

Sygn. akt I C 1067/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Bajak

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Stefanou

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2021 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w W.

o zapłatę

1. zasądza od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w W. na rzecz J. K. kwotę 1 412 061,89 zł (jeden milion czterysta dwanaście tysięcy sześćdziesiąt jeden złotych i 89/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 8 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałej części powództwo oddala,
3. obciąża strony kosztami procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, ustalając że powód wygrał spór w całości, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1067/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 lipca 2014 roku (data stempla pocztowego, k. 97) J. K. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w S. Filii w K. kwoty 1.412.061,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 września 2012 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwana Agencja wzbogaciła się jego kosztem co najmniej o kwotę 1.412.061,89 zł, na którą składa się kwota 1.060.201,89 zł ze sprzedaży przez pozwaną Agencję zebranych plonów oraz kwota 351.860 zł za wydzierżawienie pozostałej części nieruchomości wraz z zasiewami (wykupu majątku obrotowego – produkcji w toku). Powód podniósł, że bezspornym jest, iż nieruchomości, które wydano ANR zostały obsiane i były uprawiane przez powoda, a więc ANR wzbogaciła się jego kosztem. Powód natomiast poniósł ogromne koszty, związane z obsianiem pól i ich uprawą do dnia 16 maja 2012 roku. Żądanie zapłaty, formułowane w pozwie, w ocenie powoda znajduje uzasadnienie w treści art. 405 k.c. (pozew, k. 2 – 5).

Pozwana w odpowiedzi na pozew z dnia 28 listopada 2014 r. (data stempla pocztowego, k. 150) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana w uzasadnieniu swojego stanowiska podniosła na podstawie art. 229 § 1 k.c. zarzut przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia. Ponadto strona pozwana załączając do odpowiedzi na pozew oświadczenie o potrąceniu z dnia 28 listopada 2014 roku, podniosła również zarzut potrącenia przysługujących jej wierzytelności

z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości z wierzytelnością o zwrot nakładów dochodzoną w niniejszym postępowaniu. Pozwana zakwestionowała sposób wyliczenia i wysokość dochodzonego pozwem roszczenia (odpowiedź na pozew, k. 115 – 118).

W piśmie przygotowawczym wniesionym w dniu 2 lutego 2015 roku powód za pośrednictwem profesjonalnego pełnomocnika zaprzeczył wszelkim twierdzeniom wskazanym w odpowiedzi na pozew przez pozwaną oraz podniósł, że z treści załączonego do odpowiedzi na pozew oświadczenia pozwanej o potrąceniu wierzytelności z dnia 28 listopada 2014 roku wynika, że pozwana uznała roszczenie powoda. Ponadto, z ostrożności procesowej powód wskazał, że w piśmie z dnia 19 lipca 2012 roku pozwana przyznała, że powodowi należy się zwrot nakładów, co należy jego zdaniem poczytywać jako uznanie niewłaściwe roszczenia powoda. Powód twierdził, że nawet gdyby wywodzić powództwo z art. 226 k.c. to w związku z wniesieniem w dniu 16 lipca 2013 roku wniosku o zawezwanie do próby ugodowej oraz wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie w dniu 25 lipca 2014 r. doszło do przerwania biegu przedawnienia (pismo, k. 159 – 160).

Na rozprawie w dniu 13 lutego 2015 roku powód za pośrednictwem pełnomocnika podtrzymał wnioski wyrażone w pozwie oraz twierdzenie o uznaniu długu przez pozwaną. Pozwana ANR za pośrednictwem pełnomocnika ustosunkowując się do twierdzeń powoda o uznaniu niewłaściwym w piśmie z dnia 19 lipca 2012 roku, wskazała, że pełnomocnik pozwanej jako sporządzający pismo nie był i nie jest upoważniony do składania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym w postaci uznania roszczenia. Pełnomocnik pozwanej wyjaśnił, że w jego ocenie ustaleniu miał podlegać charakter nakładów, w szczególności okoliczność, czy nakłady poczynione przez powoda można uznać jako nakłady konieczne, ewentualnie ich wartości wobec faktu czynienia nakładów również przez pozwaną.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie 1. oddalił powództwo, w punkcie 2. zasądził od J. K. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwotę 7.200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w punkcie 3. obciążył Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotą 70.104 złote tytułem części nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu od ponoszenia której powód został zwolniony (wyrok, k. 192).

