

Sygn. akt I ACa 478/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SO del. Bogusław Suter (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. G.**

przeciwko **Agencji Nieruchomości Rolnych w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 26 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 1326/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie V o tyle, że zasądzoną w nim kwotę obniża do 4.045,26zł;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

UZASADNIENIE

Powódka Z. G. po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska domagała się zasądzenia od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwoty 1.155.352 złote z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lutego 2008 roku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki w okresie od dnia 17 października 1997 roku do dnia 5 sierpnia 2010 roku. Wnosiła też o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazywała, że jest następcą prawnym właścicieli majątku S. bezprawnie przejętego przez Skarb Państwa. Ostateczną wysokość dochodzonego roszczenia powódka określiła na podstawie opinii biegłego sądowego J. L. (1).

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wnosila o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podnosiła, że tytuł prawny do spornych nieruchomości przysługuje Skarbowi Państwa, który nabył je na podstawie ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71 ze zm.). Wskazywała, że nawet jeżeli jest inaczej, to roszczenie powódki jest przedwczesne, gdyż nie zostało poprzedzone żądaniem wydania nieruchomości i na datę wytoczenia powództwa powódka nie posiadała tych nieruchomości. Pozwana jako posiadacz nieruchomości w dobrej wierze, do momentu wytoczenia przeciwko niej powództwa o wydanie nie jest zobowiązana do uregulowania żadnych roszczeń uzupełniających. Sam fakt, że poprzednicy prawni powódki oraz ona sama zgłaszali się do pozwanej z żądaniem zwrotu nieruchomości, a także toczące się w przeszłości postępowania sądowe dotyczące tych nieruchomości nie mają znaczenia dla przypisania skutków z art. 224 § 2 k.c. Ostatecznie z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut przedawnienia żądania o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości za okres dłuższy niż dziesięć lat wstecz od daty, którą można uznać za chwilę, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 901.570 złotych z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym od kwoty 800.000 złotych od dnia 4 października 2010 roku do dnia zapłaty i od kwoty 101.570 złotych od dnia 18 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Białymstoku) kwotę 58.546 złotych tytułem brakujących kosztów sądowych, nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Białymstoku) z zasądzzonego roszczenia kwotę 10.359 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 3 lutego 1911 roku J. B. nabył majątek S. o powierzchni 204,9252 ha, w tym 188 ha użytków rolnych, położony w ówczesnym powiecie (...). Po śmierci J. B. majątek ten został podzielony aktem notarialnym z dnia 24 lipca 1933 roku pomiędzy jego spadkobierców: żonę A. B., która otrzymała działki o powierzchni 50,7302 ha, w tym 45,7622 ha użytków rolnych, syna W. B. (1), który otrzymał działki o powierzchni 51,6760 ha, w tym 47,4435 ha użytków rolnych, córkę W. Ś., która otrzymała działki o powierzchni 50,7640 ha, w tym 45,8990 ha użytków rolnych i córkę J. H., która otrzymała działki o powierzchni 51,7550 ha, w tym 47,9840 ha użytków rolnych. Po A. B. dziedziczyły jej dzieci: syn W. B. (1), córka W. Ś. oraz córka J. H.. Spadek po W. B. (1) nabyła W. B. (2) i córka Z. G., zaś po W. B. (2) spadek w całości nabyła Z. G.. Po W. Ś. spadek w całości nabył jej syn J. Ś., który następnie dokonał darowizny przypadającego mu spadku na rzecz Z. G.. Z. G. w całości została powołana do spadku po J. H..

Sąd I instancji ustalił także, że Wojewoda B. orzeczeniem z dnia 2 listopada 1948 roku uznał, że majątek S. o łącznej powierzchni 204,9252 ha, podzielony pomiędzy spadkobierców J. B. nie podlega przejściu na cele reformy rolnej, bowiem obszar użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych prowadzonych przez A. B., W. B. (1), W. Ś. i J. H. nie przekracza norm przewidzianych w dekrecie z dnia 6 września 1944 roku o reformie rolnej. W piśmie z dnia 21 listopada 1949 roku, opatrzonym klauzulą „poufne”, a skierowanym do Starostwa Powiatowego w B. Dyrektor D. (...) i R. Rolnych Urzędu Wojewódzkiego w B. stwierdził, że majątek S., choć został podzielony przed 1939 rokiem pomiędzy spadkobierców, to faktycznie jest w posiadaniu dwóch użytkowników i podpada pod działanie dekretu o reformie rolnej i dlatego Urząd Wojewódzki poleca „zjechać na grunt”, przeprowadzić dochodzenie i w wypadku stwierdzenia tych okoliczności przejąć majątek w całości na cele reformy rolnej. W dniu 23 listopada 1949 roku Komisarz Ziemi Starostwa Powiatowego B. wraz z przedstawicielami Powiatowego Komitetu (...) w otoczeniu milicjantów pojawili się w majątku S. i używając przymusu wyrzucili stamtąd dotychczasowych właścicieli – A. B., W. B. (1), W. Ś. i J. H.. Następnie został sporządzony protokół, w którym stwierdzono, że należący do A. B., W. B. (1), W. Ś. i J. H. majątek S.

o powierzchni 204,9252 ha zostaje przejęty na cele reformy rolnej i przekazany do tymczasowego zarządu sołtysowi A. M. i wójtowi W. C.. Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 25 listopada 1949 roku majątek S. o powierzchni 204,9252 ha został przekazany przez Starostwo Powiatowe w B. Referat (...) i R. Rolnej w zarząd i użytkowanie Zespołowi (...) w B.. Majątkiem tym wyposażono Państwowe Gospodarstwo Rolne K., które z upływem lat ulegało różnego rodzaju przekształceniom.

