

Sygnatura akt VIII C 1766/15

\*\$%\$ (...)\*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska-Sikoń

Protokolant: Natalia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko W. L. (1)

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na rzecz pozwanego W. L. (1) kwotę 2400,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje stronie powodowej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu kwotę 170,00 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 sierpnia 2015 r. strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego W. L. (1) kwoty 38.466,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwany W. L. (1) korzystał bezumownie z nieruchomości gruntowych, wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa, położonych w granicach działki nr (...), obręb Ł., gmina W. w okresie od dnia 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. Podała, że zgodnie z wyliczeniami z dnia 1 grudnia 2011 r. dokonаныmi przez stronę powodową oraz wystawionymi notami księgowymi nr (...) z dnia 1 grudnia 2011 r. oraz nr (...) z dnia 2 lipca 2012 r. pozwany został obciążony kwotą 24.093,20 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie przedmiotowej nieruchomości. Wyjaśniła, że poinformowała pozwanego o tym, że w latach 2004-2011 użytkował bez tytułu prawnego nieruchomość rolną (...), obręb Ł., gmina W., w związku z czym był zobowiązany do uregulowania stosownego odszkodowania. Pozwany, w odpowiedzi na wezwanie, wniósł o umorzenie należności. Z treści pisma wynikało, że nastąpiła pomyłka i ma on na myśli inną nieruchomość, dlatego też wniosek został uznany za bezpodstawny i bezprzedmiotowy. Strona powodowa wskazała, że wysokość wynagrodzenia za okres bezumownego użytkowania w latach 2004-2011, zgodnie z k.c., odpowiada wysokości średniego czynszu dzierżawnego dla nieruchomości. Ponadto wyjaśniła, że w okresie 2004-2011 uiszczała podatek rolny od nieruchomości położonej w granicach działki nr (...), obręb Ł., gmina W., co w jej ocenie, powinno obciążać pozwanego, a zatem był on również zobowiązany do zwrotu podatku rolnego w okresie bezumownego użytkowania gruntu strony powodowej. Podała, że zgodnie z wyliczeniami z dnia 30 listopada 2011 r., a także z notą księgową (...) z dnia 1 grudnia 2012 r. pozwany został obciążony kwotą 2.569 zł tytułem zwrotu należności w wysokości równowartości podatku rolnego poniesionego

przez stronę powodową w czasie, kiedy to pozwany był bezumownym użytkownikiem. Wyjaśniła, że z uwagi na nieuregulowanie wskazanych należności wezwała pozwanego do ich zapłaty, co jednak nie nastąpiło. Na dochodzoną pozwem kwotę, składały się należności w wysokości:

1. 34.760,22 zł tytułem wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oznaczonej w ewidencji jako działka nr (...), obręb Ł., gmina W. w okresie od dnia 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2011 r., z czego kwota 24.093,20 zł to należność główna, natomiast kwota 10.667,02 zł stanowi odsetki ustawowe wyliczone na dzień 18 sierpnia 2015 r. oraz
2. 3.706,40 zł tytułem zwrotu należności w wysokości podatku rolnego uiszczanego przez stronę powodową, gdy użytkownikiem nieruchomości w granicach działki nr (...), obręb Ł., gmina W. w okresie od 1 stycznia 2004 do 31 grudnia 2011 r. był pozwany, z czego kwota 2.569 zł to należność główna, natomiast kwota 1.137,40 zł stanowi odsetki ustawowe wyliczone na dzień 18 sierpnia 2015 r.

W dniu 1 września 2015 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt VII Nc 5705/15), w którym nakazał pozwanemu W. L. (1) zapłatę, zgodnie z żądaniem pozwu.

