

Sygn. akt II Ca 634/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Urszula Wynimko
Sędziowie:	SSO Renata Tabor SSR del. Bożena Sztomber (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. G.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 16 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 654/11

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz powódki Z. G. kwotę 1.200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powódka Z. G. wniosła o nakazanie pozwanym Agencji Nieruchomości Rolnych w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wydania działek wraz z zabudowaniami położonych w gminie J., miejscowości S., oznaczonych: nr geod. (...) o powierzchni 5,94 ha, nr geod. (...) o powierzchni 4,22 ha, nr geod. (...) o powierzchni 73,62 ha, nr geod. (...) o powierzchni 0,6321 ha, nr geod. (...) o powierzchni 68,8871 ha, nr geod. (...) o powierzchni 1,1520 ha, nr geod. (...) o powierzchni 15,88 ha, nr geod. (...) o powierzchni 9,86 ha, o łącznej powierzchni 179,0560 ha, dla których Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą

nr KW (...) oraz nr geod. (...) o powierzchni 2,2211 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazała, że pozwane nie chcą dobrowolnie wydać nieruchomości, pomimo faktu, iż nie posiadają jakiegokolwiek prawa do korzystania z nich, bowiem nigdy nie została zawarta z nimi umowa cywilnoprawna przyznająca prawo do korzystania z działek.

Pozwane: Agencja Nieruchomości Rolnych w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniosły o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku w punkcie I nakazał pozwanemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K., aby wydała powódce Z. G. nieruchomości nr geod. (...) o powierzchni 5,94 ha, nr geod. (...) o powierzchni 4,22 ha, nr geod. (...) o powierzchni 73,62 ha, nr geod. (...) o powierzchni 0,6321 ha, nr geod. (...) o powierzchni 68,8871 ha, nr geod. (...) o powierzchni 15,88 ha, nr geod. (...) o powierzchni 9,86 ha, położone w gminie J., miejscowości S., dla których Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną nr KW (...) oraz nieruchomość nr geod. (...) o powierzchni 2,2211 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną nr KW (...), w punkcie II umorzył postępowanie w zakresie wydania działki nr (...), w punkcie III oddalił powództwo wobec pozwanego Agencji Nieruchomości Rolnych w W., w punkcie IV zasądził od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz powódki kwotę 600 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej i kwotę 2.417 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz w punkcie V zasądził od powódki na rzecz pozwanego Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 2.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 września 1994 roku w W. doszło do zawarcia pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa w (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. umowy dzierżawy nieruchomości rolnych położonych w gminach K. i J., pochodzących z Gospodarstwa Rolnego Skarbu Państwa w K. o ogólnej powierzchni 789,99 ha oraz budynków i budowli, a także urządzeń trwale z nimi związanych (wyszczególnionych w załączniku do umowy dzierżawy) na okres od dnia 1 września 1994 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku (k.82-94). Mocą aneksu z dnia 17 marca 2008 roku przedłużono obowiązywanie umowy dzierżawy do dnia 1 września 2024 roku. Przedmiotem dzierżawy zostały objęte nieruchomości położone na terenie gmin: J., J. i K. o ogólnej powierzchni 745,2526 ha, wyszczególnione w załączniku do umowy (k.95-109).

Sąd I instancji wskazał, że wyrokiem z dnia 15 grudnia 2010 roku w sprawie I C 306/08 (utrzymanym w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 14 kwietnia 2011 roku w sprawie II Ca 202/11) Sąd Rejonowy w Białymstoku uzgodnił treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku oznaczonej numerem KW (...) w ten sposób, że nakazał wykreślić z działu II tej księgi Skarb Państwa - Agencję Nieruchomości Rolnych ujawnioną jako właściciel nieruchomości wpisanych do działu I KW (...) i wpisać w to miejsce powódkę Z. G. (pkt I), a nadto uzgodnił treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku oznaczonej numerem KW (...) w ten sposób, że nakazał wykreślić z działu II tej księgi (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w PGR K. ujawnioną jako właściciel działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej we wsi S., gmina J., woj. (...) i wpisać w to miejsce powódkę Z. G. (pkt II) (k.14-15).

Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z dnia 31 stycznia 2008 roku Z. G. wezwała Agencję Nieruchomości Rolnych w W. m.in. z roszczeniem zwrotu na jej rzecz działek oznaczonych nr (...) (k.11). Pismem z

dnia 28 lipca 2011 roku Z. G. wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o wydanie wskazanych działek, stanowiących (...), położony w gminie J..

Sąd I instancji wskazał na bezsporny fakt, iż (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. otrzymała we władanie nieruchomości objęte żądaniem pozwu na podstawie umowy dzierżawy. Żadna ze stron nie kwestionowała także, iż wyrokiem z dnia 15 grudnia 2010 roku w sprawie I C 306/08 (utrzymanym w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 14 kwietnia 2011 roku w sprawie II Ca 202/11) Sąd Rejonowy w Białymstoku uznał istnienie tytułu własności do przedmiotowej nieruchomości po stronie powódki, co wynika z treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości. Pozwane wskazywały na przysługujące (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania nieruchomością, w tym do używania i pobierania pożytków z gruntów, wynikające z umowy dzierżawy.

Sąd I instancji stwierdził, że zgodnie z treścią art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W ocenie Sądu Rejonowego ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. nie włada nieruchomościami objętymi żądaniem pozwu, zatem nie została w stosunku do niej spełniona podstawowa przesłanka żądania wydania nieruchomości, a sama pozwana w końcowym etapie procesu przyznała, że nie włada nieruchomościami i jest gotowa wydać powódce dokumenty związane z działkami. Sąd Rejonowy oddalił zatem na mocy art. 222 § 1 kc powództwo wobec Agencji Nieruchomości Rolnych w W. z uwagi na brak legitymacji biernej.

Odnosząc się natomiast do zasadności powództwa wytoczonego przeciwko pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. Sąd I instancji podniósł, iż z przepisów kodeksu cywilnego o dzierżawie nie wynika, że wydzierżawiający musi być właścicielem przedmiotu dzierżawy lub osobą, której przysługuje do przedmiotu dzierżawy jakiegokolwiek prawo (w tym np. prawo rzeczowe). Wydzierżawiający powinien jednak faktycznie władać rzeczą i zapewnić dzierżawcy możliwość korzystania i czerpania pożytków z przedmiotu dzierżawy. Sąd Rejonowy wskazał, że władztwo swoje Agencja opierała z mylnego wyobrażenia, że przysługuje jej tytuł do nieruchomości objętych sporem. Powołał orzeczenie z dnia 29 października 1970 roku (III CRN 328/70, OSNPG 1971, nr 3, poz. 20), w którym Sąd Najwyższy uznał, że osoba niebędąca właścicielem gruntu, użytkująca grunt bez tytułu prawnego, może skutecznie zawrzeć umowę obligacyjną, dotyczącą tego gruntu, z osobami trzecimi. Z tego powodu umowy takie nie będą nieważne (podobnie SN w orzeczeniu z dnia 9 września 1998 roku, II CKN 795/97, niepubl.), lecz nie będą stanowiły skutecznego prawa obrony przed właścicielem. W wypadku, gdy osoba trzecia zgłasza roszczenia do przedmiotu dzierżawy, w takiej sytuacji może dojść do zawarcia przez osobę trzecią umowy z dotychczasowym dzierżawcą albo do wystąpienia przez osobę trzecią z powództwem o wydanie przedmiotu dzierżawy. W związku z wytoczeniem wskazanego powództwa umowa zawarta z osobą nieuprawnioną wygaśnie wobec niemożności spełnienia świadczenia przez wydzierżawiającego, a dzierżawca może żądać od wydzierżawiającego jako osoby nieuprawnionej do rozporządzania rzeczą odszkodowania na zasadach ogólnych (art. 471 kc), jeżeli wskutek tych okoliczności powstała w jego majątku szkoda.

