



Sygn. akt IV CSK 135/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSA Elżbieta Fijałkowska

Protokolant Hanna Kamińska

w sprawie z powództwa Z.G.
przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 27 listopada 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 25 października 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Z. G. w pozwie z dnia 2 sierpnia 2010 r. wniosła o zasądzenie od Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych kwoty 800 000 zł z tytułu bezumownego korzystania z jej nieruchomości. W toku sprawy zmodyfikowała żądanie w ten sposób, że ostatecznie domagała się zasądzenia od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych w W. kwoty 1 155 352 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lutego 2008 r. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki w okresie od dnia 17 października 1997 roku do dnia 5 sierpnia 2010 roku.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2013 r. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 901 570 zł z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym od kwoty 800.000 od dnia 4 października 2010 r. do dnia zapłaty i od kwoty 101 570 zł od dnia 18 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach postępowania.

Ustalił, że w dniu 3 lutego 1911 r. dziadek powódki J. B. nabył majątek S. o pow. 204,9252 ha, w tym 188 ha użytków rolnych, położony w ówczesnym powiecie b. Po jego śmierci, umową notarialną z dnia 24 lipca 1933 r. został on podzielony pomiędzy jego spadkobierców: żonę A. B., która w wyniku tego umownego działu otrzymała 50,7320 ha, w tym użytków rolnych 45,7622 ha, syna W. B., który uzyskał 51,6760 ha, w tym 45,7622 użytków rolnych, córkę W. Ś., otrzymującą wtedy 50,7640 ha, w tym 45,8990 ha użytków rolnych, i córkę J. H. otrzymującą wtedy 51,7550 ha, w tym 47,9849 ha użytków rolnych.

Orzeczeniem z dnia 2 listopada 1948 r. Wojewoda [...] uznał majątek S. o łącznej powierzchni 204,9252 ha. za niepodlegający przejęciu na cele reformy rolnej, stwierdzając, że obszar użytków rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych A. B., W. B., W. Ś. i J. H. nie przekracza norm obszarowych przewidzianych w dekreście PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. Nr 4, poz. 17 ze zm., dalej: „dekret lub dekret o przeprowadzeniu reformy rolnej”). W piśmie z dnia 21 listopada 1949 r. skierowanym do Starostwa Powiatowego w B. opatrzonym klauzulą „poufne” Dyrektor działu Rolnictwa i

Reform Rolnych Urzędu Wojewódzkiego w B. stwierdził, że pomimo przeprowadzonego przed 1939 r. podziału gospodarstwa S. między spadkobierców, z otrzymanych przez Urząd Wojewódzki informacji wynika, iż podpada pod działanie dekretu o reformie rolnej, gdyż jest w faktycznym posiadaniu dwóch użytkowników. W związku z tym Urząd Wojewódzki polecił „zjechać na grunt” przeprowadzić dochodzenie i w wypadku stwierdzenia tych okoliczności przejąć majątek na cele reformy rolnej.

W dniu 23 listopada 1949 r. Komisarz ziemski Starostwa Powiatowego B. wraz z przedstawicielami Powiatowego Komitetu PZPR w otoczeniu milicjantów pojawili się w majątku S. i używając przymusu wyrzucili dotychczasowych właścicieli. A. B., W. B., W. Ś. i J. H. Protokołem zdawczo odbiorczym z dnia 25 listopada 1949 r. Starostwa Powiatowego w B. Referat Rolnictwa i Reformy Rolnej majątek ten został przekazany w zarząd i użytkowanie Zespołowi PGR w B. Wyposażono nim Państwowe Gospodarstwo Rolne K.

W nowej rzeczywistości społeczno-gospodarczej 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 r. adresowanym do Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa ojciec powódki W. B. powiadomił, że jest współwłaścicielem majątku S., 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 [...], PGR w K. oraz Wójta Gminy w J. Obecnie, jedyną następczynią prawną po dzieciach pierwszego właściciela majątku J. B. jest powódka Z. G.

Zaświadczeniem z dnia 21 października 1992 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w M. zaświadczył, że działki o obecnych numerach ewidencyjnych 24, 33, 35, 52, 54, i 57 o ogólnej powierzchni 182,06 ha, położone na terenie wsi S. zostały przejęte na własność Skarbu Państwa na podstawie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, i na jego podstawie została założona dla tej nieruchomości księga wieczysta nr [...], w której, jako właściciela ujawniono Skarb Państwa. Decyzją Wojewody [...] z dnia 31 grudnia 1992 r. zostało

zlikwidowane PGR K., a należące do niego mienie zostało przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy W. (obecnie Agencja Nieruchomości Rolnych w W.).

W dniu 1 lutego 2008 r. Z. G. wytoczyła powództwo przeciwko Agencji o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. Wyrokiem z dnia 15 grudnia 2010 r., ... 306/08 Sąd Rejonowy w B. uzgodnił treść ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w B., oznaczonych numerami KW [...] i KW [...] w ten sposób, że nakazał wykreślić z działu II tych ksiąg Skarb Państwa - Agencję Nieruchomości Rolnych i Hodowlę Zarodową Zwierząt K. sp. z o.o. z siedzibą w PGR K. i wpisać w to miejsce Z. G. Wyrokiem z dnia 28 lutego 2013 r., ... 779/12 Sąd Okręgowy w B. oddalił apelację Agencji od tego wyroku.