Sąd Okręgowy ustalił również, że po zmianie ustroju w Polsce poprzednicy prawni powódki rozpoczęli starania o odzyskanie odebranego im majątku S.. Wobec braku jasnych procedur związanych z reprivatyzacją występowali oni do instytucji państwowych i samorządowych z żądaniem zwrotu nieruchomości. W piśmie z dnia 8 kwietnia 1992 roku adresowanym do Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa ojciec powódki W. B. (1) powiadomił, że jest współwłaścicielem majątku S., a jednocześnie zgłosił roszczenie o zwrot tego majątku i domagał się niedokonywania zmian własnościowych majątku do chwili zakończenia postępowania reprivatyzacyjnego. Kopie tego pisma zostały wysłane do wiadomości Wojewody B., PGR w K. oraz Wójta Gminy w J..

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynikało, że pismem z dnia 21 października 1992 roku o sygn. (...) Kierownik Urzędu Rejonowego w M. zaświadczył, że działki o obecnych numerach geodezyjnych (...) o ogólnej powierzchni 182,06 ha, położone na terenie wsi S. zostały przejęte na własność Skarbu Państwa w trybie przepisów dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej, a działki te wchodziły w skład majątku ziemskiego należącego do W. B. (1) i innych. Jednocześnie Kierownik Urzędu Rejonowego w M. złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla tych działek. W dniu 20 października 1993 roku została założona dla tych działek księga wieczysta o nr (...), w której jako właściciela ujawniono Skarb Państwa. Z kolei w dniu 31 grudnia 1992 roku na mocy decyzji Wojewody (...) zostało zlikwidowane PGR K., a należące do niego mienie zostało przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy W., przemianowanej później na Agencję Nieruchomości Rolnych w W..

Sąd Okręgowy ustalił też, że w dniu 1 lutego 2008 roku Z. G. wystąpiła z powództwem przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. domagając się oddalenia tego powództwa wskazywała, że nawet jeżeli uznać, iż nieruchomości będące przedmiotem sporu nie zostały nabyte przez Skarb Państwa w wyniku przejęcia na cele reformy rolnej, to z uwagi na ponad trzydziestoletni okres władania tymi nieruchomościami Skarb Państwa nabył ich własność przez zasiedzenie. Wyrokiem z dnia 15 grudnia 2010 roku w sprawie I C 306/08 Sąd Rejonowy w Białymstoku uzgodnił treść ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, oznaczonych numerami KW (...) i KW (...) w ten sposób, że nakazał wykreślić z działu II tych ksiąg Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych i (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w PGR K., ujawnionych jako właściciele działek wpisanych do ksiąg i wpisać w to miejsce Z. G.. Wyrokiem z dnia 28 lutego 2013 roku w sprawie II Ca 779/12 Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił apelację Agencji Nieruchomości Rolnych w W. od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 15 grudnia 2010 roku w sprawie I C 306/08. Z kolei Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości wchodzących w skład majątku S. przez Skarb Państwa, a uzasadniając swoje stanowisko powoływała się na ponad trzydziestoletni okres posiadania nieruchomości w złej wierze. Postanowieniem z dnia 6 marca 2009 roku w sprawie II Ns 3606/08 Sąd Rejonowy w Białymstoku oddalił ten wniosek Agencji Nieruchomości Rolnych w W.. Na skutek apelacji Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w W. Sąd Okręgowy w Białymstoku postanowieniem z dnia 19 czerwca 2009 roku w sprawie II Ca 356/09 zmienił zaskarżone postanowienie i stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 roku własność nieruchomości położonej w miejscowości S., jednostka ewidencyjna J. składającej się z działek o numerach geodezyjnych: (...)o powierzchni 5,94 ha, (...) o powierzchni 4,22 ha, (...)o powierzchni 73,62 ha, (...) o powierzchni 0,6321 ha, (...) o powierzchni 2,2211 ha, (...) o powierzchni 0,5199 ha,(...) o powierzchni 68,8871 ha, (...) o powierzchni 15,88 ha i (...) o powierzchni 9,86 ha. Na skutek skargi kasacyjnej Z. G. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2010 roku w sprawie IV CSK 474/09 uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 19 czerwca 2009 roku w sprawie II Ca 356/09 i oddalił apelację.

Jednocześnie w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i rzeczoznawstwa majątkowego J. L. (1) Sąd Okręgowy ustalił, że wysokość czynszu jaki można by było osiągnąć na podstawie

odpowiedniego stosunku prawnego z nieruchomości składającej się z działek o numerach geodezyjnych (...), położonej w obrębie S., gmina J., powiat (...) województwo (...) wynosi w skali roku 90.157 złotych, zaś miesięcznie – 7.601 złotych. Biegły sądowy J. L. (1) dokonał analizy rynku stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości rolnych oraz gruntów zabudowanych, a także uwarunkowań wynikających z sytuacji na rynku nieruchomości. Szacując wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w okresach przeszłych bazował na analizie aktualnego stanu rynku nieruchomości: cen, stóp, czynszów. Dzięki temu ograniczeniu uległa możliwość popełnienia grubych błędów, zaś określone kwoty pieniężne mają odniesienie do stanów techniczno-użytkowych nieruchomości w okresach ich zajęcia, zaś wymiar finansowy odnosi się do aktualnych cen. Biegły przeanalizował stawki czynszu dzierżawy gruntów o podobnym charakterze na regionalnym rynku nieruchomości obejmującym teren powiatu (...). Za wiarygodne dane biegły przyjął transakcje z przetargów przeprowadzanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych OT w O. Filia w S.. Wskazał, że dominującym rodzajem umów dzierżawy są umowy zawierane przez rolników indywidualnych w obrocie sąsiedzkim, które jednak nie są ujawniane w rejestrach urzędów, zatem nie mogą zostać zweryfikowane i wykorzystane dla potrzeb oszacowania stawek czynszu. Wobec tego, że niemożliwe było ustalenie stawki czynszu dzierżawy przedmiotowej nieruchomości w podejściu porównawczym, stawkę czynszu dzierżawy działek wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości biegły określił na podstawie średnich stawek czynszu odnotowanych w umowach obowiązujących w 2012 roku. W związku ze zróżnicowaniem rodzaju użytków rolnych wchodzących w skład nieruchomości, biegły określił średnie stawki czynszu dla poszczególnych rodzajów użytków i jakości gruntów. Ustalając stawki czynszu dzierżawnego gruntów zabudowanych biegły przeanalizował stawki czynszu dzierżawy działek zabudowanych o podobnym charakterze zabudowy, położonych na terenach rolnych na regionalnym rynku nieruchomości, obejmującym obszar województwa (...). Biegły przeanalizował stawki czynszu za działki zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz budynkami inwentarskimi i gospodarczymi. Oparł się na danych z transakcji z przetargów przeprowadzonych przez Agencję Nieruchomości Rolnych OT w O. Filia w S.. Wobec tego, że w badanym okresie zawarto nieliczne umowy dzierżawy, biegły rozszerzył analizy o umowy najmu lokali mieszkalnych. Także w tym przypadku biegły stawkę czynszu określił na podstawie średnich stawek. Żadna ze stron nie zgłosiła zarzutów i zastrzeżeń do opinii biegłego sądownego J. L. (1).

