

Sygn. akt I ACa 1168/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<u>SSA Józef Wąsik</u>
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj SSO del. Regina Kurek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko Spółdzielni (...) w W.

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 17 sierpnia 2011 r. sygn. akt I C 307/10

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 w ten sposób, że kwotę 3.400 zł zastępuje kwotą 91.768 zł (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem złotych);**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Spółdzielni (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 5.999,09 zł (pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 09/100) tytułem kosztów sądowych;**

**IV. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I A Ca 1168/11

## UZASADNIENIE

Powódka M. K. (1) wniosła powództwo przeciwko stronie pozwanej Spółdzielni (...) w W. o wydanie nieruchomości położonej w miejscowości P. stanowiącej działkę (...) objętą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku (KW (...)). Powódka wniosła również o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 180.000 zł tytułem wynagrodzenia

za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Na uzasadnienie powyższych roszczeń powódka wskazała, iż jest właścicielką nieruchomości składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Brzesku Wydział IV Ksiąg Wieczystych. Strona pozwana natomiast zajmuje przedmiotową działkę (nr (...)) od lat 80-tych XX w kiedy to na jej terenie wzniosła budynek zlewni mleka. Dochodzona przez powódkę kwota 180.000 zł stanowi mnożnik kwoty 1500 zł tytułem odszkodowania za miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości przez okres 10 lat wstecz (120 miesięcy).

**Sąd Okręgowy w Tarnowie wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2011 r, orzekł, że:**

1. nakazuje stronie pozwanej Spółdzielni (...) w W., aby wydała powódce M. K. (1) nieruchomość położoną w P. stanowiącą działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...) ( (...));
  2. zasądza od strony pozwanej Spółdzielni (...) w W. kwotę 3.400 zł; (trzy tysiące czterysta złotych)
  3. w pozostałym zakresie powództwo M. K. (1) oddala;
  4. oddala powództwo wzajemne Spółdzielni (...) w W.;
  5. zasądza od M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Tarnowie kwotę 525,28 zł tytułem kosztów postępowania;
  6. zasądza od Spółdzielni (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Tarnowie kwotę 3.202,13 zł tytułem kosztów postępowania;
- V. koszty postępowania pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Za podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sąd przyjął następujące ustalenia faktyczne:

Na terenie miejskości P. znajduje się działka oznaczona nr (...) dla, której prowadzona jest KW (...) o powierzchni 0,029 ha. Działka zabudowana jest w części murowanym parterowym budynkiem użytkowym o nazwie (...) w P.. Opisany wyżej budynek posadowiony jest również na stanowiących własność Spółdzielni (...) w W. działkach nr (...) o łącznej powierzchni 0,1257 ha. Powyższe działki przylegają do siebie tworząc jeden zwarty kompleks znajdujący się w posiadaniu strony pozwanej ogrodzony trwałym ogrodzeniem. Działka powódki posadowiona jest w środkowej części budynku, natomiast reszta zajęta jest pod znajdujące się wokół budynku utwardzony plac oraz drogi dojazdowe. Budynek zlewni ma powierzchnię całkowitą wynoszącą 150,6 m<sup>2</sup> natomiast powierzchnia zabudowy wynosi 128,10 m<sup>2</sup>. Aktualnie w budynku oprócz zlewni mleka znajdują się również dwa lokale użytkowe: zakład fryzjerski oraz prowadzona przez powódkę kwaciarnia.

Budynek zlewni zbudowany został w latach 80-tych XX wieku przez poprzednika strony pozwanej to jest Wojewódzką Spółdzielnię Mleczarską w T.. Wojewódzka Spółdzielnia (...) w T. decyzją Naczelnika Gminy w C. z dnia 4 października 1979 roku otrzymała zezwolenie na zajęcie nieruchomości w celu uzbrojenia działki dla potrzeb zlewni mleka, natomiast decyzją Wojewódzkiego Biura (...) w T. z dnia 1 lutego 1980 roku ustalono miejsce i warunki inwestycji budynku zlewni(...) Poprzednik strony pozwanej nigdy nie był właścicielem działki nr (...).

W 1983 roku powódka M. K. (1) wniosła pozew do Sądu Rejonowego w Brzesku pozew (sygn. akt IC47/83) przeciwko poprzednikowi prawnemu strony pozwanej Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w T., w którym domagała się, aby przywrócono jej posiadanie względem działki nr (...) poprzez nakazanie stronie pozwanej oddanie działki powódce. W toku powyższego postępowania strony zawarły ugodę, zgodnie z którą Wojewódzka Spółdzielnia (...) w T. zobowiązała się do przeprowadzenia na swój koszt postępowania rozgraniczeniowego pomiędzy nieruchomościami stanowiącymi własność powódki M. K. (1) i jej męża M. K. (2), zaś w razie stwierdzenia w wyniku rozgraniczenia, iż budynek wznoszonej zlewni (...)usytuowany jest na gruncie stanowiącym własność powódki M. K. (1) i jej męża M. K. (2) strona pozwana zobowiązała się, iż w przepisanej prawem formie dokona przeniesienia na rzecz poszkodowanych stosownej działki ziemi bądź zapłaci odszkodowanie za zajęty pod budowę teren.