W dniu 22 września 2015 r. pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należącej do strony powodowej przyznając, że użytkował sporną nieruchomość w okresie od 2004 do 2011 r. Zaprzeczył natomiast, aby korzystał z nieruchomości o nr (...) w okresie po 2011 r. Podał, że w momencie kierowania pod jego adresem wezwań do zapłaty z 2011 r. nie był on w posiadaniu działki, nie korzystał z niej i nie prowadził na niej działalności rolniczej. Podkreślił, że strona powodowa w pismach kierowanych do niego nie zwracała się o wydanie nieruchomości, co w jego ocenie dowodzi, że miała świadomość, że nie był w tym czasie jej posiadaczem. Podał, że sporna działka w 2013 r. została sprzedana R. H. (1), a do tego czasu nie była przez nikogo uprawiana. Wskazał, że art. 229 k.c. przewiduje roczny termin na dochodzenie roszczeń przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, liczony od jej zwrotu. Tym samym, w ocenie pozwanego, roczny termin na dochodzenie roszczeń upłynął, a to z uwagi, że sporna nieruchomość nie była w posiadaniu pozwanego przynajmniej od 2011 r., jak wskazano w pozwie. Ponadto pozwany wskazał, że w 2002 r. zawarł umowę dzierżawy gruntu rolnego położonego w Ł. z osobami będącymi spadkobiercami J. i J. S. (1) – dziadków pozwanego. Podał, że zgodnie z postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku po dziadkach w skład spadku wchodziło gospodarstwo rolne, w tym działka gruntu o nr 52, która stała się następnie przedmiotem dzierżawy. Podał, że w chwili nabycia spadku, zawarcia umowy dzierżawy oraz przez kolejne 10 lat, pozwany ani żaden z wydzierżawiających, nie mieli świadomości, że działka nr (...), w wyniku przekształceń, została podzielona na kolejne działki m.in. nieruchomość o nr (...). Wskazał, że informację, że działka (...) nie była dzierżawiona od jej właścicieli dotarła do niego dopiero w 2011 r., w momencie otrzymania wezwania do zapłaty ze strony Agencji. Podał, że nie miał świadomości, że część gospodarstwa rolnego tj. działka o nr (...), została przejęta przez stronę powodową w 1994 r., dlatego też zgodnie z art. 224 k.c. pozwany jako samoistny posiadacz w dobrej wierze nie był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w okresie od 2004 r. do 2011 r. Dodatkowo pozwany zakwestionował wysokość żądanej kwoty tytułem wynagrodzenia. Podał, że jego wysokość powinna, przed 2011 r., zostać ustalona na zasadach ogólnych tj. według stawek rynkowych, a podstawą tego ustalenia powinna być kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wyjaśnił, że z uwagi na częściowe zabagnienie działki, strona powodowa nie osiągnęłaby żądanej wartości czynszu. Podkreślił również, że w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ze względu na okres posiadania nieruchomości przez pozwanego. Podniósł nadto, że społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa do żądania przez właściciela nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest zrekompensowanie mu niemożności korzystania z tej rzeczy

na skutek, tego że wbrew jego woli z rzeczy korzysta inna osoba. Z uwagi na wieloletni brak zainteresowania strony powodowej sporną nieruchomością, w ocenie pozwanego, żądanie wynagrodzenia za korzystanie z niej nie ma żadnego uzasadnienia i jest wbrew społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu prawa.

