

Sygn. akt I C 1227/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Rafał Socha

Protokolant: stażysta Marlena Słomka

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2019 roku w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy O. (...) jako następcy prawnego Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w B. jako następcy prawnemu (...) Sp. z o.o. w F.

o zapłatę;

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego;
3. nakazuje ściągnąć od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Radomiu 809,35 (osiemset dziewięć i 35/100) złotych tytułem wydatków.

Syg. akt IC 1227/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 września 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o zasądzenie do (...) Sp. z o.o. w F. kwoty 221 914,77 złotych z odsetkami oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu powód podnosił, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) obręb W. gmina B.. Z dniem 27 stycznia 2012 roku powód rozwiązał umowę dzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami za porozumieniem stron. Przyczyną było m.in. zajęcie nieruchomości przez osoby trzecie. Dzierżawcy wydali powodowi nieruchomość 27 stycznia 2012 roku. Powód ustalił, że z części działki (...) korzystała pozwana (...) Sp. z o.o. Z informacji uzyskanych z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wynika, że spółka ta zgłosiła do dopłat bezpośrednich na 2012 rok część działki (...). Wobec korzystania przez pozwaną bez tytułu prawnego z nieruchomości powód wezwał do wydania nieruchomości i poinformował o obciążeniu pozwanej wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Na kwotę 221 914,77 składa się należność z tytułu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego za okres od 28 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku w kwocie 200 304,85 złotych oraz kwota 14 696,34 z tytułu odsetek oraz równowartość uiszczonego przez powoda podatku w kwocie 6441 złotych. Wynagrodzenie zostało wyliczone na podstawie art. 39 b ustawy z 19 października 19991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, jako 5 krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była przedmiotem umowy dzierżawy. Kwota (...) odpowiada podatkowi za 2012 rok. (pozew k. 3-5). W odpowiedzi na pozew (...) Sp. z o.o. w F. nie uznała powództwa, wniosła o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu. Zaprzeczyła wszelkim okolicznościom podanym w pozwie. Zakwestionowała roszczenie tak co do wysokości jak i

