

Sygn. akt I AGa 200/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Paweł Rygiel (spr.)

Sędziowie: SSA Grzegorz Krężolek

SSA Beata Kurdziel

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2023 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 10 lutego 2021 r., sygn. akt VII GC 138/17

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych), tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

sygn. akt I AGa 200/21

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 maja 2023 r.

Powód M. M. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy G. kwoty 463 536,73 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 lipca 2017 r. do dnia zapłaty. Roszczenie powód wywodził z § 11 pkt 2 umowy dzierżawy zawartej między stronami w dniu 12 maja 2003 r. tj. dochodził należności tytułem zwrotu kosztów związanych z usunięciem nakładów, jakie zostały poczynione na terenach przekazanych powodowi przez Gminę G. w związku z łączącą strony umową dzierżawy.

Strona pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości podnosząc że powód nie wykazał, aby poniósł jakiegokolwiek koszty związane z usunięciem nakładów poczynionych przez niego na nieruchomościach oddanych mu w dzierżawę. Ponadto podniosła, że powód domaga się częściowo zwrotu kosztów usunięcia nakładów poczynionych na nieruchomościach, które nie były przedmiotem zawartej między stronami umowy. Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia roszczenia.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Kielcach:

- zasądził od Gminy G. na rzecz M. M. kwotę 20 682,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 lutego 2021 r. do dnia zapłaty (pkt I);

- oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II);

- zasądził od M. M. na rzecz Gminy G. kwotę 12 675,28 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III);

- nakazał ściągnąć od M. M. z roszczenia zasądzonego w punkcie I na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 334,08 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt IV);

- nakazał pobrać od Gminy G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 848,28 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt V);

- w pozostałym zakresie nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Kielcach (pkt VI).

Sąd poczynił ustalenia stanu faktycznego co do sporządzenia przez Gminę G. w dniu 2 stycznia 2003 r. SIWZ do przetargu pisemnego nieograniczonego na dzierżawę działek i obiektów położonych w miejscowości L. nad zbiornikiem wodnym (...) gmina G.. Wskazał, że powód złożył ofertę zagospodarowania terenu na część działek, tj. nr (...), (...), (...). Na części wydzierżawionego terenu powód zamierzał wybudować zjeżdżalnię wodną, zapewnić zaplecze wypoczynkowe i gastronomiczne.

W dniu 12 maja 2003 r. powód M. M. zawarł z pozwanym Gminą G. umowę dzierżawy gruntów położonych w L. przy zalewie, a stanowiących własność Gminy. Wydzierżawiający (pozwany) oddał dzierżawcy (powodowi) do używania i pobierania pożytków nieruchomości gruntowe o pow. 4,6265 ha oznaczone numerami ewidencyjnymi:

- (...) o powierzchni 2,2953 ha,
- (...) o powierzchni 0,3700 ha,
- (...) o powierzchni 1,9612 ha

położone w miejscowości L. przy zalewie. Zgodnie z § 9 umowa ta została zawarta na czas określony, tj. od dnia 12 maja 2003 r. do dnia 12 maja 2013 r., lecz strony w ust. 2 zastrzegły możliwość jej rozwiązania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia jedynie w przypadku naruszenia postanowień umowy.

W § 11 pkt 2 umowy dzierżawy strony ustaliły, iż w przypadku zakończenia umowy przed 12 maja 2013 r., pozwany (Wydzierżawiający) zwróci powodowi (Dzierżawcy) koszty związane z usunięciem nakładów, chyba, że umowa zostanie rozwiązana z powodu naruszenia postanowień umowy przez Dzierżawcę.

Kolejno Sąd poczynił ustalenia co do poddzierżawy części terenu przez powoda. Zostały wydane również pozwolenia na budowę zjeżdżalni wodnych nad zalewem oraz zgody na przebieg kabla energetycznego przez działkę nr (...) oraz na podłączenie działki nr (...) do sieci wodociągowej.