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie, oceniając roszczenie powódki na podstawie art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji wskazał, że powódka ma legitymację do dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z działek o numerach geodezyjnych (...), położonych w obrębie S., gmina J., powiat (...), województwo (...). Podkreślił, że dla uznania, iż powódka posiada legitymację czynną nie ma znaczenia to, że w dacie wytoczenia powództwa nie była ona ujawniona w księgach wieczystych, prowadzonych dla tych działek, jako ich właściciel, skoro art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece ustanawia jedynie domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a domniemanie to może zostać obalone, bowiem wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaracyjny, nie tworzy stanu prawnego. Powódka w dostateczny sposób wykazała, że jest właścicielką działek, za korzystanie z których dochodzi wynagrodzenia w niniejszym procesie. Prawo własności powódki do przedmiotowych działek zostało ostatecznie potwierdzone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 15 grudnia 2010 roku w sprawie I C 306/08 z powództwa Z. G. przeciwko Skarbowi Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych w (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością K., którym uzgodniono treść ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, oznaczonych numerami KW (...) i KW (...), w ten sposób że nakazano wykreślić z działu II tych ksiąg ujawnionych tam właścicieli: Skarb Państwa – Agencję Nieruchomości Rolnych i (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w PGR K. i wpisać w to miejsce Z. G.. W ten sposób prawo własności nieruchomości przysługujące powódce zostało niejako „przywieczetowane”. Fakt, że w toku procesu, w dniu 22 czerwca 2012 roku, powódka zbyła prawo własności przedmiotowych działek na rzecz J. Ś., K. G. (1) i K. G. (2) nie ma znaczenia dla możliwości dochodzenia przez nią wynagrodzenia za korzystanie z tych działek, bowiem przeniesienie prawa własności nie pozbawia legitymacji czynnej dotychczasowego właściciela, o ile nie dokonano równocześnie przelewu roszczeń uzupełniających.

Dalej Sąd Okręgowy zaznaczył, że możliwość domagania się przez właściciela od posiadacza wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest uzależniona od łącznego wystąpienia dwóch przesłanek, a mianowicie braku po stronie posiadacza tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości i braku dobrej wiary po stronie tegoż posiadacza i uznał, że obie te przesłanki zaistniały w niniejszej sprawie.

Sąd I instancji wskazał, że Skarb Państwa nigdy nie legitymował się tytułem prawnym do korzystania z działek powódki. Majątek S., jeszcze przed wybuchem II W. Światowej, w 1933 roku, został podzielony na cztery gospodarstwa. Powierzchnia użytków rolnych w każdym z tych gospodarstw nie przekraczała limitów określonych w art. 2 ust. 1 pkt e dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1944 roku, Nr 4, poz. 17 ze zm.), co zostało potwierdzone przez Wojewodę B. na początku listopada 1949 roku. Rok później bez podstawy prawnej, na drodze niejawnej, doszło do faktycznego wywłaszczenia prawowitych właścicieli i przejęcia nieruchomości na cele, na które według obowiązującego wówczas prawa, przejęciu nie podlegała. Sąd I instancji nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanej, że bezprawne przejęcie działek powódki zostało „zalegalizowane” przez art. 9 (w późniejszym czasie oznaczony jako art. 16) ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71 ze zm.). Sąd Okręgowy miał na uwadze, że Trybunał Konstytucyjny w uchwale z dnia 20 lutego 1991 roku (W 5/90, OTK 1991/1/18, Dz.U.1991/20/88) stwierdził, że w świetle tego przepisu o przejęciu na własność Państwa nieruchomości rolnych i leśnych decydują wyłącznie przesłanki wymienione w tym przepisie, a mianowicie: a) objęcie nieruchomości we władanie Państwa do dnia wejścia w życie ustawy, czyli do dnia 5 kwietnia 1958 roku oraz b) pozostawanie tych nieruchomości nadal we władaniu Państwa lub przekazanie ich w użytkowanie innym osobom fizycznym lub prawnym. Sąd I instancji zaznaczył jednak, że choć przepis ten przewidywał nabycie przez Państwo własności nieruchomości z mocy ustawy, to musiało być ono połączone z wydaniem aktu administracyjnego stwierdzającego to nabycie. Akt ten miał legitymujący charakter, umożliwiał wykonywanie prawa rozporządzania rzeczą. Przepis ten został uchylony z dniem 1 stycznia 1992 roku, na podstawie art. 58 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1991 roku, Nr 107 poz. 464). Wobec wyczerpania się przewidzianej w nim formuły porządkowania spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej nie jest możliwe uzyskanie decyzji administracyjnej o przejęciu na własność Skarbu Państwa nieruchomości rolnej w trybie tej ustawy. Pozwana nie wykazała zaś, by w przeszłości przed Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi toczyło się postępowanie w tym przedmiocie. Kwestia ta nie była nawet przez pozwaną poruszana. Pozwana stała na stanowisku, iż wobec spełnienia przesłanek z ust. 1 powołanego przepisu, doszło do automatycznego nabycia przez Skarb Państwa tytułu prawnego do działek należących do powódki. Ostatecznie za uznaniem, że Skarb Państwa nigdy nie posiadał tytułu prawnego do spornych działek przemawia fakt, iż Agencja Nieruchomości Rolnych w W. domagała się stwierdzenia zasiedzenia tychże działek przez Skarb Państwa. Gdyby faktycznie Skarb Państwa dysponował jakimkolwiek tytułem prawnym postępowanie w tym przedmiocie byłoby bezcelowe. Wniosek Agencji Nieruchomości Rolnych w W. został prawomocnie oddalony, zatem Skarb Państwa ostatecznie nie nabył tytułu prawnego do tych działek.

