

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Szewczyk
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Protokolant:	st. sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. Ś.

przeciwko (...) S.A. w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 11 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 1869/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że wymienioną w punkcie I kwotę 76.417 zł obniża do kwoty 44.927,22 zł (czterdzieści cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem złotych 22/100), a wymienioną w punkcie III kwotę 4.806 zł obniża do kwoty 1.125 zł (jeden tysiąc sto dwadzieścia pięć złotych), oddalając powództwo także co do kwoty 31.489,78 zł (trzydzieści jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt dziewięć złotych 78/100) wraz z ustawowymi odsetkami;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2.649 zł (dwa tysiące sześćset czterdzieści dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje pobrać od powoda W. Ś. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 1.155,48 zł (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt pięć złotych 48/100) tytułem części kosztów opinii biegłego;

5. nakazuje pobrać od strony pozwanej (...) S.A. w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Krakowie kwotę 836,73 zł (osiemset trzydzieści sześć złotych 73/100) tytułem części kosztów opinii biegłego.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 grudnia 2014 r.

Powód W. Ś. domagał się zasądzenia od strony pozwanej (...) S.A. w K. kwoty 141.029,40 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 lipca 2009 r., tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości przy ul. (...) w N., mieszczącej stację transformatorową pozwanej. Jako podstawę prawną roszczenia powód wskazał art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Strona pozwana (...) S.A. w K. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że w posiadanie przedmiotowego pomieszczenia stacji transformatorowej weszła na podstawie nieodpłatnej umowy użyczenia, zawartej z poprzednim właścicielem nieruchomości, a transformator nr (...) służy do zasilania budynku, w którym jest usytuowany. Strona pozwana podniosła nadto zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że wynosi ono trzy lata w związku z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą. Zarzuciła także zawyżenie żądanego wynagrodzenia.

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny zasądził od strony pozwanej (...) S.A. w K. na rzecz powoda W. Ś. kwotę 76.417 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 3 września 2009 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w dalej idącej części; zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.806 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu; nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 221 zł. tytułem brakujących kosztów sądowych.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Powód jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w N., na której znajduje się stacja transformatorowa nr (...) będąca własnością strony pozwanej. W latach 1973 r. do 1979 r. Gminna Spółdzielnia (...) N. realizowała inwestycję budowy pawilonu gastronomicznego i handlowego przy ul. (...). Projekt przewidywał w obrębie projektowanego budynku również stację transformatorową, która miała zasilać obiekt. Wykonana przez inwestora stacja trafo została przekazana w 1979 r. Zakładowi (...). Powód nabył nieruchomość w N. przy ul. (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 kwietnia 2005 r. Nieruchomość jest zabudowana pawilonem handlowym, parkingiem i drogą dojazdową na zaplecze sklepu. Budynek jest parterowy i jest wykorzystywany przez powoda do działalności handlowej – powód prowadzi tam sklep spożywczo-przemysłowy. Stacja trafo zasilą opisany budynek oraz inne sąsiadujące zabudowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że w 2008 r. powód zaczął kierować roszczenia względem strony pozwanej, które dotyczyły zmniejszenia powierzchni stacji trafo i umownego uregulowania korzystania z zajmowanego pomieszczenia przy ul. (...), a także rozliczenia okresu od 19 kwietnia 2005 r. (wynagrodzenia za bezumowne korzystanie). Ustosunkowując się do roszczeń powoda, strona pozwana przedstawiła mu ofertę umowy najmu z datą zawarcia 6 sierpnia 2008 r. i datą obowiązywania od 1 sierpnia 2008 r. Najemca (strona pozwana) miała zobowiązać się w § 10 umowy, że wypłaci wynajmującemu (powodowi) kwotę 7.000 zł. za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu za okres od 19 kwietnia 2005 r. do 31 lipca 2008 r. Między stronami doszło do wymiany korespondencji w tym względzie, jednak ostatecznie strony nie doszły do porozumienia. W dniu 24 sierpnia 2009 r. W. Ś. złożył w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wniosek o wszczęcie i przeprowadzenie postępowania pojednawczego – zawezwanie do próby ugodowej (...) S.A. Oddział w K. – Zakład (...). Przedmiotem postępowania była zapłata przez stronę przeciwną na rzecz wzywającego kwoty 100.000 zł. wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postaci działki nr (...) o pow. 0,0719 ha, położonej w N. przy ul. (...) będącej własnością wzywającego w postaci bezprawnego zalegania na powyższej nieruchomości stacji transformatorowej nr (...) w okresie od 1 stycznia 2004 r. do dnia zaprzestania bezumownego korzystania z nieruchomości. Odpis wniosku został doreczony stronie przeciwnej w dniu 2 września 2009 r.

