowała. Sąd Okręgowy podzielił podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczeń powódki, do którego znajdzie zastosowanie art. 229 k.c. wskazując, że przepisy o przerwie biegu przedawnienia mają zastosowanie jedynie do ogólnych terminów przedawnienia, nie znajdują natomiast zastosowania do art. 229 k.c. Ponieważ pozew został wniesiony 2 października 2013 r., to jedynie te żądania powódki, które dotyczą nieruchomości zwróconych jej po 1 października 2012 r. nie uległy przedawnieniu.

Rozpoznając apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny [...] podzielił ustalenia faktyczne tego Sądu oraz dodatkowo ustalił, że wszystkie przedmiotowe nieruchomości zostały powódce wydane. Jako nietrafny ocenił pogląd Sądu Okręgowego odnośnie do wykładni art. 229 k.c. i przyjął odmiennie niż ten Sąd, że nie ma przeszkód do stosowania do niego przepisów ogólnych o przerwie biegu przedawnienia, w tym także art. 123 §1 pkt 2 k.c. Uznał

że w sprawie nie doszło do przerwania biegu przedawnienia roszczenia powoda na skutek uznania niewłaściwego, którego nie stanowi pismo pozwanej z dnia 9 listopada 2012 r. W konsekwencji jako chybione ocenił zarzuty apelującej naruszenia art. 123 w zw. z art. 60 i 65 k.c. oraz art. 233 k.p.c.

Nie podzielił stanowiska powódki, że do objętych pozwem roszczeń o wynagrodzenie za okres od 3 grudnia 2011 r. do dnia wydania nieruchomości wykluczone jest stosowanie rocznego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 229 k.c. Wskazał, że zgodnie z art. 39b ust. 3 u.g.n.r., obowiązującym od dnia 3 grudnia 2011 r., do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości Zasobu nie stosuje się przepisów art. 224 – 231 k.c., z wyłączeniem jednak art. 229 k.c. W tym zakresie skarżąca podnosiła, że pozwana jest posiadaczem zależnym, o którym jest mowa w art. 230 k.c., a skoro na mocy art. 39b ust. 3 u.g.n.r. stosowanie tego ostatniego przepisu jest wyłączone, to do przedawnienia roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntów przez posiadacza zależnego znajdują zastosowanie ogólne terminy przedawnienia przewidziane w art. 118 k.c., gdyż art. 229 k.c. dotyczy jedynie rozliczeń między właścicielem a posiadaczem samoistnym. Odnosząc się do tej argumentacji Sąd Apelacyjny podniósł, że w sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której strona pozwana utraciła tytuł do korzystania z gruntów, a mimo to z nich nadal korzystała. Od momentu utraty tytułu do władania gruntami pozwana była samoistnym posiadaczem bezprawnym tych gruntów, zaś strona powodowa akceptowała ten stan rzeczy, przyjmowała zwracane działki, a uiszczane przez pozwaną kwoty traktowała jak wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Kierując się tym Sąd Apelacyjny zaakceptował ocenę Sądu pierwszej instancji, że przedawnieniu na podstawie art. 229 k.c. uległy roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości, w stosunku do których bezumowne korzystanie ustało w dniach od 10 lutego 2012 r. do 26 września 2012 r. Nie zasługiwały więc na uwzględnienie zarzuty strony apelującej naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 117, 118 i 229 k.c.

Zaakceptował stanowisko Sądu pierwszej instancji, który odmówił udzielenia ochrony prawnej pozostałemu nieprzedawnionemu roszczeniu strony powodowej z uwagi na jego nieudowodnienie. Powołał się na art. 39b ust. 1 i na jego

podstawie wywiódł, że przesłankami wyliczenia należnego świadczenia jest wykazanie wywoławczej wysokości czynszu, który stanowiłby warunek przetargu. Podkreślił przy tym, że nie można jednoznacznie wskazać, iż dla udowodnienia tej okoliczności koniecznym było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego właściwej specjalności. Nie jest wykluczone, że wystarczającym do ustalenia sposobu wyliczenia dochodzonego pozwem wynagrodzenia w tej części okazałoby się przedstawienie przez stronę powodową stosownej w tym względzie dokumentacji. Jednak w zebranych materiałach dowodowych brak jest danych, w oparciu o które można by podaną przez powódkę stawkę czynszu choćby porównać ze stawkami z innych przeprowadzonych przetargów. W tej sytuacji, gdy powódka nie zaoferowała dowodów z dokumentów, na podstawie których możliwa byłaby weryfikacja prawidłowości wyliczonego przez nią wynagrodzenia, czy też zgodności tego wyliczenia z zarządzeniem nr 35/09 Prezesa ANR z dnia 28 września 2009 r., nie wystarczający dla rozstrzygnięcia byłby dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości.