Sąd Rejonowy stwierdził, że zgromadzony materiał dowodowy nie wykazał, aby kiedykolwiek Agencja Nieruchomości Rolnych w W. użytkowała grunt (władła nim) w taki sposób, że może zapewnić najemcy lub dzierżawcy korzystanie z rzeczy w ramach danego stosunku prawnego. W tej sytuacji Sąd I instancji uznał, że nie była ona legitymowana do zawarcia z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. umowy dzierżawy. Zawarta przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W. z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. umowa dzierżawy z dnia 1 września 1994 roku, przedłużona aneksem z dnia 17 marca 2008 roku, wygasła wobec niemożności spełnienia świadczenia przez wydzierżawiającego, wobec czego aktualnie pozwana spółka korzysta z nieruchomości bez tytułu prawnego. Wobec faktu, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. nie może wykazać się wobec powódki żadnym uprawnieniem do władania nieruchomością, Sąd uwzględnił roszczenie windykacyjne Z. G. w odniesieniu do tej pozwanej. Sąd Rejonowy podniósł, że nie było możliwe oddalenie żądania powódki jedynie z tej przyczyny, że działalność spółki może być zachwiana wobec potrzeby wydania nieruchomości o znacznej powierzchni, bowiem interes podmiotu nieuprawnionego nie może być ponad interesem właściciela, tym bardziej, że powódce nie można

postawić zarzutu nadużycia swojego prawa. Strona powodowa nie wyklucza wydzierżawienia nieruchomości spółce według cen czynszu dzierżawnego, który kształtuje rynek.

Wobec skutecznego cofnięcia pozwu, nie znajdując przyczyn, dla których czynność cofnięcia mogłaby być uznana za niezgodną z prawem, bądź służyła obejściu prawa, na podstawie art. 355 kpc w zw. z art. 203 kpc Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w zakresie wydania działki nr (...).

Sąd I instancji nie podzielił zarzutu utraty przez powódkę legitymacji czynnej z chwilą zmiany stosunków właścicielskich i wskazał, że w myśl art. 192 pkt 3 kpc zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętego sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc i art. 99 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Wskazał, że powódka wygrała sprawę w 100 % w stosunku do pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., wobec czego przysługiwał jej od pozwanej zwrot całości poniesionych kosztów procesu, na które składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 600 złotych oraz kwota 2.417 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość została ustalona na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz.1349 z późn. zm.), wraz z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych ustaloną na podstawie części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006 r., Nr 225, poz. 1635). Powódka przegrała natomiast w 100 % sprawę w stosunku do pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W., zatem została zobowiązana do zwrotu tej pozwanej całości poniesionych przez nią kosztów procesu, na które składa się kwota 2.400 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość została ustalona na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz.1349 z późn. zm.).

Apelację od tego wyroku w zakresie punktów I i IV wniosła pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (dalej: (...) lub Spółka). Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 kpc skarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie przepisów postępowania, których to naruszenie miało wpływ na treść wyroku, tj.:

1) art. 233 § 1 kpc poprzez błędną ocenę dowodów prowadzącą do wniosku, że Agencja Nieruchomości Rolnych w W. nie władała nigdy nieruchomościami objętymi żądaniem pozwu w sposób zapewniający dzierżawcy korzystanie z gruntu w ramach zawartej umowy dzierżawy, podczas gdy przeciwnie wnioski wynikają z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie,

2) art. 233 § 1 kpc poprzez błędną ocenę dowodu z załączonej przy piśmie Spółki z dnia 14 września 2011 r. poświadczonej notarialnie za zgodność z oryginałem umowy dzierżawy wraz z aneksem zawartej dnia 1 września 1994 r. nr DSp/ (...) z datą pewną potwierdzoną przez notariusza, iż nie stanowi ona podstawy do władania przez Spółkę nieruchomościami objętymi żądaniem wydania,

3) art. 233 § 1 kpc poprzez wyciągnięcie wniosków i sformułowanie ustaleń faktycznych z treści wyroku w sprawie o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zakończonego wydaniem przez Sąd Okręgowy w Białymstoku wyroku z dnia 28 lutego 2013 roku

w sprawie II Ca 779/12, że Agencja Nieruchomości Rolnych w W. nigdy nie nabyła własności nieruchomości objętych księgą wieczystą nr KW (...), których właścicielką jest powódka,