Sąd Okręgowy nie miał też wątpliwości, że zarówno pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W., jak i jej poprzednicy prawni byli posiadaczami spornych działek w złej wierze.

W ocenie Sądu o złej wierze Skarbu Państwa świadczy sposób wejścia przez niego w posiadanie spornych działek. Przejęcie majątku S. na własność Skarbu Państwa zostało dokonane mimo prawomocnej decyzji Wojewody B. stwierdzającej brak przesłanek do tego przejęcia, a zatem bez żadnej podstawy prawnej. Ten stan swoistej bezprawności nie został także usankcjonowany w trybie ustawy z dnia 12 marca 1958 roku, bowiem nie wydano żadnej decyzji administracyjnej potwierdzającej przejście nieruchomości na własność Skarbu Państwa. Sąd I instancji podkreślił też, że na ocenę charakteru posiadania przez pozwaną działek powódki nie ma wpływu powołany przez pozwaną wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2006 roku w sprawie I CSK 185/05, w którym stwierdzono, że przedsiębiorstwo państwowe wyposażone w majątek, w tym nieruchomości, uzyskany przez Skarb Państwa na podstawie nieważnej decyzji nacjonalizacyjnej, może być uznane za samoistnego posiadacza w dobrej wierze w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. Orzeczenie to dotyczy zatem sytuacji, w której do przejęcia nieruchomości doszło w trybie

ustawowym, na podstawie decyzji nacjonalizacyjnej, uchylonej po zmianie ustroju w Polsce. Sąd Najwyższy stwierdził wówczas, że trudno nakładać na przedsiębiorstwo powstałe wiele dziesiątków lat temu obowiązek przewidywania, że nastąpi zmiana ustroju społeczno-gospodarczego i zostanie stwierdzona nieważność decyzji nacjonalizacyjnej. Tymczasem okoliczności wejścia przez Skarb Państwa w posiadanie majątku S. świadczą o tym, że odbyło się to z pogwałceniem obowiązujących także wówczas norm. Pozwana, która de facto związana jest ze Skarbem Państwa, powinna mieć zatem świadomość, że Skarbowi Państwa tak naprawdę nigdy nie przysługiwał tytuł własności do spornych działek. Co więcej, domagając się stwierdzenia zasiedzenia przez Skarb Państwa nieruchomości wchodzących w skład majątku S., pozwana swoje roszczenie uzasadniała trzydziestoletnim okresem posiadania nieruchomości, przewidzianym właśnie dla posiadacza w złej wierze. W taki też sposób Skarb Państwa został potraktowany przez Sąd Rejonowy w Białymstoku w sprawie II Ns 3606/08. Ostatecznie Sąd I instancji wskazał, że nawet gdyby uznać, iż poprzednicy prawni pozwanej byli posiadaczami w dobrej wierze, to stan ten uległ zakończeniu w dniu, w którym otrzymali pismo W. B. (1) z dnia 8 kwietnia 1992 roku. W piśmie tym W. B. (1) zgłosił bowiem swoje roszczenia dotyczące przedmiotowej nieruchomości wskazując, że jest jednym ze spadkobierców właścicieli majątku S.. Dopiero po upływie ponad sześciu miesięcy od daty tego pisma Skarb Państwa wystąpił z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla działek, które „wchodziły w skład majątku ziemskiego należącego do B. W. i innych”. W tej dacie Skarb Państwa, a także Agencja Nieruchomości Rolnych w W. działająca na jego rzecz mieli już świadomość roszczeń byłych właścicieli o odzyskanie należącego do nich majątku. Wyklucza to istnienie dobrej wiary po stronie pozwanej. Tak więc akcentowana przez pozwaną okoliczność, że powódka stosunkowo niedawno wystąpiła do sądu z żądaniem wydania należących do niej działek, jest bez znaczenia.

Sąd I instancji zaznaczył też, że stosownie do przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2007 roku, Nr 231, poz. 1700 ze zm.) Agencja Nieruchomości Rolnych nie jest jednostką organizacyjną Skarbu Państwa reprezentującą go (statio fisci Skarbu Państwa), lecz jest państwową osobą prawną. Działa ona w ramach ustawowego uprawnienia na rzecz Skarbu Państwa, przy czym obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne. Powoduje to, że zobowiązania i wierzytelności Skarbu Państwa stają się (odnośnie majątku przekazanego Agencji) zobowiązaniami i wierzytelnościami Agencji. Tym samym to Agencja jest zobowiązana do rozliczenia się z powódką i uiszczenia na jej rzecz należnego jej wynagrodzenia za korzystanie z działek.

Dalej Sąd Okręgowy zaznaczył, że powódka nie może domagać się od pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z działek za okres niemal trzynastu lat, bowiem zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia tego roszczenia wynosi lat dziesięć, a pozwana zakwestionowała możliwość dochodzenia przez powódkę wynagrodzenia za korzystanie z działek za okres przekraczający dziesięć lat wstecz od daty złożenia pozwu. W konsekwencji Sąd I instancji należne powódce wynagrodzenie za korzystanie z jej działek przez pozwaną ustalił na kwotę 901.570 złotych stanowiącej dziesięciokrotność rocznej stawki czynszu dzierżawnego wyliczonej przez biegłego sądowego J. L. (1). W pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Odsetki od kwoty 800.000 złotych (stanowiącej roszczenie pierwotne) Sąd Okręgowy zasądził od daty doręczenia odpisu pozwu pozwanej, zaś odsetki od kwoty 101.570 złotych zasądził od dnia 18 kwietnia 2013 roku, kiedy powódka rozszerzyła żądanie pozwu.