W kolejnych latach powódka wielokrotnie zwracała się do Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w T., a następnie do jego następcy prawnego to jest strony pozwanej Spółdzielni (...) w W.o uregulowanie stanu nieruchomości. Powódka wносиła o przeniesienie praw do budynku na jej rzecz, natomiast strona pozwana stała na stanowisku, iż za zajęta działkę powódce przysługuje jedynie odszkodowanie na co powódka nie chciała przystać. Strona pozwana jak również jej poprzednik prawny nigdy nie płacili powódce czynszu za zajęta nieruchomość.

Wartość rynkowa działki (...) położonej w P. wynosi według tej samej opinii 6.100 zł.

Sąd w pełni podzielił ustalenia zwarte w opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. W.. Sąd nie podzielił szeregu zarzutów powódki m.in, iż kwota odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy jest rażąco zaniżona w odniesieniu do warunków miejscowych. Zdaniem sądu biegły słuchany na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2011 roku w sposób rzeczowy odniósł się do zarzutów m.in. wskazując iż niemożliwym było odniesienie się do stawek obowiązujących na lokalnym rynku odnośnie najmu lokali, gdyż przedmiotem oceny było odszkodowanie z nieruchomości gruntowej. Nadto biegła uzasadniła sposób wyceny podnosząc, iż z uwagi na brak zarejestrowanych umów wynajmu gruntu na tym rynku wykonała wyceny tzw. metodą pośrednią. Sąd nie uwzględnił wniosku powódki o powołanie innego biegłego rzeczoznawcy, gdyż okoliczności te zostały w pełni ustalone w toku postępowania. Sąd podzielił zeznania świadka J. R. gdyż były spójne i wiarygodne oraz pozostawały w zbieżności z innymi dowodami. Sąd podzielił także w pełni zeznania powódki jako logiczne, spójne oraz spontaniczne.

W ocenie Sądu powództwo M. K. (1) zasługuje na częściowe uwzględnienie, natomiast powództwo wzajemne wniesione przez stronę pozwaną jest bezzasadne.

W ocenie sądu na częściowe uwzględnienie zasługuje również żądanie zasądzenia na rzecz powódki wynagrodzenia tytułem bezumownego korzystania z działki nr (...). Sąd oceniając zasadność roszczeń powódki uwzględnił warunki miejscowe, a szczególności położenie i niewielką wartość tej nieruchomości. Wziął też pod uwagę, iż powódka za lokal dzierżawiony od strony pozwanej płaci czynsz w kwocie 3,15 zł za m<sup>2</sup>. W ocenie sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie do kwoty 3.400zł. O kosztach sąd orzekał w myśl zasady wynikającej z treści art. 100 kpc.

### ***Apelację od tego wyroku wniosła powódka, zarzucając:***

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, a to:

- art. 233 k.p.c. w zw. art. 278 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej i zgodnej z zasadami doświadczenia życiowego oceny opinii biegłej R. W. w zakresie ustalenia wartości odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki nr (...) w okresie objętym żądaniem pozwu a w szczególności poprzez nadanie tej opinii mocy dowodowej i oparcie na niej rozstrzygnięcia w zakresie roszczenia o bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w sytuacji, gdy prawidłowa ocena przedmiotowej opinii jak i wydanej przez biegłą opinii uzupełniającej winna prowadzić do wniosku, że iż opinia ta budzi uzasadnione zastrzeżenia, zaś w sprawie winien zostać dopuszczony dowód z opinii innego biegłego,
- art. 286 kpc poprzez oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Mając na uwadze powyższe wniosła o:

- dopuszczenie uzupełniająco w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości w celu ponownego określenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości nr (...) w okresie objętym żądaniem pozwu,
- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości,
- zasądzenie od pozwanej Spółdzielni (...) w W. na rzecz powódki M. K. (1) kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym koszty zastępstwa adwokackiego.

Strona powoda wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji, zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. orz. Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 r. IV CK 273/03).

W sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której strona pozwana nieprzerwanie korzystała z nieruchomości powódki. Powódce należy się zatem za nieprzedawniony okres tego korzystania, wynagrodzenie w wysokości czynszu, który mogłaby uzyskać, gdyby wdzierżawiła tę nieruchomość.

Powstanie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść.

Kwestia, czy powódka byłaby w stanie wdzierżawić działkę (tj. czy znalazłaby dzierżawcę) przez cały objęty żądaniem pozwu okres jest dla sprawy obojętna, skoro przez ten czas działką tą władała strona pozwana, która za cały okres korzystania jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia.

W świetle przepisów ustawy Kodeks cywilny, przysługujące, na mocy art. 224 § 2 i art. 225 tej ustawy od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej; a więc tym co uzyskalby właściciel, gdy rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Tym samym, tak wypłacone świadczenie nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych.