4) art. 192 pkt 3 w zw. z art. 316 § 1 kpc poprzez uwzględnienie powództwa osoby, która utraciła legitymację czynną w procesie po zbyciu prawa własności nieruchomości, której wydania żąda, mimo że stan istniejący w chwili zamknięcia rozprawy powodował, że powódka nie była już legitymowana do popierania powództwa przysługującego właścicielowi znajdującemu oparcie w 222 § 1 kc, podczas gdy wykonanie wyroku nakazującego wydanie nieruchomości nie może nastąpić na rzecz byłego właściciela nieruchomości,

5) art. 192 pkt 3 kpc poprzez nieuwzględnienie zarzutu braku zgody na wstąpienie w miejsce powódki nabywców nieruchomości, o której wydanie toczy się proces, co skutkowało winno odrzuceniem pozwu,

6) art. 328 § 2 kpc poprzez pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej wyroku i wewnętrzną sprzeczność ustaleń orzeczenia, co w konsekwencji uniemożliwia jego kontrolę,

7) art. 321 § 1 kpc poprzez orzeczenie ponad żądanie i wydanie wyroku nakazującego wydanie nieruchomości ze względu na samodzielne ustalenie, że umowa dzierżawy z dnia 1 września 1994 r. wygasła, podczas gdy żądanie takie nie było objęte pozwem i profesjonalny pełnomocnik strony powodowej nie rozszerzył powództwa o żądanie stwierdzenia wygaśnięcia umowy dzierżawy, a podnosił jedynie twierdzenie o nieważności umowy dzierżawy, co nie uprawniało Sądu Rejonowego do orzeczenia o wygaśnięciu umowy dzierżawy w bliżej nieokreślonej dacie;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 222 § 1 w zw. z art. 140 zd. 1 kc przez błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że powódce przysługuje prawo do żądania wydania nieruchomości przez (...), mimo że Spółce przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą na podstawie umowy dzierżawy, co w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego winno skutkować ustaleniem, że Spółce przysługuje prawo do korzystania z rzeczy na podstawie umowy dzierżawy a właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo pobierania dochodów z rzeczy w postaci czynszu dzierżawnego,

2) art. 693 § 1 i art. 694 kc w zw. z art. 678 § 1 i 2 kc poprzez błędną wykładnię prowadzącą do wniosku, że umowa dzierżawy zawarta ze Spółką wygasła „wobec niemożności spełnienia świadczenia przez wydzierżawiającego”, podczas gdy Agencja na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 września 1994 r., opatrzonej datą pewną, oddała dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, a Spółka płaciła i płaci wydzierżawiającej Agencji czynsz wynikający z umowy, a zatem wzajemne świadczenia z umowy były i mogą być dalej spełniane, również względem nowego właściciela,

3) art. 337 w zw. z art. 693 § 1 kc poprzez brak ich zastosowania skutkujący ustaleniem, że: „Zgromadzony materiał dowodowy nie wykazał, aby kiedykolwiek Agencja Nieruchomości Rolnych w W. użytkowała grunt (władła nim) w taki sposób, że może zapewnić najemcy lub dzierżawcy korzystanie z rzeczy w ramach danego stosunku prawnego”, podczas gdy posiadacz samoistny nie traci posiadania w wyniku oddania rzeczy w posiadanie zależne na rzecz dzierżawcy,

4) art. 38 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt 2 i 10 oraz art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz.

1187) poprzez bezpodstawne uznanie, że Agencja nie była legitymowana do zawarcia z (...) umowy dzierżawy z dnia 1 września 1994 r., podczas gdy zgodnie z ww. przepisami mienie wchodzące w skład (...) jest wydierżawiane lub wynajmowane osobom fizycznym lub prawnym, na zasadach Kodeksu cywilnego, co stanowi realizację zadań wynikających z polityki państwa,

5) art. 5 kc poprzez nieobiektywną ocenę okoliczności odnoszących się do nadużycia przez powódkę prawa do żądania wydania nieruchomości, podczas gdy uwzględnienie powództwa prowadzi do likwidacji Spółki, w najlepszym razie do konieczności zwolnień grupowych załogi przedsiębiorstwa.

