

Sygn. akt IV Ca 521/19

POSTANOWIENIE

29 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca Sędzia Joanna Świerczakowska

Sędzia Jarosław Pejta

Sędzia Renata Wanecka (spr.)

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu na rozprawie 15 lipca 2020 r.

sprawy z wniosku M. K. (1)

z udziałem J. K. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Mławie z 9 listopada 2017 r.

sygn. akt I Ns 289/14

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie:

- w punkcie I i oddalić wniosek,

- w punkcie II i zasądzić od M. K. (1) na rzecz J. K. (1) kwotę 626,50 zł (sześćset dwadzieścia sześć złotych, pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

- w punkcie III i pobrać od M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Mławie kwotę 25,07 zł (dwadzieścia pięć złotych, siedem groszy) tytułem zwrotu wydatków;

2. zasądzić od M. K. (1) na rzecz J. K. (1) kwotę 484 zł (czteryście osiemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym;

3. pobrać od M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Mławie kwotę 2.000 zł (dwa tysiące złotych) tytułem zwrotu nieuiszczonej opłaty od apelacji.

Sygn. akt IV Ca 521/19

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Mławie postanowieniem z 6 czerwca 2017r. stwierdził, że M. K. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2007 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w miejscowości W., gm. W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 6,52 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

Nieruchomość, stanowiąca działkę nr (...), oznaczona obecnie jako działka nr (...), położona w miejscowości W. w gminie W., otoczona jest gruntami, które od kilkudziesięciu lat należały najpierw do Skarbu Państwa, a następnie do wnioskodawcy. Przedmiotowa działka uważana była za część składową sąsiednich działek, użytkowana była wspólnie z innymi działkami jako całość. Przedmiotowa działka nie posiadała wyraźnych granic (w postaci chociażby miedzy), które w sposób jednoznaczny oddzielałyby ją od sąsiednich działek i wyodrębniałyby ją jako oddzielny przedmiot własności. (...) położone w W., w tym działka nr (...), od 1977 roku uprawiane były przez poprzednika prawnego wnioskodawcy Państwowe Gospodarstwo Rolne M.. PGR władał przedmiotową działką jak właściciel, pobierał z niej pożytki. Przedmiotowe grunty wchodziły w skład (...) do 31 sierpnia 1992 r. W dniu 31 sierpnia 1992 r. powyższe grunty zostały przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa w O., w tym także działka nr (...), która traktowana była jako część gospodarstwa i obrabiana była przez każdorazowego posiadacza gospodarstwa. Na terenie byłego PGR utworzono Gospodarstwo (...). W dniu 7 lipca 1999 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa zawarła z wnioskodawcą umowę dzierżawy gospodarstwa rolnego (gospodarstwo rolne (...)). Na mocy umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego z dnia 31 marca 2004 r. rep. A nr 3643/2004 przed notariuszem M. K. (2) wnioskodawca M. K. (1) nabył własność gospodarstwa rolnego (...), w ramach którego uprawiana była działka nr (...). Od daty nabycia własności sąsiednich działek, wnioskodawca uprawiał również działkę nr (...), siejąc kukurydzę, następnie trawę. O fakcie, że przedmiotowa działka nie stanowi części jego gospodarstwa rolnego wnioskodawca dowiedział się w 2009 r. , kiedy chciał dokonać zalesienia. M. K. (1) traktował przedmiotową działkę jako swoją własność, zgłosił ją nawet we wniosku o dopłaty bezpośrednie do gospodarstwa rolnego z Unii Europejskiej. Nikt do 2012 r. nie zgłaszał żadnych pretensji do przedmiotowej działki. Wnioskodawca władał nią jak właściciel, również jego poprzednik Skarb Państwa – władał przedmiotową działką jak właściciel, uprawiał ją, przekazywał dalszym podmiotom na podstawie umów dzierżawy czy umowy sprzedaży.

Sąd Rejonowy stwierdził, że po doliczeniu okresu posiadania przez swojego poprzednika prawnego – Skarb Państwa (PGR M., Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, której następcą prawnym jest Agencja Nieruchomości Rolnych), wnioskodawca wykazał nieprzerwane posiadanie przez okres 30 lat (jako posiadacz w złej wierze). Sąd przyjął za początek biegu okresu zasiedzenia datę 31 grudnia 1977 r. (podobnie jak wnioskodawca) z uwagi na fakt, że świadkowie, którzy byli pracownikami PGR M., m.in. M. P., J. K. (2), T. P. wskazywali, że przedmiotowa działka była uprawiana przez PGR w ramach dużego gospodarstwa, jednakże wskazywali oni jedynie rok 1977, bez określenia dokładnej daty. W związku z powyższym wnioskodawca spełnił obie przesłanki, na podstawie których Sąd stwierdza zasiedzenie nieruchomości.

Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności zeznaniom świadka B. W., który zeznał, że PGR zawarł z J. D. (1) pisemną umowę dzierżawy przedmiotowej działki na czas nieokreślony w zamian za opłacanie podatku rolnego. Świadek zeznał, że jest na „100 % pewny, że umowa dzierżawy działki była sporządzona i że podpisał ją w imieniu PGR ówczesny dyrektor W.”. Zdaniem Sądu twierdzenia świadka są mało wiarygodne, bowiem w dokumentacji przekazanej przez Agencję Nieruchomości Rolnych brak takowej umowy (inne umowy, jak również protokoły zdawczo-oddawcze zostały dołączone do akt). Sąd I instancji uznał też, że zarzut wnioskodawcy o niewłaściwym sposobie reprezentacji PGR był słuszny.

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik, który zaskarżył postanowienie w całości i zarzucił mu:

1. naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 339 kc i art. 340 kc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i nadanie, wbrew doświadczeniu życiowemu i logice zbyt dużego waloru dowodowego zeznaniom świadków: M. P., J. K. (2) i T. P., do których to zeznań sąd winien podejść z dużą ostrożnością, jako że są oni pracownikami w gospodarstwie wnioskodawcy, co może wpływać na subiektywizm i wiarygodność świadków,

przy jednoczesnym braku nadania odpowiedniego znaczenia zeznaniom pozostałych świadków B. W. i M. K. (3), które to zeznania świadczą o istnieniu umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, jak również posiadaniu przez J. D. (1) nieruchomości w latach 90-tych, które to naruszenie doprowadziło do niesłusznego uznania, że nastąpiła ciągłość posiadania samoistnego przez okres 30 lat po stronie wnioskodawcy i jego poprzedników;

2. obrazę prawa materialnego – art. 172 § 1, 2 i 3 kc w zw. z art. 176 § 1 kc poprzez ich niesłuszne zastosowanie i uznanie, że wnioskodawca mógł doliczyć czas posiadania swego poprzednika w sytuacji, gdy poprzednik nie był w posiadaniu samoistnym nieruchomości bezpośrednio przed wejściem w posiadanie przez wnioskodawcę.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie.

