

Sygn. akt: I C 639/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Biskupcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Wilchowska
Protokolant:	p.o. sekr. Sąd. Natalia Zabłocka

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2016 r. w Biskupcu

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O.

przeciwko K. J.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę (...),00 (cztery tysiące osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu .

## UZASADNIENIE

Powód Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. wniósł o zasądzenie od pozwanego K. J. na rzecz powoda kwoty 10.982,46 zł, w tym kwoty 10.714,74 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 lipca 2015 r. do dnia zapłaty i 267,72 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w okresie którego dotyczy dochodzona niniejszym pozwem należność powód był właścicielem nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów obrębu T., gmina R. jako działki nr (...) o powierzchni 8,0800 ha i 101 o powierzchni 3,9100 ha. Jak wynika z informacji uzyskanych z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, pozwany zgłaszał wyżej wymienione działki do dopłat unijnych w okresie 2006 – 2008 r. Z dokumentów wynika, że od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2008 r. pozwany korzystał z 7,74 ha powierzchni działki Nr (...) oraz z 3,91 ha powierzchni działki nr (...) (łącznie 11,65 ha). Wobec powyższego powód pismem z dnia 28 października 2014 r. wezwał pozwanego do przedstawienia tytułu prawnego do posiadania ww. nieruchomości oraz poinformował pozwanego o możliwości naliczenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Powód dochodzi od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działek: nr (...) obręb T., gm. R. za okres od dnia 01 stycznia 2006 r. do dnia 31 grudnia 2008 r., w łącznej kwocie 10.982,46 zł, na którą składają się:

- kwota 8.219,74 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego (1.972,51 zł za 2006r., 3.066,73 zł za 2007r. i 3.180,50 za 2009r.),

- kwota 2.495,00 zł tytułem uiszczzonego przez powoda podatku rolnego za nieruchomości (572,00 zł za 2006r., 728,00 zł za 2007r. i 1.195,00 zł za 2008r.)

razem kwota 10.714,74 zł od której powód żąda odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 25 lipca 2015r. do dnia zapłaty oraz kwota odsetek 267,72 zł od której powód żąda dalszych odsetek za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Jednocześnie żądanie objęte niniejszym pozwem uwzględnia dokonaną przez powoda stosowną korektę wyliczenia należności. Wynagrodzenie za nieruchomości objęte przedmiotem postępowania za okres od dnia 01 stycznia 2006 r. do dnia 31 grudnia 2008 r. powód naliczył na podstawie wysokości średniego czynszu dzierżawnego w województwie (...). Powyższa wartość wyliczona w mierniku naturalnym - decytonach pszenicy, została przeliczona na miernik pieniężny zgodnie z wartością 1 dt pszenicy publikowaną przez GUS. Podstawą żądania zapłaty równowartości uiszczonego przez powoda podatku rolnego jest art. 405 kc, który stanowi, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Wskazany podatek stanowi koszt utrzymania nieruchomości i wpływa na wysokość

osiąganych przez powoda dochodów. Tymczasem z winy pozwanego powód zobowiązany był do poniesienia dodatkowych kosztów związanych z koniecznością zapłaty podatku, a pozwany z tego tytułu odniósł nieuzasadnioną korzyść.