Z kolei Agencja wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości wchodzących w skład majątku S. przez Skarb Państwa przez zasiedzenie. Postanowieniem z dnia 6 marca 2009 r., ... 3606/08 Sąd Rejonowy w B. wniosek ten oddalił. Na skutek apelacji Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w W., Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 19 czerwca 2009, ... 356/09 zmienił zaskarżone postanowienie i stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. własność nieruchomości położonej w miejscowości S., jednostka ewidencyjna J. składającej się z działek o numerach geodezyjnych: 24 o powierzchni 5,94 ha, 33 o powierzchni 4,22 ha, 35 o powierzchni 73,62 ha, 52/1 o powierzchni 0,6321 ha, 52/2 o powierzchni 2,2211 ha, 52/3 o powierzchni 0,5199 ha, 52/4 o powierzchni 68,8871 ha, 54 o powierzchni 15,88 ha i 57 o powierzchni 9,86 ha. Na skutek skargi kasacyjnej Z.G. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 474/09 uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w B. z dnia 19 czerwca 2009 r., ... 356/09 i oddalił apelację.

Wysokość czynszu, jaki można osiągnąć na podstawie odpowiedniego stosunku prawnego z nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr 24, 33, 35, 52/1, 52/2, 52/4, 54, 57, położonych w obrębie S., gmina J., powiat m., województwo p., wynosi w skali roku 90 157 zł, zaś miesięcznie - 7 601 zł.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że szacunku tego dokonał w oparciu o opinię biegłego J. L., który 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 i stóp czynszów. Wskazał, że określone kwoty pieniężne mają odniesienie do stanów techniczno-użytkowych nieruchomości w okresach ich zajęcia, zaś wymiar finansowy odnosi się do aktualnych cen.

Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie, na podstawie art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c. Wyraził pogląd, że powódka ma legitymację do dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z jej działek. 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 nieruchomości, jako ich właściciel, skoro art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 707, dalej: „u.k.w.h.”) ustanawia jedynie domniemanie wzruszalne, które mogło zostać obalone.

Podniósł, że prawo własności powódki do przedmiotowych działek zostało ostatecznie potwierdzone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w B. z dnia 15 grudnia 2010 r., ... 306/08, którym uzgodniono treść ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w B. nr [...] i kw [...] z rzeczywistym stanem prawnym, ujawniając jako właścicielkę Z. G. Wyraził też zapatrywanie, że fakt, iż w toku procesu, w dniu 22 czerwca 2012 r., powódka zbyła prawo własności przedmiotowych działek na rzecz J. Ś., K. G. i K. G. nie miał znaczenia dla możliwości dochodzenia przez nią wynagrodzenia za korzystanie z tych nieruchomości, gdyż przeniesienie prawa własności nie pozbawia legitymacji czynnej dotychczasowego właściciela, jeżeli nie dokonano przelewu roszczeń uzupełniających.

Jego zdaniem, zarówno pozwana Agencja, jak i jej poprzednicy prawni byli posiadaczami tych nieruchomości w złej wierze. Przejęcie majątku S. na własność Skarbu Państwa zostało dokonane bowiem, mimo prawomocnej decyzji Wojewody stwierdzającej brak przesłanek do tego przejścia, a zatem bez żadnej podstawy prawnej. Ten stan swoistej bezprawności nie został także usankcjonowany na podstawie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży nieruchomości

Państwowego Funduszu Ziemi oraz o uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz.U. Nr 17, poz. 71 ze zm.), bowiem nie wydano żadnej decyzji administracyjnej potwierdzającej przejście nieruchomości na własność Skarbu Państwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 379/11, LEX nr 1243069).

Poza tym podniósł, że nawet gdyby uznać, iż poprzednicy prawni pozwanej byli posiadaczami w dobrej wierze, to stan ten uległ zakończeniu kiedy otrzymała pismo W. B. z dnia 8 kwietnia 1992 r., w którym zgłosił on swoje roszczenia dotyczące przedmiotowej nieruchomości wskazując, iż jest jednym ze spadkobierców właścicieli majątku S. Zwrócił uwagę na to, że dopiero po upływie ponad sześciu miesięcy od jego otrzymania Skarb Państwa wystąpił z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla działek, które „wchodziły w skład majątku ziemskiego należącego do B. W. i innych”. Uznał, że od tego terminu 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. Jego zdaniem, wykluczało to przyjęcie istnienia dobrej wiary po stronie pozwanej.

Sąd pierwszej instancji wskazał także, że stosownie do przepisów ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (jedn. tekst: Dz.U. z 2012 r., poz. 1187 ze zm., dalej: „ustawa”). Agencja nie jest jednostką organizacyjną Skarbu Państwa reprezentującą go (*statio fisci*), 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, jego zdaniem to pozwana jest zobowiązana do rozliczenia się z powódką i uiszczenia na jej rzecz należnego jej wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowych nieruchomości.

