



Sygn. akt V CSKP 88/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Roman Trzaskowski

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa K. w W.

przeciwko D.W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 czerwca 2021 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 30 października 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację pozwanego D.W. od wyroku Sądu Rejonowego w W. z dnia 29 lipca 2014 r. zasądającego na

rzecz poprzednika prawnego powoda K. kwotę 71 660,15 zł z ustawowymi odsetkami.

Według ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia Sądów *meritii* (Sąd drugiej instancji uzupełnił częściowo ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji), pozwanego i poprzednika prawnego powoda w okresie do 28 lutego 2011 r. łączyła umowa dzierżawy z dnia 18 marca 2008 r., której przedmiotem były nieruchomości położone na terenie gm. K., o powierzchni 39,8100 ha. W § 17 ust. 5 umowy postanowiono, że używanie przez dotychczasowego dzierżawcę przedmiotu dzierżawy, po wygaśnięciu umowy albo jej rozwiązaniu, nie uważa się za przedłużenie umowy na czas nieoznaczony oraz określono zasady ustalania wysokości świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości po wygaśnięciu umowy albo jej rozwiązaniu. Do wydania nieruchomości objętej umową dzierżawy doszło ostatecznie w dniu 12 marca 2013 r. Strona powodowa w związku z wejściem w życie w dniu 3 grudnia 2011 r. art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 2243; dalej: „u.g.n.r.”), naliczała pozwanemu, od tej daty, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie zgodnie z zasadami określonymi w tym przepisie.

Pozwany na poczet należności z tytułu korzystania z tych nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy wpłacił kwotę 43 110,57 zł, której część została zaliczona na należność za 2011 r., a w zakresie kwoty 9 776,79 zł na poczet należności za 2012 r. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za 2012 r., obliczone na podstawie art. 39b u.g.n.r. wyniosło kwotę 93 213,75 zł. Strona powodowa żądała zapłaty kwoty 71 660,15 zł.

W skardze kasacyjnej, pozwany zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w całości wniósł o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 39b u.g.n.r. w sytuacji, gdy w sprawie miał zastosowanie § 17 pkt 5 umowy dzierżawy z dnia 18 marca 2008 r., a także błędne uznanie, iż powołany przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący; art. 353¹ k.c. przez jego pominięcie w sytuacji, gdy kwestia

wysokości świadczenia po ustaniu stosunku dzierżawy została uregulowana w umowie dzierżawy; art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W uchwale z dnia 23 stycznia 2020 r., BSA I-4110-1/2020, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sprzeczność składu sądu z przepisami prawa w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. zachodzi także wtedy, gdy w składzie sądu bierze udział osoba powołana na urząd sędziego Sądu Najwyższego na wniosek Krajowej Rady Sądownictwa ukształtowanej w trybie określonym przepisami ustawy z 2017 r. o zmianie ustawy o Krajowej Radzie Sądownictwa oraz niektórych ustaw (Dz.U. z 2018 r., poz. 3), przy czym stwierdził, że przyjęta wykładnia nie ma zastosowania do orzeczeń, wydanych przez Sąd Najwyższy, przed dniem podjęcia tej uchwały.

Postanowienie o przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania zapadło w dniu 5 listopada 2019 r. (k. 625), w związku z czym, nie występuje problem wadliwości tamtego postępowania, która mogłaby mieć wpływ na prawidłowość postępowania przed Sądem Najwyższym, po przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania.

2. 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. 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, niepubl., z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04, niepubl. i z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05, niepubl.). 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). W skład wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy wchodzi także koszty normalnego zużycia rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania (podobnie jak w przypadku dzierżawy - art. 694 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c.), a przede wszystkim dochód (zysk) właściciela 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.).

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, niepubl.).

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 art. 224 i n. k.c. 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, niepubl., z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99, niepubl., z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08, niepubl.). Nie oznacza to jednak, że zmienia się charakter prawny

świadczenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, gdy następuje umowna modyfikacja wysokości tego świadczenia, które pozostaje wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z rzeczy w kodeksowym rozumieniu. Strony danego stosunku prawnego mogą bowiem określić, że po jego zakończeniu, w czasie bezumownego korzystania z rzeczy, obowiązywać będą zasady rozliczeń przewidziane w ich porozumieniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, OSNCP 1972, nr 12, poz. 229, z dnia 25 czerwca 2020 r., II CSK 692/18 niepubl.).