Według ustaleń Sądu pierwszej instancji dokonanych na podstawie opinii biegłej sądowej E. H., wysokość miesięcznego czynszu wolnorynkowego możliwego do uzyskania z tytułu najmu pomieszczeń zajętych pod urządzenia energetyczne, położonych w budynku przy ul. (...) w N. wynosi 1.199 zł. Należne wynagrodzenie, liczone przy uwzględnieniu stawki wynagrodzenia miesięcznego w wysokości 1.999 zł. miesięcznie, za okres od 6 sierpnia 2008 r. do 27 listopada 2013 r. (data zamknięcia przewodu sądowego) to kwota 76.417 zł. Przyjmując za podstawę ustaleń powyższą opinię, Sąd Okręgowy ocenił ją jako rzetelną, jasną i kompletną. W odpowiedzi na zarzuty stron do opinii biegła sporządziła opinię uzupełniającą, w której wyjaśniła, że obniżyła ofertowe ceny najmu o 10%, gdyż z jej doświadczenia zawodowego wynika, iż ceny ofertowe podlegają negocjacji i średnio są o 10% niższe przy umowach. Odnośnie zarzutu zaniżenia poszczególnych cech przyjętych za podstawę ustalenia wysokości czynszu najmu biegła podtrzymała swoje stanowisko. Podała, że stan techniczny wymaga dostosowania do własnych potrzeb poprzez malowanie, obłożenie podłóg, czy też wykucie okien. Natomiast ekspozycja została obniżona tylko w stosunku do pomieszczenia, które nie ma wejścia od frontu. Odnosząc się do zarzutu, że wyselekcjonowane przez biegłą nieruchomości, których cena stanowiła podstawę do wyliczenia jednostkowej ceny transakcyjnej, mają kilkukrotnie większe powierzchnie, biegła podała, że analizą objęto podobne lokale, które skorygowano ze względu na powierzchnię. Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej biegła wyjaśniła w szczególności, że zajęte pomieszczenia stanowią część budynku handlowo-usługowego. Wskazała przesłanki decydujące o dokonanej przez nią ocenie stanu technicznego, ekspozycji, funkcjonalności. W ocenie Sądu pierwszej instancji wyjaśnienia te wyczerpująco odpowiadają na podniesione przez strony wątpliwości, są konkretne i logiczne. W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości.

W świetle przedstawionych okoliczności Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione. Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd wskazał przepisy art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., zgodnie z którymi właścicielowi należy się od posiadacza jego rzeczy wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, na warunkach określonych w cytowanych przepisach. W szczególności obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest jej posiadacz w złej wierze. Natomiast posiadacz w dobrej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Sąd wskazał, że pozwana spółka nie kwestionowała faktu, że nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, w szczególności w zakresie w jakim faktycznie z niej korzysta. Zarzuciła jednak, że weszła w posiadanie spornego pomieszczenia na podstawie nieodpłatnej umowy użyczenia i miała prawo sądzić, do czasu gdy powód poinformował ją o zmianie właściciela i swoich roszczeniach, że korzysta z pomieszczenia w oparciu o wspomnianą umowę użyczenia. Była więc posiadaczem przedmiotowego lokalu w dobrej wierze. Sąd podkreślił, że dobra wiara występuje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku. W niniejszym stanie faktycznym poprzednik prawny strony pozwanej objął w posiadanie stację trafo wybudowaną przez poprzedniego właściciela nieruchomości na potrzeby pawilonu gastronomicznego i handlowego. W ocenie Sądu brak jest wprawdzie podstaw do stwierdzenia, że poprzednika prawnego powoda oraz poprzednika prawnego pozwanego łączyła umowa użyczenia, niemniej jednak niewątpliwie poprzednik prawny powoda wyraził zgodę na nieodpłatne korzystanie przez poprzednika prawnego pozwanego z części swojej nieruchomości, tj. pomieszczeń w których znajduje się stacja trafo. Od tego czasu poprzednik prawny strony pozwanej a następnie strona pozwana korzystała z tych pomieszczeń nieodpłatnie, mając pełne podstawy sądzić, że ma do tego prawo, tj. będąc w dobrej wierze. Na takich zasadach strona pozwana mogła korzystać z własności powoda do daty, gdy powód nie zażądał innego sposobu uregulowania relacji posiadacz - właściciel. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, do dnia 5 sierpnia 2008 r. strona pozwana była w dobrej wierze (data proponowanej umowy najmu lokalu), a przymiot ten utraciła w dniu 6 sierpnia 2008 r. Powodowi należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej nieruchomości w kwocie, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na prawie, przy zastosowaniu cen wolnorynkowych. Sąd ustalił wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości uwzględniając wyliczenia biegłego sądowego (miesięczną stawkę czynszu w wysokości 1.199 zł) oraz wykazany okres, w którym strona pozwana pozostaje posiadaczem w złej wierze, tj. od dnia 6 sierpnia 2008 r. do dnia zamknięcia przewodu sądowego, tj. 27 listopada 2013 r. Za wskazany okres 63 miesiące i 22 dni wynagrodzenie wynosi 76.417 zł. Odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie Sąd Okręgowy zasądził według reguły z art. 455 k.c., od dnia następnego