Wskazując na powyższe pozwana na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 kpc wniosła o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części przez odrzucenie pozwu, ewentualnie gdyby Sąd nie stwierdził przesłanek odrzucenia pozwu, oddalenie powództwa w całości w stosunku do Spółki,

na wypadek uznania przez Sąd, że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości lub że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy

2) o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania,

3) w każdym przypadku o zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów sądowych za obie instancje i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Dodatkowo na podstawie art. 381 kpc skarżąca Spółka wniosła o dopuszczenie nowego dowodu, na który nie mogła się powołać w postępowaniu przed Sądem I instancji, a potrzeba jego powołania wynikała później – aneksu nr (...) z dnia 24 kwietnia 2013 r. do umowy dzierżawy Nr (...) z dnia 1 września 1994 r. na okoliczność, że z dniem 25 kwietnia 2013 r. z przedmiotu umowy dzierżawy pomiędzy Agencją a Spółką zostały wyłączone nieruchomości o ogólnej powierzchni 178,4071 ha, położone na terenie gminy J., pow. (...), woj. (...), w skład których wchodzi grunty należące wcześniej do Z. G. i że w związku z powyższym ww. umowa nie wygasła.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy dotyczące stanu prawnego nieruchomości będących przedmiotem żądania pozwu, objętych księgami wieczystymi KW (...) i KW (...), jak też ustalenia dotyczące faktu zawarcia umowy dzierżawy Nr (...) z dnia 1 września 1994 roku wraz z dalszymi aneksami, stron tej umowy i jej przedmiotu.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest prawidłowe i apelacja nie mogła być uwzględniona, natomiast nie w pełni zasługiwała na aprobatę dokonana przez Sąd I instancji ocena prawna, a w szczególności wyprowadzone na podstawie zebranego materiału dowodowego z naruszeniem art. 233 §1 kpc wnioski, iż Agencja Nieruchomości Rolnych w W. nie była legitymowana do zawarcia umowy dzierżawy z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. i że obowiązek pozwanej Spółki wydania powódce spornych nieruchomości wynika z faktu wygaśnięcia umowy dzierżawy z dnia 1 września 1994 r.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionego przez skarżącą zarzutu braku legitymacji czynnej stwierdzić należy, iż zarzut naruszenia art. 192 pkt 3 kpc w zw. z art. 316 § 1 kpc poprzez uwzględnienie roszczenia osoby, która w chwili zamknięcia rozprawy nie była legitymowana do popierania powództwa znajdującego oparcie w art. 222 § 1

kc, jest całkowicie bezzasadny. Sąd Rejonowy powołał właściwą podstawę prawną i należycie uzasadnił stanowisko w tym zakresie.

Legitymacja materialna oznacza posiadanie przez dany podmiot prawa podmiotowego lub interesu prawnego mogącego podlegać ochronie na drodze sądowej, legitymacja formalna zaś uprawnienie do wytoczenia powództwa i popierania go w celu uzyskania ochrony praw podmiotowych, przy czym najczęściej obie te legitymacje pokrywają się. Legitymacja materialna, a więc posiadanie prawa podmiotowego lub interesu prawnego stanowi przesłankę materialną powództwa, a jej brak stoi na przeszkodzie udzieleniu ochrony prawnej. Brak legitymacji materialnej (czynnej lub biernej) skutkuje co do zasady oddaleniem powództwa. W sytuacji, gdy legitymacja materialna i procesowa zespalają się, oddalenie powództwa następuje w istocie z braku legitymacji materialnej, którego rezultatem jest także brak legitymacji procesowej, będący wtórną przyczyną oddalenia powództwa (tak też: uzasadnienie uchwały SN z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 83/12, OSNC 2013/7-8/82, LEX nr 1281371).