Z tych względów Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 15 grudnia 2015 r. oddalił apelację powódki.

W skardze kasacyjnej powódki zaskarżającej wyrok Sądu Apelacyjnego w części, tj. co do kwoty 1 769 632,11 zł skarżąca zarzuciła

1/ w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego naruszenie:

a/ art. 39b ust. 1 u.g.n.r. poprzez błędną wykładnię

- polegającą na przyjęciu, że Agencja ma obowiązek ustalenia czynszu dzierżawnego dla celu tego przepisu za pomocą reguł rynkowych i odnoszących do tych reguł prawnych,

- polegającą na przyjęciu, że miarę wyliczenia na podstawie art. 39b ust. 1 u.g.n.r. 5-krotności wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny po przeprowadzeniu przetargu, powinna stanowić opinia biegłego lub inna nie przedstawiona przez Agencję dokumentacja, w sytuacji, gdy powód kierując nieruchomością do przetargu na dzierżawę jest zgodnie z obowiązującymi przepisami uprawniony we własnym zakresie ustalić wysokość czynszu wywoławczego,

- uznaniu, że nie jest wykluczone, iż wystarczającym do ustalenia sposobu wynagrodzenia okazałoby się przedstawienie przez powoda stosownej dokumentacji, podczas gdy powód w piśmie z dnia 6 lutego 2015 r. zawarł szczegółowe wyliczenie czynszu dzierżawnego i jego 5-krotności ze wskazaniem wszystkich szczegółowych danych dotyczących poszczególnych działek oparte na zarządzeniu Prezesa ANR nr 35/09,

b/ naruszenie przepisów rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargów na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, w szczególności § 3 ust. 1 w zw. z § 2 pkt 6 przez ich niezastosowanie skutkujące bezpodstawnym uznaniem, że powód mógł dla poparcia swoich twierdzeń przedstawić stawki czynszów z innych przeprowadzonych w okolicy przetargów, podczas, gdy Agencja ma kompetencję do samodzielnego ustalania wywoławczej wysokości czynszu, a ponadto powód przedłożył tabelaryczne zestawienie stawek czynszu we wskazanych powiatach,

c/ naruszenie art. 336 k.c. przez niewłaściwą wykładnię i zastosowanie skutkujące uznaniem, że pozwany był posiadaczem samoistnym,

d/ naruszenie art. 229 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i art. 39b ust. 3 u.g.n.r. przez uznanie, że roczny termin przedawnienia ma zastosowanie do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnych Skarbu Państwa po 3 grudnia 2011 r. podczas, gdy art. 39b ust. 3 u.g.n.r. wyłącza stosowanie art. 230 k.c., a w konsekwencji na podstawie wykładni systemowej również zastosowanie art. 229 § 1 k.c. do posiadaczy zależnych,

e/ naruszenie art. 2 w zw. z art. 10 ust. 2 w zw. z art. 95 ust. 1 Konstytucji i art. 1 § 2 i 3 ustawy - Prawo o ustroju sądów powszechnych w zakresie sprawowanie wymiaru sprawiedliwości i dokonanie prawotwórczej wykładni art. 39 b ust. 1 u.g.n.r. przez przyjęcie braku samodzielnej kompetencji Agencji do obliczenia wywoławczej wysokości czynszu dzierżawnego w przetargu.

Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w drugiej instancji i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie 3 grudnia 2011 r., wprowadziła w dodanym do niej art. 39b, szczególną w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego regulację wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa. Wynikające z tego przepisu roszczenia mają od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej, która nie zawiera przepisów międzyczasowych dotyczących już trwających stosunków prawnych, zastosowanie do stosunków będących w toku. Stany faktyczne bezumownego korzystania z nieruchomości Zasobu po dniu wejścia w życie ustawy podlegają więc ocenie w oparciu o art. 39 b u.g.n.r.

Zgodnie z tym przepisem osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu (ust. 1). Wytoczenie powództwa opartego na art. 39 ust. 1 warunkuje władanie przez posiadacza nieruchomości należącą do Zasobu bez tytułu oraz żądanie jej zwrotu (ust. 2).