Podniósł, że powódka nie mogła skutecznie domagać się od pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z działek za okres niemal trzynastu lat, gdyż zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia tego roszczenia wynosi lat dziesięć, a pozwana podniosła zarzut przedawnienia. Z tego względu zasądził wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotowych nieruchomości przez pozwaną w kwocie 901 570 zł stanowiącej dziesięciokrotność rocznej stawki czynszu dzierżawnego i w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punkcie V w ten sposób, że zasądzoną od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7 217 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu obniżył do kwoty 4 045,26 zł. i w pozostałym zakresie oddalił ten środek odwoławczy. Podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjął je za własne. Zgodził się ze stanowiskiem, że pozwanej przysługuje w sprawie legitymacja bierna, choć Skarb Państwa pozostaje właścicielem nieruchomości tworzących Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa. Agencja jest wprawdzie instytucją powierniczą, ale w ramach tego stosunku prawnego uzyskała kompetencję do wykonywania we własnym imieniu praw i obowiązków Skarbu Państwa do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Występuje więc w obrocie prawnym samodzielnie, wykonując w imieniu własnym prawa i obowiązki Skarbu Państwa w odniesieniu do tego Zasobu.

Rozważając zarzut błędnego przypisania pozwanej posiadania w złej wierze nieruchomości powódki wskazał, 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. Wyraził pogląd, że Sąd pierwszej instancji trafnie przypisał Skarbowi Państwa posiadanie w złej wierze nieruchomości powódki. W tej kwestii podkreślił, że Skarb Państwa objął w posiadanie majątek S., pomimo tego, iż prawomocną decyzją z dnia 2 listopada 1949 roku Wojewoda [...] stwierdził, iż majątek ten, podzielony pomiędzy spadkobierców J. B. nie podlega przejęciu na cele reformy rolnej nie podlegał nacjonalizacji.

Zauważył wprawdzie, że w dniu 21 października 1992 roku Kierownik Urzędu Rejonowego w M. działający, jako *statio fisci* Skarbu Państwa wydał

zaświadczenie stwierdzające, iż majątek S. został przejęty na własność Skarbu Państwa w trybie dekretu o przeprowadzeniu reformy niemniej uznał, iż wydanie go było konsekwencją niezapoznania się przez pracowników Urzędu Rejonowego w M. z prawomocną decyzją Wojewody z dnia 2 listopada 1949 r. Podniósł, że mieli oni możliwość zapoznania się z archiwizowaną dokumentacją dotyczącą majątku S., a z racji powszechnej wiedzy o nieprawidłowościach przy przejmowaniu nieruchomości na własność Skarbu Państwa na podstawie reformy rolnej powinni byli zapoznać się z tą dokumentacją, czego nie dokonali. Nie zapoznając się z prawomocną decyzją Wojewody z dnia 2 listopada 1949 roku stwierdzającą, że majątek S. nie podlega przejęciu na cele reformy rolnej dopuścili się oni zwykłego niedbalstwa, co wyłącza, jego zdaniem dobrą wiarę Skarbu Państwa, mimo uzyskanego w oparciu o wyżej wskazane zaświadczenia wpisu prawa własności w księdze wieczystej.

Według oceny Sądu Apelacyjnego, skoro Skarb Państwa był posiadaczem w złej wierze nieruchomości powódki, to pozwanej nie można jako powiernikowi przypisać posiadania w dobrej wierze tych nieruchomości. W konsekwencji przyjął, że pozwana była posiadaczem w złej wierze tych nieruchomości od momentu objęcia ich w posiadanie. Podkreślił, że pozwanej nie można przypisać posiadania w dobrej wierze pomimo tego, iż w księdze wieczystej, jako właściciel został wpisany Skarb Państwa. Dla oceny dobrej wiary nie ma przesądającego znaczenia sam wpis w księdze wieczystej i osobę wpisaną jako właściciel można uznać za posiadacza w złej wierze, bowiem wynikające z art. 3 u.k.w.h. domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domniemanem 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. W rezultacie uznał, że przypisywanie pozwanej posiadania w złej wierze działek powódki dopiero od chwili dowiedzenia się przez pozwaną o wytoczeniu przeciwko niej powództwa o wydanie nieruchomości jest niezasadne.

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 toku realizacji reformy rolnej była wiedzą powszechną, uznał, iż pozwana mogła przypuszczać, że przekazany jej do dyspozycji majątek S. stanowi własność innej osoby, a w każdym razie ewentualność tą brać pod uwagę i w związku z tym sprawdzić archiwa.

Jego zdaniem, za przypisaniem pozwanej posiadania w złej wierze nieruchomości powódki przemawia także fakt otrzymania przez pozwaną pisma ojca powódki W. B. z dnia 8 kwietnia 1992 r., w którym wskazał, że jest współwłaścicielem majątku S., domagał się zwrotu tego majątku i niedokonywania zmian własnościowych do zakończenia postępowania reprivatyzacyjnego. Wyraził pogląd, że pozwana w chwili otrzymania pisma W. B. z dnia 8 kwietnia 1992 roku była w stanie zapoznać się ze wszystkimi dokumentami dotyczącymi majątku S., w tym z prawomocną decyzją Wojewody z dnia 2 listopada 1949 r. stwierdzającą, iż nie podlegał on przejęciu na cele reformy rolnej, a w konsekwencji uświadomić sobie, iż władza tym majątkiem bez podstawy prawnej.