co do zasady. Podniosła, że powód nie udowodnił, aby pozwana korzystała z nieruchomości opisanych w pozwie w okresie od 28 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku. Żaden z dokumentów dołączonych do pozwu nie dowodzi tej tezy. Zaprzeczyła również, aby nieruchomość została wydana pozwanemu. Zadeklarowanie we wniosku do ARiMR działki do płatności oznacza jedynie zamiar posiadania tejże działki w jednym dniu, tj. 31 maja danego roku, którego dotyczy deklaracja. Strona powodowa nie wykazała ani posiadania, ani okresu, ani powierzchni domniemanego użytkowania przedmiotowego gruntu przez pozwaną. Pozwana nie otrzymała żadnego wezwania do zapłaty, ani wezwania do wydania nieruchomości, a takie wezwanie jest konieczne aby wywołać skutek w postaci ewentualnego żądania wynagrodzenia, skoro § 2 art. 39 b statuuje możliwość ustalenia wynagrodzenia na dzień żądania zwrotu nieruchomości. Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia roszczenia. W dacie złożenia pozwu minął ponad wszelką wątpliwość termin przedawnienia przewidziany w art. 229 kc. Powód był w posiadaniu tej nieruchomości nie później niż od września 2012 roku i rozpoczynał procedurę przetargową na jej wydzierżawienie (odpowiedź na pozew k. 51-52). W piśmie z dnia 7 listopada 2014 roku powód dodatkowo podnosił, że pozwana samowolnie objęła w posiadanie i użytkowała bez tytułu prawnego część działki nr (...) obręb W. gm. B. już w 2011 roku. Dotychczasowi dzierżawcy między innymi z tego powodu zrezygnowali z dzierżawy nieruchomości. W 2012 roku powód złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa na szkodę Agencji Nieruchomości rolnych. W trakcie prowadzonego postępowania P. M. (1) będący Prezesem zarządu pozwanej spółki potwierdził, że w 2012 roku użytkował m.in. przedmiotową działkę. Objęta sporem działka nie została wydana pozwanej z uwagi na to, że pozwana zajęła ją samowolnie, a jej posiadanie przez pozwaną nastąpiło wbrew woli powoda. Użytkowanie działki przez pozwaną znajduje potwierdzenie także w postanowieniu o umorzeniu śledztwa w sprawie (...) oraz (...). Na przedmiotową działkę pozwana złożyła wniosek o dopłaty, co znajduje potwierdzenie w danych ARiMR. Twierdzenie pozwanej, że złożenie wniosku o dopłaty ma oznaczać jedynie zamiar posiadania nieruchomości w dniu 31 maja danego roku jest sprzeczne z dokumentami i przepisami. Wbrew twierdzeniom pozwanej, do naliczania wynagrodzenia nie jest konieczne żądanie zwrotu nieruchomości, bo wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości należne jest za cały okres, a żądanie wydania nieruchomości nie stanowi podstawy prawnej do powstania tego roszczenia. Tym niemniej powód wzywał pozwanego do wydania nieruchomości w listopadzie 2012 roku i wezwanie zostało doręczone w dniu 11 grudnia 2012 roku. Dalej powód podniósł, że pozwana zgłosiła do dopłat bezpośrednich część działki o powierzchni 84 ha. W oparciu o tę powierzchnię zostało wyliczone wynagrodzenie dochodzone pozwem. Natomiast kwota 6441 złotych jest dochodzona na podstawie art. 405 kc. Podatek stanowi koszt utrzymania nieruchomości i wpływa na wysokość uzyskiwanych przez powoda dochodów. Ustawodawca nie wyłączył możliwości żądania równowartości podatku rolnego obok wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości. Powód przyznał, że 26 października 2012 roku opublikował wykaz dotyczący przygotowania do dzierżawy m.in. działki objętej przedmiotem postępowania oraz ogłosił przetarg na dzierżawę na dzień 27 lutego 2013 roku. Przetarg był nieskuteczny, dzierżawcę wyłoniono w kolejnym przetargu w dniu 8 maja 2013 roku. Okoliczności te nie mają wpływu na roszczenie powoda wobec pozwanego. Odnosząc się do zarzutu przedawnienia powód wskazał, że z uwagi na zawarcie przez niego umowy dzierżawy na działkę objętą pozwem w dniu 4 kwietnia 2013 roku, termin 1 roku należy liczyć od 3 czerwca 2013 roku. Pozew został złożony w dniu 24 września 2012 roku, nie upłynął w tej dacie okres jednego roku. Twierdzenie pozwanego, że powód był posiadaczem nieruchomości od września 2012 roku nie zostało w żaden sposób udokumentowane. Ponadto, składając wniosek o dopłaty bezpośrednie pozwana była obowiązana posiadać grunt przynajmniej do 31 grudnia 2012 roku (pismo procesowe powoda z 7.11.2014 r. k. 105-111). W piśmie z dnia 30 kwietnia 2015 roku złożonym w terminie zakreślonym przez Sąd pozwana podtrzymała swoje stanowisko, a w szczególności zarzut przedawnienia. Podniosła, że na działce (...) pozwana uprawiała proso, a także była tam użytki zielone. Z uwagi na taką specyfikę upraw wszelkie prace rolne na działce pozwana zakończyła najdalej w okolicach sierpnia 2012 roku. Po zbiorach proso na tej działce nie było już do wykonania jakichkolwiek zabiegów agrotechnicznych więc pozwana opuściła ją i tym samym zwróciła powódce. Przed nadejściem jesieni 2012 roku pozwana w żaden sposób nie użytkowała przedmiotowych działek. Odnosząc się natomiast do twierdzeń powódki podniosła, że do utrzymania nieruchomości zgodnie z normami przewidzianym w przepisach szczególnych wystarczyło jedynie zebrać proso w sezonie żniw oraz skosić trawy na łąkach do 31 lipca. We wrześniu 2012 roku powódka na pewno była w posiadaniu przedmiotowych gruntów i właśnie wtedy została rozpoczęta procedura przetargowa, a w dniu 26 października 2012 roku sporządzony został wykaz podany do publicznej wiadomości w dniu 5 listopada 2012 roku, w którym nie było informacji o bezumownym korzystaniu z tych gruntów. Przyjęte przez powódkę