Obowiązek poniesienia kosztów procesu Sąd I instancji rozdzielił między stronami stosownie do wyniku sporu, uwzględniając wygraną powódki w 78% i wygraną pozwanej w 22%.

Wobec tego, że powódka w znacznej części wygrała proces Sąd Okręgowy zasądził na jej rzecz od pozwanej całość kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość ustalił w oparciu o § 6 pkt 7 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Powyższy wyrok w całości w zakresie punktów I, III i V zaskarżyła apelacją pozwana zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne wyprowadzenie wniosku z materiału dowodowego, że Agencja była bezumownym użytkownikiem w złej wierze nieruchomości należących do powódki od dnia ich przejęcia przez Agencję do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w 1993 roku, podczas gdy jej posiadanie było oparte na dobrej wierze do dnia wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości,

2) art. 233 § 1 k.c. poprzez wyciągnięcie z treści dokumentów z akt sprawy Sądu Rejonowego w Białymstoku, o sygn. akt I C 306/08 o zasiedzenie nieruchomości przez Skarb Państwa błędnych wniosków, że zła wiara w postępowaniu o zasiedzenie odnosząca się do posiadania Skarbu Państwa stanowi dowód w niniejszym procesie złej wiary Agencji, niezależnie od kodeksowo wyliczonych przesłanek pozwalających na przypisanie pozwanej „posiadania w złej wierze”,

3) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 360 k.p.c. poprzez wyciągnięcie błędnego wniosku z opinii biegłego sądowego J. L. (1) z dnia 14 sierpnia 2012 roku, iż została zrealizowana zgodnie z wiążącym Sąd postanowieniem o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego z dnia 27 października 2011 roku, podczas gdy przyjęta opinia określa możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny z nieruchomości według cen pszenicy w I półroczu 2012 roku, a powództwem objęty był okres bezumownego korzystania z nieruchomości od dnia 17 października 1997 roku do dnia 5 sierpnia 2010 roku, wskutek czego nie wykonano postanowienia dowodowego Sądu i zawyżono wysokość odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości,

4) art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosku dowodowego o przesłuchanie J. L. (2) - prezesa (...) sp. z o.o. - spółki dzierżawiającej od 1994 roku przedmiotowe nieruchomości majątku K. i S. na okoliczność położenia nieruchomości na gruncie, sposobu ich wykorzystywania i stanu technicznego, który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, co miało wpływ na jej rozstrzygnięcie, bowiem Sąd orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego sprawy,

5) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej wyroku i wewnętrzną sprzeczność ustaleń orzeczenia, co w konsekwencji uniemożliwia kontrolę orzeczenia,

6) art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. poprzez obciążenie strony pozwanej kosztami zastępstwa radcy prawnego w 100%, podczas gdy prawidłowo koszty te winny zostać rozdzielone w stosunku 78% do 22%, stosownie do wyniku procesu, tak jak pozostałe koszty postępowania,

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 3 ust. 1 w zw. z art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędną wykładnię skutkującą uznaniem, że nie istniało domniemanie, na którym mogła się opierać Agencja pozostając w posiadaniu nieruchomości, że prawo jawne z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym do chwili uzyskania przez powódkę prawomocnego orzeczenia o niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, t.j. w dniu 28 lutego 2013 roku, podczas gdy powództwo z art. 10 u.k.w.h. służyło obaleniu domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., a do chwili uzgodnienia wpisu poprzedni wpis korzystał z domniemania zgodności z prawem, bowiem nie istniały przesłanki, które wywoływały skutek prawny w zakresie zmiany świadomości pozwanej co do charakteru posiadania nieruchomości,

2) art. 224 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie skutkujące uwzględnieniem powództwa, podczas gdy roszczenie powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczyło okresu korzystania z nieruchomości sprzed wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości, a zatem nie było zasadne w całości, gdyż powódka nie obaliła domniemania dobrej wiary przysługującej pozwanej Agencji jako posiadaczowi nieruchomości odnośnie okresu, za jaki dochodzi roszczenia,

3) art. 224 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, skutkiem czego było zastosowanie innych konstrukcji prawa cywilnego do oceny rozpoznawanego sporu, podczas gdy przepisy te jako normy szczególne mają pierwszeństwo zastosowania do wzajemnych roszczeń stron z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, a zatem ustawodawca dokonał odrębnej regulacji prawnej pod względem systematycznym umieszczonej wśród prawnorzeczowych przepisów o ochronie własności,

4) art. 341 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez brak zastosowania skutkujący uznaniem, że Agencja obejmując we władanie przedmiotowe nieruchomości, przekazane jej w posiadanie przez Skarb Państwa była w złej wierze, podczas gdy domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego nieruchomości w dobrej wierze zostało obalone dopiero w chwili, gdy Agencja dowiedziała się o wytoczeniu przeciwko niej powództwa o wydanie rzeczy,

5) art. 225 k.c. poprzez brak prawidłowego zastosowania w sprawie, mimo że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, co nawet przy hipotetycznym przyjęciu złej wiary posiadania samoistnego Agencji winno prowadzić do wniosków, że jest zobowiązania do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od dnia 19 sierpnia 2011 roku, t.j. od dnia doręczenia odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 12 sierpnia 2011 roku w sprawie I C 654/11 o zabezpieczeniu powództwa o wydanie nieruchomości,

6) art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 1187) poprzez błędną wykładnię oświadczenia woli W. B. (1) z dnia 8 kwietnia 1992 roku skutkującą uznaniem, że od daty złożenia tego oświadczenia Agencja była posiadaczem nieruchomości w złej wierze, podczas gdy pismo W. B. (1) było jedynie ogólnym zgłoszeniem roszczeń reprivatyzacyjnych i prośbą o niedokonywanie zmian własnościowych do chwili zakończenia postępowania reprivatyzacyjnego zgodnie z treścią formularza udostępnionego przez Agencję,

7) art. 5 ust. 1 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt 2 i 10 oraz art. 12 ust. 1-3 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez brak ich zastosowania skutkujący orzeczeniem o obowiązku zwrotu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez Agencję za okres 10 lat wstecz, podczas gdy Agencja gospodarując przejętymi składnikami majątku Skarbu Państwa realizowała zadania w ramach ustawowych kompetencji, wynikające z polityki państwa, co nie pozwalało na przypisanie Agencji posiadania nieruchomości w złej wierze,

8) art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw. z art. 40 § 1 k.c. poprzez uznanie, że Agencja jako podmiot związany ze Skarbem Państwa ponosi odpowiedzialność za zobowiązania Skarbu Państwa, podczas gdy Agencja jako państwowa osoba prawna nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania Skarbu Państwa.

Domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w całości w zaskarżonej części co do punktów I, III i V wyroku przez oddalenie powództwa w całości, obciążenie powódki kwotą kosztów sądowych lub przejęcie tych kosztów na Skarb Państwa ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania, a w każdym przypadku zasądzenia od powódki kosztów procesu, w tym kosztów sądowych za obie instancje i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na zasadzie art. 380 k.p.c. wnosila o przesłuchanie J. L. (2) - prezesa (...) sp. z o.o. - spółki dzierżawiającej od Agencji od dnia 1 września 1994 roku przedmiotowe nieruchomości majątku K. i S. - na okoliczność położenia nieruchomości na gruncie, sposobu ich wykorzystywania i stanu technicznego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie jedynie w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego, w pozostałym zakresie jest nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe, zgodne ze zgromadzonym materiałem dowodowym, ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, godząc się także z wyprowadzonymi na ich podstawie wnioskami i oceną prawną.

Przede wszystkim trzeba zgodzić się z Sądem I instancji, że pozwanej przysługuje legitymacja procesowa do występowania w niniejszej sprawie.

W myśl art. 3 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 1187 ze zm.) Agencja Nieruchomości Rolnych jest państwową osobą prawną. Stosownie do art. 5 ust. 1 tej ustawy Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 i 2, zaś zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy Agencja, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne. Z art. 12 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wynika, że Agencja dysponuje Zasobem Własności Rolnej Skarbu Państwa, który tworzy mienie Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 1 i 2 ustawy, przejęte w trybie ustawy, a także mienie nabyte przez Agencję w drodze umów prawa cywilnego, za wyjątkiem mienia nabytego przez Agencję w celu zapewnienia funkcjonowania Biura Prezesa i oddziałów terenowych. Skarb Państwa pozostaje właścicielem nieruchomości tworzących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Agencja jest tylko instytucją powierniczą, ale w ramach tego stosunku powiernictwa Agencja uzyskała kompetencję do wykonywania we własnym imieniu praw i obowiązków Skarbu Państwa do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Agencja Nieruchomości Rolnych występuje w obrocie prawnym samodzielnie, wykonując w imieniu własnym prawa i obowiązki Skarbu Państwa do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2000 roku, IV CKN 29/00, LEX nr 52672; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 5 marca 2010 roku, I SA/Wa 2169/09, LEX nr 606535).

Tak więc zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w zw. z art. 40 § 1 k.c. musiał upaść.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, a w pierwszej kolejności do zarzutu obrazy art. 328 § 2 k.p.c. wskazać należy, że według tego przepisu uzasadnienie powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jest możliwe wyłącznie wówczas, gdy uzasadnienie wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną. Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może być ocenione jako mające wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2012 roku, II UK 162/11, LEX nr 1171001; z dnia 14 lutego 2012 roku, II PK 139/11, LEX nr 1167468). W niniejszej sprawie sytuacja taka nie ma miejsca, ponieważ Sąd I instancji poczynił ustalenia faktyczne, ocenił zebrany materiał dowodowy, a także przedstawił argumentację prawną. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku pozwala na poddanie go kontroli instancyjnej.

Z kolei zarzucając obrazę art. 233 § 1 k.p.c. apelująca kwestionuje ocenę ustalonego stanu faktycznego (a nie dowodów), która doprowadziła Sąd Okręgowy do wniosku, że pozwana posiadała w złej wierze działki powódki. Taka ocena przynależy do sfery prawa materialnego, a zatem podniesiony w apelacji zarzut błędnego wyprowadzenia wniosku, że pozwana była posiadaczem w złej wierze musi być oceniany w tych tylko kategoriach.

W kontekście zarzutu błędnego przypisania pozwanej posiadania w złej wierze działek powódki w pierwszej kolejności trzeba wskazać, że zgodnie z art. 234 k.p.c. domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd, ale mogą być obalone ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Takim wzruszalnym domniemaniem jest przewidziane w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary. Domniemanie to wiąże zatem sąd do czasu gdy strona, która jest związana ciężarem dowodu (art. 6 k.c.) udowodni złą wiarę.

Zgodnie z powszechnie akceptowanym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, aprobowanym także przez Sąd Apelacyjny, dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przeświadczeniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na pewne prawo podmiotowe lub stosunek prawny ma przeświadczenie, że to prawo lub stosunek prawny istnieje, chociażby nawet to przeświadczenie było błędne, o ile tylko błędność tego przeświadczenia należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną. Natomiast zła wiara zachodzi wówczas, gdy określona osoba wie (ma świadomość) o nieistnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego albo też nie wie, ale ta niewiedza jest nieusprawiedliwiona. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza już zwykłe niedbalstwo, czyli brak należytej staranności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2004 roku, I CK 38/04, LEX nr 585669).