W odpowiedzi na pozew pozwany K. J. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przewidzianych, ewentualnie wg złożonego spisu kosztów. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa o zapłatę za bezumowne korzystanie z uwagi na przedawnienie tego roszczenia oraz z uwagi na brak legitymacji czynnej powoda w niniejszym postępowaniu, z uwagi na zbycie przez niego nieruchomości, której dotyczy pozew. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę za bezumowne korzystanie na podstawie art. 229 k.c., który będzie miał zastosowanie w niniejszej sprawie i zgodnie z którym roszczenie właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przedawniając się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Jak wskazał pozwany do zwrotu nieruchomości powodowi doszło najpóźniej w dniu 1.01.2009 r. w związku z czym termin przedawnienia roszczenia upłynął z dniem 1.01.2010 r. a powód nie uczynił nic aby go przerwać. Pozwany wskazał również, że powód nie ma w jego ocenie legitymacji czynnej w niniejszym procesie co do żądania zapłaty za bezumowne korzystanie ponieważ sprzedał i wydał kupującemu nieruchomość objętą pozwem w dniu 27.03.2013 r., a zgodnie z treścią art. 548 k.c. z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą, przy czym przez korzyści rozumieć należy wszystkie pożytki, jakie przynosi przedmiot sprzedaży, w tym również pożytki prawa (art. 54 k.c.). W art. 229 k.c. wyraźnie wskazane jest, że o zapłatę za bezumowne korzystanie może wystąpić jedynie właściciel rzeczy, a nie jego były właściciel, w związku z czym uznać należy, że z chwilą sprzedaży nieruchomości ewentualne prawo żądania zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości przeszło na kupującego. Pozwany wniósł również o oddalenie powództwa co do zwrotu powodowi zapłaconego przez powoda podatku z uwagi na fakt, że art. 405 k.c. nie może stanowić podstawy żądania przez powoda zwrotu zapłaconego przez powoda podatku, bo to powód, a nie bezumowny użytkownik jest w oparciu o art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym podatnikiem podatku rolnego w przypadku bezumownego korzystania. Zgodnie z cytowanym przepisem podatnikami podatku rolnego są osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne będące posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jeżeli posiadanie jest bez tytułu prawnego, z wyjątkiem gruntów wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa, w tym przypadku podatnikami są odpowiednie jednostki organizacyjne Agencji Nieruchomości Rolnych. (vide: podobnie wyrok WSA w Gdańsku z 21.04.2006 r. (...)). Z ostrożności procesowej pozwany wskazał dodatkowo, że wcale nie był bezumownym użytkownikiem nieruchomości o której mowa w pozwie, a korzystał z niej na zasadach użyczenia na podstawie ustnej umowy z ówczesnym kierownikiem oddziału pozwanego w K., przy czym z uwagi na fakt, że od okresu tego minęło ponad 10 lat pozwany nie posiada żadnych dokumentów i nie pamięta nazwiska tej osoby. Pozwany nie musiał płacić żadnych opłat na rzecz powoda, w tym podatku od nieruchomości, a w zamian za to wyremontował budynki gospodarcze znajdujące się na tej nieruchomości i remonty te były odbierane przez pracowników powoda.

Pozwany wskazał, iż sporną nieruchomość wydał zgodnie z umową, ponieważ umawiał się, że będzie ją używał do momentu, kiedy stanie się ona potrzebna powodowi, co miało miejsce w 2008 r. kiedy to powód poinformował pozwanego o tym, żeby nie siał na nieruchomości, bo będzie ona przygotowywana do sprzedaży.