Rozpoznając apelację uczestnika, Sąd Okręgowy uznał, iż jest ona zasadna, a jej zarzuty trafne.

Sąd II instancji podniósł, że uwzględnienie wniosku nastąpiło w konsekwencji uznania, że poprzednik prawny wnioskodawcy – Skarb Państwa – był posiadaczem samoistnym nieruchomości, zatem wnioskodawca może doliczyć czas posiadania poprzednika do czasu własnego posiadania. Jednak po przeanalizowaniu materiału dowodowego Sąd Okręgowy doszedł do odmiennych wniosków, zwłaszcza w zakresie charakteru posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa. Ocenił również, że stan faktyczny należało ustalić w sposób odmienny.

Sąd Okręgowy stwierdził, że na podstawie materiału dowodowego ustalić można następujący stan faktyczny:

Przedmiotowa nieruchomość przed wojną stanowiła własność dziadka uczestnika, jednak nie odnaleziono tytułu własności i matka uczestnika J. D. (1) nabyła własność tej nieruchomości z dniem 4 listopada 1971 r. na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (postanowienie k-83). W 1976 lub 1977 r. J. D. (1) zawarła umowę dzierżawy z PGR K. S. (później PGR M., a następnie PGR Ł.), w zamian za opłacanie podatku. Umowę dzierżawy podpisał ówczesny dyrektor K. W.. Do PGR przychodziły nakazy płatnicze, z których wynikało, że właścicielem jest K., a użytkownikiem PGR. Nieruchomość ta nie była na gruncie wyodrębniona od innych gruntów należących do PGR. PGR uprawiał grunty do 1992 r., a następnie przekazał całe swoje zasoby Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Przekazanie dotyczyło wyłącznie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, bowiem Agencja nie przejmowała gruntów, które były jedynie dzierżawione. Następnie (...) wydzierżawił grunty byłego PGR R. K., ale z uwagi na to, że przedmiotowa nieruchomość na gruncie stanowiła jeden kompleks z gruntami PGR, R. K. uprawiał zarówno grunty dzierżawione, jak i nieruchomość należącą do J. D. (1). W 1999 r. grunty te wydzierżawił wnioskodawca i użytkował je łącznie z przedmiotową nieruchomością, w 2004 r. dzierżawione grunty kupił.

Analizując zeznania przesłuchanych w sprawie świadków Sąd Okręgowy stwierdził, że w zasadzie ich zeznania nie są ze sobą sprzeczne. Sprzeczności dotyczą okoliczności, które nie są istotne dla rozstrzygnięcia i które z uwagi na upływ czasu (40 lat), mogły zatrzeć się w pamięci. Pierwszą grupę świadków stanowią osoby, które pracowały w PGR i mają wiedzę na temat użytkowanych przez PGR gruntów: J. K. (2) (k-155), M. P. (k-154), T. P. (k-156), J. B. (k-223), B. W. (k-221). Wszyscy ci świadkowie zeznali, że PGR użytkował przedmiotowe grunty: różnice dotyczyły jedynie daty objęcia ich w posiadanie, a mianowicie, czy był to rok 1976 czy 1977. Świadek P. rozpoczął prace w 1985 r. i dopiero od tej daty miał wiedzę co do użytkowania gruntów. Świadczy ci nie mieli wątpliwości, że PGR użytkował przedmiotową nieruchomość, nie mieli jednak wiedzy na jakiej zasadzie się to odbywało. W tym zakresie najbardziej istotne były zeznania świadka B. W., który był ostatnim dyrektorem PGR i on przekazywał ziemię do (...). Widział on umowę dzierżawy podpisaną przez dyrektora W., zeznał, że jest na 100% pewny, że umowa taka była sporządzona. Po przekazaniu gruntów do (...) i likwidacji PGR przeszedł do pracy do (...). Natomiast świadek Z. K. (1) (k-222), dyrektor (...), potwierdził, że Agencja nie przejmowała gruntów nie stanowiących własności Skarbu Państwa. Świadek Z. B. (k-265) był pracownikiem R. K. i zeznał, że jego firma dzierżawiąc grunty od (...) uprawiała także przedmiotową nieruchomość, która nie była wyodrębniona na gruncie. Zeznania M. K. (3) są zgodne z pozostałymi dowodami.

Ponieważ w zeznaniach wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków nie ma sprzeczności co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, Sąd Okręgowy ustalił wyżej opisany stan faktyczny i uznał, że nie ma podstaw do przyjęcia, że Skarb Państwa kiedykolwiek był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości.

W okresie od 1976 - 77 r. do 1992 r. PGR dzierżawił ją od J. D. (1), zatem był posiadaczem zależnym, po likwidacji PGR Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości tej nie przejęła nawet w posiadanie zależne. Kolejni dzierżawcy gruntów Skarbu Państwa: R. K. i wnioskodawca uprawiali przedmiotową nieruchomość ze świadomością, że wchodzi ona w skład gruntów, które wydzierżawili, zatem nie czuli się posiadaczami samoistnymi co do tej części. Wnioskodawca dopiero od chwili kupna gruntów Skarbu Państwa, tj. od 2004 r. objął nieruchomość w posiadanie samoistne, od tego momentu bowiem czuł się właścicielem nieruchomości, którą kupił, z przeświadczeniem, że przedmiotowe grunty są częścią składową większej nieruchomości. Okres od 2004 r. oczywiście nie prowadzi do zasiedzenia. Skoro Skarb Państwa nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości, to wnioskodawca nie może, na podstawie art. 176 kc, doliczyć okresu posiadania poprzednika do okresu swojego posiadania. Wniosek o zasiedzenie nieruchomości podlegał zatem oddaleniu.

Z powyższych przyczyn Sąd II instancji postanowieniem z 9 listopada 2017r., wydanym w sprawie IV Ca 574/17 zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w Mławie i oddalił wniosek, stosując art. 385 kpc.

Ponadto Sąd zasądził od M. K. (1) na rzecz J. K. (1) kwotę 992 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania za obie instancje oraz nakazał pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Mławie od M. K. (1) 2.025,07 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, na podstawie art. 520 § 3 kpc, uznając, że interesy uczestników były sprzeczne.