Mając na uwadze powyższe w pierwszym rzędzie trzeba stwierdzić, że Sąd I instancji trafnie przypisał Skarbowi Państwa posiadanie w złej wierze działek powódki. Skarb Państwa objął w posiadanie majątek S., pomimo tego, że prawomocną decyzją z dnia 2 listopada 1949 roku Wojewoda B. uznał, że majątek ten, podzielony pomiędzy spadkobierców J. B. nie podlega przejęciu na cele reformy rolnej, gdyż obszar użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych prowadzonych przez A. B., W. B. (1), W. Ś. i J. H. nie przekracza norm przewidzianych w dekreście PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej. Z kolei w dniu 21 października 1992 roku Kierownik Urzędu Rejonowego w M. działający jako statio fisci Skarbu Państwa wydał zaświadczenie, że majątek S. został przejęty na własność Skarbu Państwa w trybie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej i na podstawie tego zaświadczenia dla działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) została założona księga wieczysta numer (...), w której jako właściciela wpisano Skarb Państwa. Wydanie przez Kierownika Urzędu Rejonowego w M. zaświadczenia z dnia 21 października 1992 roku było konsekwencją niezapoznania się przez pracowników Urzędu Rejonowego w M. z prawomocną decyzją Wojewody B. z dnia 2 listopada 1949 roku stwierdzającą, że majątek S. nie podlega przejęciu na cele reformy rolnej. Pracownicy Urzędu Rejonowego w M. mieli możliwość zapoznania się ze zarchiwizowaną dokumentacją dotyczącą majątku S., a z racji powszechnej wiedzy o nieprawidłowościach przy przejmowaniu nieruchomości na własność Skarbu Państwa w trybie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej winni byli zapoznać się z tą dokumentacją. Nie zapoznając się z prawomocną decyzją Wojewody B. z dnia 2 listopada 1949 roku stwierdzającą, że majątek S. nie podlega przejęciu na cele reformy rolnej dopuścili się oni zwykłego niedbalstwa, co jak wskazano powyżej, wyłącza dobrą wiarę Skarbu Państwa mimo uzyskanego w oparciu o wyżej wskazane zaświadczenia wpisu prawa własności w księdze wieczystej. Zła wiara, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 roku (I CSK 642/10, LEX nr 960517), a co podziela także Sąd Apelacyjny, wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które – racjonalnie ocenione – powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym, przy czym okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, skoro Skarb Państwa był posiadaczem w złej wierze działek powódki, to pozwanej nie można przypisać posiadania w dobrej wierze tych działek. Działki te na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zostały przejęte do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i przekazane do dyspozycji pozwanej. Pozwana, jak wskazano powyżej, jest jedynie powiernikiem i w związku z tym nie można przypisać jej przymiotu posiadacza w dobrej wierze w sytuacji gdy przekazujący jej nieruchomości w wykonaniu obowiązku ustawowego właściciel – Skarb Państwa – jest posiadaczem w złej wierze. W konsekwencji należy przyjąć, że pozwana była posiadaczem w złej wierze działek powódki od momentu objęcia ich w posiadanie.

Pozwanej nie można przypisać posiadania w dobrej wierze działek powódki z uwagi na to, że w księdze wieczystej prowadzonej dla tych działek jako właściciel został wpisany Skarb Państwa. Dla oceny dobrej wiary nie ma przesądzającego znaczenia sam wpis w księdze wieczystej i osobę wpisaną jako właściciel można uznać za posiadacza w złej wierze, bowiem wynikające z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 707 ze zm.) domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domniemaniem wzruszalnym; wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2004 roku, I CK 38/04, LEX nr 585669; z dnia 21 czerwca 2011 roku, I CSK 555/10, LEX nr 950713).

Przypisywanie pozwanej posiadania w złej wierze działek powódki dopiero od momentu dowiedzenia się przez pozwaną o wytoczeniu przeciwko niej powództwa o wydanie tych działek jest niezasadne. Posiadaczem nieruchomości w złej wierze, jak wskazano powyżej, jest bowiem ten, kto na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przezeń nieruchomość stanowi własność innej osoby. Okoliczności tych nie można zaś utożsamiać jedynie z wytoczeniem powództwa o wydanie nieruchomości. Mając na uwadze to, że Skarb Państwa przekazał pozwanej do dyspozycji działki powódki na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, a wiedza o nieprawidłowościach przy przejmowaniu nieruchomości na własność Skarbu Państwa w trybie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 roku o przeprowadzeniu reformy rolnej była wiedzą powszechną, trzeba uznać, że pozwana mogła przypuszczać, że przekazane jej do dyspozycji działki stanowią własność innej osoby, a w każdym razie ewentualność tą brać pod uwagę i w związku z tym sprawdzić.

Za przypisaniem pozwanej posiadania w złej wierze działek powódki przemawia także fakt otrzymania przez pozwaną pisma ojca powódki W. B. (1) z dnia 8 kwietnia 1992 roku. W piśmie tym W. B. (1) wskazał, że jest współwłaścicielem majątku S., domagał się zwrotu tego majątku i niedokonywania zmian własnościowych tego majątku do zakończenia postępowania reprivatyzacyjnego. Byli właściciele nieruchomości, jak zresztą wskazała sama apelująca, powszechnie występowali do pozwanej z roszczeniami o zwrot nieruchomości. Pozwana w chwili otrzymania pisma W. B. (1) z dnia 8 kwietnia 1992 roku była w stanie zapoznać się ze wszystkimi dokumentami dotyczącymi majątku S., w tym z prawomocną decyzją Wojewody B. z dnia 2 listopada 1949 roku stwierdzającą, że majątek ten nie podlegał przejęciu na cele reformy rolnej, a w konsekwencji uświadomić sobie, że włada tym majątkiem bez podstawy prawnej.

Tak więc zarzut naruszenia art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 56 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 roku, poz. 1187 ze zm.) poprzez błędną wykładnię oświadczenia woli W. B. (1) z dnia 8 kwietnia 1992 roku musiał upaść.

Niezrozumiały był również zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 w zw. z art. 6 ust. 1 pkt 2 i 10 oraz art. 12 ust. 1-3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Fakt gospodarowania przez pozwaną mieniem przejętym przez Skarb Państwa, realizowania przez nią w ramach ustawowych kompetencji zadań wynikających z polityki państwa w żadnym razie nie wyłącza przypisania jej posiadania w złej wierze działek powódki.

W konsekwencji trzeba zgodzić się z Sądem I instancji, że powódce przysługuje wobec pozwanej roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działek powódki przewidziane w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Pozwana jest przy tym zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działek powódki za cały okres posiadania tych działek, oczywiście nieprzekraczający dziesięciu lat wstecz od daty złożenia pozwu – z uwagi na podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia, a nie tylko od momentu dowiedzenia się przez pozwaną o wytoczeniu przeciwko niej powództwa o wydanie tych działek. Stosownie bowiem do art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za cały okres posiadania w złej wierze tej nieruchomości.