Powód w piśmie procesowym wskazał, że dochodzi od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów obręb T., gmina R. jako działki nr (...) o powierzchni 8,0800 ha i 101 o powierzchni 3,9100 ha za lata 2006 - 2008. W okresie którego dotyczy dochodzona niniejszym pozwem należność powód był właścicielem ww. działek. Powód wskazał, iż pozwany korzystał z nieruchomości powoda, co potwierdza dokumentacja uzyskana z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa z której wynika, że w latach 2006 - 2008 pozwany korzystał z 7,74 ha powierzchni działki Nr (...) ha powierzchni działki Nr (...) (łącznie 11,65 ha). Fakt korzystania z nieruchomości powoda potwierdza także dotychczasowe stanowisko pozwanego zawarte w korespondencji z okresu 2014 - 2015 r., gdzie w sposób wyraźny wielokrotnie oświadczał, że korzysta z działek Nr (...). Powód podał, że powoływanie się przez pozwanego w treści pism na tytuł prawny do działek Nr (...) jest niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym i faktycznym, bowiem pozwany nie uzyskał od powoda - nawet w sposób dorozumiany - tytułu prawnego do władania nieruchomościami określonymi w pozwie. Zgodnie z art. 24 ust 1 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - w brzmieniu obowiązującym na dzień naliczenia przedmiotowej należności - Agencja gospodaruje Zasobem w drodze sprzedaży mienia w całości lub jego części na zasadach określonych w rozdziale 6, oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania osobom prawnym lub fizycznym na zasadach określonych w rozdziale 8 (dzierżawa, najem); wniesienia mienia lub jego części do spółki; oddania na czas oznaczony administratorowi całości lub części mienia w celu gospodarowania, na zasadach określonych w art. 25; przekazania w zarząd i zamiany nieruchomości. Przepis ten wskazuje zatem w sposób enumeratywny formy gospodarowania przez powoda Zasobem i nie obejmuje innych form zagospodarowania nieruchomości. Nie można zatem uznać, że jak podnosi pozwany w odpowiedzi na pozew korzystał z nieruchomości na zasadach użyczenia na podstawie ustnej umowy z ówczesnym „kierownikiem oddziału”, ponieważ zarówno wskazany „kierownik” jak i żadna z osób zatrudnionych w jednostce powoda nie miała podstawy do zawierania umów w ww. zakresie. Powód odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia powoda, wskazał, iż zgodnie z art. 229 1 k.c. „roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy”. Powołany przez pozwanego przepis art. 229 k.c. ma więc zastosowanie tylko w sytuacji, gdy nastąpił zwrot rzeczy. W oparciu o powyższe powód nie uznał stanowiska pozwanego, zgodnie z którym „do zwrotu powodowi nieruchomości doszło najpóźniej w dniu 1 stycznia 2009 r.” Pozwany bowiem w żaden sposób nie wyraził woli wyzbycia się władania przedmiotowymi nieruchomościami a przez co - w konsekwencji - powód nie miał nawet możliwości wyrażenia woli ich odebrania. Ze stanowiska pozwanego wyrażonego w odpowiedzi na pozew wynika, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy niewątpliwie nie było woli oddania działek przez pozwanego powodowi - ich właścicielowi. W związku z powyższym zakończenie stanu posiadania bez podstawy prawnej przedmiotowych nieruchomości nie może być równoznaczne ze zwrotem rzeczy w rozumieniu art. 229 k.c. W tej sytuacji ww. przepis, na który powołuje się pozwany, nie znajduje zastosowania - co powoduje, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu. Ponadto wskazał, że z ostrożności procesowej wnosi o nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia na podstawie art. 5 k.c.

Powód wskazał, iż nie sposób także zgodzić się z twierdzeniem pozwanego, że powód nie może żądać zwrotu zapłaconego podatku rolnego z uwagi na treść art. 3 ust 1 pkt 4 lit b z dnia 15 listopada 1984r. o podatku rolnym. Podstawą żądania zapłaty równowartości uiszczonego przez powoda podatku rolnego jest bowiem art. 405 k.c., który stanowi, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Wskazany podatek stanowi koszt utrzymania nieruchomości i wpływa na wysokość osiągniętych przez powoda dochodów.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. był właścicielem nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów obrębu T., gmina R. jako działki nr (...) o powierzchni 8,0800 ha i 101 o powierzchni 3,9100 ha.

(bezsporne, odpis księgi wieczystej k. 6-10; wypis z rejestru gruntów k. 11)

W okresie od 01 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2008 r. K. J. korzystał z działek numerach (...) o powierzchni 8,08 ha, zaś użytkowanej rolniczo 7,74 ha i 101 o powierzchni 3,91 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nie miał zawartej umowy pisemnej. W latach poprzednich pozwanym wydzierżawiał tę ziemię od powoda.

Pozwany w tym czasie pobierał dopłaty unijne na ww. działki oraz wyremontował oborę znajdującą się na nieruchomości.

(bezsporne, zeznania pozwanego k. 62-63)

Wobec informacji uzyskanej od pracowników powoda o zamiarze sprzedaży ziemi, pozwany jesienią 2008 r. nie dokonywał już na niej zasiewów, zaś od 1 stycznia 2009 r. już z niej nie korzystał. Ziemię od 2009 r. wydzierżawiono K. E..