W piśmie procesowym wniesionym do sądu w dniu 4 lutego 2016 r. strona powodowa wyjaśniła, iż działka nr (...), obręb Ł., gmina W. wchodzi do skład (...) Skarbu Państwa, a pozwany korzystał z niej w okresie od 2004 r. do 2011 r., o czym świadczą składane przez niego wnioski o dopłaty. Podkreśliła, że pozwany dopłaty te otrzymywał. Ponadto wskazała, że zarzut przedawnienia całości roszczenia objętego żądaniem pozwu jest bezzasadny, z uwagi na brak spełnienia przesłanek ustawowych warunkujących przedawnienie, ponieważ zwrot jest to świadome działanie obu stron, nakierowane ze strony posiadacza na wyzbycie się władania rzeczą, a ze strony właściciela na jej odebranie, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. W ocenie strony powodowej, w związku z tym, że nigdy nie nastąpił skuteczny zwrot nieruchomości, nie zaczął się bieg terminu przedawnienia. Ponadto strona powodowa wskazała, że pozwany był posiadaczem zależnym, a nie samoistnym, wobec czego po 3 grudnia 2011 r. przepisy szczególne regulujące kwestie korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa bez tytułu prawnego wyłączają możliwość stosowania art. 230 k.c. i art. 229 k.c., zatem krótszy termin przedawnienia nie ma zastosowania, a w przedmiotowym stanie faktycznym roszczenia przedawniają się na zasadach ogólnych. Strona powodowa wskazała także, iż dopiero dostęp do danych określonych w art. 6a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa umożliwił jej zidentyfikowanie przypadku bezumownego użytkowania przez pozwanego przedmiotowych nieruchomości wchodzącej w skład (...), co pozwoliło w konsekwencji na wystąpienie przeciwko pozwanemu z roszczeniem o zapłatę należnego wynagrodzenia. W ocenie strony powodowej, nie doszło do przedawnienia roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwanego. Zdaniem strony powodowej, pozwany nie był również posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, ponieważ zaniedbał ciążącego na nim obowiązku sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości, powinien był wiedzieć, kto jest właścicielem nieruchomości. Podała, że pozwany miał szansę zweryfikować stan prawny nieruchomości w księdze wieczystej, czego jednak nie zrobił, w związku z czym brak jest podstaw do uznania, że domniemanie przez pozwanego tytułu prawnego, bez należytego sprawdzenia przez niego stanu prawnego nieruchomości, może stanowić naruszenie przez niego prawa własności. Strona powodowa wskazała, że w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 2 grudnia 2011 r. wysokość wynagrodzenia ustalana była na podstawie k.c. i wskazane w notach kwoty zostały uznane ze stawki rynkowej, natomiast od 3 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. pozwany był zobowiązany uiszczać wynagrodzenie zgodnie z art. 39b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W toku postępowania strony pozostały przy swoich stanowiskach.

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

Powiatowa Komisja Ziemska w S. aktem nadania z dnia 16 sierpnia 1947 r. Nr 277 nadała na własność J. S. (2) (dziadkowi pozwanego) gospodarstwo – obejmujące działki gruntu nr: (...) położone w Ł., o powierzchni 9,74 ha.

W 1960 r. dla w/w nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami i będącej własnością J. S. (2) została założona księga wieczysta nr (...).

Decyzją Naczelnika Miasta i Gminy W. w W. z dnia 20 listopada 1979 r. na podstawie art. 45 i art. 52 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin, po rozpoznaniu wniosku J. S. (1) doszło do przejścia na własność Państwa za świadczenia rentowe gospodarstwa rolnego, bez budynków oraz bez inwentarza żywego i martwego, figurującego w aktach, jako własność J. S. (1) (żony J. S. (2)), położone we wsi Ł. gmina W. w granicach działek nr (...). W uzasadnieniu wskazano, że J. S. (1) wystąpiła o przejście przez Skarb Państwa gospodarstwa rolnego w zamian za przyznanie świadczeń rentowych. Wnioskodawczyni nie miała możliwości przekazania gospodarstwa następcy, gdyż odmówił on jego przejścia.

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 1980 r. Naczelnik Miasta i Gminy W. w W. sprostował oczywistą omyłkę w decyzji z dnia 20 listopada 1979 r. w sprawie przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa, w ten sposób, że w uzasadnieniu decyzji dodano następujące zdanie: „ Przejście w/w gruntów figurujących na nieżyjącego ob. J.

S. (2) nastąpiło na skutek konieczności zagospodarowania gruntów, które żona J. mająca 84 lata nie była w stanie zagospodarować.”

Po śmierci J. S. (2) (1975 r.) oraz jego żony J. S. (1) (1988 r.) w Sądzie Rejonowym w Strzelinie przeprowadzono postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po małżonkach (sygn. akt I Ns 94/99), które następnie zostało uzupełnione, postanowieniem z dnia 13 października 1999 r. (I Ns 182/99) w ten sposób, że ustalono, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne o powierzchni 7,85 ha położone we wsi Ł. gmina W. dziedziczą z mocy ustawy po J. S. (2): żona J. S. (1) w 1/4 części oraz dzieci K. S., M. L., S. L. i S. S. każdy z nich po 3/16 natomiast po J. S. (1): dzieci K. S., M. L., S. L. i S. S. każde z nich po 1/4.