Szeroko ujęte pojęcie osoby władającej nieruchomością, obejmuje każdy podmiot władający nią dla siebie bez tytułu prawnego, a więc zarówno posiadacza samoistnego jak i zależnego w tym dzierżawcę, który nie wydał gruntu po wygaśnięciu stosunku dzierżawy. Do zapłaty stawki wynagrodzenia w tej wysokości zobowiązany jest każdy władający, niezależnie od tego czy jest posiadaczem w dobrej, czy w złej wierze. Za takim rozumieniem art. 39 ust. 1 u.g.n.r., nie różnicującym w tym zakresie sytuacji posiadacza nieruchomości, przemawia jego wykładnia językowa, której rezultat potwierdza wyłączenie w art. 39 ust. 3 stosowania odpowiednich przepisów kodeksu cywilnego wprowadzających takie rozróżnienie. Jest ona zgodna z celem wprowadzenia tego przepisu, jakim było przeciwdziałanie tzw. dzikim dzierżawom i sankcjonowanie osób bezprawnie

korzystających z nieruchomości oraz motywowaniem ich do terminowego zwrotu po wygaśnięciu stosunku prawnego (sprawozdanie z 99 posiedzenia Sejmu w dniu 29 sierpnia 2011 s. 66). Nawiązuje do niego mechanizm ustalania wynagrodzenia oparty na stawce czynszu dzierżawnego.

W tym kontekście, pozbawiony doniosłości prawnej dla rozstrzygnięcia jest zarzut obrazy art. 336 k.c., którego naruszenia upatruje skarżąca w błędnym uznaniu pozwanego za posiadacza samoistnego przedmiotowych nieruchomości. W konsekwencji błędny jest także, oparty na twierdzeniu o zależnym posiadaniu pozwanej, wniosek o niestosowaniu do niej art. 229 § 1 k.c., nie mający oparcia w art. 39 ust. 1 i 3 u.g.n.r.

Podstawę stawki służącej obliczeniu należnego Agencji wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu z nieruchomości jest cena wywoławcza czynszu dzierżawy, jaki byłby należny od nieruchomości gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy. Jego wysokość, zgodnie z art. 39 ust. 2 u.g.n.r. ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i obejmuje poza należnością właściciela z tytułu umowy dzierżawy powiększonego o odsetki także utracone przez właściciela inne pożytki, których rozmiar nie wymaga odrębnego wykazywania. Z założenia może przewyższać wynagrodzenie ustalone na zasadach ogólnych według cen wolnorynkowych. Zakładanym przez ustawodawcę celem takiego rozwiązania było uproszczenie i przyspieszenie egzekwowania należności z tytułu bezumownego korzystania z gruntów państwowych. Wysokość czynszu dzierżawnego ustalana jest stosownie do warunków miejscowych według algorytmu określonego zarządzeniem Prezesa ANR, które w okolicznościach sprawy stanowi zarządzenie nr 35/09 z dnia 28 września 2009 r. Czynsz dzierżawny ustala się w umowie jako sumę pieniężną albo równowartość pieniężną odpowiedniej ilości pszenicy. Wysokość czynszów wywoławczych jest zależna od rodzaju gruntu, jego klasy i okręgu podatkowego.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 39b ust.1 u.g.n.r. dotyczą sposobu obliczenia wynagrodzenia za użytkowanie przez pozwaną nieruchomości wydanych Agencji po 26 września 2012 r. Rację ma skarżąca podnosząc, że kompetencja do ustalania wysokości czynszu wywoławczego

(art. 39a i b u.g.n.r.) należy do Prezesa ANR na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi i § 16 pkt 1 statutu powódki stanowiącego załącznik do rozporządzenia Ministra Skarbu Państwa z dnia 1 sierpnia 2003 r. w sprawie nadania statutu Agencji Nieruchomości Rolnych. Pogląd ten, podzielany także przez stronę pozwaną - wbrew zarzutom powódki - został zaakceptowany przez Sąd Apelacyjny, który jako przyczynę oddalenia powództwa w odnośnej części wskazał nieprzedstawienie przez stronę powodową dowodów pozwalających zweryfikować prawidłowość wyliczonego przez nią należnego wynagrodzenia pod kątem jego zgodności z zarządzeniem Prezesa ANR z dnia 28 września 2009 r. Przyznając tym dowodom zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd Apelacyjny nie wykluczył ewentualnej potrzeby sprawdzenia ich pod względem rachunkowym przez powołanego biegłego.

Przepis art. 398³ § 3 k.p.c. wyłącza spod kontroli Sądu Najwyższego wszelkie zarzuty skarżącego dotyczące oceny mocy i wiarygodności dowodów prowadzących do ustalenia podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia. Bezskuteczna jest więc podjęta w skardze kasacyjnej pod pozorem zarzutu błędnej wykładni art. 39b ust. 1 u.g.n.r. krytyka oceny Sądu Apelacyjnego odnośnie do braku wartości dowodowej pisma powódki z dnia 6 lutego 2015 r. dla ustalenia należnego jej wynagrodzenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego stosownie do art. 98 § 1 i 3, w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

aj

kc