Za nieskuteczne uznał zarzuty apelującej skierowane przeciwko wysokości zasądzonego przez Sąd Okręgowy na rzecz powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości. W ocenie tego Sądu, na uwzględnienie nie zasługiwał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 360 k.p.c. przez błędne oparcie się przez Sąd pierwszej instancji na opinii biegłego sądowego J. L. Podkreślił, że po sporządzeniu tej opinii pozwana złożyła pismo, w którym wskazała, iż nie wnosi do niej żadnych uwag. Wyraził pogląd, że skoro pozwana nie kwestionowała tej opinii biegłego sądowego przed Sądem pierwszej instancji, to nie może skutecznie podważyć jej w postępowaniu odwoławczym. Zauważył, iż wprawdzie przed Sądem Okręgowym pozwana podnosiła, iż powódce nie przysługuje legitymacja procesowa, co podkreśliła także w piśmie, w którym wskazała, iż nie wnosi zastrzeżeń do opinii biegłego sądowego, ale wyraził pogląd, iż sam ten fakt nie uzasadnia wniosku, iż pozwana dopiero w postępowaniu odwoławczym może opinię tę kwestionować.

Od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wywiodła strona pozwana opierając ją na obu podstawach naruszenia.

W ramach naruszenia przepisów postępowania zarzuciła naruszenie art. 316 § 1 k.p.c., art. 363 § 1 k.p.c., 365 § 1 k.p.c., art. 366 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy. Podstawę naruszenia prawa materialnego oparła na obrazie: art. 5, art. 12 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 15 ust. 1 pkt 2, art. 17 ust. 1 - 2 ustawy w zw. z art. 40 § 1 k.c., art. 7 k.c., 225 k.c. i 341 k.c.; art. 7 k.c., 341 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.; art. 7 k.c. w zw. z art. 3 ust 1 i art. 10 ust. 1 u.k.w.h.; art. 6 k.c. w zw. z art. 7 k.c. i 65 § 1 k.c. w zw. z art. 56 ust. 2 k.c.; art. 225 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c.; art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. Agencja wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie o orzeczenie co do istoty sprawy tj. zmianę wyroku Sądu Okręgowego w B. przez oddalenie powództwa w pozostałej części.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany - do tego nieuprawniony (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, LEX nr 9086). Biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą zwykle występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest jednak fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego w chwili wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.), a wyjątkowo w toku procesu windykacyjnego (por. art. 192 pkt 3 k.p.c.).

Nie z każdym posiadaniem łączy się fizyczne władztwo nad rzeczą. Dlatego, zarówno w literaturze, jak i w judykaturze przyjęto, że jeżeli niemający tytułu prawnego posiadacz oddał rzecz (zachowując status posiadacza samoistnego) w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, roszczenie windykacyjne może być skierowane wyłącznie wobec posiadacza zależnego, np. najemcy (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 526/04, OSNC 2006, Nr 2, poz.

37, z dnia 30 września 2004 r., IV CK 21/04, BSN 2005, nr 2 s. 14 i z dnia 31 marca 2004, II CK 102/02, niepublikowane).

Choć więc powództwo windykacyjne przeciwko Agencji zostało oddalone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w B. z dnia z dnia 16 kwietnia 2013 r. sygn. akt ... 654/11, ze względu na brak jej wtedy (w chwili wyrokowania) fizycznego władztwa nieruchomościami powódki (nieistnienie elementu *corpus*) i jego odpis z klauzulą prawomocności z dnia 8 lipca 2013 r. przedstawiono Sądowi Apelacyjnemu przed zamknięciem w sprawie rozprawy, to i tak nie ma podstawy do oceny, że uzasadniony był podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut procesowy. Związanie stron, sądów i innych organów tym wyrokiem, w tym Sądu Apelacyjnego (art. 316 § 1 w zw. z art. 363 § 1, z art. 365 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c.) nie oznaczało, że pozwana nie mogła mieć legitymacji biernej w sprawie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powódki już chociażby z tego względu, iż Z. G. dochodziła ostatecznie tego świadczenia za okres od dnia 17 października 1997 r. do dnia 5 sierpnia 2010 r. a w tym okresie Agencja zarówno mogła być posiadaczką, w której bezpośrednim władztwie były przedmiotowe nieruchomości, jak i tylko ich posiadaczką samoistną, bez bezpośredniego faktycznego władania sporną rzeczą. Choć więc w tym ostatnim wypadku, jak wynika z powyższych uwag powództwo o wydanie przeciwko samoistnemu posiadaczowi nie może być uwzględnione, to taki stan rzeczy jest objęty hipotezą art. 224 § 1 k.c., skoro z tego unormowania wprost wynika, że samoistny posiadacz rzeczy w dobrej wierze zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Skoro więc Agencji w istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy okresie bezpośredni dzierżawca tych nieruchomości Hodowla Zarodowa Zwierząt K. sp. z o.o. wypłacała czynsz dzierżawny, to w zakresie roszczeń uzupełniających niewątpliwie oddalenie przeciwko Agencji roszczenia windykacyjnego nie pozbawiało jej legitymacji biernej na gruncie roszczenia wynikającego z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c.