daty objęcia w posiadania i zwrotu rzeczy są zupełnie dowolne i nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym do tej pory materiale dowodowym. ( pismo k. 219-220). W piśmie z dnia 9 czerwca 2015 roku pełnomocnik powoda podniósł, że termin przedawnienia należy liczyć najwcześniej od 1 stycznia 2013 roku. Podniósł, że pozwany składając wniosek na podstawie art. 7 ustawy z 26 stycznia 2007 roku o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego ( Dz.U. z 2012r. poz.1164)winien utrzymać grunty rolne zgłoszone do dopłat zgodnie z normami przez cały rok kalendarzowy. We wniosku pozwanej spółki o przyznanie dopłat za 2012 rok z 21 maja 2012 roku oraz 17 lipca 2012 roku P. M. (1) reprezentujący pozwana spółkę zobowiązał się w pkt 3 do utrzymywania wszystkich gruntów zgodnie z normami oraz przestrzegania wymogów przez cały rok kalendarzowy, w którym został złożony wniosek o dopłaty. Nie jest więc prawdziwe twierdzenie, że wystarczy zasiać i zebrać plony i spełniony zostanie warunek utrzymywania gruntów zgodnie z normami. Oprócz zasiania i zbioru niezbędne jest zasilenie tej ziemi w składniki, zabiegi agrotechniczne celem zapobieżenia dewastacji gruntu. Jeżeli natomiast było tak, że pozwana zasiała i zebrała proso jedyni dla otrzymania dopłat, takie działania świadczy o bezpodstawnym wyłudzeniu dopłat z ARiMR. Powód przyznał, że w dniu 5 listopada 2012 opublikował wykaz dotyczący działek będących przedmiotem postępowania przetargowego, ale nie świadczy to o stanie posiadania nieruchomości ( pismo z 9.06.2015r. k. 221-223)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

Dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze 331/1 położonej w miejscowości W. w Sądzie Rejonowym w O. VI Wydziale ksiąg wieczystych prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa. Nieruchomość ma powierzchnię 101,65 ha. Jest to nieruchomość rolna, niezabudowana ( wydruk księgi wieczystej k. 6-13). W dniu 17 marca 2011 roku Agencja Nieruchomości Rolnych zawarła umowę dzierżawy, na podstawie której A. i D. P. stali się dzierżawcami m.in. działki (...). Umowa zawarta na dwa lata została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 27 stycznia 2012 roku. W tym samym dniu został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. ( kopia protokołu k. 15, kopia pisma ANR k.14). Z wnioskiem o rozwiązanie umowy wystąpił D. P. i A. P. wskazując jako główną przyczynę niewypłacalność i pogorszenie stanu zdrowia ( pismo z 20.10.2011 k.112). kolejną przyczyną rozwiązania umowy było to, że była ona w użytkowaniu P. M. (1), o czym D. P. nie miał wiedzy w momencie podpisywania umowy dzierżawy. W maju 2011 roku nieruchomość była obsiana prosem. Po rozwiązaniu umowy D. P. nie miał wiedzy o tym kto i co uprawia na tej nieruchomości. ( zeznania D. P. k. 300-301). D. P. był członkiem zarządu (...) Sp. z o.o. w F. ( wydruk KRS k. 26 akt sprawy). Spółka (...) Sp. z o.o. została w całości przejęta przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w F. ( wydruk KRS k. 64). Następnie spółka (...) sp. z o.o. w B. przejęła w całości spółkę (...) Sp. z o.o. ( wydruk KRS k.501, kopia aktu notarialnego k. 519-521). (...) Sp. z o.o. w F. w 2012 roku zadeklarowała do płatności bezpośrednich w Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa część działki (...) o powierzchni 84 ha, natomiast spółka (...) s.c. część tej działki o powierzchni 10,5 ha i zadeklarował w tej części jako łąkę trwałą ( pismo ARiMR z 26.10.2012 do ANR k. 17 oraz z 23.06.2014 r. k. 116). Wniosek do Biura Powiatowego ARiMR w B. złożył P. M. (1). Jako podmiot została wskazany (...) Sp. z o.o. , regon (...). Wniosek obejmował 24 nieruchomości z różnych województw, w tym część działki (...) o powierzchni 84 ha. ( kopia wniosku k. 139-146). Ponownie wniosek został złożony w dniu 17 lipca 2012 roku i w jego treści wskazano jako roślinę uprawną proso. (k.151-154). W maju 2012 roku działka (...) była obsiana prosem, a na innej części tej działki była one wykorzystywana do zbioru trawy na paszę ( okoliczność bezsporna). Zbiór prosa odbył się w sierpniu 2012 roku , był to zbiór na tzw. zielonkę, wykorzystywaną jako pasza dla zwierząt hodowlanych. Polegało to na ścięciu prosa i następnie jego spracowaniu w tzw. „bele” o wadze około 300 kg każda. Prace z tym związane wykonywała na rzecz P. (...). inna spółka, w której zatrudniony była M. D.. Skoszone i sprasowane proso zostało następnie zwiezione z pola i po tej dacie grunt nie wymagał prac związanych z przygotowaniem do ponownego obsiewu prosem, aż do wiosny następnego roku. Po dokonaniu zbioru Spółka (...) S. z o.o. nie użytkowała już działki (...) ( zeznania P. M. (1) k. 550, zeznania M. D. k.276). W dniu 5 czerwca 2012 roku Agencja Nieruchomości Rolnych złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez P. M. (1), polegającego na nielegalnym zajęciu nieruchomości rolnej stanowiącej działkę (...) w Wójtowie gmina B., celem prowadzenia na niej upraw, a następnie usiłował wyłudzić dotacje do produkcji rolnej z ARiMR. Z ustaleń poczynionych przez Asesora Prokuratury Rejonowej w O. wynikało, że działka (...) była przedmiotem umowy dzierżawy zawartej 26 czerwca 2006 roku pomiędzy Agencją Nieruchomości Rolnych a (...) Sp. z o.o. w B., reprezentowaną przez P. M. (1). Umowa wiązała strony przez 2 lata i 10 miesięcy i po płycie tego okresu