**Dowód :**

- orzeczenie z dnia 10.06.1960 r. – k. 138-139,
- pismo Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydział (...) i Leśnictwa z 10.06.1960 r. – k. 136-137,
- odpis z KW Nr (...) – k. 69,
- postanowienie Sądu Powiatowego dla miasta W. z dnia 13.10.1960 r. – k. 140-141,
- decyzja z dnia 20.11.1979 r. wraz z postanowieniem z 16.01.1980 r. – k. 142-143, 144,
- postanowienie Sądu Rejonowego w Strzelinie z dnia 6.09.1999 r. (sygn. akt I Ns 182/99) – k. 70,
- umowa dzierżawy z dnia 1.03.2002 r. – k. 71,
- zeznania świadka R. H. (2) oraz pozwanego na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2016 r.

W dniu 23 listopada 1999 r. Sąd Rejonowy w Strzelinie wydał odpis z księgi wieczystej nr (...), z którego wynikało, że nieruchomości położona w Ł., gmina W., obejmująca działki nr (...) o łącznej powierzchni 7,85 ha stanowi własność J. S. (2). W tej dacie nie zostały jeszcze ujawnione księdze wieczystej zmiany wynikające z Decyzji Naczelnika Miasta i Gminy W. w W. z dnia 20 listopada 1979 r. o przejęciu przejęcia na własność Państwa gospodarstwa rolnego w granicach działek nr (...) bez budynków. Stosownego wpisu dokonano w dniu 13 stycznia 2000 r.

**Dowód :**

- odpis z księgi wieczystej, k. 69,
- zawiadomienie z 10 lutego 2000 r., k. 145

W dniu 1 marca 2002 r. K. S., M. L., S. L., S. H. i J. D., jako współwłaściciele gospodarstwa rolnego położonego we wsi Ł. gmina W. o powierzchni 7 ha zawarli z pozwanym umowę dzierżawy tego gospodarstwa na okres 10 lat.

**Dowód :**

- umowa dzierżawy z dnia 1.03.2002 r. – k. 71,

Działka nr (...), obręb Ł., gmina W. stanowiła część działki nr (...). W wyniku przeprowadzonego w latach '90 podziału działki nr (...), wydzielono z niej działkę o nr (...).

**Dowód :**

- decyzja z dnia 20.11.1979 r. wraz z postanowieniem z 16.01.1980 r. – k. 142-143, 144
- wykaz zmian gruntowych, k.93-97

- dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...),
- zeznania świadka R. H. (2) oraz przesłuchanie pozwanego na rozprawie w dniu 15.04.2016 r.

Nieruchomość położona w granicach działki nr (...), obręb Ł., gmina W. w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2011 r. wchodziła w skład (...) Skarbu Państwa.

**Dowód:**

- dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...),

Pozwany w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2011 r. użytkował nieruchomość rolną położoną w granicach działki nr (...), obręb Ł., gmina W..

**Dowód:** przesłuchanie pozwanego na rozprawie w dniu 15.04.2016 r.

W dniu 16 lipca 2013 r. strona powodowa, jako właściciel działki o nr (...), obręb Ł., gmina W., zawarła umowę sprzedaży z R. H. (2)

**Dowód:**

- dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...)

R. H. (2) w posiadanie działki o nr (...) wszedł z dniem zawarcia umowy sprzedaży. Przed nabyciem przez R. H. (2) działka ta stała ugiorem przez dwa sezony.

**Dowód :**

- zeznania świadka R. H. (2) oraz przesłuchanie pozwanego na rozprawie w dniu 15.04.2016 r.

Pozwany deklarował działkę oznaczoną nr (...), obręb Ł., gmina W. we wnioskach o dopłaty obszarowe na rok 2004-2011 i dopłaty te otrzymał. W roku 2012 nie deklarował działki i nie pobierał dopłat bezpośrednich. W roku 2013 beneficjentem deklarującym działkę nr (...), obręb Ł., gmina W. był R. H. (2).

