

Sygn. akt VIII GC 443/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2017 r.

### **Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Natalia Pawłowska - Grzelczak

Protokolant: stażysta Joanna Drobińska

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2017 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko E. S.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na rzecz pozwanego E. S. kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt VIII GC 443/15**

## UZASADNIENIE

Powód wytoczył powództwo przeciwko pozwanemu o zapłatę kwoty 80 673,30 złotych wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwany bez wiedzy i zgody powoda zajął nieruchomość wchodzącą w skład (...) Skarbu Państwa tj. działkę nr (...) z obrębu B. gmina R. w okresie od 31 marca 2011 roku do 31 sierpnia 2012 roku. Następnie powód podniósł, iż pozwany złożył wnioski o płatność i dopłaty bezpośrednie zostały mu przyznane. Powód pismem z dnia 28 maja 2014 roku wezwał pozwanego do zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości jednak pozwany żądania nie spełnił. Wobec powyższego powód wystąpił na drogę postępowania sądowego.

W dniu 31 sierpnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie I Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

W prawem określonym terminie pozwany złożył sprzeciw od przedmiotowego nakazu wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany podniósł zarzut przedawnienia w oparciu o dyspozycję art. 229 k.c. Ponadto wskazał, iż powód niewłaściwie powołał się na przepis art. 39 b ust. 1 i 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa albowiem wysokość wynagrodzenia ustala się na dzień, w którym Agencja Nieruchomości Rolnych zażądała zwrotu nieruchomości. Tymczasem w przedmiotowej sprawie pozwany nigdy nie był wezwany do wydania nieruchomości. Dodatkowo pozwany podniósł, iż powód podaje różne wysokości wynagrodzenia albowiem zmieniały się one zarówno w dwóch wezwaniach do zapłaty jak również odmiennie wyliczono wysokość opłaty w pozwie. Powyższe zdaniem pozwanego poddaje w wątpliwość rzetelność wyliczeń powoda. Na marginesie dodano, iż odnośnie

tej samej nieruchomości powód kierował swoje żądania także do jeszcze innej osoby - T. D., co budzi wątpliwość w zakresie tego kto faktycznie władał nieruchomością we wskazanym okresie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych jest właścicielem nieruchomości rolnych stanowiących działkę nr (...) z obrębem B. gmina R., która to działka została podzielona na działki (...).

**( dowód: wypis z rejestru gruntów dotyczący działki (...) – k. 18, wypis z rejestru gruntów dotyczący działki (...) – k. 19, wypis z rejestru gruntów dotyczący działki (...) – k. 20, wypis z rejestru gruntów dotyczący działki (...) – k. 21);**

E. S. w latach 2011 – 2012 składał do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wnioski o płatności obszarowe dotyczące wyżej wymienionych działek. We wnioskach wskazywał, że działki objął w posiadanie. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wydanymi decyzjami pozytywnie rozpoznała wnioski pozwanego. Dopłaty zostały pozwanemu przyznane, a płatności przelane w datach 26 czerwca 2012 roku, 29 stycznia 2013 roku, 22 lutego 2013 roku, 27 lutego 2013 roku.

**( dowód: dane beneficjenta - k. 12 – 13, polecenia przelewów k. 174 – 181, decyzje o przyznaniu płatności k. 183 – 189, 208 – 215, wnioski o przyznanie płatności k. 190 – 206, 216 – 228, decyzje o przyznaniu dopłat – k. 264- 273, dane z kontroli – k. 274 – 278, wnioski o przyznanie dopłat – k. 279 – 291, decyzje o przyznaniu dopłat – k. 293- 299, wnioski o przyznanie dopłat – k. 300- 314 );**

T. D. również składał w tym samym okresie co pozwany, do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa wnioski o płatności obszarowe dotyczące działki (...).

**( dowód: wniosek o dopłaty – k. 258 – 259, decyzja o przyznaniu płatności – k. 255- 257)**

Na przełomie października - listopada 2012 roku Agencja Nieruchomości Rolnych ogłosiła przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości rolnych wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa pochodzącej ze zlikwidowanego państwowego przedsiębiorstwa (...) położonych na terenie gminy R., a dotyczących działek (...). Następnie nieruchomości te zostały sprzedane aktami notarialnymi odpowiednio z dnia 2 sierpnia 2013 roku, 6 marca 2013 roku, 20 lutego 2013 roku i 12 lutego 2013 roku. W żadnym z ogłoszeń przetargowych nie wskazano, iż którakolwiek z działek jest obciążona bezumownym korzystaniem. W każdym z aktów notarialnych w § 6 zostało złożone oświadczenie obu stron (kupującego i sprzedającego), że wydanie nieruchomości nastąpiło.