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie powoda o zwrot nakładów koniecznych przedawniło się z upływem rocznych terminów przewidzianych w treści art. 229 § 1 k.c.. Wobec tego podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia okazał się skuteczny (art. 117 § 2 k.p.c.), a więc powództwo należało oddalić w całości (uzasadnienie, k. 198-205).

Na skutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 3 czerwca 2016 r., sygn. akt I ACa 1201/15 uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (wyrok, k. 265).

W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, że nie sposób podzielić poglądu Sądu pierwszej instancji o przedawnieniu roszczenia, bowiem w piśmie z 19 lipca 2012 r. Agencja nie kwestionowała okoliczności obsiania przez powoda gruntów, braku możliwości dokonania ich zbioru przez powoda, a także tego, że nakłady przez niego poczynione były nakładami koniecznymi. Powyższe stanowisko wraz z dalszymi zachowaniami pozwanej (w tym zgłoszony zarzut potrącenia wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości), potwierdzające co do zasady istnienie po stronie pozwanej zobowiązania z tytułu zwrotu nakładów koniecznych, stanowiły uznanie niewłaściwe roszczenia powoda, którego skutkiem było przerwanie biegu przedawnienia, zgodnie z art. 123 § 1 pkt 2 k.c. W konsekwencji, Sąd Apelacyjny przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, celem przeprowadzenia postępowania dowodowego koniecznego do merytorycznego rozpoznania żądania (uzasadnienie, k. 271-276).

Po uchyleniu sprawy do ponownego rozpoznania strony podtrzymały zarówno dotychczasowe stanowiska w sprawie, jak i zgłoszone wnioski dowodowe (pisma, k. 287; 289-290).

Z dniem 1 września 2017 r. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w K. z mocy prawa stał się stroną niniejszego postępowania w miejsce Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w S. Filii w K.,

na podstawie art. 47 ust. 2 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz. U. 2017 poz. 624 z późn. zm).

Stanowiska stron do momentu zamknięcia rozprawy nie uległy zmianie (protokół rozprawy, k. 650-651).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W latach 1995 – 1996 roku J. K. zawarł z Agencją Nieruchomości Rolnych umowy dzierżawy, których przedmiotem było oddanie do użytkowania nieruchomości rolnych o powierzchni 1093,6914 ha wraz z budynkami i budowlami trwale związanymi z gruntem, wchodzącymi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, którymi dysponowała Agencja Nieruchomości Rolnych Filia w K., oraz pobieranie z tych nieruchomości pożytków (umowa dzierżawy (...) z dnia 4 maja 1995 r., aneks nr (...) z dnia 31 lipca 1997 r., umowa dzierżawy (...) z dnia 25 października 1996 r., aneks nr (...) z dnia 31 lipca 1997 r., aneks nr (...) z dnia 31 maja 2000 r.; k. 133-137; k. 146-149).

Po rozwiązaniu w dniu 24 lipca 2003 r. łączących strony umów (z powodu nieuregulowania przez J. K. dwóch pełnych rat czynszu dzierżawnego), powód pozostał w posiadaniu uprzednio wydzierżawianych nieruchomości rolnych, nie mając do tego tytułu prawnego (okoliczność bezsporna).

Na podstawie ugody sądowej zawartej przed Sądem Okręgowym w Koszalinie w dniu 10 listopada 2005 roku w sprawie o sygn. akt I C 535/05, zaopatrzonej w klauzulę wykonalności, powód był zobowiązany do wydania nieruchomości (okoliczność bezsporna); pod koniec 2011 r. zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne przeciwko powodowi w celu wprowadzenia pozwanej ANR w posiadanie przedmiotowych nieruchomości (zawiadomienie dłużnika z dnia 17 maja 2012 r., sygn. akt KM 10154/11, k. 14).

Powód J. K. do dnia wydania gruntu dokonywał nakładów na przedmiotowe nieruchomości rolne, w szczególności w postaci zasiewów i ich dalszej uprawy; posiadał sprzęt rolniczy potrzebny do prowadzenia gospodarstwa rolnego, w sposób zgodny z dobrą praktyką rolną. Wobec wszczęcia egzekucji negocjował z przedstawicielami ANR termin wydania nieruchomości na taki, który umożliwiłby mu zbiory. W pismach z dnia 7 marca 2012 r. oraz 24 kwietnia 2012 r. ANR ustaliła termin wydania nieruchomości na dzień 30 września 2012 r. wskazując na poniesione nakłady pod zbiory 2012 roku oraz umożliwienie dokonania zbiorów dokonanych przez powoda zasiewów (pismo, k. 8, 9).