Pogląd, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi wobec posiadacza samoistnego (art. 224 § 2 i art. 225 k.c.) lub zależnego (art. 230 k.c.) należy do tzw. roszczeń uzupełniających roszczenie właściciela o wydanie rzeczy i pozostaje ono z roszczeniem windykacyjnym w ścisłym związku, który wyraża się tym, że jest ono

uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie określone w art. 222 § 1 k.c. (warunek konieczny, ale niewystarczający) jest odosobniony zarówno w literaturze, oraz judykaturze i nie jest trafny. Przeciwne stanowisko zostało utrwalone w judykaturze i wyrażone zostało między innymi w uchwałach składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06 (OSNC 2006, nr 12, poz. 195) i z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 (OSNC 2013, nr 9, poz. 103), oraz w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05 (OSNC 2006, nr 4, poz. 64).

Należy pamiętać, że zarówno w orzecznictwie, jak i w piśmiennictwie przyjęto, iż roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależny od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 k.c.), może zatem być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego, i być przedmiotem obrotu (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1967 r., II CKN 57/96, OSNC 1967, nr 6-7, poz. 92 i z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 443/66, OSNC 1967, nr 9, poz. 163 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149 i z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014, nr 3, poz. 24). Utrata własności rzeczy nie powoduje więc utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało. Zaprezentowany pogląd ukształtował się w judykaturze po wejściu w życie w dniu 1 stycznia 1965 r. kodeksu cywilnego, zatem odstąpienie obecnie od niego stanowiłoby czynnik destabilizujący stosunki gospodarcze (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A Zb. Urz. 2003, nr 8, poz. 82). Taka zmiana interpretacji prowadziłaby do naruszenia istotnej wartości, jaką jest stabilność stosunków prawnych (por. wyrok Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości z dnia 8 kwietnia 1976 r., nr 43/75, Gabrielle Defrenne przeciwko Société Anonyme belge de navigation aérienne Sabena).

Rozważenie zarzutów materialnych należy rozpocząć od podstawowej dla rozstrzygnięcia kwestii, jaką jest ocena charakteru władztwa pozwanej dotyczącego nieruchomości powódki, które znajdowały się w Zasobie Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. W postanowieniu z dnia 9 maja 2000 r., IV CKN 29/00 (LEX nr

52672) Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, że Skarb Państwa pozostaje właścicielem dysponowanych przez Agencję nieruchomości, która jest instytucją powierniczą. Wyjątek stanowią nieruchomości nabyte przez ten podmiot w celu zapewnienia funkcjonowania Biura Prezesa i oddziałów terenowych (art. 5 ust. 4 ustawy).

Agencja od początku jej powołania była państwową osobą prawną (art. 3 ust. 1 ustawy) i obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonywała prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz państwa w stosunku do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (art. 5 ust. 1 ustawy). Choć nie jest właścicielem nieruchomości wchodzących do Zasobu, na zewnątrz występuje jako wyłączny dysponent prawa przysługującego Skarbowi Państwa, działając we własnym imieniu. Agencja wykonuje także w imieniu własnym prawa i obowiązki związane z mieniem Skarbu Państwa powierzonym jej po zlikwidowanym państwowym przedsiębiorstwie gospodarki rolnej, w tym również prawa i obowiązki wynikające z decyzji administracyjnych (art. 5 ust. 3 ustawy).

Należy też przypomnieć, że w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1994 r., III CZP 189/93, OSNC 1994 r., nr 6, poz. 121) wyjaśniono, że Agencja, obejmując we władanie składniki mienia Skarbu Państwa, wstępuje w prawa i obowiązki z nim związane w stosunku do Skarbu Państwa oraz osób trzecich, jak również w prawa i obowiązki zlikwidowanego państwowego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej. W tej kwestii już wcześniej w judykaturze wyjaśniono, że Agencja przejmująca wierzytelności i zobowiązania zlikwidowanego przedsiębiorstwa gospodarki rolnej na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa odpowiada za zobowiązania związane z przekazaniem mieniem do wartości przejętego mienia (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1992 r., III CZP 106/92, OSNC 1993 r., nr 1-2, poz. 6). Dotyczy to praw i obowiązków powstałych przed przejęciem nieruchomości Skarbu Państwa do Zasobu.

W toku działalności Agencja osiąga natomiast dochody z tytułu sprzedaży mienia Skarbu Państwa, opłat, zarządu, użytkowania wieczystego, czynszu

dzierżawnego oraz z tytułu najmu, jak również zysk uzyskany z gospodarowania majątkiem Skarbu Państwa. Środki finansowe Agencji są przeznaczone na realizację zadań określonych w ustawie oraz na jej funkcjonowanie. Ta sytuacja finansowa jest zbliżona do sytuacji ekonomiczno-finansowej przedsiębiorstwa państwowego, którego organ założycielski wyposaża w środki niezbędne do prowadzenia działalności określonej w akcie prawnym o jej utworzeniu (art. 46 ust. 1 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 18, poz. 80 ze zm.)). Przy tej okazji należy przypomnieć, że w judykaturze wyrażono zaakceptowany w literaturze pogląd, 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2006 r., I CSK 185/05, OSP 2007, nr 5, poz. 62).