**(dowód: akt notarialny dotyczący działki nr (...) – k. 131 – 134, ogłoszenie o przetargu dot. działki (...) - k. 135 - 138, akt notarialny dotyczący działki nr (...)/12 - k. 139 - 145, ogłoszenie o przetargu dot. działki (...) - k. 146 - 149, akt notarialny dotyczący działki nr (...)/14 - k. 150 – 155, ogłoszenie o przetargu dot. działki (...) - k. 156 – 159, notarialny dotyczący działki nr (...)/13 - k. 160 – 165, ogłoszenie o przetargu dot. działki (...) - k. 166 – 169);**

Nabywcy nieruchomości nr 143/12 nie zostali świadków bezumownego użytkowania nabytej nieruchomości. Również nabywca działki (...) R. M. (1) nie był poinformowany o jakimkolwiek bezumownym korzystaniu, a na oglądanej działce nie było śladów produkcji rolnej. Nabywca działki (...) stwierdził, że przed nabyciem działki była ona użytkowana przez jakiegoś mężczyznę z Danii.

**( dowód: zeznania świadka A. M. – k. 235, zeznania świadka R. M. (2) – k. 324, zeznania świadka S. H. – k. 373- 374;**

Pismem z dnia 10 kwietnia 2013 roku powód wezwał pozwanego oraz T. D. do zapłaty solidarnie kwoty 11 188,89 złotych tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości - działki nr (...).

W dniu 28 maja 2014 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 93 069,18 złotych za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 31 marca 2011 roku do dnia 31 sierpnia 2012 roku.

**( dowód: zeznania świadka T. D. – k. 339 – 339 v., wezwanie do zapłaty – k. 15 – 16, wezwanie do zapłaty - k. 98);**

Za okres od dnia 31 marca 2011 roku do dnia 2 grudnia 2011 roku wartość bezumownego korzystania z gruntu działki (...) wynosiła 13 417 złotych zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego.

Za okres od dnia od 3 grudnia 2011 roku do 31 sierpnia 2011 roku wartość bezumownego korzystania z gruntu działki (...) wynosiła 119 828 złotych obliczonych zgodnie z regulacją art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, jednak przy hipotetycznym założeniu z uwagi na brak wezwania pozwanego do wydania nieruchomości, a wysokość wynagrodzenia winna być ustalona właśnie się na dzień, w którym Agencja Nieruchomości Rolnych zażądała zwrotu nieruchomości.

**( dowód: opinia biegłego – k. 411 – 451, opinia uzupełniająca biegłego sądowego – k. 481 – 488, opinia uzupełniająca biegłego sądowego - k. 528- 531, ustna opinia uzupełniająca - k. 489 – 491 i 545 – 550).**

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Strona powodowa dochodziła w niniejszym procesie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z działki (...) obręb B. gmina R. w okresie od 31 marca 2011 roku do 31 sierpnia 2012 roku.

W świetle powyższego żądania podstawę materialnoprawną odnośnie okresu od dnia 31 marca 2011 roku do dnia 2 grudnia 2011 roku stanowi art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c i w zw. z art. 230 k.c. Natomiast odnośnie okresu od dnia 3 grudnia 2011 roku do dnia 31 sierpnia 2012 roku przepis art. 39 b ust. 1 i 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U.2015.1014 ).

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 ulegała pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. 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 (art. 230 kc).

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. Zakres roszczeń uzupełniających, których treścią może być żądanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zwrot pożytków oraz odszkodowanie z powodu zużycia, utraty lub pogorszenia rzeczy, zależy od złej lub dobrej wiary posiadacza. Za posiadacza w złej wierze uznaje się tego, kto na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przez niego rzecz stanowi własność innej osoby. Zaostrzenie odpowiedzialności posiadacza w złej wierze, wynikające z art. 225 kc jest zatem uzasadnione faktem, iż

wie on o tym, że nie przysługuje mu prawo do rzeczy, które faktycznie wykonuje (wyr. SN z dnia 17 czerwca 2005 roku, sygn. akt III CZP 29/05, OSN z 2006 r., nr 4, poz. 64).

Zgodnie z dyspozycją art. 39 b ust. 1 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. W myśl ustępu 2 wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości. W myśl ust. 3 do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości Zasobu nie stosuje się przepisów Kodeksu Cywilnego, z wyłączeniem art. 229 k.c. Zgodnie z treścią 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.