W dniu 16 maja 2012 r. w wyniku czynności egzekucyjnych przeprowadzonych przez komornika sądowego zostały wydane Agencji Nieruchomości Rolnych następujące działki gruntu rolnego wraz z plonami: (...) dla których prowadzona jest księga wieczysta (...), oraz (...) dla których prowadzona jest księga wieczysta (...), oraz (...) dla których prowadzona jest księga wieczysta (...). W dniu 2 lipca 2012 r. w wyniku czynności egzekucyjnych przeprowadzonych przez komornika sądowego zostały wydane Agencji Nieruchomości Rolnych następujące działki gruntu rolnego wraz z plonami oraz budynkami i budowlami: (...) dla których prowadzona jest księga wieczysta (...) (protokół wydania nieruchomości z dnia 16 maja 2012 r., k. 15-22; protokół wydania nieruchomości z dnia 2 lipca 2012 r., k. 23-25).

Sporne nieruchomości były przedmiotem ogłoszonych przez ANR przetargów ograniczonych na dzierżawę nieruchomości z poczynionymi na nich zasiewami; każdorazowo w ogłoszeniach ANR wskazywała kwotę jaką potencjalny dzierżawca jest zobowiązany uiścić tytułem wykupu majątku obrotowego (produkcji w toku – w zależności od działki w postaci zasiewu żyta, kukurydzy, pszenicy ozimej, pszenicy jarej, pszenżyta jarego czy też owsa). Jednocześnie ANR zastrzegła, że stan ten może ulec zmianie, bowiem na nieruchomości do czasu zawarcia umowy będą wykonywane przez wydzierżawiającego wymagane zabiegi agrotechniczne (ogłoszenia, k. 26-49).

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych dokonała zbioru zasiewów oraz sprzedaży plonów z nieruchomości, które zostały odebrane powodowi J. K. przez komornika sądowego (okoliczność bezsporna).

Pismem złożonym w dniu 16 lipca 2013 roku powód wniósł do Sądu wnioski o zawiązanie do próby ugodowej z udziałem pozwanej ANR w zakresie tożsamym z dochodzonym w niniejszej sprawie roszczeniem (wniosek o zawiązanie do próby ugodowej z 10 lipca 2013 r., k. 165-166).

Pozwana Agencja w toku postępowania sądowego złożyła pisemne oświadczenie z dnia 28 listopada 2014 roku o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania nieruchomości będących przedmiotem rozwiązanej umowy dzierżawy nr (...) w kwocie 301.302,27 zł oraz umowy dzierżawy nr (...) w kwocie 56.381,77 zł z wierzytelnością powoda o zwrot nakładów dochodzoną w niniejszym postępowaniu sądowym (oświadczenie o potrąceniu, k. 122).

Powyższy stan faktyczny Sąd meriti ustalił na podstawie zgodnych twierdzeń stron, a także dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, które nie pozostawały ze sobą w sprzeczności oraz których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron niniejszego postępowania. Co do zasady, dokumenty zostały sporządzone przez kompetentne osoby w ramach wykonywanych przez nie czynności; nie budziły one wątpliwości Sądu, w związku z czym mogły stanowić wiarygodne dowody w sprawie. Sąd dokonując ich kontroli od strony formalnej i zawartości merytorycznej również nie dopatrywał się uchybień ani śladów wskazujących na ich fałszowanie przez podrabianie lub przerabianie. Zawarte w nich informacje tworzyły spójny obraz stanu faktycznego; ponadto stanowiły one podstawę do wydania przez biegłego opinii.