Przepis art. 192 pkt 3 kpc, zgodnie z którym zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy, stanowi wyjątek od ogólnej zasady, w myśl której sąd ocenia stan sprawy według chwili orzekania (art. 316 § 1 kpc). Powołany przepis rozstrzyga o skutkach ujawnionego w toku postępowania rozpoznawczego przejścia rzeczy lub praw w drodze czynności prawnych, bądź też innych zdarzeń prawnych. Dodatkowo zauważyć należy, iż art. 192 pkt 3 kpc pozostaje w związku z art. 788 § 1 kpc, który - pod pewnymi warunkami - stanowi podstawę prawną nadania klauzuli wykonalności na rzecz lub przeciwko nabywcy, pomimo że w treści tytułu egzekucyjnego wymieniony pozostaje zbywca. Zgodnie bowiem z art. 788 § 1 kpc, jeżeli uprawnienie lub obowiązek po powstaniu tytułu egzekucyjnego lub w toku sprawy przed wydaniem tytułu przeszły na inną osobę, sąd nada klauzulę wykonalności na rzecz lub przeciwko tej osobie, gdy przejście to będzie wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym.

Bezsprzecznie w dacie wytoczenia powództwa Z. G. przysługiwał tytuł własności do spornych nieruchomości, czego skarżąca Spółka w istocie nie kwestionowała, akcentując zmianę stosunków właścicielskich w toku postępowania. Z przyczyn wskazanych wyżej Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 192 pkt 3 kpc poprzez nieuwzględnienie zarzutu braku zgody na wstąpienie w miejsce powódki nabywców nieruchomości, co zdaniem skarżącej winno skutkować odrzuceniem pozwu. Po stronie powodowej nie było bowiem konieczności zmian podmiotowych, nadto uznanie braku legitymacji powódki - co nie miało miejsca w sprawie - prowadziło do odrzucenia, lecz oddalenia powództwa.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego w przedmiocie zasadności roszczenia windykacyjnego skierowanego przez Z. G. w stosunku do pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.. Wbrew twierdzeniom skarżącej Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 222 § 1 kc w zw. z art. 140 zd. 1 kc, skutkujące przyjęciem, że powódce przysługuje prawo do żądania wydania nieruchomości przez (...). Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że pozwana Spółka nie może bronić się skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą oraz że powódka realizuje najszersze uprawnienia wynikające z prawa własności, którym pozwana Spółka nie może przeciwstawić własnych uprawnień do nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 § 1 kpc poprzez pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej wyroku wskazać należy, iż Sąd Rejonowy istotnie nie wskazał przepisu art. 222 § 1 kc jako podstawy prawnej rozstrzygnięcia, jednakże w pisemnych motywach wyroku odnosił się w sposób jednoznaczny do regulacji tego przepisu.

Przewidziane w art. 222 § 1 kc roszczenie windykacyjne, zwane też roszczeniem wydobywczym (rei vindicatio), służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności, jakim jest wynikające z art. 140 kc uprawnienie do korzystania z rzeczy.

O ile zatem Sąd Rejonowy należycie przyjął, że Z. G. jest legitymowana do realizacji uprawnień właściciela w stosunku do pozwanej Spółki i że pozwana (...) nie może skutecznie bronić się wobec powódki tytułem prawnym do władania spornymi nieruchomościami, o tyle nie zasługiwało na akceptację stanowisko Sądu I instancji, iż ciążący na (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. obowiązek wydania nieruchomości jest konsekwencją wygaśnięcia umowy dzierżawy łączącej pozwaną (...) i (...).

Umowę dzierżawy dotyczącą przedmiotowych nieruchomości należy bowiem ocenić z jednej strony na płaszczyźnie stosunku prawnego łączącego pozwaną: Agencję Nieruchomości Rolnych w W. (wydzierżawiającego) i (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (dzierżawcę), między którymi nawiązał się dany stosunek obligacyjny, z drugiej strony na płaszczyźnie: powódka (właściciel) – (...) (dzierżawca).