Na przekazanych powodowi przez pozwanego terenach powód wybudował bar, ogródki, scenę leśną, a podmioty, które za zgodą powoda prowadziły na wydzierżawionym terenie działalność gospodarczą; wybudowały dwie duże zjeżdżalnie i jedną małą, dwa place zabaw; ogrodziły teren, wybudowały przyłącze energetyczne, miejsca parkingowe, wodociągi i zrehabilitowały plażę.

Na działce (...) został posadowiony fundament betonowy, na którym powód wybudował drewniany sklepik. W czasie trwania umowy działka (...) została podzielona, a jej części oznaczona jako (...) została zwrócona właścicielowi.

Ponadto powód położył przewody wodne i elektryczne, które zasilają pompę. W późniejszym okresie zjeżdżalnie uległy spaleni.

Pismem z dnia 11 grudnia 2009 r. Gmina G. złożyła oświadczenie o rozwiązaniu przedmiotowej umowy dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, gdzie prawomocnym wyrokiem w sprawie (...) Sąd Apelacyjny w K. uznał, że dokonane przez pozwanego wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 12 maja 2003 r. było bezpodstawne.

Pismem z dnia 8 maja 2015 r. pozwana Gmina G. wezwała powoda do usunięcia wszelkich rzeczy, które pozostały na dzierżawionym terenie.

Na zlecenie powoda został sporządzony kosztorys demontażu zjeżdżalni wodnej wraz z wszelkimi budowlami na działkach (...) oraz przyłącza energetycznego i wodnego, który opiewał na kwotę 463 536,73 zł.

Powód w dniu 21 czerwca 2017 r. zawarł z P. D. umowę o roboty rozbiórkowe, na mocy której powód zlecił rozbiórkę: zjeżdżalni wodnej potrójnej i pojedynczej, pozostałości ślizgów wodnych, placów zabaw przy zbiorniku wodnym. Ponadto w zakres prac wchodził wykop instalacji elektrycznej zasilającej zjeżdżalnie wodne, instalacji wod-kan zasilającej zjeżdżalnie, a także transport rozebranych i pociętych elementów zjeżdżalni, ślizgów wodnych i placu zabaw z miejscowości L. do miejscowości W.. Ponadto transport wykopanych elementów zasilania elektrycznego i wodnego zjeżdżalni, demontaż częściowo spalonych ślizgów wodnych, uprzątnięcie terenu plaży przy zbiorniku wodnym w C.. Powód zapłacił za wykonane prace kwotę 380 000 zł brutto.

Pismem datowanym na dzień 23 czerwca 2017 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 463 536,73 zł w związku z bezpodstawnym wypowiedzeniem umowy dzierżawy w terminie do dnia 30 czerwca 2017 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 lipca 2017 r. tytułem zwrotu kosztów związanych z usunięciem nakładów, jakie zostały poczynione w związku z zawartą między stronami umową dzierżawy.

Sąd podał, że dokładne umiejscowienie nakładów poczynionych przez powoda i jego poddzierżawców obrazuje opinia i mapa biegłego geodety uprawnionego S. K. (1) sporządzona na potrzeby postępowania w sprawie sygn. akt (...) Sądu Okręgowego w Kielcach w oparciu o przedłożone do akt tej sprawy dokumenty oraz oględziny nieruchomości w dniu 7 czerwca 2014 r.

W oparciu o opinię biegłej M. C. Sąd wskazał, że wartość prac koniecznych do usunięcia nakładów poczynionych na działkach będących przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 12 maja 2003 r. obejmuje:

- koszt usunięcia z działki (...) basenu w kształcie nerki wraz z wywiezieniem gruzu – w kwocie 5 498,09 zł netto oraz dodatkowy koszt związany z usunięciem płyty żelbetowej o grubości 30 cm z dna basenu nerkowego w kwocie 2 229,08 zł netto,
- koszt demontażu z działki (...) urządzeń zabawowych 2 kompletów – w łącznej kwocie 4 286,28 zł netto,
- koszt usunięcia płyty betonowej z działki nr (...) – w kwocie 4 801,96 zł netto.