Nieskuteczne były też zarzuty apelującej skierowane przeciwko wysokości zasądzonego przez Sąd Okręgowy na rzecz powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej działek.

Przede wszystkim na uwzględnienie nie zasługiwał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 360 k.p.c. poprzez błędne oparcie się przez Sąd I instancji na opinii biegłego sądowego J. L. (1). Podkreślenia wymaga, że po sporządzeniu tej opinii pozwana złożyła pismo, w którym wskazała, że nie wnosi do niej żadnych uwag (k. 648-649). Skoro pozwana nie kwestionowała opinii biegłego sądowego J. L. (1) przed Sądem I instancji, to nie może skutecznie podważyć tej opinii w postępowaniu odwoławczym. Wprawdzie przed Sądem Okręgowym pozwana podnosiła, że powódce nie przysługuje legitymacja procesowa, co podkreśliła także w piśmie, w którym wskazała, że nie wnosi zastrzeżeń do opinii biegłego sądowego J. L. (1), ale sam ten fakt nie uzasadnia wniosku, że pozwana dopiero w postępowaniu odwoławczym może kwestionować opinię biegłego sądowego J. L. (1). Trzeba przy tym zwrócić uwagę, że pozwana podnosząc brak legitymacji procesowej po stronie powódki powoływała się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2012 roku uchylający wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 14 kwietnia 2011 roku w sprawie z powództwa Z. G. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i przekazujący sprawę Sądowi Okręgowemu w Białymstoku do ponownego rozpoznania, a wyrok Sądu Najwyższego w żadnym razie nie przesądzał braku legitymacji procesowej po stronie powódki. Sąd Najwyższy uchylił bowiem wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 14 kwietnia 2011 roku z uwagi na brak w postanowieniach stwierdzających nabycie spadku po A. B. i W. B. (1) rozstrzygnięcia o dziedziczeniu gospodarstwa rolnego i na niemożność rozstrzygnięcia o dziedziczeniu gospodarstwa rolnego przez sąd rozpoznający powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Mając na uwadze przyczyny uchylenia przez Sąd Najwyższy wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 14 kwietnia 2011 roku pozwana nie powinna była ograniczać się do stwierdzenia, że nie wnosi zastrzeżeń do opinii biegłego sądowego J. L. (1), bowiem zarzuca brak legitymacji procesowej po stronie powódki, ale zgłosić zarzuty do tej opinii, jeżeli takie miała, już przed Sądem I instancji.

Chybiony okazał się także zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. L. (2) na okoliczność ilości zabudowań na nieruchomościach powódki, ich stanu technicznego i sposobu wykorzystywania. Wobec tego, że przed Sądem I instancji pozwana nie kwestionowała opinii biegłego sądowego J. L. (1), stanowiącej podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powódki, nie było potrzeby wysłuchiwanie świadka J. L. (2) na okoliczność ilości zabudowań na nieruchomościach powódki, ich stanu technicznego i sposobu wykorzystywania – które to okoliczności mogły by mieć co najwyżej znaczenie właśnie dla określenia wysokości wskazanego wyżej wynagrodzenia.

Skoro w postępowaniu apelacyjnym pozwana nie mogła skutecznie podważyć opinii biegłego sądowego J. L. (1), to Sąd Apelacyjny pominął ponowiony w apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. L. (2).

Korekty wymagało natomiast rozstrzygnięcie Sądu I instancji w przedmiocie kosztów zastępstwa procesowego.

Stosownie do art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Z art. 100 zdanie drugie k.p.c. wynika zaś, że sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

W postępowaniu przed Sądem I instancji powódka, jak prawidłowo uznał Sąd I instancji, wygrała sprawę w około 78% (901.570 złotych x 100% / 1.155.352 złote), zaś pozwana utrzymała się z obroną w około 22%. Wynik procesu przed Sądem Okręgowym uzasadniał zatem stosunkowe rozdzielenie nie tylko kosztów sądowych, ale także kosztów zastępstwa procesowego.

Stosunkowy podział kosztów procesu dotyczy ich całości, co oznacza przyjęcie za podstawę obliczeń sumy należności obu stron, ustalonych stosownie do zasad z art. 98 § 2 i 3 k.p.c. (oraz art. 99 k.p.c. w wypadkach tam wskazanych). Sumę tę dzieli się proporcjonalnie do stosunku w jakim strony utrzymały się ze swymi roszczeniami lub obroną otrzymując w wyniku kwoty, stanowiące ich udziały w całości kosztów. Jeżeli poniesione przez stronę koszty

przewyższając obciążający ją udział - zasądzeniu na jej rzecz podlega różnica (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1991 roku, II CZ 255/90 , OSP 1991, nr 11–12, s. 530).

Suma kosztów zastępstwa procesowego obu stron wynosi 14.417 złotych. Powódce z tytułu zastępstwa procesowego należy się kwota 7.200 złotych, ustalona w oparciu o § 6 pkt 7 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 (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490), a także kwota 17 złotych opłaty od pełnomocnictwa, zaś pozwanej z tytułu zastępstwa procesowego należy się kwota 7.200 złotych, ustalona w oparciu o § 6 pkt 7 tego rozporządzenia.

Skoro powódkę obciążają koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.171.74 złotych (14.417 złotych x 22%), a poniesione przez nią koszty zastępstwa procesowego sięgają kwoty 7.217 złotych to tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki różnicę, czyli kwotę 4.045,26 złotych.

Dlatego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok jedynie w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego. W pozostałej części apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono mając na uwadze wynik tego postępowania oraz treść art. 100 zdanie drugie k.p.c. i art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. Pozwana niemal w całości przegrała sprawę w postępowaniu odwoławczym i dlatego zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. powinna zwrócić powódce poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika, określone zgodnie ze stawkami wymienionymi w § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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 (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).