**Dowód:** wydruk danych beneficjentów deklarujących działkę i dane sprawy – k. 9.

W dniu 1 grudnia 2011 r. strona powodowa wystawiła pozwanemu notę księgową nr (...) z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości rolnej działka nr (...), obręb Ł., gmina W. w okresie od 2004 r. do 2011 r. na kwotę 24.915,93 zł.

**Dowód :**

- nota księgowa nr (...) z 1.12.2011 r. – k. 8,
- zestawienie należności z dnia 1.12.2011 r. – k. 10-11.

W dniu 2 lipca 2012 r. strona powodowa wystawiła pozwanemu notę księgową nr (...) z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości rolnej działka nr (...), obręb Ł., gmina W. w II półroczu 2011 r. na kwotę 822,73 zł.

**Dowód :** nota księgowa nr (...) z 2.07.2012 r. – k. 18.

Agencja Nieruchomości Rolnych w okresie od 2004 r. do 2011 r., jako właściciel działki nr (...), obręb Ł., gmina W. uiszczala podatek rolny zgodnie ze składanymi deklaracjami.

**Dowód :**

- deklaracje na podatek rolny za lata 2004-2011 składane przez stronę powodową – k. 22-23, 26-27, 30-31, 34-35, 39-40, 44-45, 48-49, 56-57,
- potwierdzenia uiszczenia podatku za lata 2004-2011 – k. 24-25, 28-29, 33, 37-38, 41-43, 46-47, 50-55.

W dniu 1 grudnia 2011 r. strona powodowa wystawiła pozwanemu notę księgową nr (...) z tytułu zwrotu należności w wysokości równowartości podatku rolnego za bezumowne użytkowanie nieruchomości rolnej działka nr (...), obręb Ł., gmina W. w za okres od 2004 r. do 2011 r. na kwotę 2.569 zł.

**Dowód :**

- nota księgową nr (...) z 1.12.2011 r. – k. 7,
- zestawienie należności z dnia 31.11.2011 r. – k. 16-17.

Pismami z dnia 15 kwietnia 2015 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty należności w kwocie 34.100,13 zł z tytułu opłaty za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, tj. użytkowania działki nr (...), obręb Ł., gmina W. w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2011 r. oraz do zapłaty kwoty w wysokości 3.636,01 zł z tytułu zwrotu należności w wysokości równowartości podatku rolnego za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnej – działki nr (...), obręb Ł., gmina W..

**Dowód:**

- wezwania do zapłaty z dnia 15.04. 2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 19, 20, 21.

Pismami z dnia 19 sierpnia 2015 r. strona powodowa wezwała ponownie pozwanego do zapłaty kwoty 34.760,22 zł z tytułu opłaty za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, tj. użytkowania działki nr (...), obręb Ł., gmina W. w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2011 r. oraz kwoty w wysokości 3.706,40 zł z tytułu zwrotu należności w wysokości równowartości podatku rolnego za bezumowne korzystanie z nieruchomości rolnej – działki nr (...), obręb Ł., gmina W..

**Dowód:**

- wezwania do zapłaty z dnia 19.08.2015 r. – k. 58, 58v.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną zgłoszonych przez stronę powodową żądań dotyczących okresu od 1 stycznia 2004 r. do 2 grudnia 2011 r. stanowiły przepisy art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. W odniesieniu do okresu od 3 grudnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. podstawę żądania stanowi przepis art. 39b ustawy z 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 2012, Nr 1187 t.j.), który w życie w dniu 3 grudnia 2011 r., a strona powodowa żądała zapłaty wynagrodzenia za lata 2004-2011.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, iż Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego, iż był on posiadaczem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb Ł. Gmina W. w dobrej wierze i jako taki zgodnie z art. 224 k.c. nie był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. 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. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2000 r. sygn. akt V CKN 164/00 stwierdził, że posiadacz samoistny to taki, którego zakres faktycznego władania rzeczą jest taki sam, jak właściciela i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może czynić to właściciel. 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 k.c. był on posiadaczem zależnym. Jak bowiem wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, pozwany działał w przekonaniu, iż na podstawie umowy z dnia 1 marca 2002 r. (k. 71) jest on dzierżawcą działki nr (...). Nadto, jak wynika z przesłuchania pozwanego na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2016 r., pozwany był przekonany, że sporna działka gruntu stanowiła własność jego rodziny, tj. spadkobierców J. S. (2), z którymi następnie zawarł stosowną umowę dzierżawy. Dlatego, w ocenie Sądu, w tym przypadku w grę wchodzić mogło tylko posiadanie zależne nieruchomości – działki nr (...), obręb Ł. Gmina W., 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.