Łączny koszt usunięcia opisanych powyżej nakładów stanowi kwotę 16 815,41 zł netto, a po uwzględnieniu należnego podatku VAT kwotę 20 682,95 zł brutto.

Dalej Sąd wskazał w oparciu o jakie dowody poczynił ustalenia stanu faktycznego, oraz dokonał ich oceny. Podał, że rozbieżności w zakresie poczynionych i usuniętych nakładów oraz ich umiejscowienia ostatecznie rozwiąły: opinia biegłej z zakresu budownictwa M. C. oraz sporządzona na potrzeby postępowania w sprawie sygn. akt (...) Sądu Okręgowego w K. opinia i mapa biegłego geodety uprawnionego S. K. (1) oraz oświadczenie strony pozwanej co do faktycznego usunięcia nakładów z dzierżawionych działek. Sąd uznał opinię biegłego z zakresu budownictwa M. C. za jasną, pełną i jednoznaczną. Wnioski opinii biegłego w sposób logiczny, pełny i wyczerpujący pozwoliły ustalić w sprawie okoliczności wymagające wiedzy specjalistycznej, tj. uzasadnione i celowe koszty usunięcia nakładów poczynionych przez powoda (poddzierżawców) na dzierżawionych nieruchomościach. Opinia przedłożona przez

biegłego sądowego co prawda była kwestionowana przez powoda, jednakże zdaniem Sądu biegła zarówno w opiniach uzupełniających, jak i ustnych w sposób wyjątkowo wnikliwy i szczegółowy ustosunkowała się do wszystkich zgłaszanych zarzutów i wyjaśniła wszystkie pojawiające się wątpliwości w zakresie koniecznych i ekonomicznie uzasadnionych kosztów usunięcia nakładów.

Sąd podzielił również opinię wraz z mapą sporządzona na potrzeby postępowania w sprawie sygn. akt (...) SO w K. przez biegłego geodetę uprawnionego S. K. (1), mając przy tym na uwadze okoliczność, iż zarówno Sąd Okręgowy wK. w składzie orzekającym w w/w sprawie, jak również Sąd Apelacyjny w Krakowie rozpoznając apelację powoda zaaprobowali wnioski i ustalenia biegłego.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji wskazał, że powód wywodzi swoje roszczenie z tytułu zwrotu usunięcia nakładów na podstawie § 11 ust. 2 umowy dzierżawy z dnia 12 maja 2003 r. łączącej strony. Strona pozwana była zatem obowiązana do zwrotu powodowi kosztów usunięcia nakładów poczynionych przez niego (i poddzierżawców) na nieruchomościach będących przedmiotem umowy dzierżawy, tj. działkach nr (...). Zatem § 11 ust. 2 dotyczy wyłącznie w/w działek, nie zaś tych wskazanych w SIWZ lub błędnie określonych w dokumentacji przetargowej jako działka z plażą i dostępem do zbiornika.

W zakresie kosztów demontażu zjeżdżalni ślimakowej i prostej Sąd wskazał, iż z opinii biegłej M. C. wynika, iż na budowę zjeżdżalni wodnych przy zbiorniku wodnym zostały wydane dwie decyzje – pozwolenia na budowę. Inwentaryzacja powykonawcza również potwierdza wybudowanie zjeżdżalni wodnych prostej i ślimakowej na działce nr (...) (k. 126). Także na mapie wykonanej przez biegłego geodetę S. K. (1) w sprawie sygn. akt (...) SO w K. obie zjeżdżalnie wodne zostały wkreślone na działce ewidencyjnej nr (...), która powstała z działki nr (...). Działka nr (...), jak również działka nr (...), nie były objęte umową dzierżawy z dnia 12 maja 2003 r. Zatem obiekty takie jak zjeżdżalnia woda prosta i ślimakowa zostały wybudowane na działkach nie stanowiący przedmiotu umowy dzierżawy i powód nie mógł zasadnie domagać się zwrotu kosztów demontażu tych zjeżdżalni od pozwanej. Ponadto powód pismem z dnia 04.08.2003 r. pozwanej został zobowiązany do rozbiórki zjeżdżalni na własny koszt.