licząc od daty doręczenia odpisu wniosku powoda o zawezwanie do próby ugodowej stanowiącego wezwanie do zapłaty, pozwanej spółce, czyli od dnia 3 września 2009 r. (art. 481 § 1 i 2 k.c.). W dalszej części Sąd oddalił powództwo jako niezasadne.

Podnoszony przez stronę pozwaną zarzut sprzeczności żądania powoda z zasadami współzycia społecznego Sąd Okręgowy uznał za niezasadny. Stosowanie art. 5 k.c. w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest wyłączone, jednak z uwagi na wyjątkowy charakter tego przepisu odmowa udzielenia ochrony musi być uzasadniona okolicznościami rażącymi i nieakceptowanymi ze względu na system wartości istniejący w społeczeństwie (wyrok SN z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12, Lex nr 1341662). Powód domaga się wynagrodzenia za korzystanie z jego własności. Podnoszona przez stronę pozwaną okoliczność, że transformator służy także do zasilania budynku, w którym jest usytuowany, nie jest wystarczająca by jednoznacznie negatywnie ocenić dochodzenie przez powoda zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nawet biorąc pod uwagę, iż stacja trafo została wykonana przez poprzednika prawnego powoda z przeznaczeniem dla budowanego jednocześnie pawilonu. Sąd zauważył, że z pism stron wynika możliwość umiejscowienia urządzeń energetycznych w znacznie mniejszym pomieszczeniu niż ma to obecnie miejsce. Korzystanie z własności powoda nie ogranicza się więc do niezbędnego minimum. Nie można zatem kwestionować prawa powoda do wynagrodzenia z uwagi na naruszenie zasad współzycia społecznego. Zarzut przedawnienia Sąd uznał za bezprzedmiotowy skoro na datę powstania obowiązku wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wpływ miała kwestia dobrej i złej wiary, a zasądzeniu podlegały jedynie świadczenia za okres krótszy niż trzy lata wstecz od daty zawezwania do próby ugodowej. O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że każda ze stron częściowo wygrała sprawę.

Wyrok Sądu Okręgowego w części tj. w punktach I, III i IV zaskarżył pozwany (...) S.A. Oddział w K., który zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1) art. 7 ust. 12 p.e. poprzez uznanie że pozwany obowiązany był uiścić wynagrodzenie za korzystanie z pomieszczenia na transformator chociaż powód wykazał, że wybudowanie i umożliwienie stałego dostępu do transformatora były warunkiem przyłączenia do sieci energetycznej nieruchomości powoda,

2) art. 224 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie żądanie zapłaty za zasadne

2. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy, a to:

1) art. 217 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie wniosku pozwanego o sporządzenie uzupełniającej opinii biegłego sądowego mającej przedstawić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z pomieszczenia w takim stanie w jakim się ono rzeczywiście znajdowało, a nie w takiej kwocie jaką można by hipotetycznie uzyskać gdyby zaadaptować je na cele biurowo-handlowe

W oparciu o wyżej przedstawione zarzuty pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów-postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego przed sadem I i II instancji według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z pozostawieniem Sądowi Okręgowemu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest częściowo uzasadniona.