Sąd oparł poczynione ustalenia faktyczne również na podstawie zeznań świadków P. W. (protokół rozprawy, k. 393-393v), A. S. (protokół rozprawy, k. 437-438) oraz J. G. (protokół rozprawy, k. 463-464v), które uznał co do zasady za wiarygodne, w zakresie w jakim były one ze sobą logiczne i spójne, a także w jakim korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

W niniejszej sprawie w toku postępowania został dopuszczony dowód z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego inż. J. M. (opinia, k. 506-510; opinia uzupełniająca, k. 551-555; k. 625-629), celem ustalenia wartości nakładów poniesionych przez powoda na użytkowane przez niego grunty rolne stanowiące własność pozwanej. Opinia została uznana przez Sąd jako rzetelny dowód, bowiem została sporządzona w sposób kompletny, rzeczowy oraz oparty na właściwych założeniach teoretycznych.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w wyżej wymienionym zakresie, Sąd uznał, iż okoliczności sporne sprawy zostały wyjaśnione w sposób kompleksowy i wszechstronny, a tym samym wystarczający do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył, co następuje: powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że strona powodowa pierwotnie wywodziła swoje roszczenie o zwrot nakładów z treści przepisu art. 405 k.c. zgodnie z którym, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Zarówno w ocenie Sądu Okręgowego, jak i Sądu Apelacyjnego w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy do rozliczenia nakładów dokonanych przez powoda J. K. na przedmiotowe nieruchomości należące do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (uprzednio: Agencji Nieruchomości Rolnych) znajdują zastosowanie przepisy art. 224 – 230 k.c., które stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 405 k.c., co powoduje, że wyłączone jest w niniejszej sprawie stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Wskazać należy, że w tego rodzaju sprawach należy w pierwszej kolejności rozstrzygnąć na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość w czasie ich dokonania (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 601/11, LEX nr 1229972); koniecznym jest również zbadanie uzasadnionego zakresu roszczeń powoda w kontekście powołanych przepisów, a w szczególności kwestii dobrej bądź złej wiary posiadacza, jak również rodzaju poczynionych przez niego nakładów.

J. K. i Agencję Nieruchomości Rolnych w dacie czynienia przez niego nakładów w postaci zasiewu nie łączyła jakakolwiek umowa, której przedmiotem byłyby obsiane grunty; wcześniej strony były związane umową dzierżawy, która jednak wskutek braku regulowania przez powoda czynszu dzierżawnego została rozwiązana w 2003 roku.

W ocenie Sądu orzekającego powód przez kolejne lata władał spornymi gruntami jak dzierżawca, faktycznie nim nie będąc; wskazać bowiem należy, że powód podejmował czynności, które świadczyły o tym, że chciał w dalszym ciągu korzystać z nieruchomości, tak jak miało to miejsce w momencie obowiązywania umowy dzierżawy. Oceniając zachowanie powoda nie sposób pominąć podejmowanych przez powoda czynności związanych z chęcią ponownego uzyskania tytułu prawnego, a także władaniem nieruchomościami należącymi pozwanej. W ocenie Sądu Okręgowego korzystanie z gruntów (dokonanie zasiewu, i pielęgnacja upraw, a także zgłoszenie się do postępowania przetargowego) wskazują, że władztwo powoda co do tych nieruchomości oraz jego wola były tożsame, tj. chciał on być ich dzierżawcą, przy czym władał on nimi jedynie jak dzierżawca z uwagi na brak tytułu prawnego. W rezultacie, korzystanie z gruntów nie odbywało się w ramach dzierżawy, lecz w ramach znoszenia tego stanu rzeczy przez ANR, czyli bezumownie.