Nie można utożsamiać Agencji ze Skarbem Państwa, jak to przyjął Sąd Apelacyjny. Występuje ona bowiem w obrocie prawnym samodzielnie, jako odrębny od Skarbu Państwa podmiot, któremu ustawa przyznała osobowość prawną (art. 33 k.c.). Agencja dysponuje Zasobem na zasadach określonych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz nim gospodaruje, tj. na zewnątrz występuje jako wyłączny dysponent określonego prawa, działając we własnym imieniu i ponosząc "własną" odpowiedzialność za te działania (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1994 r., III CZP 189/93, OSNAPiUS 1994, nr 6, poz. 121).

Skoro, w ramach stosunku powiernictwa wykonuje własność państwową, w zasadzie według reguł prawa cywilnego, to jak trafnie zauważono w literaturze „granice wykonywania przez Agencję prawa własności na zasadzie powiernictwa mieszczą się w dyspozycji normy art. 140 k.c.” Ustawodawca wyodrębnił w tym unormowaniu tylko atrybuty podstawowe, tj. uprawnienie do korzystania z rzeczy i uprawnienie do rozporządzania rzeczą. Chociaż nie wyczerpują one prawa własności, to jednak stanowią zasadniczy jej trzon. Do atrybutu korzystania z rzeczy tradycyjnie zalicza się następujące uprawnienia: do posiadania (*ius possidendi*), do używania rzeczy (*ius utendi*), do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy (*ius fruendi*) i do dyspozycji faktycznych (*ius abutendi*).

W stosunku więc zewnętrznym (w sprawie np. w odniesieniu np. do Hodowli Zarodowej Zwierząt K. sp. z o.o.) wydzierżawiając przedmiotowe nieruchomości tej osobie prawnej umową z dnia 1 września 1994 r., w wykonaniu której dzierżawca ten uiszczal jej czynsz dzierżawny podlegający przez nią zagospodarowaniu, wynoszący równowartość rocznie 104 decyton pszenicy, zachowywała się tak, jakby była właścicielem przedmiotowych nieruchomości powódki, a więc można było ją uznać za ich samoistnego posiadacza.

W tym stanie rzeczy, zarzut naruszenia art. 5, art. 12 ust. 1, art. 13 ust. 1, art. 15 ust. 1 pkt 2, art. 17 ust. 1 - 2 ustawy w zw. z art. 40 § 1 k.c., art. 7 k.c., 225 k.c. i 341 k.c. sprowadzający się do bezpodstawnego uznania, że Agencja, jako podmiot związany ze Skarbem Państwa, ponosi odpowiedzialność za zobowiązania Skarbu Państwa wynikające z działań Skarbu Państwa podjętych przed przekazaniem mienia do Zasobu znajdującego się w dyspozycji pozwanej był bezprzedmiotowy, gdyż ostatecznie żądaniem objęto okres od dnia 17 października 1997 r. do dnia 5 sierpnia 2010 r., kiedy to nieruchomości powódki znajdowały się w Zasobie, którego dysponentem była pozwana, a roszczenie uzupełniające po zmianie powództwa skierowane zostało wobec Agencji, czyli w świetle powyższych uwag byłoby to jej własne zobowiązanie, gdyby zachodziły przesłanki przewidziane w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Okazał się uzasadniony natomiast zarzut obrazy art. 7 k.c., art. 341 w zw. z art. 224 § 2 k.c. przez brak ich zastosowania i skutkujący błędnym uznaniem, że Agencja obejmując we władanie nieruchomości przekazane jej przez Skarb Państwa, obejmowała je w posiadanie w złej wierze. Trafnie w skardze podniesiono, że Agencja objęła w posiadanie nieruchomości powódki na podstawie prawomocnej decyzji Wojewody [...] z dnia 31 grudnia 1992 r. nr 11/92 w sprawie likwidacji Państwowego Gospodarstwa Rolnego w K. Skoro nabycie posiadania przez Agencję działek nr 24, 33, 35, 52, 54 i 57 nastąpiło w wykonaniu tego aktu administracyjnego, wydanego na podstawie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa protokołem zdawczo odbiorczym, to pozwana objęła je w dobrej wierze.

Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza wiadomości, które - racjonalnie

ocenione – powinny skłonić do wniosku, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Wiedza ta podlega ocenie na tle całokształtu okoliczności sprawy. Agencja nie ma ustawowego obowiązku badania prawidłowości stosowania dekretu o reformie rolnej, a nawet wszczynania poszukiwań właścicieli znacjonalizowanego majątku. Jest tylko zobowiązana do pisemnego powiadomienia osób, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia nieruchomości znajdujących się w Zasobie. W ramach tego obowiązku powinna dopiero przeprowadzić kontrolę dostępnych dokumentów dotyczących nieruchomości i jej poprzednich właścicieli, wpisów w księgach wieczystych i dokumentów z nimi związanych, danych w zasobach geodezyjnych, informacji w organach państwowych i samorządowych, podjęcia starań o ustalenie tożsamości takich osób (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 202/12, LEX nr 1254614). Obowiązki te aktualizują się jednak dopiero wtedy, gdyby Agencja wszczyła postępowanie w celu sprzedaży danej nieruchomości, co w sprawie nie miało miejsca.