Przede wszystkim za uzasadniony należy uznać procesowy zarzut pominięcia wniosku pozwanego o sporządzenie uzupełniającej opinii biegłego sądowego mającej przedstawić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z pomieszczenia w takim stanie, w jakim się ono rzeczywiście znajdowało w spornym okresie, a nie w takiej kwocie jaką można by hipotetycznie uzyskać gdyby zaadaptować je na cele biurowo-handlowe. Jak bowiem wynika z treści opinii biegłej E. H., w tym fotografii i opisu pomieszczeń będących przedmiotem sporu, pozwany zajmuje trzy

pomieszczenia o łącznej powierzchni 32,90 m² (7,25; 16,20; 9,45 m²), wyposażone w drzwi zewnętrzne metalowe, ściany otynkowane i posadzkę betonową (wylewkę). Pomieszczenia nie posiadają okien, sanitariatów, ich standard jest niski. Wykorzystanie tych pomieszczeń w stanie, w jakim aktualnie się one znajdują, jest ograniczone. Z całą pewnością nie mogłyby być wykorzystane jako powierzchnie biurowe czy handlowe, a do takich powierzchni biegła E. H. badane lokale odnosiła. Biegła prezentowała stanowisko, wyrażone w opinii uzupełniającej, że decydujące znaczenie dla oceny przeznaczenia lokalu ma przeznaczenie całej nieruchomości, w której te lokale się znajdują (karta 177). Podobnie biegła oceniła standard lokali, pomijając brak sanitariatów a uwzględniając fakt, że pomieszczenia stanowią fragment budynku, w którym znajdują się delikatesy. Zdaniem biegłej, skoro lokal nadaje się do adaptacji na własne potrzeby, to jego stan techniczny należy ocenić wysoko (3 punkty na 4 możliwe). Biegła ustaliła zatem wysokość możliwego do uzyskania z tytułu najmu pomieszczeń zajętych pod urządzenia energetyczne czynszu, ale dopiero po dokonaniu adaptacji (nakładów) na cele handlowe bądź biurowe. Biegła uznała za niemożliwe wyliczenie czynszu za pomieszczenia zajmowane tylko przez transformatory, gdyż wysokość czynszu dla właściciela nie może być uzależniona od przeznaczenia tego pomieszczenia.

Stanowisko biegłej E. H. zostało zaakceptowane przez Sąd pierwszej instancji, który nie podzielił zastrzeżeń pozwanego, iż analizie porównawczej należy poddać wyłącznie pomieszczenia o takiej samej lub podobnej funkcji gospodarczej, ewentualnie pomieszczenia o podobnym standardzie wykończenia. W konsekwencji Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zastrzeżenia pozwanego do opinii biegłej E. H., powtórzone w apelacji, były uzasadnione, co czyniło koniecznym zweryfikowanie wniosków tej opinii poprzez wydanie opinii uzupełniającej bądź, zważywszy na stanowisko biegłej E. H., dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Trafnie bowiem pozwany podnosił, że wynagrodzenie za korzystanie z części nieruchomości powoda winno być ustalone według stanu zajmowanych pomieszczeń w spornym okresie, a nie według tego stanu, jaki hipotetycznie mógłby być uzyskany w przyszłości, po wykonaniu istotnego remontu adaptacyjnego, takiego jak wybicie okien bądź drzwi łączących pomieszczenia z pozostałą częścią budynku, wymiana drzwi wejściowych, wykonanie sanitariatów, wykonanie prac wykończeniowych, itp. Koszty takiej adaptacji, zapewne znaczne, musiałyby wywrzeć wpływ na wysokość możliwego do uzyskania czynszu i pomniejszyłyby przychód powoda, nawet gdyby adaptacji dokonywał przyszły najemca. Dlatego też, wbrew stanowisku biegłej E. H., tych okoliczności nie można było pomijać przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia, które winno odpowiadać rzeczywistemu stanowi pomieszczeń. W tym zakresie należy podzielić stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05 (LEX nr 221729), że „podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne jakie z tej nieruchomości mogła uzyskać strona powodowa zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia.” W istocie rzeczy decyduje bowiem okres za jaki żąda się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Jeżeli w spornym okresie nakłady (np. podwyższające standard nieruchomości) jeszcze nie zostały dokonane, to nie mogą być uwzględniane, jako hipotetyczne, w wysokości wynagrodzenia. Należy też podkreślić, że wynagrodzenie, o jakim mowa w art. 224 § 2 k.c., nie ma charakteru świadczenia odszkodowawczego i stąd nie znajduje do ustalenia jego wysokości zasada wynikająca z przepisu art. 363 § 2 k.c. Powinno ono być zatem obliczone na podstawie cen bieżących, obowiązujących w poszczególnych okresach gospodarczych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1984 r., III CRN 101/84, OSNCAP, z. 1 z 1985 r., poz. 17). Odnosi się to także do bieżącego stanu nieruchomości.