Wobec tego nie ulega wątpliwości, że w 2012 roku powód nie był już dzierżawcą przedmiotowych nieruchomości, lecz ich posiadaczem zależnym. Zgodnie bowiem z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Z przepisu tego wynika, że posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą, na które składają się dwa elementy: fizyczny (corpus) i psychiczny (animus). Corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa, zaś animus oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo (vide: T. Filipak, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna, LEX; komentarz do art. 336 k.c.). Zauważyć przy tym również należy, że pojęcie animus nie ogranicza się tylko do wewnętrznych przeżyć posiadacza, ale musi być także zmanifestowane na zewnątrz. Ustalenie charakteru posiadania odbywa się bowiem na podstawie podejmowanych przez posiadacza i widocznych dla osób trzecich przejawów władania rzeczą. Nie bez znaczenia zatem pozostawała ocena zachowań powoda przez ich bezpośrednich odbiorców. Wskazać należy, że osoby trzecie, a w szczególności pracownicy zatrudniani przez powoda czy też jego sąsiedzi nadal traktowali go jako dzierżawcę spornych gruntów; w ich ocenie powód nadal był uprawniony do dokonywania zasiewu oraz zbierania plonów.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że powód był posiadaczem zależnym w złej wierze. Ustawodawca w art. 7 k.c. wprowadza domniemanie dobrej wiary, która istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku. Dobrą wiarę wyłącza natomiast pozytywna wiadomość o braku uprawnienia oraz brak takiej świadomości spowodowany niedbalstwem posiadacza. W rezultacie, jeśli posiadacz zależny wie o tym lub powinien wiedzieć, że prawo, w zakresie którego włada rzeczą, mu nie przysługuje, albo wie o tym, albo wiedzieć powinien, że jego prawo do władania rzeczą (np. prawo dzierżawy lub najmu) nie jest skuteczne wobec właściciela, jest posiadaczem zależnym w złej wierze (vide: T. Filipak, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, LEX; komentarz do art. 230 k.c.). J. K. natomiast w pełni zdawał sobie sprawę, że nie jest dzierżawcą działki, gdyż umowy dzierżawy zostały rozwiązane ze skutkiem natychmiastowym już w 2003 roku. Powód miał również świadomość o zawartej ugodzie sądowej na podstawie której sam zobowiązał się do wydania nieruchomości ANR; od 2011 roku toczyło się przeciwko powodowi postępowanie egzekucyjne mające na celu wykonanie ugody sądowej i odebranie powodowi nieruchomości. Powód zatem jako posiadacz nieruchomości był świadomy istnienia obowiązku wydania pozwanej przedmiotowych nieruchomości.

W rezultacie uznanie, iż powód nie był związany z pozwaną żadnym stosunkiem umownym, lecz był posiadaczem zależnym spornej nieruchomości w złej wierze skutkowało koniecznością zastosowania do jego roszczenia przepisów art. 224 – 230 k.c. regulujących m.in. wzajemne rozliczenia między właścicielem a posiadaczem rzeczy, w tym z tytułu nakładów dokonanych przez posiadacza.

Wskazać należy, że posiadacz rzeczy w złej wierze może dochodzić od jej właściciela zwrotu poczynionych na nią nakładów na podstawie art. 226 § 2 k.c. i 227 k.c. stosowanych do posiadacza zależnego odpowiednio z mocy art. 230

k.c., zgodnie z którym 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.

Oceniając wzajemną relację przepisów art. 226 k.c. i 227 k.c., Sąd pierwszej instancji uznał, że art. 227 k.c. normuje szczególne, dodatkowe uprawnienie posiadacza rzeczy do zabrania w naturze poczynionych przez niego nakładów. Posiadacz może więc dokonać wyboru pomiędzy roszczeniem o zapłatę sumy pieniężnej tytułem nakładów (art. 226 k.c.) a uprawnieniem zastrzeżonym w art. 227 § 1 k.c. Z istoty rzeczy, posiadacz jest uprawniony do zabrania nakładów w naturze tylko dopóty, dopóki rzecz znajduje się w jego władaniu. W razie utraty władztwa nad rzeczą posiadaczowi pozostaje jedynie możliwość domagania się zwrotu równowartości poczynionych nakładów. Z kolei uprawnienie do zatrzymania nakładów przysługuje właścicielowi wyłącznie do momentu, w którym rzecz znajduje się we władaniu posiadacza. Takie ograniczenia w zastosowaniu przepisu art. 227 k.c. przemawiają przeciwko uznaniu go za *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 226 k.c. (vide: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 lipca 2016 r., sygn. akt I ACa 121/16, Lex nr 2114022).

Ponieważ przepis art. 227 k.c. może znaleźć zastosowanie tylko w przypadkach, w których rzecz nadal znajduje się we władaniu posiadacza, to – biorąc pod uwagę poczynione przez Sąd ustalenia – nie może mieć on zastosowania do oceny zasadności roszczenia powoda w niniejszej sprawie, skoro od momentu wydania Agencji Nieruchomości Rolnych nieruchomości w dniu 16 maja 2012 r. w wyniku czynności egzekucyjnych przeprowadzonych przez komornika sądowego nie włada on już rzeczą.

Zgodnie z art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Nakładami koniecznymi są natomiast tylko wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego użytku (korzystania), zgodnie z jej przeznaczeniem.