P. M. (1) w dalszym ciągu użytkował grunty, czyniło to pomimo braku zawarcia kolejnej umowy. Postanowieniem z dnia 18 września 2012 roku umorzono dochodzenie w sprawie stwierdzając, że bezprawne wtargnięcie rolnika na grunty należące do innej osoby nie stanowi przeszkody w ubieganiu się o dotacje unijne i tym samym zachowanie P. M. (1) nie wyczerpało znamion czynu zabronionego. (kopia postanowienia w sprawie (...) k.113). Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2012 roku umorzono zostało dochodzenie w sprawie zaistnienia w okresie od maja do października 2012 roku przywłaszczenia prawa majątkowego, a mianowicie praw rzeczowych do nieruchomości rolnych w tym działki (...) obręb W. na szkodę A. R. (1). (kopia postanowienia k. 114-115). W dniu 26 października 2012 roku Agencja Nieruchomości Rolnych oddział terenowy w O. przedstawiła do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczony do dzierżawy, pochodzący z byłego Państwowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Rolnej w K., oznaczony numerami 266/12i 331/3. Wykaz został wywieszony na okres 14 dni, od dnia 5 listopada 2012 roku w Urzędzie Miasta B. (pismo z 26.10.2012 k. 224-225). Pismem z 21 listopada 2012 roku Agencja Nieruchomości Rolnych skierowała do (...) Sp. z o.o. w F. wezwanie do protokolarnego wydania części działki (...) o powierzchni 84 ha, w terminie 7 dni, w stanie uporządkowanym i nie pogorszony. Jednocześnie poinformowała o obciążeniu od dnia 28 stycznia 2012 roku do dnia protokolarnego wydania nieruchomości wynagrodzeniem w wysokości 2 340,24 dt pszenicy za korzystanie bez tytułu prawnego z przedmiotowej nieruchomości. (kopia pisma k. 137). Nie doszło do spisania protokołu z przejścia nieruchomości (okoliczność bezsporna). W dniu 9 kwietnia 2013 roku został ogłoszony przetarg nieograniczony na ustany na dzierżawę nieruchomości składającej się z działek (...). Jednym z warunków dzierżawy było to, że wydanie nieruchomości nastąpi nie później niż do 30 maja 2013 roku, a umowa dzierżawy zostanie zawarta na okres od 30 września 2015 roku. W dniu 3 czerwca 2013 roku została zawarta umowa dzierżawy z (...) w O. (kopia umowy i ogłoszenia o przetargu k. 167-172 akt sprawy)

Z dniem 31 sierpnia 2017 roku zniesiono Agencję Nieruchomości Rolnych i z dniem 1 września 2017 roku w ogół praw i obowiązków tej Agencji wstąpił Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (pismo powoda k. 524- 529)