Podkreślenia wymaga, że Agencja Nieruchomości Rolnych w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. ukształtowały własny stosunek prawny, którego stroną nie była powódka, stosownie do treści art. 38 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt 2 i 10 oraz art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (j.t. Dz.U. 2012.1187). Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że umowa dzierżawy to stosunek obligacyjny oderwany od prawa własności, bowiem z przepisów kodeksu cywilnego o dzierżawie nie wynika, że wydzierżawiający musi być właścicielem przedmiotu dzierżawy lub osobą, której przysługuje do przedmiotu dzierżawy jakiekolwiek prawo. Trafnie został powołany wyrok z dnia 29 października 1970 r.(III CRN 328/70, LEX nr 6812), w którym Sąd Najwyższy uznał, że osoba nie będąca właścicielem gruntu, użytkująca grunt bez tytułu prawnego, może skutecznie zawrzeć umowę obligacyjną, dotyczącą tego gruntu, z osobami trzecimi i z tego powodu umowy takie nie będą nieważne (podobnie powołany wyrok S.A. w Katowicach z dnia 21 kwietnia 2009r., V ACa 67/09, LEX nr 1120402). Zaaprobować też co do zasady należy stanowisko Sądu I instancji, że wydzierżawiający powinien zapewnić dzierżawcy możliwość korzystania i czerpania pożytków z przedmiotu dzierżawy. Sąd Okręgowy nie podzielił natomiast oceny, iż wystąpienie przez właściciela, nie będącego stroną umowy dzierżawy, z powództwem o wydanie przedmiotu dzierżawy powoduje, że umowa zawarta przez dzierżawcę z osobą nieuprawnioną (tj. nie legitymującą się tytułem własności) automatycznie wygaśnie wobec niemożności spełnienia świadczenia przez wydzierżawiającego. Podkreślenia wymaga, że skoro możliwość powstania tego stosunku prawnego nie jest uzależniona od władania przez wydzierżawiającego przedmiotem dzierżawy na podstawie prawa własności, utrata przez niego własności rzeczy (czy też błędne przekonanie o tytule własności w dacie zawarcia umowy) nie ma wpływu na istnienie stosunku dzierżawy. Dany stosunek obligacyjny w dalszym ciągu wiąże bowiem dzierżawcę z dotychczasowym wydzierżawiającym, który nie jest właścicielem rzeczy (tak też: wyrok SN z dnia 13 grudnia 2002 r., III RN 129/02, LEX nr 906709).

Formułując kategorię wniosek, że umowa dzierżawy łącząca Agencję Nieruchomości Rolnych w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wygasła w związku z roszczeniem windykacyjnym powódki Sąd Rejonowy nie dostrzegł odrębnej relacji łączącej Agencję (wydzierżawiającego) i Spółkę (dzierżawcę), których stosunek obligacyjny, jego ważność i skuteczność, nie stanowił przedmiotu niniejszego postępowania. W tym kontekście za zasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut skarżącej, iż Sąd Rejonowy nieprawidłowo oparł nakazanie wydania

nieruchomości na samodzielnych ustaleniach, że umowa dzierżawy z dnia 1 września 1994 r. wygasła w bliżej nieokreślonej dacie, podczas gdy żądanie takie nie było objęte pozwem i nie wynikało z twierdzeń powódki.

Sąd Rejonowy skoncentrował się na analizie umowy dzierżawy jako stosunku prawnego łączącego (...) i (...), podczas gdy zasadnicze znaczenie w sprawie miała ocena, czy powódka (jej następcy prawni) stała się - jak podnosi to skarżąca - stroną umowy dzierżawy Nr (...) z dnia 1 września 1994 r. z dalszymi jej aneksami, w konsekwencji czego Spółce przysługiwałoby skuteczne względem powódki (właściciela) uprawnienie do korzystania z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy, a właścicielowi nieruchomości prawo pobierania dochodów z rzeczy w postaci czynszu dzierżawnego.