(dowód: zeznania pozwanego k.62-63; dane działek ewidencyjnych (...) k. 13-14)

Powód sprzedał nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w czerwcu 2013 r.

Pismem z dnia 28 października 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. wezwał K. J. do przedstawienia tytułu prawnego ww. nieruchomości oraz poinformował o możliwości naliczenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości

(dowód: pismo k. 15-16)

Dnia 26 lutego 2015 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. wezwała K. J. do zapłaty kwoty 10.714,84 zł.

(dowód: wezwanie k. 17; naliczenie podatku k. 23-25)

Ponownie 17 czerwca 2015 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 10.919,16 zł., zaś pismem z 14 lipca 2015 r. do zapłaty - 10.984,91 zł.

(dowód: wezwania k. 18 i 20)

W odpowiedzi na powyższe pozwany składał pisma, w których wyjaśniał, że z uwagi na upływ czasu nie posiada dokumentów, na podstawie których użytkował działki i że we wrześniu 2008 r. dostał wypowiedzenie tej umowy.

(dowód: pisma k. 55, 56, 57 i 58)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo należało uznać za nieuzasadnione.

Na wstępie odnieść się należy do zarzutu pozwanego dotyczącego braku legitymacji czynnej powoda w niniejszej sprawie.

W uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 r. (sygn. III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149, z glosą P. Lasonia, PPH 2003, nr 8, s. 54) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że wykładnia art. 229 § 1 k.c. (co do zakresu tego unormowania) nie może być dokonana bez uwzględnienia charakteru roszczeń uzupełniających. Roszczenia te mają charakter samodzielny, a nie akcesoryjny. Z tego względu związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym i z samym prawem własności nie jest nierozdzielny. Oznacza to, że mogą one być dochodzone oddzielnie; właściciel może więc żądać tylko

wydania rzeczy albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie żądając wydania. Poza tym - w przeciwieństwie do roszczeń windykacyjnych lub negatoryjnych - mogą one być samodzielnym przedmiotem obrotu.

Sąd orzekający w pełni podziela to stanowisko i uznaje, że powód jest podmiotem legitymowanych czynnie, pomimo sprzedaży nieruchomości, których żądanie objęte pozwem dotyczy.

Kwestia korzystania bez tytułu prawnego z nieruchomości należącej do Skarbu Państwa została uregulowana w ustawie z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. 2016, poz. 1491). I tak zgodnie z - obowiązującym od 3 grudnia 2011 r. - przepisem art. 39 b ust. 1 i 3 ww. ustawy, osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład (...) 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. Do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości zasobu nie stosuje się przepisów art. 224-231 k.c., z wyłączeniem art. 229 k.c.

Wobec tego, że ustawa z dnia 16 września 2011 r., nowelizująca ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, która wprowadziła wymienione powyżej uregulowanie prawne, 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 kc 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 kc - z jego celu.

W rozpoznawanym przypadku zasada nieretroakcji ma zastosowanie, ponieważ stosunek kształtujący zasady korzystania z gruntu został rozpoczęty przed wejściem w życie art. 39 b ww. ustawy, i zakończył się przed wejściem w życie wymienionego przepisu.