Powyższe orzeczenie zaskarżył w całości skargą kasacyjną wnioskodawca i zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc;
2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:
 - art. 13 ust. 1 i 2 w zw. z art. 14 ustawy z 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, w jej pierwotnej wersji (Dz. U. 1991.107.464), zwanej dalej ustawą w zw. z art. 44 kc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie;
 - art. 65 kc poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli PGR złożonego w umowie dzierżawy zawartej 1 grudnia 1991r. z R. K.,
 - art. 65 kc poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli stron protokołu zdawczo – odbiorczego wraz z załącznikami sporządzonego 31 sierpnia 1992r.,
 - art. 65 kc poprzez błędną wykładnię oświadczenia woli Agencji złożonego w umowie dzierżawy zawartej 4 marca 1993r. z R. K.,
 - art. 172 § 1 kc w zw. z art. 336 kc poprzez przyjęcie, że Skarb Państwa nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości, będącej przedmiotem niniejszego postępowania, podczas gdy posiadacz zależny nieruchomości może przekształcić swoje posiadanie w posiadanie samoistne.

We wniosku skarżący wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu dotychczasowych kosztów postępowania oraz o zasądzenie od uczestnika na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Rozpoznając skargę kasacyjną, Sąd Najwyższy stwierdził, że w judykaturze Sądu Najwyższego zgodnie przyjmuje się, iż uzasadnienie wyroku Sądu II instancji, z uwagi na odpowiednie stosowanie art. 328 § 2 kpc, musi zawierać między innymi wskazanie okoliczności faktycznych, które stanowiły podstawę rozstrzygnięcia. Podstawa

faktyczna obejmuje ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione oraz ocenę dowodów stanowiących podstawę ustaleń. Ustalenie stanu faktycznego sprawy stanowi warunek prawidłowego stosowania prawa materialnego. Przy uwzględnieniu charakteru postępowania apelacyjnego, judykatura dopuszcza uproszczony sposób wskazania przez sąd II instancji podstawy faktycznej rozstrzygnięcia przez stwierdzenie, że sąd ten podziela ustalenia faktyczne sądu I instancji, jeśli takiej oceny dokonuje sąd rozpoznający sprawę na skutek wniesionej apelacji. Konieczne jest jednak wyraźne stwierdzenie w tym zakresie zawarte w uzasadnieniu wyroku sądu II instancji (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z 11 lipca 2014r., III CSK 256/13, nie publ.).

Sąd ad quem nie skorzystał z uproszczonej formy zaaprobowania ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji przez przyjęcie ich, jako własnych. Wręcz przeciwnie – jednoznacznie stwierdził, że stan faktyczny należało ustalić odmiennie. W konsekwencji przedstawił go poprzedzając sformułowaniem: „na podstawie materiału dowodowego ustalić można następujący stan faktyczny”.

W ocenie Sądu Najwyższego, sporządzone przez Sąd II instancji, uzasadnienie orzeczenia nie spełnia wymogów zawartych w art. 328 § 2 kpc. Sąd Najwyższy przypomniał, że przepis ten m.in. wymaga, aby uzasadnienie wyroku zawierało wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a więc faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Innymi słowy, w sytuacji, gdy sąd II instancji dokonuje odmiennych ustaleń faktycznych od sądu I instancji, powinien w sporządzić w istocie uzasadnienie według modelu pierwszoinstancyjnego. Tymczasem Sąd ad quem przedstawił zbiorczy opis stanu faktycznego bez wyodrębnienia określonych okoliczności i powiązania ich z odpowiednim materiałem dowodowym. Następnie stwierdził, że w zasadzie zeznania świadków przesłuchanych w sprawie nie były ze sobą sprzeczne. Konkluzja ta o tyle jest wątpliwa, że przecież Sąd I instancji poczynił odmiennie ustalenia faktyczne. Sąd Najwyższy przypomniał również, że Sąd II instancji uznał wniesioną apelację za uzasadnioną i w rezultacie wydał wyrok reformatoryjny. Jednym z zarzutów apelacji było naruszenie art. 233 § 1 kpc. W uzasadnieniu Sądu odwoławczego brak jednoznacznego ustosunkowania się do niego.

W tym stanie rzeczy – w ocenie Sądu Najwyższego – w istocie nie wiadomo, na jakich ustaleniach faktycznych Sąd odwoławczy oparł swoje rozstrzygnięcie. Sporządzone uzasadnienie nie pozwala jednoznacznie odtworzyć toku rozumowania Sądu Okręgowego. Z tego względu zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc okazał się uzasadniony. Uchybienie to uniemożliwiało kontrolę kasacyjną zaskarżonego postanowienia i uzasadniało uwzględnienie skargi w ramach zarzutów wypełniających podstawę naruszenia przepisów postępowania. Już z tych przyczyn orzeczenie Sądu II instancji podlegało uchyleniu, a sprawa przekazaniu temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Przechodząc do oceny naruszenia prawa materialnego, Sąd Najwyższy zaznaczył, że jest to możliwe tylko wówczas, gdy Sąd a quo sporządzi uzasadnienie odpowiadające wymogom art. 328 § 2 kpc. Tym niemniej wnioskodawca zwrócił uwagę w skardze kasacyjnej na istotne zagadnienie prawne, które wymagało uwagi, z tym zastrzeżeniem, że abstrakcyjne wnioski przeprowadzonej analizy będą mogły być skonkretyzowane tylko w odniesieniu do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy podniósł, że niewątpliwie ustawa w jej pierwotnej wersji, nie była legislacyjnie aktem doskonałym. W nauce prawa podkreślono, że jest w niej stosunkowo dużo niedomówień, a nadto niektóre postanowienia wyraźnie rozmiągają się z rzeczywistością (np. dotyczące zbywania mieszkań). Ustawa, wbrew swemu tytułowi, nie tyle miała regulować gospodarowanie (i nie tylko) nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, co rozstrzygnąć kwestię restrukturyzacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej. Jej zadaniem było kompleksowe uregulowanie różnorodnych kwestii związanych z dostosowaniem „starych” struktur gospodarki nakazowo – rozdzielczej do tworzących się rozwiązań wolnorynkowych.

Ustawa wyraźnie wskazuje podmiot, który przejmuje majątek i wierzytelności oraz zobowiązania zlikwidowanego przedsiębiorstwa. Jeśli natomiast Agencja przejmuje, a taka jest praktyka – całe gospodarstwa rolne, samodzielnie organizacyjnie i gospodarczo lub kombinat, to nie można mówić o przejęciu składnika majątkowego. Przedmiotem

przejęcia jest cały majątek wraz z prawami i obowiązkami oraz likwidacja przedsiębiorstwa, jako podmiotu prawnego i producenta.