W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że regulacja roszczeń uzupełniających dotyczy wyłącznie stosunków bezumownych w sytuacji, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu osoby nie będącej właścicielem rzeczy, a między właścicielem rzeczy a tą osobą nie ma żadnego stosunku prawnego, na podstawie którego osoba ta mogłaby korzystać z rzeczy (wyr. SN z dnia 13 kwietnia 2000 roku, sygn. akt III CKN 65/99, LEX numer 51567). 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. Również wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza.

Powyższe regulacje, prowadzą do wniosku, iż dyspozycja art. 229 k.c. ma zastosowanie zarówno do art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i w zw. z art. 230 k.c. jak również do art. 39 b ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Pozwany skorzystał z dobrodziejstwa przewidzianego treścią art. 229 § 1 k.c. i w oparciu o ten przepis podniósł zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem.

Przechodząc do analizy stanu faktycznego, wskazać należy, iż w przedmiotowej sprawie spornym był fakt, czy pozwany faktycznie korzystał z tej nieruchomości oraz w jakim okresie z niej korzystał i czy powódka odzyskała władztwo nad nieruchomością.

W ocenie Sądu materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, iż pozwany nie władał działką nr (...) z obręb B. gmina R. na podstawie jakiegokolwiek formalnej umowy (pisemnej lub ustnej). Nie było również możliwe do przyjęcia, że pozwany władał rzeczoną działką jako posiadacz zależny na podstawie umowy konkludentnej. Przeciwnie, materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, iż pozwany wykorzystywał rolniczo działkę nr (...) dla swoich potrzeb i otrzymywał dopłaty obszarowe od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w ramach systemów wsparcia bezpośredniego do sierpnia 2012 roku. Dowodem powyższego są wnioski pozwanego o płatność skierowane do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa gdzie pozwany sam wskazał, iż objął tą działkę w posiadanie i w konsekwencji dopłaty bezpośrednie zostały pozwanemu przyznane na podstawie wydanych decyzji, a następnie środki zostały wypłacone. Objęcie w posiadanie tej nieruchomości miało charakter bezprawny.

Pozwany podnosząc zarzut przedawnienia wskazywał, iż jesienią 2012 roku tj. na przełomie października i listopada sporna działka była już we władaniu powódki, a to z kolei oznacza, iż upłynął już rok od dnia „zwrotu” nieruchomości stronie powodowej jako właścicielowi (art. 229 k.c.). W odpowiedzi na powyższe strona powodowa kwestionowała takie stanowisko powołując się na to, iż do zwrotu rzeczy konieczne jest jednoczesne zaistnienie woli wyzbycia się władania rzeczą przez dotychczasowego posiadacza oraz woli jej odebrania wyrażonej przez właściciela, zaś te przesłanki w niniejszej sprawie nie zostały spełnione.

W świetle powyższych stanowisk kluczowa była zatem przede wszystkim kwestia przedawnienia roszczenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego zasadnym jest twierdzenie, iż nie może być utożsamiane ze „zwrotem rzeczy” zwykłe zaprzestanie korzystania z niej przez nieuprawnionego posiadacza, albowiem jest to jedynie likwidacja stanu niezgodnego z prawem, a zatem nie jest wystarczające do ustalenia zwrotu rzeczy samo uzyskanie przez właściciela możliwości bezpośredniego władztwa nad rzeczą. W wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r. V CSK 324/06 Sąd Najwyższy wskazał, że „zwrot rzeczy”, w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. wymaga po stronie posiadacza świadomości oddania rzeczy właścicielowi, a po stronie właściciela objęcia władztwa nad rzeczą, czego nie sposób domniemywać ani zakładać na zasadzie tzw. fikcji prawnej. Także w wyroku z dnia 4 listopada 2011 r. I CSK 22/11 Sąd Najwyższy wskazując, że zwrot rzeczy może nastąpić w różny sposób, nie tylko przez wydanie rzeczy, stwierdził, że jednak w każdym wypadku „zwrotu rzeczy” chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy także w wyroku z dnia 28 marca 2014 r. III CNP 18/13 stwierdzając, że do zwrotu rzeczy potrzebna jest wola wyzbycia się władania rzeczą przez jej posiadacza samoistnego albo wyzbycia się przez niego dotychczasowej formy władania rzeczą.