Podstawę prawną zgłoszonych przez stronę powodową żądań dotyczących okresu od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2008 r. stanowiły przepisy art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c., art. 230 kc i art. 229 k.c., choć strona powodowa w pozwie żadnego z ww. przepisów nie wskazała jako podstawy swojego roszczenia, natomiast w kolejnym piśmie procesowym wskazywała przepis art. 229 k.c. w kontekście braku zwrotu przez pozwanego nieruchomości, o którym mowa w tym przepisie.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że strona powodowa w niniejszym procesie wykazała, że pozwany we wskazanym w pozwie okresie posiadał bez podstawy prawnej nieruchomość rolną położoną w granicach działek nr (...) obręb T.. Pozwany tej okoliczności nie zaprzeczył. Całokształt materiału dowodowego doprowadził Sąd do wniosku, że pomiędzy stronami postępowania nie doszło do powstania stosunku umownego, na podstawie którego pozwany był uprawniony do korzystania z nieruchomości. Słusznie podniósł powód, że nawet w sytuacji jakichkolwiek ustnych ustaleń z pracownikami powoda co do korzystania z nieruchomości, zezwolenia takie nie były dla strony powodowej wiążące, bowiem doszło do nich bez stosownego umocowania pracowników strony powodowej oraz wbrew obowiązującym przepisom. Dlatego nawet gdyby przyjąć, że istniało ustne przyzwolenie nieumocowanego pracownika strony powodowej, to nie mogło ono stanowić podstawy do przyjęcia, iż strony wiązała jakikolwiek stosunek umowny. Dlatego też Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego o zobowiązanie powoda do złożenia imiennego wykazu osób pracujących w tamtym okresie w Oddziale w K. i przeprowadzenie dowodu z ich przesłuchania na okoliczność użyczenia nieruchomości, albowiem wniosek przedłużyłby postępowanie i nie wniósł do sprawy istotnych okoliczności. Powód oponował zarówno temu wnioskowi, jak i wnioskowi o przesłuchanie strony powodowej na te same okoliczności. Sąd przychylił się w tym względzie do stanowiska powoda.

Na wstępie rozważań, oceniając charakter władania spornymi gruntami przez pozwanego, podnieść należy, że - w ocenie Sądu - pozwany był posiadaczem zależnym gruntów oznaczonych jako działka nr (...). Zgodnie z definicją zawartą w kodeksie cywilnym posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się

określone władztwo nad rzeczą cudzą. Jak wynika z definicji kodeksowej posiadanie może mieć charakter samoistny lub zależny. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel, zaś posiadaczem zależnym, jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą cudzą. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Taki właśnie charakter władztwa charakteryzował posiadanie pozwanego, a zatem zgodnie z art. 336 kc był on posiadaczem zależnym. Jak bowiem wynika z materiału dowodowego pozwany po okresie na jaki miał zawartą umowę na dzierżawę tych działek, za wiedzą pracowników Agencji dalej je użytkował, ponieważ nie znajdowały one zbywcy, nie było również zainteresowania ich dzierżawą. Okoliczności w jakich doszło do takiego przyzwolenia z wyraźnym zastrzeżeniem obowiązku zwrotu w przypadku podjęcia kroków zmierzających do sprzedaży, prowadzą do wniosku, że pozwany działał w przekonaniu, iż przysługuje mu tytuł prawny do gruntów, dlatego w tym przypadku w grę wchodzić mogło tylko posiadanie zależne nieruchomości, którego cechą jest to, że posiadacz ma jednocześnie świadomość, iż nie jest właścicielem tych gruntów, ani nie chce nim być, natomiast włada nieruchomością w takim zakresie, jaki odpowiadałby innemu prawu zapewniającemu władztwo nad cudzą nieruchomością np. dzierżawie czy najmowi. W niniejszej sprawie pozwany nigdy nie uważał, że może korzystać z spornych gruntów nieodpłatnie, przeciwnie spełnił on świadczenie wzajemne na rzecz strony powodowej, w postaci remontu budynku obory.

Stosownie do art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że nastąpiły one bez jego winy (...). Zgodnie natomiast z art. 225 k.c., obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, gdy ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz ulegałaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Przewidziane w przytoczonych przepisach roszczenia mają charakter uzupełniający, albowiem dopełniają one roszczenie windykacyjne i służą naprawieniu uszczerbków spowodowanych przez to, że właściciel został pozbawiony możliwości korzystania ze swojej rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05, OSN z 2006 r. Nr 4, poz. 64). Jednocześnie zaznaczyć należy, że zgodnie z treścią powołanych na wstępie przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc wymierną korzyść. Skuteczność roszczenia nie zależy od tego, czy posiadacz był w zwłoce z wydaniem rzeczy, czy nie. Art. 230 k.c. stanowi z kolei, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Wykładnia funkcjonalna i systemowa art. 230 k.c. prowadzi do wniosku, że przepis ten normuje zasady rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym władającym bez tytułu prawnego (skutecznego wobec właściciela) cudzą rzeczą. Odesłanie z art. 230 k.c. dotyczy takiego posiadacza zależnego, który wykonując władztwo nad rzeczą, nie ma prawa skutecznego względem właściciela.