Mając zatem na uwadze okoliczności niniejszej sprawy Sąd stwierdził, że dokonane przez powoda zasiewy na nieruchomościach pozwanej stanowiły nakłady konieczne, zostały one bowiem poczynione w ramach normalnej działalności rolnej a poniesienie ich było niezbędne bowiem niewątpliwie służyły do utrzymania nieruchomości rolnych w należytych stanie tj. we właściwej, wysokiej kulturze rolnej.

Należy wskazać, że powyższe zakwalifikowanie nakładów poczynionych przez powoda znajduje odzwierciedlenie w stanowisku Sądu Najwyższego, zgodnie z którym nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 roku, sygn. akt III CSK 3/06, publik. LEX nr 196597).

Skoro powód był posiadaczem zależnym w złej wierze, a dokonanie zasiewu na gruntach pozwanej stanowiły nakłady konieczne, powstałe po jego stronie roszczenie o zwrot nakładów na podstawie art. 226 § 2 k.c. należało uwzględnić. Wartość rynkowa nakładów poczynionych przez J. K. wynikała z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, która nie została skutecznie zakwestionowana przez stronę pozwaną. Jak ustalono w toku postępowania, nakłady, jakie poniósł powód jesienią 2011 r. oraz wiosną 2012 r. na poszczególne rodzaje upraw, przy uwzględnieniu standardowych środków użytych do produkcji zbóż i usług rolniczych oraz nawożenia areалу oraz dobrej praktyki rolniczej, do której powód posiadał niezbędne zaplecze pracownicze oraz sprzętowe, w oparciu o dane wynikowe (...) Ośrodka Doradztwa Rolniczego w B., opiewały na kwotę 1.797.300,55 zł.

Na marginesie, w odniesieniu do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczeń powoda należy wskazać, iż powyższa kwestia została zbadana oraz jednoznacznie przesądzona przez Sąd Apelacyjny, przy założeniu, iż pismo ANR z 19 lipca 2012 r. stanowiło niewłaściwe uznania długu; Sąd Okręgowy podzielił ocenę dokonaną

przez Sąd Apelacyjny, zgodnie z którym zarówno swoimi działaniami, jak i pismami ANR przyznała, że po jej stronie istnieje zadłużenie względem powoda z tytułu nakładów, nie kwestionując przy tym okoliczności dokonania nakładów koniecznych przez powoda w postaci obsiania gruntów, a następnie braku możliwości dokonania zbioru. Jednocześnie ANR wskazała, że do rozliczenia nakładów koniecznych poczynionych przez powoda, winny zostać one poddane ustaleniom co do ich zakresu, wartości oraz charakteru, co też zostało dokonane oraz poddane ocenie Sądu w niniejszej sprawie.

Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie. Przepis ten odnosi się zarówno do żądań głównych, jak i żądań ubocznych (np. odsetek, rygoru natychmiastowej wykonalności, kosztów procesu). Treść art. 321 § 1 k.p.c. daje wyraz tradycyjnej zasadzie wyrokowania, statuującej zakaz orzekania ponad żądanie, czyli przejawiającej się w tym, że sąd jest związany granicami żądania powództwa i nie może dysponować przedmiotem procesu przez określenie jego granic niezależnie od zakresu żądania ochrony przez powoda. Przewidziane w powyższym przepisie związanie Sądu żądaniem, poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie, ma charakter bezwzględny. Zgodnie z tym unormowaniem Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2015 r., sygn. V CSK 612/14, LEX nr 1771393).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że pomimo ustalenia w toku procesu nakładów poniesionych przez powoda na grunt należący do pozwanej w wysokości przewyższającej roszczenie J. K. określone w treści pozwu, Sąd zasądził na jego rzecz kwotę jakiej żądał, bowiem był bezwzględnie związany tym żądaniem oraz nie mógł wydać orzeczenia w zakresie je przekraczającym.

Sąd oddalił powództwo jedynie co do części żądania odsetkowego, przyjmując, iż termin rozpoczęcia naliczania odsetek ustawowych rozpoczął bieg 8 listopada 2014 r., tj. w dniu następującym po doręczeniu pozwanej odpisu pozwu. W związku z powyższym Sąd w punkcie 1 wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.412.061,89 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 8 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, w punkcie 2 orzeczenia oddalając powództwo w pozostałej części.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 3 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku. Takie rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, ma swoje podstawy wobec treści art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

sędzia Jacek Bajak