Strony, w ramach swobody kontraktowej (art. 353¹ k.c.) w umowie dzierżawy uregulowały sposób ustalania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnych stanowiących własność Skarbu Państwa, po ustaniu tytułu prawnego dzierżawcy. Stosownie do § 17 ust. 5 umowy z dnia 18 marca 2008 r. w przypadku, gdy umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, zaś dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym przez wydzierżawiającego, będzie on naliczał opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu powiększonego o: karę umowną w wysokości 25% dotychczasowego czynszu, równowartość podatku rolnego od tej nieruchomości, równowartość dopłat bezpośrednich, nawet jeżeli były dzierżawca nie uzyskał tych dopłat wskutek ustalenia, że grunt nie był utrzymywany „w dobrej kulturze rolnej” oraz kwotę podatku Vat w wysokości 22% od czynszu za grunty przeznaczone na cele rolnicze i część kary umownej przypadającej od czynszu oraz od równowartości podatku rolnego i dopłat bezpośrednich.

W powołanym wyżej wyroku z dnia 25 czerwca 2020 r., II CSK 692/18, Sąd Najwyższy podobny zapis umowny zakwalifikował jako zastrzeżenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w określonej umownie wysokości, a nie rodzaj kary umownej w rozumieniu art. 483 k.c.

Umowa dzierżawy, z uwagi na upływ terminu, na który została zawarta (luty 2011 r.), przestała obowiązywać jeszcze przed wejściem w życie art. 39b u.g.n.r. W świetle obowiązującego przed 3 grudnia 2011 r. stanu prawnego w odniesieniu do nieruchomości rolnych Skarbu Państwa i przedstawionego orzecznictwa nie ulega wątpliwości, że opisane postanowienie umowne dotyczące ustalenia

wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie było sprzeczne z prawem i z chwilą ustania stosunku dzierżawy zaczęło obowiązywać.

Zgodnie z wprowadzonym z dniem 3 grudnia 2011 r. ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 233, poz. 1382) artykułem 39b ust. 1, w brzmieniu obowiązującym do 26 czerwca 2019 r., osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład zasobu nieruchomości rolnych Skarbu Państwa bez tytułu prawnego była zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych, a następnie K., wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny, gdyby nieruchomość ta była przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu; do roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z takich nieruchomości nie stosuje się art. 225-231 k.c., z wyłączeniem art. 229 k.c.

Przepis ten posługuje się pojęciem wynagrodzenia 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. 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.

Jakkolwiek wprowadzenie art. 39b nastąpiło na korzyść Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości rolnych, co do których ustał tytuł prawny dzierżawców i którzy nadal z tych nieruchomości korzystają, nie oznacza to, że K. wykonujący, z mocy art. 5 ust. 1 u.g.n.r., na rzecz Skarbu Państwa prawo własności w stosunku do nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, nie może zgodzić się na niższe wynagrodzenie; wynika to z istoty uprawnień właścicielskich (art. 140 k.c.). Przepis ten nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2016 r., IV CSK 628/15, niepubl.).

W sprawie zasadniczy problem sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy wejście w życie przepisu art. 39b u.g.n.r. doprowadziło do zniweczenia skutków

umownie określonej przez strony, po ustaniu stosunku prawnego dzierżawy, wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wprowadzając art. 39b u.g.n.r. ustawodawca nie uregulował sytuacji, gdy wcześniej strony umownie określiły zasady ustalania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Jak wspomniano wyżej umowne określenie przez strony wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości po ustaniu umowy dzierżawy nie doprowadziło do przedłużenia umownego stosunku prawnego albo do nawiązania nowego stosunku prawnego, którego przedmiotem byłoby korzystanie z nieruchomości (por. także § 17 ust. 5 zd. 2 umowy dzierżawy). Z braku norm intertemporalnych w tym przedmiocie w ustawie nowelizującej, która wprowadziła art. 39b, należało odwołać się do ogólnej reguły wyrażonej w art. XXVI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny, zgodnie z którą do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie nowej regulacji prawnej stosuje się przepisy dotychczasowe.

Zważywszy na obligacyjny charakter wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, zniweczenie skutków postanowień umownych w kwestii wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, z chwilą wejścia w życie art. 39b u.g.n.r., musiałoby wynikać z wyraźnego zastrzeżenia normatywnego wyrażającego się zwrotem: „przeciwne postanowienie umowy jest nieważne”. Należy podkreślić, że ustalona umownie wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości odbiegała na korzyść Skarbu Państwa od rynkowych stawek czynszowych, a zatem interes majątkowy Skarbu Państwa został właściwie zabezpieczony. W konsekwencji reguły zawarte w art. 39b u.g.n.r. nie mają zastosowanie do sytuacji, gdy przed jego wprowadzeniem strony uregulowały umownie wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nie jest też wykluczone, po wprowadzeniu tego przepisu, odmienne uregulowanie wysokości tego wynagrodzenia - niższej od wynikającej z powołanego przepisu - oczywiście za zgodą K. Natomiast były dzierżawca nie ma roszczenia o obniżenie ustawowej wysokości tego wynagrodzenia. Przepis ten statuuje na rzecz Skarbu Państwa uprawnienie a nie obowiązek cywilnoprawny do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego w wysokości w tym przepisie określonej.

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.
398²¹ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.

ke