

Sygnatura akt I C 365/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2017r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Dorota Osojca

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 lutego 2017r. w K.

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W.

przeciwko A. Hall

o zapłatę

I powództwo oddala,

II zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej A. Hall kwotę 2.434,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

sygn. akt I C 365/16

UZASADNIENIE

Strona powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy we W., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, w pozwie złożonym w dniu 01 lipca 2015 r., domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej A. Hall kwoty 17.460,21 zł z ustawowymi odsetkami poczynając od dnia 18.09.2014 r. Wniosła też o zwrot kosztów procesu. Uzasadniając żądanie wywiodła, że zobowiązanie pozwanej wynika z korzystania bez tytułu prawnego w latach 2008 – 2012 z działek nr (...) położonych w obrębie M., gm. L., stanowiących własność Skarbu Państwa i pozostających w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych w W.. Na kwotę dochodzoną pozwem składa się wysokość czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania do dnia 3 grudnia 2011 r. (tj. do dnia wejścia w życie art. 39b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa) oraz wysokość pięciokrotności wywoławczej stawki czynszu dzierżawnego od dnia 3 grudnia 2011 r., a także równowartość uiszczonego przez powoda podatku rolnego w wysokości 1.065,00 zł.

Pozwana A. Hall w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa i zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem. Wywodziła, że – zgodnie z art. 229 §1 k.c. w zw. z art. 39 b ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa - roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ma roczny okres przedawnienia od dnia zwrotu nieruchomości, a działki zostały zwrócone w dniu 30.10.2012 r.

Ustalono następujący stan faktyczny:

Działki o nr (...) położonych w obrębie M., gm. L. w latach 2008-2012 stanowiły własność Skarbu Państwa i pozostawały w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych w W..

(okoliczności bezsporne)

Pozwana samowolnie, bez zawarcia umowy z właścicielem, zajmowała te działki w okresie od 2008 do 30.10.2012 r. Na zajętych działkach prowadziła w tym czasie produkcję rolną i otrzymywała z tego tytułu dopłaty obszarowe od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 26 maja 2014 r. zawarto przed notariuszem umowę sprzedaży działek o nr. 310 i 311 w obrębie miejscowości M., gm. L., mocą której przeszły one na własność M. i E. M..

(dowód: treść księgi wieczystej nr (...) z dnia 24.06.2015r. k. 8-15)

W dniu 03.09.2014 r. strona powodowa wystawiła pozwanej fakturę VAT na kwotę 16.395,21 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 21.01.2008 r. do 29.10.2012 r. Następnie w dniu 18.11.2014 r. skierowała do pozwanej ostateczne przedsądowe wezwania do zapłaty należności, które pozwana odebrała w dniu 20.11.2014 r. Domagała się w nich kwoty 16.395,21 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego oraz odsetek ustawowych od tej kwoty, a także zapłaty kwoty 1.065,00 zł stanowiącej równowartość zapłaconego przez Agencję podatku rolnego.

(dowód: faktura VAT k. 17, wezwania do zapłaty k.95-96 oraz potwierdzenie odbioru k. 97)

Sąd zważył co następuje :

Powództwo należało uznać za niezasadne.

Zgodnie z - obowiązującym od 3.12.2011 r. - przepisem art. 39b ust. 1 i 3 Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j.: Dz.U.2015.1014), 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.

Pozwana skorzystała z dobrodziejstwa przewidzianego treścią art. 229 § 1 k.c., zgodnie z którym roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W oparciu o ten przepis podniosła zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem.

W toku postępowania wyłoniło się zagadnienie dotyczące kwestii prawidłowego ustalenia daty od jakiej należy liczyć upływ terminu przedawnienia. Wskazując na dzień 30.10.2012 r. pozwana dowodziła, iż jest to data sprzedaży nieruchomości, co według jej twierdzeń strona powodowa sama uznała. Data 30.10.2012 r. znajduje bowiem odzwierciedlenie zarówno w wystawionej przez stronę powodową fakturze (opłatę liczy do dnia 29.10.2012 r.), jak również w wyliczeniu za bezumowne używanie (k. 18 akt sprawy), w którym została wskazana data 30.10.2012 r. jako data sprzedaży działek.

Chociaż strona powodowa przeczy jakoby zwrot rzeczy w ogóle nastąpił, to jednak sama poprzestaje na wyliczeniu opłaty za korzystanie z działek nr (...) do dnia 30.10.2012 r. Przyjęcie tej ostatniej daty, która w żaden sposób nie jest datą szczególną wskazuje, że strona powodowa wiedziała, iż po 30.10.2012 r. pozwana nie władała już tymi działkami. W każdym zaś razie, skoro sprzedaż tych działek przez Agencję nastąpiła w 26.05.2014 r., to w tej dacie właściciel musiał już wiedzieć, że przedmiotowe działki nie są przedmiotem władania innych osób. 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 szczególna 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).

Przyjmując, że działki nr (...) w M. zostały zwrócone stronie powodowej najpóźniej w dniu 26.05.2014 r., zaś pozew w sprawie niniejszej został złożony dnia 01.07.2015 r. należało stwierdzić skuteczność zgłoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, oczywiście przy uznaniu, że pozwana korzystała z przedmiotowej działki bez tytułu prawnego jako posiadacz samoistny.

Pozwana oczywiście nie władała działkami nr (...) w M. na podstawie jakiegokolwiek formalnej umowy (pisemnej lub ustnej), ale też nie było możliwe do przyjęcia, że pozwana władała rzeczonymi działkami jako posiadacz zależny na podstawie umowy konkludentnej. Nie było zwłaszcza żadnych podstaw do przyjęcia, że pozwana władała działkami nr (...) jako jej użytkownik (art. 252 k.c.), jak to sugerowała strona powodowa w toku postępowania. Nie było żadnych okoliczności faktycznych mogących świadczyć o tym, że pozwana korzysta z działek nr (...) w M. jako posiadacz zależny. Przeciwnie, wykorzystywała ona rolniczo działki nr (...) dla swoich potrzeb i jako producent rolny otrzymywała dopłaty obszarowe od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w ramach systemów wsparcia bezpośredniego. Stan prawny tych działek i świadomość pozwanej w tym zakresie były prawnie irrelevantne dla potrzeb niniejszej sprawy. Posiadacz samoistny może wiedzieć o tym, że włada cudzą rzeczą, co najwyżej pozostaje wówczas posiadaczem w złej wierze (np. art. 172 § 1 k.c.). Pozwana mogła więc zdawać sobie sprawę z tego, że włada cudzym gruntem, co nie pozbawiało jej automatycznie możliwości uznania za posiadacza samoistnego. W świetle art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel i taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Nie było zatem potrzeby, aby do zastosowania art. 229 k.c. posłużyć się art. 230 k.c.

Trzeba też zauważyć, że gdyby przyjąć - za stroną powodową - posiadanie zależne działek nr (...) przez pozwaną, skutkowałoby to w rezultacie bezzasadnością powództwa, ponieważ to właśnie sama powódka wyprowadzała swoje roszczenia z bezumownego korzystania z gruntu przez pozwaną. Wyznaczało to zarazem granice rozpoznania sprawy przez Sąd (art. 321 § 1 k.p.c.).

Rekapitułując, 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. I wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c. w związku z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349) i składa się na nie kwota 2.400,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 34,00 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej za udzielone pełnomocnictwa.