Sąd Okręgowy uznał takie twierdzenia pozwanej Spółki za nieuprawnione. O ile zasadny okazał się zarzut skarżącej, iż Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że Agencja Nieruchomości Rolnych w W. nigdy nie władła nieruchomościami objętymi żądaniem pozwu w sposób zapewniający dzierżawcy korzystanie z gruntu w ramach zawartej umowy dzierżawy, podczas gdy Agencja na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 września 1994 r., opatrzonej datą pewną, oddała dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, a Spółka płaciła wydzierżawiającej Agencji wynikający z umowy czynsz, wypełniając tym samym dyspozycję art. 693 § 1 kc, o tyle skarżąca bezzasadnie wskazała, że wzajemne świadczenia z umowy dzierżawy mogą być dalej spełniane „względem nowego właściciela”. Przedstawiony przez pozwaną na etapie postępowania odwoławczego nowy dowód w postaci aneksu Nr (...) z dnia 24 kwietnia 2013 r. do umowy dzierżawy Nr (...) z dnia 1 września 1994 r. na okoliczność, że z dniem 25 kwietnia 2013 r. z przedmiotu umowy dzierżawy pomiędzy Agencją a Spółką zostały wyłączone nieruchomości o ogólnej powierzchni 178,4071 ha, położone na terenie gminy J., w skład których wchodziły grunty należące uprzednio do Z. G., będące przedmiotem niniejszego postępowania, wskazuje jedynie na dalsze określone ukształtowanie relacji: wydzierżawiający - dzierżawca, ale tylko między stronami tej umowy.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 693 § 1 kc i art. 694 kc w zw. z art. 678 § 1 i 2 kc poprzez błędną wykładnię i zastosowanie tych norm prawa materialnego. Przepis art. 678 kc w zw. z art. 694 kc wymaga dla wstąpienia w stosunek dzierżawy, aby nabywca rzeczy nabył ją w drodze czynności prawnej. Wyraźnie to wynika ze sformułowania "w razie zbycia rzeczy". Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 23 marca 2006 r. (IV CSK 119/05, LEX nr 369413), iż tej wyjątkowej formuły kodeksowej, na podstawie której nabywca, nie zawierając sam umowy, wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy istniejący w dacie zbycia rzeczy, nie można interpretować rozszerzająco i rozciągając na sytuację, kiedy właściciel odzyskuje całość uprawnień do rzeczy w inny sposób, niż w wyniku czynności prawnej (podobnie wyrok SN z dnia 13 grudnia 2002 r. III RN 129/02, LEX nr 906709).

Bezspornie Z. G. nie wstąpiła w stosunek dzierżawy, bowiem nie uzyskała tytułu własności w wyniku „zbycia rzeczy”, stosownie do treści art. 678 kc w zw. z art. 694 kc. Wbrew stanowisku pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. Z. G., jak też jej następcy prawni, nie są związani z pozwaną żadnym stosunkiem obligacyjnym. Stanowczo zatem należy stwierdzić, że pozwanej Spółce nie przysługuje żadne uprawnienie do władania nieruchomościami, które mogłaby skutecznie przeciwstawić właścicielowi. Pozwana, która nie postaje z powódką w relacji: dzierżawca - wydzierżawiający nie ma wobec powódki żadnego tytułu prawnego do władania nieruchomościami objętymi żądaniem pozwu. Powoływanie się przez skarżącą na wynikający z art. 693 § 1 kc tytuł do korzystania ze spornego gruntu wobec Z. G. jest bezpodstawne. Takie stanowisko Sądu Okręgowego ma również uzasadnienie w tym, że prawa obligacyjne (osobiste)

nie są związane z rzeczą w sensie prawnym i jej nie obciążają, tak jak obciążenia prawnorzeczowe nieruchomości, rodzące zobowiązania dla każdorazowego jej właściciela.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, iż w sprawie nie ma zastosowania klauzula generalna z art. 5 kc, która powinna mieć charakter wyjątkowy. W okolicznościach sprawy powódce, której poprzednicy prawni w następstwie władczych działań Państwa nie mogli w pełni korzystać z atrybutów przysługującym właścicielowi nieruchomości, nie można postawić zarzutu nadużycia prawa i uznać, iż realizacja jej praw podmiotowych pozostaje w sprzeczności ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego. Dodatkowo, jak wskazał Sąd Rejonowy, strona powodowa nie wykluczyła zawarcia z pozwaną Spółką umowy dzierżawy w odniesieniu do przedmiotowych działek, przy uwzględnieniu stawek czynszu dzierżawnego kształtowanych na rynku nieruchomości, co koresponduje ze stanowiskiem skarżącej wyrażającej wolę negocjacji warunków dzierżawy.

Z powyższych względów apelacja podlegała oddaleniu na mocy art.385 kpc.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc oraz § 12 ust.1 pkt 1 i § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz.U. 2013.490), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.