Co do przebiegu kabla energetycznego i wodociągu, to w ocenie Sądu powód nie udowodnił ich przebiegu. Żadna część tych instalacji nie została ujawniona w dzierżawionym gruncie ani przez biegłego geodetę S. K. (1) w 2014 r., ani przez biegłą M. C. w 2019 r. Powód nie przedstawił nadto faktury wystawionej przez (...) z tytułu usunięcia na zlecenie powoda wodociągu w 2017 r. Powód nie udowodnił, że biegły one rzeczywiście przez dzierżawione od Gminy G. działki.

Odnosnie ułożenia i rozebrania 60 m<sup>2</sup> dróg z płyt żelbetowych z wywozem płyt Sąd wskazał, że brak jest w aktach informacji, czy i kiedy była układana i rozbierana taka droga, a nawet gdyby powstała to na działce nr (...), która nie stanowiła przedmiotu dzierżawy.

Koszt usunięcia ogrodzenia od strony lasu na działce nr (...) (przy czym w 2014 r. istniały w gruncie jedynie obcięte równo z ziemią słupki stalowe) nie było objęte kosztorysem powoda ani żądaniem pozwu. Nie wiadomo przy tym z jakiego materiału, kiedy i przez kogo zostało ono wykonane, a następnie obcięte równo z ziemią. Powód nie wnioskował w tym zakresie o uzupełnienie opinii biegłej i nie rozszerzył powództwa o tę część nakładów.

Sąd podniósł, że opinie biegłej M. C., są rzetelne i fachowe, spójne i logiczne, oraz sporządzone zgodnie ze wskazaniem wiedzy. Sporządzając opinię biegła oparła się na materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy i w aktach związkowych. Z tego też względu na jej podstawie Sąd oparł swoje ustalenia w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, przyjmując, że uzasadnione było żądanie powoda jedynie w zakresie wyliczonych przez biegłą kosztów usunięcia nakładów w postaci: basenu nerkowego wraz z płytą żelbetową o grubości 30 cm na dnie (5 498,09 zł netto + 2 229,08 zł netto), dwóch kompletów placów zabaw – w basenie i na gruncie na działce (...) powstałej z podziału działki nr (...) (4 286,28 zł netto) i płyty betonowej pod namiot gastronomiczny na działce nr (...) powstałej z podziału działki nr (...) (4 801,96 zł netto). Suma kosztów usunięcia tych nakładów daje kwotę 16 815,41 zł netto, a po doliczeniu podatku VAT kwotę 20 682,95 zł brutto i taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powoda na podstawie § 11 ust. 2 umowy dzierżawy z dnia 12 maja 2003 r.

W zakresie kwoty przekraczającej zasadzoną Sąd uznał że powód - mimo spoczywającego na nim ciężaru dowodu - nie wykazał istnienia wiarygodności określonej w pozwie względem pozwanego. W zakresie pozostałych nakładów i ich kosztów usunięcia Sąd uznał, że roszczenie nie pozostaje w związku przyczynowym ze zobowiązaniem wynikającym z § 11 ust. 2 umowy dzierżawy, jako że nie zostały one zlokalizowane na działkach oddanych powodowi w dzierżawę na podstawie tej konkretnej umowy dzierżawy (zjeżdżalnie, drogi dojazdowe), nie udowodniono też ich faktycznego przebiegu, wykonania i usunięcia do dnia zamknięcia rozprawy (kabel energetyczny i wodociąg, drogi dojazdowe), zobowiązanym do rozbiórki był inwestor na własny koszt (zjeżdżalnie), bądź też do ich usunięcia był obowiązany sam pozwany (doły ustępowe).