Powyższy stan faktyczny został ustalona na podstawie wskazanych dokumentów, których moc dowodowa nie była kwestionowana przez strony. Zeznania świadków J. F. (k.254) J. G. (1) (k.342) nie zostały uwzględnione w żadnych zakresie, ponieważ nie wnosili do sprawy żadnych istotnych okoliczności. Także zeznania D. P. (k.300) nie zostały w całości uwzględnione, a jedynie w takim zakresie w jakim świadek przedstawiał okoliczności rozwiązania swej umowy dzierżawy z Agencją Nieruchomości Rolnych. Wynikało z nich, że jednym z powodów było to, że działka była w 2011 roku obsiana przez P. M. (1). Natomiast świadek nie miał wiedzy o sposobie użytkowania działki w 2012 roku. Wiadomości istotne dla rozstrzygnięcia sprawy wynikały z zeznań M. D. (k. 276) i P. M. (1) (k.290 i 550). Świadczenie w sposób spójny przedstawili okoliczności w jakich doszło do uprawy prosa na działce (...) i okresu w jakim miało to miejsce. Wprawdzie nie sposób nie dostrzec, że zeznania tych osób mogły być obarczone brakiem obiektywizmu, z racji choćby podległości zawodowej M. D. wobec P. M. (1), ale nie było też w materiale dowodowym żadnych miarodajnych dowodów, pozwalających na negatywną ocenę tych zeznań pod kątem ich zgodności ze stanem rzeczywistym. Świadczenie wskazani przez stronę powodową, a więc geodeta i pracownik terenowy oddziału ANR w O. nie potrafili określić okresu korzystania z działki (...) przez podmiot nieuprawniony. Także załączone kopie postanowień o umorzeniu postępowań przygotowawczych nie dawały podstaw do ustaleń odmiennych, niż wynikających z zeznań świadków M. i D.. Przeciwnie, z ustaleń powołanych w uzasadnieniu postanowień wynika, że użytkownikiem działki w rozumieniu korzystania z niej był P. M. (1), a nie (...) Sp. z o.o. o użytkowaniu działki przez podmiot nieuprawniony Agencja powzięła wiedzę na podstawie kontroli przeprowadzonej w czerwcu 2012 roku przez J. G. (2). Brak jest jednak dowodów na to, że podobna kontrola została przeprowadzona także po 31 sierpnia 2012 roku. Niewątpliwie byłaby ona miarodajnym źródłem dowodowym. Należy przy tym zwrócić uwagę, że J. G. (2) w trakcie zeznań złożonych w niniejszym postępowaniu podał, że na nieruchomościach były podejmowane czynności „pozorowane aby wyłudzić od agencji pieniądze” (k.343). Ponieważ w niniejszym postępowaniu strona pozwana nie kwestionowała tego, że to spółka (...) osp. z o.o. uprawiała działkę i zbierała z niej proso w 2012 roku – ustalenia z postępowań karnych nie mogły być brane pod uwagę, jako nie wiążące dla sądu. Okres faktycznego użytkowania działki przez pozwaną miał istotne znaczenie dla określenia terminu wymagalności roszczenia powódki, a co za tym idzie także okresu w jakim ulegało przedawnieniu. Mając zatem na uwadze dowody z zeznań P. M. (1) i M. D. Sąd ustalił, że pozwana nie pozostawała w posiadaniu działki (...) do dnia 25 września 2012 roku. Wprawdzie dokładne określenie

dnia, w którym powód odzyskał władanie tą nieruchomością jest niemożliwe w oparciu o dowody zaofiarowane przez strony, ale stanowczo stwierdzić należy, że posiadania przez (...) Sp. z o.o. przedmiotowej nieruchomości także po 25 września 2012 roku nie można wywodzić z faktu złożenia przez P. M. (2) w dniu 17 lipca 2012 roku wniosku do Agencji Rozwoju i Modernizacji Rolnictwa o dopłaty do upraw. Data 25 września 2012 roku ma istotne znaczenie dla ustalenia, czy złożenie pozwu w dniu 26 września 2013 roku przerywało bieg przedawnienia roszczenia, czy też miało miejsce już po upływie okresu przedawnienia. W toku postępowania dopuszczony został dowód z opinii biegłego z zakresu rolnictwa D. D. celem określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda w okresie objętym pozwem. Biegły w dniu 19 stycznia 2018 roku złożył pisemną opinię (k.375-380), w której wyliczył wysokość tej należności za cały 2012 rok, co wyjaśnił w trakcie przesłuchania w dniu 7 września 2018 roku (k.434). Opinia ta była kwestionowana przez stronę pozwaną – wówczas (...) Sp. z o.o.(k.288-89). Ostatecznie opinia ta nie była jednak podstawą ustaleń, z uwagi na to, że rozstrzygnięcie sprawy było wynikiem oceny zasadności podniesionego zarzutu przedawnienia roszczenia. Niezależnie od tego stwierdzić należy jednak, że opinia D. D. była wykonana zgodnie ze zleceniem Sądu i pełni odpowiadała na stawiane przez Sąd pytania. Sposób wyliczenia na jej podstawie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres objęty pozwem został przedstawiony przez biegłego na rozprawie w dniu 7 września 2018 roku. Zarzuty kierowane pod adresem biegłego i opinii ze strony pozwanej stanowiły tylko bezzasadną polemikę z prawidłowymi wnioskami płynącymi z opinii.