Zgodnie z art. 1 ustawy reguluje ona zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa w odniesieniu do:

- 1) nieruchomości rolnych w rozumieniu Kodeksu cywilnego oraz innych nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele gospodarki rolnej, zwanych dalej „nieruchomościami”, z wyłączeniem gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych,
- 2) innych nieruchomości oraz składników mienia Skarbu Państwa pozostałych po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej oraz przejętych przez Skarb Państwa z innych tytułów.

Oznacza to, że ustawa dotyczy: szeroko rozumianych nieruchomości rolnych, innych nieruchomości, składników mienia Skarbu Państwa pozostałych po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, nieruchomości przejętych przez Skarb Państwa z innych tytułów.

Z powyższym ściśle wiąże się uregulowanie zawarte w art. 5 ustawy, w myśl którego Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia określonego w art. 1 i 2 na zasadach określonych w ustawie oraz w stosunku do nieruchomości przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele nie związane z prowadzeniem gospodarki rolnej, a przejętych przez Agencję na podstawie art. 1 pkt 2 - na zasadach określonych w przepisach o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Z normy tej wynikają trzy wnioski. Po pierwsze, odnosi się ona do mienia wskazanego w art. 1 ustawy, traktując je zbiorczo. Po drugie, wskazuje na to, że wśród składników tego mienia występują prawa własności i inne prawa rzeczowe przysługujące Skarbowi Państwa. Po trzecie, wykonywanie tych praw powierzono Agencji.

Sąd Najwyższy przypomniał również, że zgodnie z art. 54 ustawy, w sprawach nie uregulowanych w ustawie, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Nie powinno być sporne – w sytuacji, gdy ustawa szczególna wprost odsyła do uregulowań Kodeksu cywilnego i jednocześnie posługuje się pojęciem „mienie”, nie definiując go – że należy tu mieć na uwadze normę zawartą w art. 44 kc. Zgodnie z tym przepisem, mieniem jest własność i inne prawa majątkowe. Powszechnie przyjmuje się, że pojęciem mienia objęte są tylko prawa (aktywa). W skład mienia nie wchodzi obowiązek obciążający własność, czy też obciążający inne prawa majątkowe (pasywa). Do praw majątkowych zalicza się: prawa rzeczowe, wierzytelności, prawa spadkowe, prawa rodzinne o charakterze majątkowym, prawa na dobrach materialnych o charakterze majątkowym (np. majątkowe prawa autorskie), prawa majątkowe o charakterze bezwzględnym nie dotyczące rzeczy (np. prawa górnicze), a także stany faktyczne w postaci posiadania i ekspektatywy posiadania.

Reasumując, Sąd Najwyższy stwierdził, że ustawodawca przyjął w ustawie cywilistyczne rozumienie mienia. Mienie to in casu obejmuje także nieruchomości i inne składniki pozostałe po likwidacji państwowych przedsiębiorstw gospodarki rolnej, które nie są przedmiotem prawa własności i innych praw rzeczowych, przysługujących Skarbowi Państwa. Wynika to jednoznacznie z art. 1 i 5 ustawy oraz art. 44 kc. W rezultacie mienie to obejmuje również m.in. wierzytelności.

Sąd Najwyższy przypomniał także, iż dzierżawa jest umową dwustronnie obowiązującą, wzajemną i odpłatną. Do jej skutecznego zawarcia wystarczą zgodne oświadczenia woli stron, natomiast nie jest konieczne wydanie przedmiotu dzierżawy. Strony zobowiązują się wzajemnie do spełnienia określonych, wskazanych w art. 693 i nast. kc, świadczeń, czyli wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, a dzierżawca płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Dzierżawca dysponuje zatem wobec wydzierżawiającego wierzytelnością polegającą na możliwości korzystania z danej rzeczy i pobierania pożytków, a z drugiej strony ciąży na nim dług w postaci obowiązku uiszczenia umówionego czynszu.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy, mienie Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 1 i 2, przejęte w trybie niniejszej ustawy tworzy Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, zwany dalej (...). W ocenie Sądu Najwyższego, nie ma zatem kontrowersji co do tego, że wierzytelności wynikające m.in. z zawartych przez podmioty wskazane w art. 2 ustawy, umów dzierżawy, zostały przejęte w trybie tej ustawy i weszły w skład (...), którym dysponowała Agencja na zasadach określonych w ustawie (art. 12 ust. 3 ustawy).

Mienie w rozumieniu art. 44 kc obejmuje tylko aktywa. W rezultacie, aby w pełni urzeczywistnić przejęcie praw i obowiązków przez Agencję, wynikających np. z umowy dzierżawy, powinno znaleźć się odpowiednie uregulowanie dotyczące obowiązków dzierżawcy. Ustawodawca rozstrzygnął tę kwestię w art. 13 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym Agencja obejmuje we władanie mienie Skarbu Państwa na zasadach określonych w niniejszej ustawie, wstępując w prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do Skarbu Państwa i osób trzecich, z zastrzeżeniem ust. 3.

W konkluzji Sąd Najwyższy podniósł, że mienie przejmowane przez Agencję w trybie i na podstawie przepisów ustawy, obejmowało również wierzytelności wynikające z umów dzierżawy, zawartych przez likwidowane przedsiębiorstwa gospodarki rolnej. Władztwo dzierżawionej nieruchomości odpowiadało konstrukcji posiadania zależnego w rozumieniu art. 336 kc.

Wbrew stanowisku skarżącego, ustawodawca nie stosował w ustawie zamiennie pojęć „mienie” i „majątek”. Tam, gdzie posłużył się określeniem mienie, miał na uwadze scharakteryzowanie prawnej sytuacji majątkowej Skarbu Państwa z perspektywy aktywów (np. art. 1, 5, 12 ust., 13, 14 ust. 2 ustawy). Z kolei tam, gdzie uregulowanie dotyczy już konkretnego przejęcia, a więc zarówno aktywów, jak i pasywów, posługuje się określeniem majątek (art. 14 ust. 3 ustawy).

Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy, faktyczne przekazanie nieruchomości, o której mowa w art. 14 ust. 3, art. 16 ust. 3 oraz art. 17 i art. 18, następuje w formie protokołu zdawczo – odbiorczego, sporządzonego przez podmiot przekazujący i Agencję. W myśl ust. 4 tego przepisu, z dniem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, korzyści i ciężary związane z przekazywanym mieniem, przypadające w dniu podpisania protokołu, przechodzą na Agencję.