Sąd Okręgowy uznał za niezasadny zarzut strony pozwanej przedawnienia roszczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia, przy przyjęciu, że powód wygrał proces w 4%, a pozwany w 96%.

O nieuiszczonych kosztach sądowych orzekł w pkt IV i V stosownie do wyniku sprawy i zgodnie z art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

W pozostałym zakresie nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył w pkt VI Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Kielcach.

Powód wniósł apelację od wyroku zaskarżając go w części tj.: w pkt I w zakresie daty naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie od 10 lutego 2021 r., zamiast od daty wymagalności wskazanej w pozwie tj. od 1 lipca 2017 r.; co do pkt II, III i IV.

Wyrokowi zarzucił:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie ustaleń faktycznych na podstawie opinii sporządzonych przez biegłą sądową M. C., mimo, iż biegła w swoich opiniach ustaliła koszt usunięcia nakładów wyłącznie na części terenu przekazanego powodowi przez pozwanego, nie zaś zgodnie z zarządzeniem sądu, gdzie biegła miała ustalić koszt usunięcia wszystkich nakładów jakie poniósł powód na terenach przekazanych powodowi. Biegła nie ustaliła zatem błędnie kosztów usunięcia nakładów z plaży, gdzie powód usunął dwie zjeżdżalnie oraz kosztu usunięcia wodociągu i kabla energetycznego;

b) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę opinii biegłej M. C., polegającą na uznaniu tych opinii za wiarygodne, spełniające obowiązujące standardy, rzetelne, logiczne, konsekwentne, uzasadnione i fachowe, podczas gdy są one niepełne, niejasne, zawierają błędy w zakresie przyjętej metody wyliczenia usunięcia nakładów, pozostają w sprzeczności z materiałem dowodowym zaoferowanym przez powoda, zostały sporządzone bez przeprowadzenia obmiarów w terenie, a nadto bez przeprowadzenia oględzin tych składników w terenie, z których powód żąda zapłaty za zwrot usunięcia nakładu zgodnie z umową;

c) brak odniesienia się przez Sąd do zarzutów powoda do opinii biegłej oraz brak możliwości zgłoszenia przez powoda zastrzeżeń do uzupełniającej opinii biegłej z dnia 30.06.2020 r.;

d) nieprawidłową ocenę dowodów przeprowadzonych przez powoda stwierdzających faktyczny poniesiony koszt usunięcia wszystkich nakładów, co spotkało się z bezzasadną odmową wiarygodności tychże dowodów przez sąd, bez wskazania przyczyn takiej oceny w treści uzasadnienia wyroku, co w rezultacie doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych dotyczących wysokości poniesionej przez powoda szkody związanej z usunięciem nakładów;

e) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 233 § 1 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w stwierdzeniu, że powód nie udowodnił okoliczności objętej żądaniem pozwu, co spowodowało oddalenie powództwa

ponad zasądzoną kwotę 20.682,95 zł, podczas gdy fakty poniesionej szkody związanej z usunięciem nakładów zostały w całości udowodnione przez powoda;

f) art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez:

- oddalenie wniosków dowodowych powoda zawartych w piśmie z dnia 18 stycznia 2021 r. tj. o zwrócenie się przez sąd do zakładu energetycznego w przedmiocie uzyskania odpowiedzi na pytania wskazane w w/w piśmie, które zdaniem powoda były niezbędne do prawidłowego rozpoznania sprawy w zakresie usunięcia nakładu w postaci kabla energetycznego;

- brak rozpoznania przez sąd wniosku zawartego w piśmie z dnia 18 stycznia 2021 r. o wyznaczenie innego biegłego;