### **Sąd zważył, co następuje :**

Zgodnie z brzmieniem art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu Państwa z dnia 19 października 1991 roku (Dz.U. 2016,1491) osoba, która włada nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz 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. W art. 39b ust. 3 zostało wyłączone zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego dotyczących korzystania z rzeczy przez samoistnego posiadacza, z wyjątkiem art. 229 k.c. dotyczącego przedawnienia roszczeń. Zgodnie z tym przepisem 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. Artykuł 229 kodeksu cywilnego wiąże początek biegu przedawnienia roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi i posiadacza przeciwko właścicielowi z dniem zwrotu rzeczy. Przez "zwrot rzeczy" należy rozumieć każdy sposób odzyskania posiadania rzeczy przez właściciela lub oddanie przez posiadacza rzeczy. Nawet w razie tzw. symbolicznego zwrotu wymagana jest po stronie posiadacza świadomość oddania władztwa nad rzeczą, a po stronie właściciela wola objęcia władztwa. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lutego 2015 r., sygn. II CSK 359/14, zajął stanowisko, że do zwrotu rzeczy nie jest wymagana jakakolwiek szczegółowa forma. W szczególności nie jest wymagane protokolarne przekazanie rzeczy. Termin „zwrot rzeczy” należy wiązać 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 (zob. wyrok SN z dnia 6 lutego 2015 r., sygn. II CSK 359/14, LEX nr 1653744). Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego 18 października 2016 roku w sprawie o sygn. akt P 123/15 orzeczono, że art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1491) w zakresie, w jakim ma zastosowanie do posiadaczy nieruchomości w złej wierze, jest zgodny z art. 2, art. 64 ust. 2 w związku z art. 32 ust. 1 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W treści uzasadnienia Trybunał podniósł, że po pierwsze, art. 39b ustawy posługuje się szerokim określeniem podmiotu zobowiązanego do świadczenia określanego w tym przepisie, nazywając go "osobą władającą nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego". Jest to - jak wskazano - pojęcie obejmujące posiadaczy samoistnych, jak i zależnych. Po drugie, ustawodawca nie uzależnił prawa do określonego tam wynagrodzenia albo zakresu roszczenia od dobrej lub złej wiary posiadacza ani od wytoczenia przez właściciela powództwa o wydanie nieruchomości. Jedynym warunkiem jest to, aby posiadacz nieruchomości rolnej władał nią bez tytułu prawnego, a Agencja - jako sprawująca zarząd nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - zażądała zwrotu nieruchomości. Po trzecie, wprowadzone w art. 39b wynagrodzenie za władanie nieruchomością bez tytułu prawnego