W przekonaniu Sądu Najwyższego, nie powinno być wątpliwości, że skutki formalnego protokolarnego przekazania, dotyczyły tylko i wyłącznie majątku konkretnego PGR, zawartego w spisie z natury w protokole zdawczo – odbiorczym. Głębsza analiza tej problematyki w odniesieniu do okoliczności sprawy, nie jest jednak możliwa, z uwagi na wadliwość sporządzonego przez Sąd II instancji uzasadnienia.

Z tych wszystkich względów, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w Płocku z 9 listopada 2017r., wydane w sprawie IV Ca 574/17 i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, stosując art. 398¹⁵ § 1 kpc i art. 108 § 2 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i art. 398²¹ kpc.

Ponownie rozpoznając sprawę, Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe i ocenił, że apelacja uczestnika J. K. (1) jest uzasadniona.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc jest słuszny.

Sąd Okręgowy nie podziela oceny Sądu I instancji, że zeznania świadka B. W. są całkowicie niewiarygodne. Wbrew zapatrywaniu Sądu Rejonowego, prowadzą one do ustalenia, że posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem (działka nr (...)) przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, jakim był Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Rolne Ł., miało charakter posiadania zależnego. Okoliczność, że w dacie przekazania gruntów przez PGR na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, w dokumentacji nie znalazła się pisemna umowa dzierżawy, na którą powołuje się uczestnik postępowania, nie oznacza jeszcze, że Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym. B. W. potwierdził sam fakt posiadania przez Skarb Państwa nieruchomości, podobnie jak inni świadkowie (w tym: J. K. (2), M. P. i T. P.), ale w przeciwieństwie do innych świadków, ze względu na pełnioną funkcję (był Dyrektorem PGR – u), jego twierdzenia nt. charakteru władania działką, są bardziej przekonujące. Świadek co do zasady potwierdził fakt, że w połowie lat 70. XX wieku, J. D. (1) oddała należącą do niej działkę w posiadanie zależne na rzecz PGR – u, w zamian za opłacanie

podatku rolnego. Świadek nie podpisywał umowy w imieniu PGR – u, był jednak przeświadczony o istnieniu takiego dokumentu. Na pewno stroną umowy nie mógł być żaden z K., jak przypomina sobie świadek. Z. K. (2) w latach 70. XX wieku już nie żył, a J. K. (1) nie miał wówczas tytułu własności, bo uzyskał go dopiero wskutek dziedziczenia po matce, nie interesował się też w tym okresie ziemią. Najprawdopodobniej przekonanie świadka o istnieniu takiego dokumentu wynika z tego, co było wpisane w nakazach płatniczych, tj. „właściciel K.”. Skoro J. D. (1) za życia nie uregulowała stanu prawnego nieruchomości, to jest wielce prawdopodobne, że w dokumentach urzędowych figurował jej ojciec Z. K. (2). W żadnym momencie PGR nie zabiegał jednak o nabycie działki na własność.

Rozbieżności nt. tego czy „umowa dzierżawy” została sporządzona na piśmie, czy miała charakter ustny, nie podważają doniosłości zeznań świadka. O pisemnym charakterze umowy zeznał wyłącznie B. W., ale nie oznacza to, że tego rodzaju nieścisłość dyskredytuje wiarygodność całych jego zeznań. Zarówno J. K. (1), jak i jego żona M. K. (3) zgodnie utrzymywali, że umowa z PGR – em miała charakter ustny. Należy zatem wnosić, że w latach 70. XX wieku J. D. (1), jako spadkobierczyni Z. K. (2), przekazała grunt na rzecz PGR – u w zamian za opłacanie podatku.

Po uzupełnieniu postępowania dowodowego o dodatkowe zeznania świadka B. W. i dowód z przesłuchania stron oraz w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w I instancji,

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w W., gmina W., stanowiąca działkę oznaczoną obecnie w ewidencji gruntów numerem 446/3, o powierzchni 6,52 ha początkowo znajdowała się w posiadaniu Z. K. (2), który zmarł 26 listopada 1952r. Spadek po nim na podstawie testamentu nabyła jego córka J. D. (1) w całości, zachowując prawo dziedziczenia gospodarstwa rolnego położonego w W. (kopia postanowienia Sądu Powiatowego w M. z 7 stycznia 1969 r., wydanego w sprawie I Ns 367/68 k: 5 akt I Ns 410/13 Sądu Rejonowego w Mławie)

J. D. (1) nabyła własność opisanej wyżej nieruchomości z dniem 4 listopada 1971r. w trybie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Za życia nie ubiegała się o wydanie aktu własności ziemi i nie składała wniosku do sądu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości. J. D. (1) zmarła 29 września 2007r., spadek po niej na podstawie ustawy nabył syn J. K. (1) wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym i to on 11 lipca 2013r. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie, że jego matka nabyła własność nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę (...). Obecnie dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...), w której, jako właściciel ujawniony jest J. K. (1). (wniosek o stwierdzenie własności k: 2 – 3 akt I Ns 410/13 Sądu Rejonowego w Mławie, kopia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po J. D. (1) k: 4, akt I Ns 410/13 Sądu Rejonowego w Mławie, postanowienie z 27 stycznia 1971r. o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości k: 44 akt I Ns 410/13 Sądu Rejonowego w Mławie; odpis zupełny księgi wieczystej (...) k: 15 - 16)

J. D. (1) mieszkała w odległości ok. 25 km od nieruchomości objętej wnioskiem. Dopóki syn J. K. (1) nie założył rodziny, a ożenił się w 1969r., pomagał matce w uprawie ziemi. Ze względu na wiek i stan zdrowia, J. D. (1) nie była w stanie zajmować się uprawą gruntu. Dlatego w połowie lat 70. XX wieku, zdecydowała się oddać działkę do PGR -u w zamian za opłacanie podatku rolnego. Podobnie postępowali inni rolnicy, zwłaszcza jeśli ziemia była stosunkowo słabej klasy, ok. 5% gruntów znajdujących się w posiadaniu PGR - u Ł., opierała się na tego rodzaju umowach. Po przemianach ustrojowych, część z nich wystąpiła o zwrot nieruchomości i zostały im wydane. (zeznania świadków: B. W. k: 221, k: 605, czas nagrania 00:06:11 – 00:24:33; M. K. (3) k: 221 – 222, dowód z przesłuchania stron – zeznania J. K. (1) k: 268 – 269)

