



Sygn. akt V CSK 613/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie
przeciwko R. P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 23 czerwca 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 19 maja 2015 r.,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę
5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód - Agencja Nieruchomości Rolnych w Warszawie (ANR) domagała się zasądzenia od pozwanego R. P. kwoty 248.348,13 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości Agencji po wygaśnięciu stosunku dzierżawy.

Sąd Okręgowy zasądził na rzecz Agencji kwotę 20.891,65 zł z odsetkami i oddalił powództwo w pozostałym zakresie po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

W dniu 24 października 2003 r. strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości rolnej o pow. 477,782 ha. Umowę zawarto na 10 lat, licząc od dnia wydania nieruchomości. Agencja w marcu 2010 r. złożyła dzierżawcy oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym i wyznaczyła mu termin zwrotu nieruchomości na dzień 1 kwietnia 2010 r. Po rozwiązaniu umowy pozwany nadal korzystał z gruntu. Wyrokiem Sądu Rejonowego z dnia 11 lipca 2013 r. nakazano pozwanemu wydanie Agencji przedmiotu dzierżawy.

W związku z bezumownym korzystaniem z gruntu przez b. dzierżawcę Agencja - po wystawieniu odpowiednich faktur - wzywała pozwanego kilkakrotnie do uregulowania należności z tego tytułu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że podstawę prawną zgłoszonego przez Agencję roszczenia stanowiły przepisy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. (za pierwszy okres) oraz art. 39 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r., nr 1014, ze zm.; cyt. dalej - „ustawa z dnia 19 października 1991 r.”). Pozwany uznał roszczenie Agencji w wysokości 20.861,65 zł.

Agencja obliczyła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia 2 grudnia 2011 r., stosując reguły wynikające z § 17 ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 24 października 2003 r. Odnośnie do dalszego okresu korzystania zastosowano art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r., obowiązującego od dnia 3 grudnia 2011 r. Przesłanką zastosowania tego przepisu dla określenia wynagrodzenia należnego powodowej Agencji niezbędne było wykazanie przez nią wywoławczej wartości

czynszu, który byłby należny Agencji, gdyby nieruchomość była zaangażowana w stosunek dzierżawy po przeprowadzaniu przetargu. Tymczasem aktywność Agencji ograniczyła się jedynie do przedstawienia odpowiednich faktur Vat, a faktury te nie mogły stanowić - zdaniem Sądu Okręgowego - właściwego wyliczenia należnego Agencji świadczenia w świetle art. 6 k.c. Konieczny był tu dowód z opinii biegłego, który mógłby wykazać okoliczność wymagającą specjalnej wiedzy, tj. właśnie możliwość uzyskania wywoławczej wysokości czynszu.

Apelacja powodowej Agencji została oddalona jako nieuzasadniona. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że przedłożone faktury i wezwania o zapłatę w żadnym razie nie dowodzą wysokości dochodzonego pozwem świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. W sprzeczności z nakazem zapłaty pozwany zarzucał, że dochodzone wynagrodzenie jest bezpodstawne, bowiem przekracza wysokość wcześniej ustalonego w umowie czynszu. Pozwany nie uznał zasadności dochodzonego roszczenia, bowiem twierdzenie pozwanego o bezzasadności należy odnieść zarówno do zasady, jak i wysokości żądania.

Podobnie jak Sąd Okręgowy Sąd Apelacyjny stwierdził, że zastosowanie przepisu art. 39b ust. 1 ustawy z 1991 r., przewidującej pięciokrotną wartość wywoławczej wysokości czynszu w postępowaniu przetargowym wymaga przeprowadzenia w tym zakresie odpowiedniego dowodu w postaci opinii biegłego rzeczoznawcy. W danej sprawie brak dostatecznych podstaw do tego, aby dowód taki mógł zostać przeprowadzony z urzędu, bowiem Sąd nie ma obowiązku wskazywania profesjonalistom skutków braku przeprowadzenia dowodu, obejmującego istotne fakty dla rozstrzygnięcia sprawy. Dochodzenie należności strony powodowej za bezumowne korzystanie z nieruchomości objęte zostało znacznym udogodnieniem ustawodawczym.

W skardze kasacyjnej powodowej Agencji podniesiono zarzuty naruszenia art. 39b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r., naruszenia przepisów rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 14 stycznia 2009 r. w sprawie szczegółowego trybu przeprowadzania przetargu na dzierżawę Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, a w szczególności § 3 ust. 1 w zw. z § 2 pkt 6

(Dz. U. z 2013 r., nr 1142; cyt. dalej - „rozporządzenie z dnia 14 stycznia 2009 r.”), a także art. 2 w zw. z art. 10 ust. 2 w zw. z art. 15 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 1 § 2 i 3 ustawy o ustroju sądów powszechnych.

Skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, tj. zasądzenie od pozwanego na rzecz Agencji kwoty 248.343,14 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stan bezumownego korzystania przez pozwanego (b. dzierżawcę) z nieruchomości należącej do powodowej Agencji nie może być, oczywiście, kwestionowany. Nie można też kwestionować, że w rozpoznawanej sprawie miał zastosowanie art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. w brzmieniu obowiązującym od dnia 3 grudnia 2011 r. Z ustaleń Sądów *meriti* wynika, że do rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 24 października 2003 r. doszło w marcu 2010 r., a pozwanemu wyznaczono termin do zwrotu przedmiotu dzierżawy na dzień 1 kwietnia 2010 r.

Zgodnie z art. 39 b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r., osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład zasobu własności Rolnej Skarbu Państwa bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Wysokość tak ustalonego wynagrodzenia określa się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości (art. 39b ust. 2 ustawy). Do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości zasobu nie stosuje się przepisów art. 229 k.c. Stworzony został tu zatem szczególny reżim prawny ustalenia rozmiaru wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Agencji bez tytułu prawnego, a także szczególny reżim dochodzenia tego wynagrodzenia w zasadzie z wyłączeniem przepisu kodeksu cywilnego dotyczącego tzw. roszczeń uzupełniających. Dochodzi tu także

do wyłączenia umownych postanowień obejmujących konsekwencje prawne niewydania przez dzierżawcę nieruchomości po rozwiązaniu umowy najmu (por. § 17 ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 24 października 2004 r.). Należy podzielić stanowisko Agencji, że celem omawianego przepisu było wyposażenie Agencji w sprawne narzędzie dochodzenia zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości należących do Agencji. Niewątpliwie chodzi tu zatem wyrażnie nie tylko o cel kompensacyjny tego przepisu (wynagrodzenie w związku z nieuzyskaniem korzyści z nieruchomości), ale także o dyscyplinowanie podmiotu, który bez tytułu prawnego korzysta z nieruchomości Agencji.

Wykładnia art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. powinna uwzględniać wspomnianą, szczególną regulację prawną zawartą w tym przepisie. Nie można, oczywiście, kwestionować tego, że w zakresie procedury przetargowej obejmującej dzierżawę nieruchomości jej organizatorem jest właśnie Agencja (§ 2 pkt 6 i § 3 rozporządzenia z dnia 14 stycznia 2009 r.). Można wprawdzie podzielić sugestię strony skarżącej, że jedynym podmiotem uprawnionym do decydowania o przetargowej, „wywoławczej wysokości czynszu” jest sama Agencja (s. 9 skargi), jednakże nie chodzi tu o każdą propozycję, która mogłaby być zgłoszona przez Agencję przy zainicjowaniu przetargu. Należy bowiem mieć na względzie ekonomicznie (rynkowo) uzasadnioną wysokość czynszu, co powinno zostać - w celu zastosowania art. 39b ust. 1 ustawy - odpowiednio zweryfikowane. W omawianym przepisie (i w przepisach wykonawczych) nie przewidziano bowiem określonej metodologii ustalania „wywoławczej wysokości czynszu”. W celu wyeliminowania możliwego zarzutu arbitralności decyzyjnej Agencji w tym zakresie (wysokość czynszu ustala się tu bowiem hipotetycznie, a nie w związku z realnie przygotowanym przetargiem) należy odwołać się do ogólnych instrumentów prawnych pozwalających na obiektywne zweryfikowanie przyjętej przez Agencję „wywoławczej wysokości czynszu”, która miałaby ostatecznie służyć określeniu rozmiaru zadłużenia wobec Agencji osoby korzystającej z nieruchomości bez tytułu prawnego. Niewątpliwie takim instrumentem może okazać się właśnie opinia biegłego - rzeczoznawcy. Dlatego Sądy *meriti* trafnie uznały, że samo wystawienie faktur przez Agencję i powołanie się na przepis art. 39b ustawy nie stanowiło

jeszcze wykazania przez Agencję właściwej, wywoławczej wysokości czynszu w rozumieniu tego przepisu.

Z przedstawionych przyczyn, uznając brak naruszenia przez Sąd Apelacyjny przepisu art. 39b ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 r., a także innych, wskazanych w skardze przepisów, Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną powodowej Agencji jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.) i orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego.

jw