Konsekwencją przyjęcia, iż pozwany był posiadaczem zależnym był brak możliwości uwzględnienia powództwa z uwagi na podniesiony zarzut przedawnienia.

W ocenie Sądu, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy uznać należało, iż pozwany skutecznie podniósł zarzut przedawnienia. Stosownie bowiem do art. 229 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To

samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Art. 230 k.c. stanowi z kolei, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy, jako roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu zgodnie z regułą z art. 117 § 1 k.c., z tym, że do przedawnienia tych roszczeń mają zastosowanie regulacje szczególne w zakresie przedawnienia zawarte w art. 229 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Właściciela przy dochodzeniu roszczeń uzupełniających obowiązuje więc dodatkowy, roczny termin liczony od daty jej zwrotu.

Dla oceny zarzutu przedawnienia niezbędnym okazało się ustalenie, czy doszło do zwrotu nieruchomości, a następnie, daty zwrotu. W ocenie Sądu, pod pojęciem „zwrotu rzeczy”, o jakim mowa w art. 229 § 1 k.c. rozumie się likwidację stanu niezgodnego z prawem, czyli stanu władania cudzym gruntem bez tytułu prawnego. Zwrotem rzeczy jest więc każda sytuacja faktyczna i prawna, która likwiduje stan bezprawności por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - VI Wydział Cywilny z dnia 27 września 2012 r., VI ACa 490/12). Formą odzyskania posiadania rzeczy przez właściciela jest więc również dobrowolne zaprzestanie naruszania prawa własności przez posiadacza, co w ocenie Sądu, miało właśnie miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy. Do zwrotu rzeczy nie jest zatem wymagana jakakolwiek szczególna forma, w szczególności nie jest wymagane protokolarne przekazanie rzeczy. Termin „zwrotu rzeczy” należy wiązać więc nie tylko ze świadomym przekazaniem rzeczy przez dotychczasowego posiadacza właścicielowi, lecz w istocie z każdą sytuacją, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2015 r., II CSK 359/14). Za paradoksalne uznać należy wiązanie „zwrotu rzeczy” wyłącznie ze świadomym działaniem obu stron, nakierowanym ze strony posiadacza na wyzbycie się władania rzeczą, a ze strony właściciela na jej odebranie, gdyż w takim wypadku do zwrotu rzeczy w istocie nie mogłoby dojść w sytuacji gdyby strona powodowa nie miała woli odebrania rzeczy. Dlatego też przyjęć należy, iż „zwrotu rzeczy” należy rozumieć szeroko i będzie to też taka sytuacja, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą bez względu na okoliczności w jakich do tego doszło. O przywróceniu posiadania świadczy nie tylko rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (por. wyrok SN z dnia 3 marca 1966 r. III CR 108/66 - OSPiKA 1967, z. 10, poz. 234).

W ocenie Sądu, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, do zwrotu spornych gruntów doszło na koniec 2008 r., gdy pozwany na skutek informacji uzyskanej od pracowników powoda zaprzestał zasiewów gruntów. O tym, iż pozwany od początku 2009 r. nie użytkował już tych gruntów strona powodowa z całą pewnością wiedziała, co wynika z wprost ze złożonych dokumentów, na podstawie których to K. E. od 2009 r. pobierał dopłaty unijne za przedmiotowe grunty, czyli sąsiad pozwanego, który – jak wynika z zeznań pozwanego – początkowo działki te wydierżawiał, a następnie zakupił. Tym okolicznościom powód nie zaprzeczył. Niewątpliwie zatem strona powodowa miała świadomość, iż sporne grunty nie znajdują się już w posiadaniu pozwanego. Tym samym strona powodowa odzyskała swoje władztwo nad obiema działkami. Zdaniem Sądu, zawarcie umowy dzierżawy stanowiło czynność, gdzie strona powodowa występowała w charakterze właściciela nieruchomości, realizując w sposób nieskrepowany swoje uprawnienia właścicielskie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 września 2012 r., IV ACa 490/12). Niewątpliwie więc musiało dojść do zwrotu nieruchomości stronie powodowej skoro oddała ona nieruchomość w posiadanie zależne na mocy stosunku dzierżawy.