Wiedza historyczna o występowaniu nieprawidłowości przy przejmowaniu nieruchomości na własność Skarbu Państwa w trybie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, nie uzasadniała w okolicznościach sprawy wniosku, że pozwana mogła przypuszczać, iż przekazane jej do dyspozycji działki stanowią własność innej osoby. Przede wszystkim, w sprawie istotna była wiedza Agencji – jako odrębnej od Skarbu Państwa osoby prawnej, a nie wiedza reprezentujących Skarb Państwa w tamtych czasach jednostek organizacyjnych.

Wiedza Agencji o zaświadczeniu z dnia 21 października 1992 r. Kierownika Urzędu Rejonowego w M. potwierdzającego, że działki o obecnych numerach geodezyjnych 24, 33, 35, 52, 54, i 57 o ogólnej powierzchni 182,06 ha, położone na terenie wsi S. zostały przejęte na własność Skarbu Państwa na skutek reformy rolnej, a więc dokumentu urzędowego (art. 244 § 1 k.p.c.), nie tylko nie obalała domniemania dobrej wiary Agencji, ale je potwierdzała. Należy przypomnieć, że w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 27 września 1991 r., III CZP 90/91, (OSNC 1992 Nr 5, poz. 72), wyjaśniono znaczenie takiego dokumentu. Zaświadczenie wojewódzkiego urzędu ziemskiego stwierdzające, że nieruchomość jest

przeznaczona na cele reformy rolnej, stosownie do art. 2 ust. 1 lit. e dekretu nie jest decyzją administracyjną (identycznie już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 1999 r. III RN 165/98, OSNAPUS 2000, Nr 3, poz. 90). W razie zgłoszenia wniosku o wpisanie Skarbu Państwa do księgi wieczystej na podstawie zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości na cele reformy rolnej, sędzia prowadzący księgę wieczyste jest uprawniony i zobowiązany do zbadania, czy organ administracji ma ustawowe uprawnienie do występowania z wnioskiem o wpis i czy forma i teść wniosku odpowiadają przepisom ustawy, nie ma natomiast prawa badać, czy zachodzą inne materialne przesłanki wniosku o dokonanie wpisu. Wpis dokonany w księdze wieczystej przy uwzględnieniu powyższych warunków jest wpisem dokonany prawidłowo i wywołuje wszystkie skutki przez prawo przewidziane.

Poza tym, Sąd Najwyższy w uchwale tej podkreślił także, że prawodawca zdawał sobie sprawę, iż w praktyce mogą powstać wątpliwości, co do tego, czy dana nieruchomość przeszła *ex lege* na własność Skarbu Państwa na podstawie przepisów dekretu o reformie rolnej. Dlatego przewidział, że orzekanie w sprawach, czy dana nieruchomość podpada pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit. e dekretu, należy do kompetencji organów administracji orzekających o tym w formie decyzji, od której stronom przysługuje prawo odwołania. Do rozpoznania zatem sprawy, czy dana nieruchomość podpada pod działanie przepisu art. 2 ust. 1 lit. e dekretu nie jest powołany sąd powszechny (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2014 r., IV CSK 229/13, LEX nr 1438652). Skoro więc na podstawie zaświadczenia z dnia 21 października 1992 r. na wniosek *stacjo fiscali* Skarbu Państwa - Kierownika Urzędu Rejonowego w M., jako właściciel w założonej księdze wieczystej nr [...] został wpisany Skarb Państwa, to także to mogło wskazywać, po pierwsze na rzetelność tego dokumentu urzędowego, a po wtóre, że odnośnie nieruchomości powódki nie była wydawana decyzja o niepodleganiu ich przejściu na cele reformy rolnej. Ta podstawa wpisu Skarbu Państwa i jego dokonanie przez sąd wieczystoksięgowy, nie tylko nie podważało domniemania dobrej wiary Agencji, ale wzmacniało usprawiedliwione jej przekonanie o wykonywaniu posiadania spornymi nieruchomościami zgodnie z wpisanym w księdze wieczystej prawem własności Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 3 i 4 u.k.w.h. przeciwko domniemaniu wynikającemu z wpisu prawa w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie wynikające z posiadania (domniemania: posiadania samoistnego, ciągłości posiadania, zgodności posiadania z prawem, dobrej wiary). W judykaturze wyrażono pogląd, że inaczej niż w przypadku pozostałych domniemań prawnych, powołujący się na domniemanie wynikające z posiadania nie jest zwolniony z obowiązku wykazania faktów stanowiących treść domniemania, a ponadto na nim ciąży obowiązek obalenia domniemania wynikającego z jawnego wpisu w księdze wieczystej. 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. Sam wpis w księdze wieczystej nie ma zatem dla oceny dobrej wiary posiadacza przesądzającego znaczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2004 r., I CK 38/04, LEX nr 585669 i z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 555/10 OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 43).