Wracając do omawianego wcześniej zarzutu procesowego dotyczącego pominięcia zarzutów pozwanego należy wskazać, że wprawdzie konieczność przedstawienia dodatkowej opinii przez tego samego lub innego biegłego zależy od uznania sądu i nie można przyjąć, iż sąd zobowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony, to w przedmiotowym wypadku potrzeba powołania innego biegłego wynikała z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczasowej złożonej opinii (por. wyrok SN z dnia 5 listopada 1974 r., I CR 562/74, LEX nr 7607; uzasadnienie wyroku SN z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 807; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 stycznia 2001 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135). Z tego względu Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe w

sprawie w kierunku zaniechanym przez Sąd pierwszej instancji, dopuszczając dowód z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z pomieszczeń zajętych pod urządzenia przesyłowe. Biegły Z. K. uwzględnił w swojej opinii (karta 261-280), że sporne pomieszczenia, znajdujące się w budynku handlowo-użytkowym, posiadają odrębne wejścia z zewnątrz budynku ale nie posiadają okien oraz innych instalacji poza instalacją energetyczną i nie są przystosowane do działalności usługowej. Dopiero poczynienie odpowiednich nakładów (wykonanie kompletu instalacji, robót wykończeniowych łącznie z zapewnieniem światła dziennego) doprowadziłoby do stanu umożliwiającego prowadzenie takiej działalności. Biegły, mając na uwadze w szczególności rodzaj wycenianej nieruchomości, wybrał jako najwłaściwszą, metodę korygowania ceny średniej w podejściu porównawczym. Za okres zajęcia nieruchomości tj. od 6 sierpnia 2008 r. do 27 listopada 2013 r., wynagrodzenie uwzględniające rzeczywisty stan i przeznaczenie zajętych pomieszczeń biegły ustalił na kwotę 44.927,22 zł. (karta 276).

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił wnioski i ich uzasadnienie zawarte w opinii biegłego Z. K.. Biegły dokonał bowiem wyboru właściwej metody wyceny, przekonująco motywując dobór nieruchomości przyjętych do porównania. Według oceny Sądu, biegły oparł konkluzję opinii na właściwych przesłankach, zatem została ona przyjęta za podstawę ustaleń faktycznych. Sąd nie uwzględnił zarzutów pozwanego do tej opinii, a dotyczących zawyżenia powierzchni zajętej przez pozwanego. Powierzchnia 32,90 m² została ustalona w toku wizji lokalnej przeprowadzonej przez biegłą E. H. (karta 149) i nie była poprzednio kwestionowana. Fakt, że wykonane kilka lat wcześniej pomiary wykazywały inną, mniejszą powierzchnię lokali, nie podważa powierzchni przyjętej do opinii. Nie zasługują na uwzględnienie także zarzuty powoda do opinii, w szczególności dotyczące rodzaju nieruchomości porównawczych. Biegły przekonująco wyjaśnił, że nieruchomości te winny być podobne a nie takie same, a ewentualne różnice, w tym co do powierzchni, są korygowane stosownymi współczynnikami.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego Sąd Apelacyjny uznał je za nieuzasadnione. Okoliczność, że wybudowanie i umożliwienie stałego dostępu do transformatora były warunkiem przyłączenia do sieci energetycznej nieruchomości powoda, nie pozbawia powoda prawa do wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia, w którym transformator się znajduje. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że oprócz nieruchomości powoda, transformator zasila także inne, okoliczne nieruchomości, a pozwany z dostarczania energii czerpie korzyści. Ponadto, wprawdzie zgodnie z powołanym przez skarżącego art. 7 ust. 12 Prawa energetycznego, przyłączany podmiot jest obowiązany umożliwić przedsiębiorstwu energetycznemu, w obrębie swojej nieruchomości budowę i rozbudowę sieci w zakresie niezbędnym do realizacji przyłączenia oraz udostępnić pomieszczenia lub miejsca na zainstalowanie układów pomiarowych, jednakże warunki tego obowiązku winna określać umowa o świadczenie usługi przyłączenia do sieci. Oznacza to, że właściciel nieruchomości nie jest pozbawiony prawa do żądania wynagrodzenia za zajęcie odpowiedniej części nieruchomości.