Dodać niezwłocznie należy, iż przez dobrą wiarę na gruncie art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c. należy rozumieć usprawiedliwioną nieznaną prawdziwego stanu rzeczy. Na pojęcie dobrej wiary składają się zatem trzy elementy: po pierwsze przeświadczenie o istnieniu prawa lub stosunku prawnego, błędność tego przeświadczenia oraz możliwość usprawiedliwienia błędu w danych okolicznościach. W konsekwencji za złą wiarę uznaje znajomość prawdziwego stanu rzeczy oraz nieusprawiedliwioną niewiedzę o tym stanie rzeczy. W złej wierze według tradycyjnej formuły jest więc ten, kto „wie albo powinien wiedzieć”, przy czym „powinien wiedzieć” oznacza negatywną ocenę stanu niewiedzy, wyrażającą się w zarzucie, że dana osoba wiedziałaby o prawdziwym stanie rzeczy gdyby zachowała się należyście. Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie za nieusprawiedliwioną uznaje się niewiedzę wynikającą z niedbalstwa. O złej wierze będzie zatem rozstrzygało to, że niewiedza o istnieniu bądź nieistnieniu jakiegoś prawa wynika z niedołożenia należytej staranności (vide wyrok SN z 9.12.1983 r., I CR 362/83 L.). Należyta starannością jest staranność ogólnie wymagana w stosunkach danego rodzaju (art. 355 k.c. ). W tym aspekcie decyduje zatem obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie prawa cywilnego domniemaniem dobrej wiary. W ocenie Sądu, przy zawieraniu umowy dzierżawy ze względu na zasadę uczciwego obrotu należy wymagać, aby potencjalny dzierżawca zapoznał się, chociażby we własnym dobrze rozumianym interesie, z treścią księgi wieczystej. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, pozwany przy dołożeniu należytej staranności i zweryfikowaniu stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej, mógł się dowiedzieć czy i jakie grunty stanowią własność spadkobierców J. S. (2). W 2002 r. , tj. gdy zawarto umowę dzierżawy wpisany był już stan wynikający z decyzji Naczelnika Miasta i Gminy W. w W. z dnia 20 listopada 1979 r.. Gdyby więc pozwany zapoznał się przed zawarciem umowy z treścią księgi wieczystej, z całą pewnością ustaliby, że grunty, które miał objąć w dzierżawę stanowiły już w tamtym okresie własność Skarbu Państwa.

W tym stanie rzeczy, uznając pozwanego za posiadacza zależnego w złej wierze, roszczenie strony powodowej za okres od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2011 r., co do zasady uznać należało za uzasadnione.

Inaczej ocenić należało kwestię zasadności żądania zapłaty bezumownego wynagrodzenia za okres po 3 grudnia 2011 r. w świetle 39b ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, który w ust. 3 w odniesieniu do roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości Zasobu wyłącza stosowanie przepisów art. 224-231 kodeksu cywilnego, za wyjątkiem art. 229 k.c.

Stosownie do art. 39b ust. 1 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa 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. Jednocześnie w myśl ust. 2 wysokość wynagrodzenia, ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości.

Tym samym dla oceny zasadności roszczenia strony powodowej za okres po 3 grudnia 2011 r. bez znaczenia pozostawała zła lub dobra wola posiadacza nieruchomości.