Grunt przekazany przez J. D. (1) został włączony do kompleksu pozostałych gruntów znajdujących się w zasobach PGR - u, jej granice nie były widoczne, działka nie była w żaden sposób wyodrębniona, otoczona była innymi polami pozostającymi we władaniu PGR - u. Z uwagi na dość słabą klasę ziemi, z czasem ziemia została przeznaczona pod pastwisko dla owiec, ponieważ PGR prowadził owczarnię. (zeznania świadków: B. W. k: 221, k: 605, czas nagrania 00:06:11 – 00:24:33; M. P. k: 154 – 155; J. K. (3) k: 155 – 156; T. P. k: 156 – 157; J. B. k: 223; S. B. k: 265 – 267; dowód z przesłuchania stron – zeznania M. K. (1) k: 267 – 268, k: 605 – 606, czas nagrania 00:26:46 – 00:41:55)

Od chwili przekazania ziemi we władanie PGR - u, J. D. (1) już jej nie uprawiała, ale interesowała się w urzędzie gminy, czy podatek rolny jest opłacany na bieżąco. Nakazy dotyczące podatku przysyłane były do PGR - u na nazwisko K., a PGR był w nich ujawniony jako użytkownik bądź dzierżawca. W okresie, w którym nieruchomość znajdowała się w posiadaniu PGR - u, matka uczestnika nigdy nie domagała się jej wydania. Natomiast przed śmiercią nakłaniała syna do uregulowania sprawy związanej z ziemią. (zeznania świadka B. W. k: 221, k: 605, czas nagrania 00:06:11 – 00.24.33; dowód z przesłuchania stron – zeznania J. K. (1) k: 268 – 269)

Na podstawie umowy wieloletniej z 1 grudnia 1991r. PGR w Ł. wydzierżawił R. K. grunty o łącznej powierzchni 20 ha (działki (...)) pod uprawę porzeczek. (umowa wieloletnia k: 301 - 302)

Państwowe Gospodarstwo Rolne w Ł. zostało zlikwidowane z dniem 31 sierpnia 1992r. na podstawie decyzji Wojewody (...) nr 77/92 z 31 sierpnia 1992r. Składniki mienia Skarbu Państwa zlikwidowanego PGR - u zostały przekazane Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w dniu likwidacji na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Przekazano wówczas m.in. grunty o powierzchni ogólnej 1.814,82 ha. W załączonych do protokołu wypisach z rejestru gruntów nie wyszczególniono działki nr (...). Według stanu na dzień przekazania zasobów PGR do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, w dokumentacji nie było pisemnej umowy dzierżawy z J. D. (1) ani jakiegokolwiek wzmianki nt. tytułu do władania tą nieruchomością przez Skarb Państwa. (protokół zdawczo odbiorczy z 31 sierpnia 1992r. z załącznikami k: 291 – 300, zeznania świadka B. W. k: 605 – czas nagrania 00:06:11 – 00.24.33)

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa 4 marca 1993r. wydzierżawiła na 10 lat R. K., prowadzącemu Gospodarstwo Rolne (...), nieruchomości rolne pochodzące ze zlikwidowanego PGR Ł. o łącznej powierzchni 1.542,31 ha, w załączniku do umowy nie ujawniono działki nr (...) w W.. Niemniej jednak R. K. objął ją w posiadanie i wykorzystywał do wypasu gęsi. Umowa dzierżawy została rozwiązana przed upływem okresu, na który była zawarta, z uwagi na ogłoszenie upadłości R. K.. Grunty zostały zwrócone Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. (umowa dzierżawy z 4 marca 1993r. k: 303 – 312 z załącznikami k: 313 – 329, zeznania świadków: B. W. k: 221; k: 605 – czas nagrania 00:06:11 – 00.24.33; S. B. k: 265 – 267)

Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa 7 lipca 1999r. wydzierżawiła M. K. (1) zabudowaną nieruchomość rolną pochodzącą z Gospodarstwa Rolnego Skarbu Państwa w Ł. o nazwie Gospodarstwo (...), położoną na terenie gminy W. o łącznej powierzchni 111,97 ha, przy czym w załączniku wymienione zostały działki: 197/3, 117/5, 192, 189, 136, 49, 50, 51. Mimo, że umowa nie wymieniała działki (...) w W., wnioskodawca objął ją w posiadanie razem z pozostałymi nieruchomościami, z którymi stanowi jeden kompleks gospodarczy. (umowa dzierżawy z 7 lipca 1999 k: 336 – 341 z załącznikami k: 342, k: 343 – 344, protokół zdawczo – odbiorczy z 19 lipca 1999r. k: 345 – 357 wraz z uwagami k: 358 – 363; zeznania świadków: M. P. k: 154 – 155; J. K. (2) k: 155 – 156; T. P. k: 156 – 157; Z. K. (1) k: 222; dowód z przesłuchania stron – zeznania M. K. (1) k: 267 – 268; k: 605 – 606 czas nagrania 00:26:46 – 00:41:55)

W dniu 31 marca 2004r. M. K. (1) kupił od Agencji Nieruchomości Rolnych zabudowaną nieruchomość rolną, w skład której wchodziły działki: (...)z obrębu 15 W., gminy W. oraz działki: nr (...) z obrębu 14 W., gminy W.. Były to zatem te same nieruchomości, których dotyczyła umowa dzierżawy. Wnioskodawca miał je już w swoim posiadaniu, a nadto działkę objętą wnioskiem, co do której był przekonany, iż od tej chwili stanowi jego własność. (akt notarialny rep. A nr (...) sporządzony 31 marca 2004r. przed Notariuszem M. K. (2), prowadzącym Kancelarię Notarialną w W. przy G. 2 k: 368 – 382; dowód z przesłuchania stron – zeznania M. K. (1) k: 267 – 268; k: 605 – 606 czas nagrania 00:26:46 – 00:41:55)