Z ujawnionych jednak w sprawie okoliczności zdaje się wynikać (w tej materii brak ustaleń faktycznych), że nie tylko Agencja, ale i powódka dopiero „odkryły” w 2008 r., że było wydane przez Wojewodę [...] orzeczenie z dnia 2 listopada 1948 r., stwierdzające, iż majątek S. nie podlegał nacjonalizacji, ze względu na jego fizyczny podział na cztery gospodarstwa w 1933 r. Z. G. wytoczyła bowiem powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dopiero w dniu 1 lutego 2008 r. Skoro Agencja wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz skarbu Państwa wskazując, że był on posiadaczem w złej wierze, to już wtedy miała pozytywną wiadomość, iż prawo własności przedmiotowych nieruchomości rzeczywiście Skarbowi Państwa nie przysługuje, a więc od uzyskania wiadomości o orzeczeniu Wojewody z dnia 2 listopada 1948 r. Agencja stała się posiadaczem nieruchomości wchodzących w skład majątku S. w złej wierze.

Nie można było także odeprzeć zarzutu obrazy art. 6 w zw. z art. 7 k.c. i art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 56 ust. 2 ustawy przez błędną wykładnię oświadczenia

woli W. B. z dnia 8 kwietnia 1992 r. skutkującą uznaniem, że data jego złożenia stanowiła zgodnie z regułą ciężaru dowodu, początek posiadania nieruchomości przez Agencję w złej wierze. Jak wynika z ustaleń, w piśmie tym skierowanym do Prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa ojciec powódki wskazał, że jest współwłaścicielem majątku S. o pow. 190 ha bez lasów i zgłosił roszczenie o zwrot tego majątku; wnosił o niedokonywanie zmian własnościowych majątku do chwili zakończenia postępowania reprivatyzacyjnego.

Wbrew więc stanowisku Sądów *meriti*, treść tego pisma nie tylko nie obalała domniemania Agencji posiadania w dobrej wierze przedmiotowych nieruchomości, ale je potwierdzała. Nie wskazał bowiem w nim poprzednik powódki, że doszło do jego fizycznego podziału w 1933 r., a podana powierzchnia gospodarstwa - 190 ha i tytuł współwłasność wskazywały na to, iż podlegało ono nacjonalizacji na podstawie art. 2 ust. 1 lit. e dekretu. Istotne jest to, że w piśmie tym W. B. nie ujawnił orzeczenia Wojewody z dnia 2 listopada 1948 r. o uznaniu, iż majątek S. o łącznej powierzchni 204,9252 ha nie podlegał przejściu na cele reformy rolnej, a zgłaszając roszczenia reprivatyzacyjne pośrednio potwierdzał znacjonalizowanie majątku zgodnie z tym dekretem.

Trafny także jest zarzut naruszenia art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. przez niewłaściwe ich zastosowanie w zakresie orzekania o wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Skoro, postanowienie dowodowe z dnia 27 października 2011 r. zawierało właściwą tezę dowodową, a biegły sądowy nie udzielił na nią odpowiedzi, określając wysokość czynszu dzierżawnego za cały okres objęty żądaniem w oparciu o cenę pszenicy z pierwszego półrocza 2012 r., to aby móc właściwie zastosować wskazane unormowanie (prawo materialne) niezbędnym było, oceniając opinię, jako nieprzydatną do rozstrzygnięcia sprawy, zlecić biegłemu wykonanie postawionego mu zadania tj. jej uzupełnienie w kierunku wyliczenia wysokości czynszu z przedmiotowych nieruchomości, jaki możnaby osiągnąć w istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy czasie w poszczególnych okresach rocznych i miesięcznych, tj. ustalić wynagrodzenie według cen istniejących w poszczególnych okresach gospodarczych objętych powództwem (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1984 r. III CRN 101/84, OSNC 1985 nr 1 poz. 17 i z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, Biul. SN 2000, nr 10, s. 10).

Zauważyć należy, że omawiany zarzut nie był zarzutem procesowym, dla którego rozpoznania miałyby znaczenie, czy Agencja zakwestionowała opinię biegłego J. L., lecz zarzutem prawa materialnego, które zarówno Sąd pierwszej instancji, jak i Sąd Apelacyjny stosuje z urzędu. Brak niezbędnych właściwych ustaleń faktycznych odnoszących się do przesłanek stosowanej normy prawa cywilnego uzasadnia zarzut naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 stycznia 2012 r., II PK 117/11, LEX nr 1162677, z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 261/97, niepublikowany, z dnia 26 czerwca 2001 r., III CKN 400/00, LEX nr 52360, z dnia 9 grudnia 2004 r., I UK 119/04, niepublikowany, z dnia 9 maja 2008 r., II PK 316/07, OSNP 2009 nr 19-20, poz. 250 oraz z dnia 16 czerwca 2011 r., I PK 272/10, LEX nr 1001283).

Ze wskazanych względów skarga kasacyjna uległa uwzględnieniu (art. 398¹⁵ k.p.c.).