nawiązuje swą konstrukcją do odszkodowania ryczałtowego, które ma rekompensować utratę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości rolnej i wartość pożytków. Po czwarte, przepis ma charakter imperatywny. To znaczy, że nawet jeżeli "władanie nieruchomością" bez tytułu prawnego wynika z niezwrócenia nieruchomości po wygaśnięciu stosunku prawnego (np. dzierżawy, użytkowania), to do wzajemnych rozliczeń między stronami tego stosunku znajdzie zastosowanie art. 39b, bez względu na odmienne uregulowanie tej kwestii w umowie. Trybunał dalej wskazał, że wynikająca z art. 39b ustawy sankcja jest jednoznaczna. Nie budzi wątpliwości interpretacyjnych co do przesłanek jej zastosowania. Ma w praktyce najczęściej zastosowanie, gdy podmiot samowolnie wkracza na nieruchomość Skarbu Państwa bądź gdy nie wydaje takiej nieruchomości po zakończonym stosunku prawnym. Bezspornym w sprawie jest fakt, iż strony nie łączyła umowa w zakresie władztwa nad nieruchomością w postaci działki (...) w okresie objętym pozwem, jak też i w okresie bezpośrednio go poprzedzającym. Natomiast umowa dzierżawy wiązała poprzednika prawnego powoda z innym podmiotem. Podstawową przesłanką roszczenia, a więc ustalenie, że pozwany władał nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu powoda jest zatem bezsporna. Sporny pozostaje okres tego władania. Zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Nie ulega wątpliwości, że powód w niniejszej sprawie wywodzi skutki prawne z bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości w okresie od 28 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku. Pozwana zaprzeczyła korzystaniu z nieruchomości w okresie zbiorze upraw, co miało nastąpić do końca sierpnia 2012 roku. Okoliczności faktyczne stanowiące podstawę żądania pozwu nie potwierdził żaden z powołanych przez powoda świadków, co zostało już wyżej wskazane. Świadkowie J. G. (2) i Z. F. nie mieli żadnej wiedzy co do faktycznego użytkowania gruntów działki (...). Z. F. wykonywał czynności geodezyjne w oparciu o dokumenty przedstawione przez agencję nieruchomości (zeznania k. 254). Natomiast świadek J. G. (2) stwierdził, że nie kojarzy o jaką nieruchomość chodzi i kto nią faktycznie władał w 2012 roku (k.342). Swoje twierdzenie o posiadaniu przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości powód wywodził natomiast z tego, że pozwana występując z wnioskiem o dopłaty za 2012 roku do ARiMR była obowiązana do władania nieruchomością do końca roku kalendarzowego. Tym samym powód sugerował, że złożenie takiego wniosku dawało podstawę do przypisania pozwanej posiadania nieruchomości w sposób ciągły, do końca 2012 roku. Wyjaśnić należy, że ciągłość posiadania zachodzi w wypadku, gdy posiadacz włada rzeczą nieustannie z zamiarem posiadania dla siebie. Domniemanie ciągłości posiadania jest instytucją zwalniającą posiadacza od ciężaru dowodu ciągłości posiadania tam, gdzie to posiadanie jest kwestionowane. Tymczasem w niniejszym procesie powód wydaje się zmierzać do wykorzystania instytucji domniemania przeciwko pozwanej jako posiadaczowi i wbrew stanowczemu stanowisku pozwanej. Nie sposób także ustalić korzystania przez pozwaną z całości gruntów tylko dlatego, że nie doszło do podpisania pomiędzy stronami protokołu zdawczo odbiorczego. Z dokumentów przedstawionych przez samego powoda wynika, że brak takiego protokołu nie stał na przeszkodzie do ogłoszenia o przetargu na dzierżawę nieruchomości, jak też nie stał na przeszkodzie aby w czerwcu 2013 roku została zwarta umowa dzierżawy z innym podmiotem. Stanowisko strony powodowej pozostaje zatem nieuzasadnione w tym zakresie, w jakim odzyskanie władztwa nad nieruchomością przez powoda wiąże z podpisaniem protokołu, w sytuacji gdy brak tego protokołu nie stanowił przeszkody do wydania nieruchomości kolejnemu dzierżawcy. Zupełnie niezrozumiałym i dowolnym jest także przyjęcie, że pozwana posiadała nieruchomość do 31 grudnia 2012 roku. Takiej okoliczności nie sposób ustalić na podstawie tylko tego, że powód w listopadzie 2012 roku wezwał pozwaną do wydania nieruchomości, w szczególności gdy wziąć pod uwagę, że po pierwsze nie zostało wykazane aby pismo to zostało doręczone pozwanej, a po wtóre pozwana nie złożyła w reakcji na to pismo żadnego oświadczenia pozwalającego na przypisanie jej posiadania nieruchomości.

Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że po 31 sierpnia 2012 roku, a w szczególności w dacie 26 września 2012 roku pozwana władała sporną nieruchomością. Pozwana tym okolicznościom zaprzeczyła, a powód nie przedstawił na tę okoliczność dowodów, które pozwoliłyby czynić ustalenie odmienne, aniżeli te wynikające z twierdzeń pozwanego i jego wniosków dowodowych. Powód wystąpił z pozwem o zapłaty za bezumowne korzystanie w dniu 26 września 2013 roku, a więc po upływie rocznego okresu przedawnienia liczonego od dnia, w którym pozwana nie była już posiadaczem nieruchomości. Pozwana nie dokonała takich czynności, które wskazywałyby na inną niż zakończenie zbioru prosa datę zwrotu nieruchomości, z których bezumownie korzystała. Nie zostało przy tym wykazane, aby pozwana unikała jakiegokolwiek kontaktu z powodem, bo pierwsze kroki prawne powoda zostały zainicjowane dopiero w listopadzie 2012 roku, a więc w czasie, gdy pozwana nie była już posiadaczem nieruchomości.