Istotne dla oceny zarzutu pozwanego jest między innymi pismo powódki z dnia 10 kwietnia 2013 roku skierowane do pozwanego oraz T. D., w którym zarzuca się wyżej wymienionym korzystanie z działki (...) w okresie od 31 marca 2011 roku do 31 sierpnia 2011 roku. Następnie po prawie trzech latach pismem z dnia 28 maja 2014 roku powódka zarzuciła już tylko pozwanemu korzystanie z działki (...) w okresie od dnia 31 marca 2011 roku do dnia 31 sierpnia 2012 roku. Jak wynika z obu tych pism informacje powyższe powódka uzyskała od (...) i jak wynika z materiału dowodowego informacji tych nie zweryfikowano, bądź też nie przedstawiono dowodów na okoliczność takiej weryfikacji. Potwierdza to również fakt, iż powódka nie wezwała pozwanego do wydania spornej działki. Z okoliczności tej wynika, iż co najmniej w dacie kierowania do pozwanego ww. pism powódka nie miała wątpliwości, iż pozwany już nie władał tą nieruchomością albowiem został jedynie wezwany do zapłaty za bezumowne korzystanie, a nie został wezwany o jej wydanie. Powódka miała zatem świadomość, że odzyskała władztwo nad nieruchomością. Materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż tak naprawdę powódka nigdy nie wezwała pozwanego do wydania spornych nieruchomości. Być może wynika to z tego, że nie było takiej potrzeby bowiem po uzyskaniu informacji od (...) o bezumownym korzystaniu nieruchomości była już we władaniu powódki. Gdyby powódka miała wątpliwość, co do powrotu tych nieruchomości w posiadanie właścicielskie Agencji Nieruchomości Rolnych, z pewnością wyraziłaby stanowisko w tym względzie najpóźniej w piśmie z dnia 28 maja 2014 roku gdzie wyraźnie wskazano, iż pozwany „korzystał” a nie „korzysta” z tej działki i wskazano okres od 31 marca 2011 roku do 31 sierpnia 2012 roku. Oznacza to, że powódka miała pełną świadomość, iż działka ta nie znajduje się już we władaniu pozwanego. Po tym okresie również pozwany nie wykonywał władztwa nad nieruchomością nie wykonywał zasiewów i innych czynności faktycznych, czym poprzez swoje zachowanie wyraził wolę wyzbycia się władania nieruchomością. Powyższe koreluje z faktami, które miały miejsce już jesienią 2012 roku. W październiku – listopadzie 2012 roku grunty te niewątpliwie znalazły się we władaniu Agencji Nieruchomości Rolnych albowiem właśnie w tym czasie Agencja dokonała podziału działki (...) i przystąpiła do ogłoszenia przetargu. Powyższe również potwierdza fakt, iż powódka miała świadomość, że posiada pełne władztwo nad rzeczą, bowiem nie zaznaczono w ofercie przetargowej, że grunt jest w bezumownym korzystaniu osoby trzeciej. Ponadto ze wszystkich aktów notarialnych dotyczących sprzedaży podzielonej działki (...) na działki – (...) wynika (vide § 6), że Agencja Nieruchomości Rolnych wydała nabywcy nieruchomość co oznacza, że dokonując tej czynności rozporządzającej była posiadaczem tej nieruchomości i miała faktyczne władztwo nad nieruchomością. Ponadto z zeznań świadków (którzy byli nabywcami) wynika jednoznacznie, iż nie byli oni informowani przez Agencję, aby na tym gruncie miało miejsce jakiegokolwiek bezumowne korzystanie. Gdyby taki stan rzeczy jak bezumowne użytkowanie miał miejsce, to obowiązkiem Agencji było poinformowanie nabywcy o tej ważnej okoliczności.

Wskazać również należy, iż przed ogłoszeniem przetargu powódka winna była skontrolować stan nieruchomości oferowanej do sprzedaży i tym samym miała pełną świadomość stanu nieruchomości i tego, że jest jej jedynym dysponentem, o czym oświadczyła w aktach notarialnych dokonując czynności rozporządzającej.

Wobec powyższego przyjąć należało, iż roczny termin przedawnienia rozpoczął bieg najpóźniej od daty ostatniego aktu notarialnego czyli od 2 sierpnia 2013 roku i upłynął z dniem 2 sierpnia 2014 roku.

Ewentualnie z daleko posuniętej ostrożności przyjąć można, że wobec faktu, iż ostatnie pismo skierowane do pozwanego miało miejsce w dniu 28 maja 2014 roku, a po tym okresie kwestie nieuprawnionego korzystania przez pozwanego z nieruchomości Skarbu Państwa nie były przedmiotem dyskusji czy też czynności faktycznych lub prawnych ze strony powódki, która już rozporządziła tymi nieruchomościami, zatem najpóźniej roczny termin przedawnienia mógł rozpocząć swój bieg od dnia 28 maja 2014 roku i upłynął z dniem 28 maja 2015 roku. Tymczasem pozew został wniesiony w dniu 6 sierpnia 2015 roku zatem po upływie rocznego terminu przedawnienia.