Bezpośrednio po likwidacji PGR – u Ł. ani B. D., ani J. K. (1) nie starali się o odzyskanie gruntu stanowiącego działkę nr (...). Natomiast ok. 2012r. pracownicy Urzędu Gminy w W. skontaktowali się z J. K. (1), ponieważ byli zainteresowani częścią działki nr (...), aby przeznaczyć ją na drogę. Ponadto, ok. 2006r. M. K. (1) zorientował się, że nie jest właścicielem działki nr (...), a planował przeznaczyć ją do zalesienia. W 2007r. wnioskodawca starał się ustalić, kto jest właścicielem, ale mu się to nie udało. Kiedy J. K. (1) podjął starania o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, działający w imieniu M. K. (1), kierownik gospodarstwa rolnego – (...), prowadził rozmowy z J. K. (1) na temat sprzedaży ziemi, zwłaszcza że przedmiotowa działka wraz z sąsiednimi gruntami została objęta planem

upraw ekologicznych i wnioskodawca pobierał z tego tytułu dopłaty. Uczestnik zaproponował cenę 50.000 zł za hektar, co nie zostało przyjęte. (zeznania świadków: M. K. (3) k: 221 – 222, M. P. k: 154 – 155; dowód z przesłuchania stron – zeznania M. K. (1) k: 267 – 268; k: 605 – 606 czas nagrania 00:26:46 – 00:41:55; zeznania J. K. (1) k: 268 – 269)

Wiosną 2014r., na polecenie J. K. (1) (dysponującego już tytułem własności), ojciec M. W. wjechał ciągnikiem na działkę nr (...) i zniszczył znajdujące się tam uprawy. M. K. (1) wytoczył przeciwko J. K. (1) powództwo o przywrócenie posiadania. Wyrokiem z 22 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy w Mławie w sprawie I C 217/14 przywrócił powodowi utracone posiadanie działki nr (...) poprzez nakazanie pozwanemu wydania nieruchomości oraz zakazał mu dalszych naruszeń, w szczególności przechodzenia, przejeżdżania, niszczenia znajdującej się na niej upraw i urządzeń oraz prowadzenia jakichkolwiek prac polowych i zlecania takich czynności osobom trzecim. Apelację pozwanego Sąd Okręgowy w Płocku oddalił 8 października 2015r. W wykonaniu prawomocnego wyroku Sądu, J. K. (1) wydał M. K. (1) działkę nr (...) 17 października 2015r. i do chwili obecnej znajduje się ona w jego posiadaniu. (wyrok Sądu Rejonowego w Mławie z 22 kwietnia 2015r. k: 276; wyrok Sądu Okręgowego w Płocku z 8 października 2015r. k: 284 z uzasadnieniem k: 285 – 288; protokół wydania nieruchomości k: 264)

Sąd odmówił wiarygodności tej części zeznań B. W., w której utrzymywał on, że umowa o oddanie gruntu w zamian za podatek do PGR – u, miała formę pisemną. Nawet J. K. (1) i jego żona nie stawiają takiej tezy, twierdząc, że była to raczej umowa ustna. B. W. mógł zapamiętać inny dokument, np. nakaz zapłaty podatku rolnego, w którym być może wpisany był jako właściciel K.. Po upływie ponad 40 lat od chwili przekazania działki, ten szczegół mógł zapisać się w pamięci świadka w sposób nie odpowiadający rzeczywistości. Nie zmienia to jednak faktu, że Skarb Państwa nigdy nie traktował tej działki jak własnej, zaś podatki opłacał, jako użytkownik, a nie jako właściciel czy posiadacz samoistny. W pozostałej części zeznania B. W. stanowią cenne źródło ustaleń faktycznych, które z uwagi na to, jaką pełnił funkcję w PGR Ł., są bardziej dokładne niż zeznania J. K. (3), M. P., T. P. czy nawet J. B.. Ostatni z wymienionych również pracował na stanowisku, dzięki któremu mógłby dostarczyć ważnych informacji, ale zatrudniony był początkowo w innym gospodarstwie, tj. PGR K., dopiero później ta jednostka wraz z PGR – em Ł. została dołączona do PGR – u M.. Na pewno świadek J. B. nie potrafił przytoczyć żadnych okoliczności na temat tego, w jaki sposób działka nr (...) miała znaleźć się w posiadaniu Skarbu Państwa.

Jeśli idzie o zeznania J. K. (1), to w istotnej dla rozstrzygnięcia części, mogą one stanowić podstawę ustaleń faktycznych, ale z uwagi na wiek i nieporadność uczestnika, jego twierdzenia są dość chaotyczne, zwłaszcza te złożone przed Sądem Okręgowym. Na ich podstawie można postawić tezę, że przez wiele lat uczestnik nie był zainteresowany ziemią, którą jego matka J. D. (1) oddała w zamian za podatek Skarbowi Państwa. Co najmniej od 1969r., kiedy się ożenił, nie pomagał jej w uprawie i dlatego ta zdecydowała się na przekazanie gruntu w posiadanie zależne do PGR - u. Ten stan rzeczy trwał aż do czasu, w którym pracownicy urzędu gminy podjęli starania o ustalenie stanu prawnego działki i odnalezienie właściciela, czyli do ok. 2012r. W istocie uczestnik nie był dokładnie zorientowany, jaki charakter miała umowa, na mocy której działka znalazła się w posiadaniu M. K. (1). Miał natomiast pewność co do tego, że intencją J. D. (2) nie było porzucenie swojej własności ani podarowanie gruntu. Mimo nalegań ze strony matki, podjął działania zmierzające do uporządkowania spraw związanych z ziemią, dopiero 5 – 6 lat po jej śmierci. Taka postawa uczestnika nie oznacza jednak, że Skarb Państwa – PGR Ł. był samoistnym posiadaczem działki oznaczonej obecnie numerem 446/3.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd II instancji uznał za uzasadniony nie tylko zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc i odmiennie ustalił stan faktyczny, ale podzielił także pogląd apelującego, iż Sąd Rejonowy nieprawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego.

Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 kc, posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Nie ulega wątpliwości, że M. K. (4) objął w samoistne posiadanie działkę nr (...) z chwilą nabycia na własność sąsiednich nieruchomości, tj. od 31 marca 2004r. Kupując tzw. „gospodarstwo (...)”, które wcześniej dzierżawił, był przekonany, że wspomniana działka wchodzi w jego skład, posiadał ją już wcześniej od 7 lipca 1999r. Okres czasu od 31 marca 2004r. nawet do dnia zamknięcia rozprawy apelacyjnej 15 lipca 2020r. jest niewystarczający do stwierdzenia zasiedzenia.

W myśl art. 176 § 1 kc, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Poprzednikami prawnymi wnioskodawcy była Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa (następnie Agencja Nieruchomości Rolnych) oraz Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Rolne Ł..

Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczność, że Agencja przy zawieraniu kolejnych umów dzierżawy, czy to z R. K., czy to z M. K. (1) wskazuje na to, że uznawała działkę (...) za swoją własność. Wraz z innymi nieruchomościami działka stanowiła zorganizowaną całość gospodarczą i w takiej formie była wydawana obu dzierżawcom, choć formalnie nie została wymieniona w żadnej z umów. Pierwsza umowa dzierżawy podpisana przez Agencję, w oparciu o którą nastąpiło faktyczne wydanie działki (...) miała miejsce 4 marca 1993r. Zasadne jest uznanie, że Agencja była samoistnym posiadaczem nieruchomości objętej wnioskiem, bo dysponowała nią jak właściciel, wydała ją kolejnym dzierżawcom w posiadanie zależne. Doliczenie czasu poprzedników od 4 marca 1993r. również nie wystarcza na stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na rzecz M. K. (1).

Istotne dla rozstrzygnięcia okazało się ustalenie, jaki charakter miało posiadanie tej działki przez Skarb Państwa – PGR Ł.. W ocenie Sądu Okręgowego, było to posiadanie zależne. J. D. (1), która znalazła się w trudnej sytuacji życiowej, zdecydowała się na oddanie działki, ale nie na własność, lecz w zamian za opłacanie podatku. Taki stosunek zobowiązaniowy odpowiada treścią umowie określonej w art. 708 kc, zgodnie z którym przepisy działu dotyczącego dzierżawy, stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy osoba biorąca nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków nie jest obowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub z posiadaniem gruntu.

W praktyce umowa ta kwalifikowana jest jako „bezczynszowe używanie” lub bardziej prawidłowo „bezczynszowe korzystanie”. Ponieważ art. 708 kc nie reguluje praw i obowiązków stron takiej umowy, a jedynie odsyła do przepisów o dzierżawie, zastosowanie znajduje w tym przypadku również art. 694 kc, przez co do tego typu stosunku prawnego należy stosować odpowiednio również przepisy o najmie.

Zatem fakt, że J. D. (1) nie żądała czynszu dzierżawnego, nie oznacza jeszcze, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem tej nieruchomości od połowy lat 70. XX wieku aż do likwidacji PGR – u Ł. w 1992r. Cenne dla ustalenia, czy Skarb Państwa płacił podatek od działki nr (...), byłoby zbadanie dokumentów z tego okresu. Niestety, z informacji Urzędu Gminy w W. wynika, że nie posiada dokumentów dotyczących płatności podatku za okres od 1977r. do 2007r., ponieważ zostały one zniszczone (informacja Sekretarza Gminy W. z 5 marca 2020r. k: 591). W tej sytuacji pozostaje uznać za wiarygodne twierdzenia świadka B. W., że podatek nie był opłacany w imieniu Skarbu Państwa, lecz w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy, tj. w imieniu J. D. (1), jako spadkobierczyni Z. K. (2), którego nazwisko prawdopodobnie widniało w dokumentach.

Dlatego też, zdaniem Sądu Okręgowego, nie ma podstaw, by traktować Skarb Państwa, jako posiadacza samoistnego. Zmiana charakteru posiadania z zależnego na samoistny nastąpiła dopiero od chwili zawarcia pierwszej umowy dzierżawy obejmującej sporną działkę i można je przypisać następcom Skarbu Państwa, tj. Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa od 4 marca 1993r. (następnie Agencji Nieruchomości Rolnych) oraz M. K. (1) od 31 marca 2004r. Łączny okres posiadania samoistnego działki nr (...) przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych jest zatem niewystarczający do stwierdzenia nabycia jej własności przez zasiedzenie.

Z tych wszystkich względów, Sąd II instancji uznał, iż wniosek o zasiedzenie należało oddalić.

Następstwem zmiany orzeczenia jest zmiana rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Ponieważ na żadnym etapie postępowania, Sąd nie sprawdził wartości przedmiotu sporu (art. 25 kpc), obliczając koszty zastępstwa prawnego odnosił się do wskazanej w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia, określonej na 2.000 zł.

Uznając, że interesy uczestników są sprzeczne, Sąd na podstawie art. 520 § 2 kpc zasądził od M. K. (1) na rzecz J. K. (1) kwotę 626,50 zł, w tym wynagrodzenie pełnomocnika, które przy wartości przedmiotu sporu (tożsamej ze wskazaną wartością przedmiotu zaskarżenia 2.000 zł), wynosi 450 zł, zwrot opłat skarbowych od pełnomocnictw 34 zł, 30 zł z tytułu opłaty od zażalenia na postanowienie zabezpieczające, które zostało uwzględnione oraz wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym 112,50 zł, przy czym przez przeoczenie Sąd zastosował aktualne rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (dalej: rozporządzenie), choć zgodnie z § 21 tegoż rozporządzenia, do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Sąd omyłkowo zaniżył też wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym, w takim wypadku powinno ono wynosić nie mniej niż 120 zł.

O kosztach sądowych Sąd orzekł stosownie do treści art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (dalej: uksc) w zw. z art. 520 § 2 kpc. Wydatkiem tymczasowo wyłożonym przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Mławie był zwrot kosztów podróży świadka J. B. w wysokości 25,07 zł (postanowienie z 10 lutego 2015r.).

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie na podstawie art. 386 § 1 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego Sąd rozstrzygnął również w oparciu o art. 520 § 2 kpc.

Na koszty postępowania apelacyjnego składają się wynagrodzenie pełnomocnika uczestnika w wysokości 225 zł (§ 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 3 rozporządzenia) oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, łącznie 242 zł. Z kolei do kosztów postępowania kasacyjnego po stronie uczestnika należy zaliczyć wynagrodzenie za udział w rozprawie przed Sądem Najwyższym 225 zł (§ 10 ust. 4. pkt. 3 rozporządzenia) i zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictwa do działania przed Sądem Najwyższym 17 zł, łącznie 242 zł. Razem zwrot kosztów w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym na rzecz J. K. (1) wyniósł 484 zł.

Ponadto Sąd nakazał pobrać od M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Mławie nie uiszczoną przez uczestnika opłatę od apelacji, która wynosi tyle, co opłata od wniosku, czyli 2.000 zł. (art. 18 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), stosując w tym zakresie art. 113 ust. 1 uksc.

Rozstrzygając o kosztach postępowania przed Sądem Rejonowym, przed Sądem Okręgowym i przed Sądem Najwyższym, Sąd wziął pod uwagę ostateczny wynik sprawy, a nie poszczególne stadia procesu. Dlatego, mimo uwzględnienia skargi kasacyjnej wnioskodawcy, Sąd II instancji stoi na stanowisku, że przy ponownym rozpoznaniu apelacji decyduje ostateczny wynik postępowania.