Ważne jest także i to, że nie toczyło się żadne postępowanie cywilne o wydanie nieruchomości lub przywrócenie posiadania. Kwestia tego natomiast, czy pozwana była uprawniona do uzyskania dopłat i czy takie dopłaty za 2012 roku otrzymała na działkę (...) pozostaje obojętna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Roszczenie o zapłatę kwoty 6441 złotych powód uzasadniał tym, że jest to wysokość podatku uiszczonego przez powoda z okres od 28 stycznia do 31 grudnia 2012 roku z tytułu podatku od nieruchomości użytkowanej przez pozwaną. Jako podstawę wskazał art. 405 kc i podniósł, że podatek ten stanowi koszt utrzymania nieruchomości i wpływa na wysokość osiągniętych przez powoda dochodów. Gdyby z winy pozwanej dotychczasowy dzierżawca nie zwrócił działki objętej pozwem, dotychczasowy dzierżawca opłacałby podatek. (uzasadnienie stanowisko w piśmie procesowym k. 110). Również gdyby pozwana dzierżawiła w/w nieruchomość od powoda, byłaby zobowiązana do płacić oprócz czynszu także i podatek. Dokonując oceny prawnej tak sformułowanego roszczenia stwierdzić należy, że powód w sposób nieuprawniony dokonał rozróżnienia pomiędzy określonym w art. 39 b odszkodowaniem za korzystanie z nieruchomości bez umowy i obowiązkiem ponoszenia kosztów o charakterze publicznoprawnym, jakim niewątpliwie są podatki. Tymczasem ustawodawca określając w sposób ryczałtowy wysokość wynagrodzenia jako pięciokrotność czynszu dzierżawnego, nie przewidział osobnej drogi dla dochodzenia równowartości podatku rolnego. Uzasadnionym jest przyjęcie więc, że określone w art. 39 b wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego, ustalone w wysokości 5 razy wyższej od wysokości czynszu, jaki obowiązywałby w przypadku gdyby nieruchomość była przedmiotem umowy dzierżawy nie pozwala już na dochodzenie dalszych roszczeń na tej podstawie faktycznej. Pojęcie wynagrodzenia należy rozumieć w tym przypadku jako kwotę pozwalającą na pokrycie uprawnionemu – Skarbowi Państwa zarówno strat związanych z niewydzierżawieniem nieruchomości jaki i wydatków poniesionych w wyniku realizacji obowiązku podatkowego. W związku z tym roszczenie to nie może być dochodzone osobno i w kwocie wykraczającej poza określoną w art. 39b ustawy. Wobec tego termin przedawnienia roszczenia jest w tym przypadku tożsamy z przedawnieniem roszczenia z art. 39b. Skuteczne zgłoszenie przez pozwaną zarzutu przedawnienia pozostawiało jej zobowiązanie wobec strony powodowej jedynie zobowiązaniem naturalnym, a takiemu zobowiązaniu nie przysługuje ochrona prawna ( art. 117 § 2 k.c. ). Mając na uwadze ustalone w sprawie okoliczności faktyczne oraz przywołane wyżej motywy – po myśli art. 229 § 1 k.c. w związku z art. 39b ust. 1 – 3 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U.2015.1014 ) – orzeczono jak w pkt. 1 wyroku.

O kosztach procesu w pkt 2 orzeczono na podstawie art. 102 kpc, który pozwala w przypadkach szczególnie uzasadnionych na to, aby nie obciążać strony przegrywającej kosztami procesu. W stanie faktycznym sprawy, w zakresie w jakim nie był przez strony kwestionowany ustalone zostało, że poprzednik prawny pozwanej korzystał z nieruchomości powoda w okresie kilku miesięcy 2012 roku bez żadnej podstawy umownej. Niewątpliwie odniósł korzyść z tego tytułu, a z całą pewnością miał wszelkie możliwości aby taką korzyść odnieść w postaci zbioru zboża z powierzchni 84 ha. Niezależnie zatem od innych okoliczności, stanowi to przypadek szczególnie uzasadniony, pozwalający na nieobciążanie powoda – właściciela gruntu kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną. Powództwo zostało oddalone z uwagi na jego przedawnienie, natomiast nie ma wątpliwości co do tego, że zachowanie poprzednika prawnego pozwanej nie mogłoby korzystać z żadnej innej ochrony prawnej. W związku z tym usprawiedliwionym jest odstąpienie od orzeczenia obowiązku zwrotu przez powoda jako strony przegrywającej proces kosztów procesu pozwanej.

W punkcie 3 orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( Dz.U. nr 167, poz. 1398). Kwota 809,35 złotych stanowi przyznane biegłemu wynagrodzenie w tej części, w jakiej zostało tymczasowo wypłacone ze Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Radomiu.