Niezależnie od powyższego żądanie pozwu winno zostać oddalone w oparciu o treść art. 5 k.c.

Na mocy art. 5 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi, Skarb Państwa powierzył Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do powierzonych jej mienia. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu Agencja Nieruchomości Rolnych obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne. W kontekście powyższych ustawowych obowiązków winna być dokonana ocena postępowania urzędników Agencji w kontekście nałożonych na nich obowiązków. Jak już wyżej wskazano informacje dotyczące bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości 143/8 powódka uzyskała od (...). Niemniej jednak nigdy nie wezwano pozwanego do wydania spornej nieruchomości w celu odzyskania władztwa nad powierzonym Agencji mieniem. Ewidentnie odpowiedzialność za bezumowne korzystanie z nieruchomości powstaje wtedy, kiedy ktoś włada tą nieruchomością wbrew woli właściciela, w sposób bezprawny. Właśnie w tym celu został wprowadzony w grudniu 2011 r. art. 39 b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi. Jednocześnie nie można nie zauważyć, że racio legis tego przepisu to również możliwość uzyskiwania przez Agencję Nieruchomości Rolnych dodatkowych wpływów z gruntów, którymi Agencja ma racjonalnie gospodarować. Społeczno - gospodarczym przeznaczeniem przysługującego właścicielowi prawa do 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. Nie jest natomiast przeznaczeniem tego prawa, ani nie ma żadnego moralnego uzasadnienia zapewnienie wynagrodzenia właścicielowi, który w ogóle się nieruchomością nie interesuje i przyzwala tym samym na korzystanie z nieruchomości innym osobom. Ochrona właściciela ma również swój wymiar moralny określony instytucją nadużycia prawa zawartą w art. 5 kc. Zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W przedmiotowej sprawie Agencja pomimo uzyskania informacji dotyczących bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości 143/8 nie uczyniła żadnych kroków zmierzających do wydania jej tej nieruchomości, a następnie do niezwłocznego naliczenia opłat z tytułu bezumownego użytkowania. Ponadto nie zweryfikowała zaistniałego stanu, a przynajmniej takich dowodów nie przedstawiła. Dopiero po kilku latach od zwrotu nieruchomości jak również od daty jej sprzedaży wzywa pozwanego do zapłaty należności za bezumowne korzystanie. Taka postawa Agencji nie może zasługiwać na aprobatę. Nie można bowiem pominąć dość istotnej okoliczności, że Agencja Nieruchomości Rolnych, a więc profesjonalny podmiot, który dysponuje między innymi takimi sekcjami jak Sekcja Windykacji czy Sekcja Gospodarowania zaniechała stosownych kroków we właściwym czasie.

Ponadto należy wskazać, iż w istocie poprzez te zaniechania Agencja nie przygotowała się do wykazania wysokości czynszu w przedmiotowym procesie. Oczywistym jest, że za okres od dnia 3 grudnia 2011 roku zgodnie z art. 39 b ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ustala się na dzień, w którym Agencja Nieruchomości Rolnych zażądała zwrotu nieruchomości. Tymczasem Agencja nigdy nie zażądała zwrotu nieruchomości od pozwanego. Zatem brak jest możliwości ustalenia dnia na jaki należność miała być naliczona zgodnie z ww. przepisem. W konsekwencji zaniechania Agencji tj. braku wezwania pozwanego do wydania nieruchomości również biegła sądowa wskazała, iż „...wyszłam z założenia, że nie

znamy wartości czynszu wywoławczego, więc ustaliłam hipotetyczną wartość czynszu...” (k. 549). Oznacza to, że wyliczenie za ten okres oparte jest na hipotetycznych założeniach, a nie jest obliczony tak, jak to wskazuje art. 39 ust. 2 ww. ustawy. W tym stanie rzeczy przyjąć należało, iż takie hipotetyczne wyliczenie może budzić poważne wątpliwości co do prawidłowości określenia powyższej należności i tym samym zasadności roszczenia choćby w zakresie jego wysokości.

Podsumowując wskazać należy, iż żądanie objęte pozwem nie mogło z powyższych przyczyn zasługiwać na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o dyspozycję art. 98 § 1 i 3 k.p.c. wyrażającego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka przegrała spór w 100 %, a zatem to na niej ciąży obowiązek zwrotu pozwanemu poniesionych przez niego kosztów procesu, na które to koszty składały się jedynie opłata za czynności adwokata z tytułu zastępstwa prawnego w kwocie 3600 zł oraz opłata skarbową z tytułu udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Wysokość wynagrodzenia adwokata Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenie 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 (Dz. U. 2002 nr 163 poz. 1348 z późn. zmianami).