- oddalenie wniosku dowodowego powoda wskazanego na rozprawie w dniu 20.01.2021 r. oraz 03.02.2021 r. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji, gdzie powód nie został nigdy wezwany do zapłaty zaliczki na poczet opinii biegłego z zakresu geodezji;

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 455 k.c. w zw. z art. 482 k.c. poprzez przyjęcie terminu naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 10 lutego 2021 r., podczas gdy powód przed wytoczeniem powództwa wysłał pozwanemu wezwanie do zapłaty obejmujące przedmiot wytoczonego powództwa z terminem płatności do dnia 30 czerwca 2017 r., co w konsekwencji w związku z brakiem zapłaty przez pozwanego powinno skutkować przyjęciem, że odsetki powinny być naliczane zgodnie z art. 482 k.c. od dnia 01 lipca 2017 r.;

b) art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 363 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez:

- błędne wyliczenia przez biegłą sądową M. C. usunięcia nakładów przez powoda w postaci tzw. basenu nerkowego i urządzeń rekreacyjnych w postaci wodnego placu zabaw zamontowanego na stałe w basenie nerkowym, bowiem powierzchnia basenu nerkowego wskazana na mapach zasadniczych była pięciokrotnie większa aniżeli przyjęła to biegła sądowa w swoich opiniach, co wykazał powód stosownymi dokumentami, w tym kosztorysem i fakturami;

- częściowe wyliczenie przez biegłą sądową M. C. usunięcia nakładów przez powoda w postaci przyłącza wodociągowego oraz braku wyliczenia usunięcia nakładu w postaci dwóch zjeżdżalni wodnych oraz kabla energetycznego, podczas gdy nakłady te były usuwane z terenów, które zostały przekazane powodowi przez pozwanego w związku z zawartą umową dzierżawy, a których usunięcie w całości wykazał powód stosownymi dokumentami w tym kosztorysem i fakturami.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez zasądzenie na rzecz M. M. od pozwanej Gminy G. pozostałej kwoty 442.853,78 zł ponad już zasądzoną kwotę 20.682,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za każdy dzień opóźnienia w płatności od dnia 01 lipca 2017 r. do dnia zapłaty, zgodnie z żądaniem pozwu. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Domagał się zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję według norm przepisanych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powoda jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd I instancji. W ocenie Sądu ustalenia te zostały poczynione prawidłowo na podstawie wszystkich przeprowadzonych w sprawie dowodów,

z poszanowaniem granic wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c. Nie były zatem uzasadnione zarzuty powoda dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie błędnej oceny zgromadzonych dowodów, w szczególności dowodu z opinii biegłego sądowego M. C..

Należy wskazać, że z uwagi na charakter sprawy i konieczność ustalenia kosztów usunięcia nakładów jakie powód poczynił na działkach objętych umową dzierżawy z dnia 12 maja 2003 r., niezbędne było skorzystanie z wiadomości specjalnych. Sąd nie posiadając takich wiadomości i specjalistycznej wiedzy, nie może poczynić w tym zakresie ustaleń bez zasięgnięcia opinii biegłego, zatem należało uznać że właściwym środkiem dowodowym służącym wyjaśnieniu tych okoliczności może być tylko dowód z opinii biegłego przeprowadzony w oparciu o art. 278 k.p.c. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela pogląd wyrażony w wyroku tut. Sądu z dnia 18 stycznia 2022 r., sygn. akt I AGa 171/20 (LEX nr 3330110), iż właściwą rolę biegłego w postępowaniu sądowym, wyznaczają granice zakresu jego wiadomości specjalnych. Opinia biegłego umożliwia sądowi analizę i ocenę ustalonych okoliczności sprawy przez pryzmat niezbędnej wiedzy. Ma zatem na celu ułatwienie sądowi należytej oceny zebranego w sprawie materiału wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne. Zadaniem biegłego nie jest przy tym ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i umożliwienie wyjaśnienia przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału sprawy. Opinia ta podlega ocenie - przy zastosowaniu art. 233 § 1 - na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Dowód z opinii biegłego jest prawidłowo przeprowadzony wówczas, gdy opinia zawiera uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych.