Opinia R. W. budzi uzasadnione wątpliwości i dlatego zasadny był wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wysokości należnego powódce wynagrodzenia za korzystanie przez stronę pozwaną z przedmiotowej nieruchomości.

Należało bowiem mieć na uwadze, że w kwestionowanej opinii określono stawkę czynszu za dzierżawę w sposób pośredni, na podstawie wielkości strumieni dochodów rocznych określonych jako wskaźnik procentowy wartości rynkowej gruntu.

Jako przyczynę zastosowania tej metody biegła podała brak znajomości stawek za dzierżawę nieruchomości podobnych do nieruchomości(...) na podstawie których możliwe byłoby określenie stawki czynszu za bezumowne korzystanie z działki (...)

Apelująca uprawdopodobniła, że sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego było uznanie, że w latach 2000-2010 w powiecie (...) nie odnotowano wiarygodnych stawek czynszu dzierżawnego za grunty przeznaczone pod zabudowę. Nadto wątpliwości budziło przyjęcie położenia działki nr (...)/ jako średnio korzystne (teren zabudowy mieszkalnej), podczas gdy teren ten jest odpowiedni dla działalności handlowej ze względu na położenie w centrum miejscowości, bezpośrednio przy głównej drodze.

Nadto należy zgodzić się z apelującą, że skoro za nieruchomości związane z prowadzeniem działalności gospodarczej stawki podatku od nieruchomości wynoszą 0,50 zł za metr kwadratowy powierzchni, co oznacza, że podatek od nieruchomości wynosi ponad połowę stawki czynszu dzierżawy. Świadczy to o nierealnym ustaleniu stawki ze względu na racjonalność charakteryzującą gospodarcze wykorzystanie terenów.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego M. N. na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości o pow. 290 m<sup>2</sup> w P. z okres od marca 2000 r

do marca 201 Or według średnich stawek rynkowych za dzierżawę podobnych nieruchomości w celu zabudowy (pod działalność gospodarczą) w Gminie I. lub w podobnej (pod względem parametrów wyceny) okolicy.

W pisemnej opinii biegły sądowy ustalił na podstawie porównywalnych stawek rynkowych podobnych nieruchomości w tym samym powiecie ( (...)), że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr (...) o pow. 290 m<sup>2</sup> w P. za okres od marca 2000 r do marca 201 Or według średnich stawek rynkowych za dzierżawę podobnych nieruchomości wynosi 92.400 zł.

Biegły sądowy w piśmie z dnia 13 listopada 2012r odpowiedział na wszystkie zarzuty wniesione przez stronę pozwaną. Swoje stanowisko potwierdził na rozprawie apelacyjnej w dniu 4 grudnia 2012r.

Opinia biegłego jest w pełni przekonująca, gdyż jest szczegółowo uzasadniona, logiczna i poparta konkretnymi danymi. Odpowiada też zasadom doświadczenia życiowego oraz racjonalizmu ekonomicznego w świetle realiów życia gospodarczego. Odpowiada też poczuciu słuszności, gdyż strona pozwana i jej poprzednik prawny mieli wystarczającą ilość czasu, by uregulować stan prawny spornej nieruchomości, o co od dawna powódka bezskutecznie zabiegała.

Wycenienie biegłego sądowego M. N. zostało tylko nieznacznie zweryfikowane o jeden miesiąc, z uwagi na uwzględnienie daty wpływu pozwu w niniejszej sprawie. Pozew bowiem został wniesiony w kwietniu 201 Or , a nie w marcu tegoż roku.

Nie może odnieść skutku powołanie się przez stronę pozwaną na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 29.09.2011 r, sygn. akt IV CSK 84/11, PCD 2011,234/3 w myśl, którego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie może przekraczać wartości działki, gdyż:

po pierwsze - ustalona w niniejszej sprawie wartość przedmiotowej działki na 6100 zł nie jest wartością rynkową, lecz ustaloną teoretycznie na podstawie źle dobranego współczynnika dochodowości;

po drugie - nie jest ona wiążąca, gdyż nie była przesłanką rozstrzygnięcia powództwa wzajemnego (decydował brak dobrej wiary, a nie stosunek wartości nakładów do wartości działki);

po trzecie - wymienione rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego dotyczy wynagrodzenia za obce sieci przesyłowe, co odpowiada zakresowi służebności czyli odnosi się jedynie do częściowego pozbawienia właściciela z możliwości zwykłego korzystania ze swojej nieruchomości.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 kpc.

Biorąc pod uwagę, że ostatecznie opinia biegłego okazała się korzystna dla powódki Sąd uznał, że jej koszty powinna ponieść w przeważającej części strona pozwana i dlatego nakazał ściąganie od niej brakującej sumy.

Jednakże z uwagi na częściowe uwzględnienie powództwa, które nie zostało ograniczone oraz apelacji koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie zniesiono na podstawie art. 100 kpc.