Niezależnie od powyższego, sąd, oddalił żądanie strony powodowej uwzględniając zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego W. L. (1). Dodać należy, iż zarzut przedawnienia roszczenia jest przesłanką negatywną jurysdykcyjną, skutkującą oddaleniem powództwa bez konieczności merytorycznego rozpatrzenia istoty sporu, a więc zasadności roszczenia, jego treści oraz wysokości.

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. Właściciela przy dochodzeniu roszczeń uzupełniających obowiązuje więc dodatkowo, 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 (tak też 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 (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 przyjąć 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 2011 r., gdy pozwany na skutek wezwań do zapłaty zaprzestał uprawiania spornych gruntów. Świadczą o tym także zeznania R. H. (2), który wskazał, iż przed zakupem nieruchomości sporna działka nr (...) stała ugorem przez dwa sezony. O tym, iż pozwany nie użytkował już tych gruntów strona powodowa z całą pewnością wiedziała, co wynika z faktu sprzedaży działki nr (...), na rzecz R. H. (2). Niewątpliwie zatem strona powodowa miała świadomość, iż sporne grunty nie znajdują się już w posiadaniu pozwanego. Zawarcie umowy sprzedaży stanowiło czynność, gdzie strona powodowa występowała w charakterze właściciela nieruchomości, realizując w sposób nieskrepowany swoje uprawnienia właścicielskie (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27 września 2012 r., IV ACa 490/12).



W Uchwale z dnia 22 lipca 2005 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 47/05, Sąd Najwyższy stwierdził, że zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. może nastąpić również w sposób przewidziany w przepisie art. 349 k.c.

Skoro więc nieruchomości gruntowa oznaczone jako działka nr (...), obręb Ł., gmina W., znajdowały się ostatnio w posiadaniu pozwanego W. L. (1) na koniec 2011 r., a pozew wniesiony został w dniu 20 sierpnia 2015 r., co wynika z pieczęci Urzędu Pocztowego na kopercie (k. 59), jak również biorąc pod uwagę roczny termin przedawnienia, wynikający z przepisu art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. oraz 39b ust. 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw. z art. 229 k.c., roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie przedawniło się najpóźniej z dniem 2 stycznia 2013 r., a zatem przed wniesieniem pozwu do sądu.

W tym miejscu dodać należy, iż Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej, iż pozwany jako posiadacz zależny nie może skorzystać z zarzutu przedawnienia w zakresie roszczeń o zapłatę za okres po 3 grudnia 2011 r. Przepis art. 39b ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa stanowi o osobie bezumownie władającej nieruchomością, nie wprowadzając rozróżnienia w przedmiocie posiadania samoistnego i zależnego, zatem termin przedawnienia roszczeń, o których mowa w treści art. 229 k.c. ma zastosowanie do roszczeń przeciwko każdej osobie bezumownie władającej nieruchomością bez względu na charakter tego posiadania. Takie stanowisko zostało też wyrażone w literaturze (tak: Rafał Michałowski w artykule St. Iur. Agraria. 2013.11.179 o bezumownym korzystaniu z gruntów znajdujących się w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa, Teza nr 1, 233257/1).

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 nr 52 poz. 268 ze 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 nieruchomość gruntowa – działka (...), obręb Ł., gmina W. wchodziła w skład powyższego Zasobu w latach 2004-2011. Wobec powyższego niewątpliwym było, iż jedynym podmiotem zobowiązanym do uiszczenia podatku rolnego za lata bezumownego użytkowania w przedmiocie spornych nieruchomości była Agencja Nieruchomości Rolnych i brak jest podstaw do nakazania pozwanemu zwrotu równowartości opłaconego przez nią zobowiązania podatkowego.

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

O kosztach procesu Sąd orzekł 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 W. L. (2) poniesionych przez niego kosztów procesu, na które to koszty składały się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400,00 zł. Wysokość wynagrodzenia radcy prawnego Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. (tekst jednolity: Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1348).

Na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał stronie powodowej, jako przegrywającej proces, uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu kwotę 170 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa związanych z przedstawieniem dokumentów przez Starostwo Powiatowe w S. (k. 134).