Ponadto w sytuacji, gdy Sąd uznaje opinię za pełną, spójną, rzetelną i jasną, wskutek czego włącza jej wnioski do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, nie może samodzielnie czynić ustaleń przeciwnych lub choćby niezgodnych z tymi wnioskami (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 marca 2013 r., sygn. akt I ACa 125/13 LEX nr 1438004, orzeczenia Sądu Najwyższego z: 7 stycznia 1997 r., I CKN 44/96 nie publ.; 7 listopada 2000 r., i CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4 poz. 64; 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90, OSP 1991, nr 11-12, poz. 300).

Zatem w zakresie wiadomości specjalnych Sąd I instancji prawidłowo oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa mgr inż. M. C.. Zgodnie z postanowieniem z dnia 24 czerwca 2019 r. (k. 181v), Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji i budownictwa na okoliczność zakresu nakładów poczynionych przez powoda na działkach oddanych mu w dzierżawę przez Gminę G. na podstawie umowy zawartej w dniu 12.05.2003 r. oraz wartości prac koniecznych do usunięcia tych nakładów i kosztu usunięcia wszystkich nakładów jakie poniósł powód z przekazanych powodowi terenów przez pozwanego. Biegła M. C. w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy, zeznania świadków i stron oraz akta sprawy (...) Sądu Okręgowego w K. w tym wydaną w w/w sprawie opinię biegłego geodety S. K. (1), określiła jakie nakłady powód poczynił na działkach, które mocą umowy stron z dnia 12.05.2003 r. zostały oddane mu w dzierżawę przez Gminę G. i ile wynosi koszt usunięcia tych nakładów. Biegła w sposób szczegółowy wskazała, które nakłady dotyczyły działek nr (...), zaś które nie były objęte przedmiotową umową dzierżawy m.in. działka z plażą i zjeżdżalniami ślimakową i prostą. Skoro zatem nakłady częściowo zostały poczynione przez powoda na działkach nie będących przedmiotem umowy i nie znajdowały do nich zastosowania zapisy § 11 ust. 2 umowy, to biegła w sposób prawidłowy nie ustalała wartości tych nakładów i kosztów ich usunięcia, bowiem nie miało to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem samo niezadowolenie strony z opinii biegłego nie może stanowić wyłącznej podstawy do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, iż opinia nie ma treści odpowiadającej stronie, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Przeciwnie oznaczałoby, że każdorazowo należałoby powołać dowód z opinii innych, kolejnych biegłych w sytuacji gdy nie jest ona tożsama ze stanowiskiem którejs z stron postępowania. (m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 01 czerwca 2022 r., sygn. akt III AUa 721/21, LEX nr 3410457).

Konsekwencją powyższego był brak uwzględnienia wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, bowiem powód nie przedstawił takich argumentów, które podważyłyby wnioski opinii biegłej M. C.. Sąd I instancji prawidłowo uznał opinię główną oraz opinie uzupełniające wydane przez biegłą M. C. za wiarygodne i rzetelne, a ich wnioski za logiczne i spójne. Brak było podstaw do kwestionowania wniosków tych opinii. Biegła w ustnych opiniach złożonych na rozprawach w dniu 09 listopada 2020 r. oraz 20 stycznia 2021 r. odniosła się w sposób szczegółowy do zarzutów powoda do opinii pisemnych, zaś pytania powoda dotyczące faktycznie przekazanych działek, a nie tych które były objęte umową z 2003 r. podlegały oddaleniu, jako bezprzedmiotowe.

Wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety Sąd I instancji prawidłowo oddalił, bowiem był on spóźniony i nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro Sąd dysponował rzetelną opinią biegłego K. ze sprawy(...).