Skoro więc nieruchomości gruntowa oznaczona jako działki nr (...), znajdowały się ostatnio w posiadaniu pozwanego na koniec 2008 r., a pozew wniesiony został w dniu 27 września 2016 r., co wynika z pieczęci Urzędu Pocztowego (koperta k. 29), jak również biorąc pod uwagę roczny termin przedawnienia, wynikający z przepisu art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie przedawniło się najpóźniej z dniem 2 stycznia 2010 r., a zatem przed wniesieniem pozwu do Sądu.

W ocenie Sądu, na uwzględnienie nie zasługiwało również roszczenie o zwrot równowartości podatku rolnego. Zauważyć bowiem należy, iż stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 1984 r. Nr 52, poz. 268 z późn. zm.) podatnikami podatku rolnego są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki, nieposiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie jest bez tytułu prawnego, z wyjątkiem gruntów wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Lasów Państwowych; w tym przypadku podatnikami są odpowiednio jednostki organizacyjne Agencji Nieruchomości Rolnych i Lasów Państwowych. Powyższe oznacza, iż podatnikiem podatku rolnego jest posiadacz bez tytułu prawnego, ale tylko wówczas, gdy grunty nie wchodzą w skład (...) Skarbu Państwa. Tymczasem nieruchomości gruntowe - działki (...) bezspornie wchodziły w skład powyższego Zasobu. Wobec powyższego niewątpliwym było, iż jedynym podmiotem zobowiązanym do uiszczenia podatku rolnego za lata bezumownego użytkowania w przedmiocie spornych nieruchomości była Agencja i brak jest podstaw do nakazania pozwanemu zwrotu równowartości opłaconego przez nią zobowiązania podatkowego.

Zastosowania nie znajdzie tu w szczególności art. 405 k.c. Roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wymaga bowiem, by zobowiązany do zwrotu równowartości uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby bez podstawy prawnej. W niniejszej sprawie nie doszło zaś ani do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego, ani do nieuzasadnionego zubożenia powódki. Na marginesie zauważyć należy, iż Agencja Nieruchomości Rolnych nie byłaby zobowiązana do zapłaty powyższego podatku wyłącznie w przypadku, gdyby umownie przeniosła posiadanie nieruchomości na inną osobę.

Odnośnie dochodzonych przez powoda skapitalizowanych odsetek Sąd miał na uwadze, są one świadczeniem ubocznym, tak dalece powiązany ze świadczeniem głównym, że uzasadnione pozostaje twierdzenie o ich akcesoryjności wobec tego świadczenia. W konsekwencji roszczenie o odsetki przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego, jeżeli takie ma miejsce. Takie stanowisko wyraził też Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 26 stycznia 2005 r., III CZP 42/04, OSNC 2005, Nr 9, poz. 149 wskazując m.in., że gdyby roszczenie uboczne nie przedawniało się wraz z przedawnieniem roszczenia głównego, dłużnik dla obrony przed nieprzedawnionym roszczeniem ubocznym musiałby, ze względu na uzależnienie powstania roszczenia ubocznego od istnienia roszczenia głównego, wdać się w spór co do przesłanek roszczenia głównego, a to przekreślałoby znaczenie przedawnienia się roszczenia głównego. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę zgadza się w wyrażonym w tym orzeczeniu stanowiskiem.

Tym samym roszczenie strony powodowej należało oddalić w całości, o czy Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku w oparciu o dyspozycję art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Strona powodowa przegrała spór w całości, w konsekwencji to na niej ciąży obowiązek zwrotu pozwanemu poniesionych przez niego kosztów procesu, na które to koszty składały się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4800,00 zł oraz opłata skarbową z tytułu udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Wysokość wynagrodzenia radcy prawnego Sąd ustalił na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804) w zw. z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1667).