Nie jest także uzasadniony zarzut niezastosowania art. 224 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu przez właściciela powództwa o wydanie rzeczy jest zobowiązany m.in. do płacenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Sytuacja prawna posiadacza rzeczy w złej wierze, określona została w art. 225 i art. 230 k.c., obejmuje najszerszy zakres jego obowiązków względem właściciela. Należą do nich: wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy za cały okres posiadania w tym charakterze, zwrot pobranych i nieużytych pożytków, uiszczenie wartości niepobranych i użytych pożytków oraz odpowiedzialność za utratę i pogorszenie rzeczy. Uregulowanie to umożliwia wyrównanie właścicielowi straty poniesionej wskutek posiadania jego rzeczy bez tytułu prawnego. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które racjonalnie oceniając, powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Za posiadacza zależnego w złej wierze traktować należy posiadacza, który kontynuuje posiadanie po wygaśnięciu stosunku prawnego łączącego go z właścicielem, chociaż powinien i zdaje sobie sprawę z obowiązku zwrotu rzeczy, ale odmawia jej wydania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, Nr 2, poz. 29).

Należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił okres, w jakim pozwany pozostawał w złej wierze co do swoich uprawnień do zajmowanej części nieruchomości powoda. Roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi

zależnemu w złej wierze może być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 139/05, lex nr 201025). Jego związek z tym roszczeniem wyraża się w tym, że jest ono uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających żądanie wydania rzeczy. Jako ugruntowane można uznać stanowisko, że roszczenia przewidziane w art. 224 i 225 k.c. mogą być dochodzone także, gdy nie nastąpiło jeszcze wydania nieruchomości (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 502/03 – lex nr 183713; 24 lutego 2006 r. II CSK 139/05, lex nr 201025; z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06, lex nr 359471; z dnia 25 listopada 2008 r., II CSK 346/08, lex nr 484714). Zatem zastrzeżenia pozwanego zawarte w apelacji są nieuzasadnione.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Apelację pozwanego w pozostałej części oddalono jako nieuzasadnioną.

Konsekwencją dokonanej zmiany była także zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu poprzez stosunkowe rozdzielanie tych kosztów przy przyjęciu, że powód wygrał sprawę przed Sądem pierwszej instancji w 31%-ach (w stosunku do 69% na korzyść pozwanego). Poniesione przez powoda koszty to 12.169 zł (7.052 zł opłata od pozwu, 1.500 zł zaliczka na biegłego, 3.600 zł wynagrodzenie pełnomocnika 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa), sąd powodowi przysługuje zwrot 3.772,39 zł (31%). Pozwanemu natomiast przysługuje zwrot 2.495,73 zł (69% z kwoty 3.600 zł + 17 zł + 221 zł kosztów biegłego). Na rzecz powoda zasądzono zatem różnicę w kwocie 1.125 zł. Z kolei w postępowaniu apelacyjnym powód wygrał sprawę w 42%-ach, zatem przysługuje mu zwrot kosztów w wysokości 1.134 zł (42% z 2.700 zł), natomiast pozwanemu przysługuje zwrot kosztów postępowania apelacyjnego w wysokości 58% z kwoty 6.521 zł (3.821 zł opłata od apelacji, 2.700 zł wynagrodzenie pełnomocnika), tj. 3.782,18 zł. Różnica na korzyść pozwanego to kwota 2.649 zł (po zaokrągleniu). W takim samym stosunku obciążono strony kosztami opinii biegłego w kwocie 1.992,22 zł. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego stanowi art. 100 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163 poz. 1348 z późn.zm.).