Konsekwencją prawidłowo ustalonego stanu faktycznego w sprawie były właściwe rozważania prawne Sądu I instancji. Powód nie wykazał zasadności dochodzonego roszczenia ponad kwotę zasądzoną w wyroku. Zgodnie z umową dzierżawy z dnia 12 maja 2003 r. powodowi zostały wydzierżawione następujące grunty: działki nr (...), (...), (...). Należało podzielić ocenę Sądu Okręgowego, że w oparciu o opinię biegłego geodety S. K. (1) sporządzoną do sprawy sygn. (...) prowadzonej przed Sądem Okręgowym w K. oraz opinię biegłej M. C. nakłady jakie powód poczynił na działkach objętych umową dzierżawy obejmowały wyłącznie basen nerkowy wraz z płytą żelbetową, dwa urządzenia zabawowe, płytę betonową. Powód pomimo spoczywającego na nim ciężaru dowodu nie przedstawił żadnej inwentaryzacji obiektów, które miały zostać umieszczone na dzierżawionych terenach, nie był w stanie udowodnić że część obiektów została umieszczona w gruncie np. wodociąg czy kabel, jakie dokładnie były to objekty. Powód nie przedstawił dowodów, z których wynikałoby położenie kabla energetycznego oraz wodociągu na działkach, których dotyczyła sporna umowa stron. Biegły z zakresu geodezji S. K. (2) oraz biegła M. C. nie byli w stanie określić w dokumentacji i mapach oraz w trakcie oględzin, gdzie miałyby one przebiegać. Zjeżdżalnie ślimakowa i prosta zostały zaś usytuowane na działce (...), która następnie uległa podziałowi i powstała z niej działka nr (...). Działki te nie były objęte umową dzierżawy z dnia 12 maja 2003 r. W okolicznościach badanej sprawy powód nie wykazał zatem, aby mógł zasadnie domagać się na podstawie § 11 ust. 2 umowy zwrotu kosztów usunięcia nakładów ponad te, które zostały ustalone przez Sąd Okręgowy na kwotę 20 682,95 zł.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie był również zasadny zarzut naruszenia art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. (błędnie wskazanym w apelacji jako art. 482 k.c.). dotyczący błędnego zasądzenia odsetek za opóźnienie od daty wyrokowania tj. 10 lutego 2021 r., zamiast od daty 01 lipca 2017 r., tj. po upływie terminu do zapłaty wyznaczonego pozwanej gminie przez powoda na 30 czerwca 2017 r. i wówczas należało liczyć datę wymagalności odsetek.

Nie zawsze wymagalność roszczenia będzie zależała od wezwania do spełnienia świadczenia i uzasadnione byłoby zasądzenie odsetek od dnia następnego po upływie terminu wezwania do zapłaty. Termin, od którego zobowiązany do zapłaty roszczenia z tytułu zwrotu kosztów usunięcia nakładów na dzierżawioną nieruchomość popadł w stan opóźnienia - warunkujący zasądzenie odsetek ustawowych - należy zatem ustalać indywidualnie z uwzględnieniem okoliczności danej sprawy, bowiem było trudne do ustalenia w dacie wezwania które dokładnie nakłady poczynił powód, na których działkach i jaki był koszt ich usunięcia. Zatem dopiero w toku postępowania, w oparciu o opinie biegłej sądowej M. C. możliwe było obiektywne określenie przez stronę pozwaną zasadności żądań powoda. Granice wymagalności roszczenia powoda prawidłowo Sąd I instancji wyznaczył na datę wydania wyroku w niniejszej sprawie i od tej daty winny być zasądzone odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty 20 682,95 zł.

Mając powyższe na uwadze apelacja powoda podlegała oddaleniu, o czym Sąd Apelacyjny orzekł w pkt 1 wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik - na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na zasądzone od przegrywającego powoda na rzecz wygrywającej strony pozwanej koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika Gminy G. w osobie radcy prawnego w kwocie 8 100 zł - ustalone na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 zd. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).