

Sygn. akt: I ACa 288/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Cesarz
Sędziowie:	SA Wiesława Kuberska (spr.) SO del. Joanna Walentkiewicz - Witkowska
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

przeciwko **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. - Zakład (...) w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 15 listopada 2012 r. sygn. akt X GC 531/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. - Zakład (...) w Ł. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I A Ca 288/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od strony pozwanej (...) spółki z o.o. z siedzibą w W. – Zakład (...) w Ł. na rzecz powodowej (...) spółki z o.o. w K. kwotę 27.750 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 marca 2009 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części oraz orzekając w przedmiocie kosztów procesu w ten sposób, że zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.245 zł tytułem zwrotu tychże kosztów, oraz nakazał ściąganie od obu stron nieuiszczonych kosztów sądowych proporcjonalnie do wyniku procesu.

(wyrok – k. 340).

Sąd Okręgowy wydał powyższe orzeczenie na podstawie ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podziela w całości i uznaje za własne.

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd I instancji oparł na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym w postaci dokumentów załączonych przez strony oraz opinii biegłego sądowego Z. S.. Opinię tę Sąd a quo uznał za fachową, rzetelną, logiczną i miarodajną i mimo próby jej zakwestionowania przez strony – przyjął ją za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Sąd pominął dowód z przesłuchanych świadków poza dowodem z zeznań świadka R. S., uznając, iż okoliczności na wykazanie, których świadkowie ci zostali zgłoszenia, są albo nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy albo niesporne. Za te ostatnie Sąd Okręgowy przyjął fakt istnienia określonej linii napowietrznej stanowiącej własność strony pozwanej jak również termin jej wybudowania, wykorzystywania na cele, dla których została wybudowana i czas użytkowania spornego terenu jak również jego gospodarcze przeznaczenie.

W świetle tych ustaleń Sąd a quo ocenił, że powództwo jest częściowo zasadne i zasługuje na uwzględnienie na podstawie art. 222 – 225 k.c. W przedmiotowej sprawie jest bezsporne, iż strona powodowa korzystała z uprawnień właścicielskich bądź zrównanych z nimi uprawnień użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości w okresie dnia od 11 października 2007 roku do dnia 18 września 2008 roku. Jest również niesporne, iż strona pozwana, przez cały wymieniony wyżej okres korzystała z części nieruchomości, będącej w użytkowaniu wieczystym strony powodowej bez podstawy prawnej (umowy, orzeczenia sądowego, decyzji administracyjnej itp.), oraz bez zgody właściciela i tym samym wkraczała w prawo własności strony powodowej. Właściciel nieruchomości z wyłączeniem innych osób, może korzystać ze swojego prawa własności, natomiast przeciwko osobie, która naruszyła własność w inny sposób niż pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, właścicielowi przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Zatem uprawnieniom właściciela – strony powodowej, odpowiada powszechny, obciążający wszelkie inne osoby – w tym również stronę pozwaną, obowiązek nienaruszania jego wyłącznego prawa podmiotowego.

Zgodnie z treścią art. 224 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy są takie same, jak obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela. Z treści art. 225 k.c. wynika obowiązek posiadacza będącego w złej wierze do zwrotu na rzecz właściciela nieruchomości wszelkich pożytków, jakie uzyskał w związku z władaniem nieruchomością, a także uprawnienia żądania zwrotu wynagrodzenia za bezumowne (bez tytułu prawnego) władanie nieruchomością. Dobrą wiarę wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka winny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. Oznacza to, iż dobrą wiarę bezsprzecznie wyłącza pozytywna wiadomość o braku uprawnienia. Zdaniem Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie ujawnienie strony powodowej w księgach wieczystych prowadzonych dla spornych nieruchomości wobec zasady rękojmi wiary publicznej tego rodzaju rejestrów, uzasadniało przekonanie o wiedzy pozwanej o braku uprawnień do korzystania z nieruchomości stanowiącej własność powodowej spółki w zakresie, w jakim prawo to zostało ograniczone. Ponadto strona pozwana wobec postępowań sądowych prowadzonych przez poprzedników powodowej spółki, jako podmiotów legitymujących się prawem użytkowania wieczystego do nieruchomości miała wiedzę o przesłankach uzasadniających możliwość stwierdzenia, iż zajmuje część nieruchomości bez tytułu prawnego, a co za tym idzie jest ona posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Wbrew stanowisku strony pozwanej uprawnienia, o jakich mowa wyżej przysługują właścicielowi nieruchomości, zaś fakt jej wyzbycia się, nie prowadzi do unicestwienia

legitymacji do dochodzenia tego rodzaju roszczeń i uprawnień poza jak się wydaje prawem do zwrotu – wydania rzeczy, które pozostaje w ścisłym związku z uprawnieniami aktualnego właściciela. Skoro, zatem strona powodowa dochodzi w przedmiotowej sprawie roszczeń uzupełniających za okres odpowiadających okresowi przysługujących jej uprawnień, jako użytkownika wieczystego nieruchomości, nie sposób jej odmówić prawa domagania się tego rodzaju roszczeń o charakterze odszkodowawczym, bowiem korzystając z uprawnień właścicielskich (użytkownika wieczystego) w ograniczonym bez umocowania prawnego przez pozwaną zakresie w określonym czasie, jako właściciel poniosła określoną szkodę.

Sąd a quo za bezzasadny uznał zarzut strony pozwanej zasiedzenia spornej części nieruchomości oraz zarzut przedawnienia roszczenia. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż takiej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania bez tytułu prawnego (wyr. SN z dnia 7 kwietnia 2000 r. IV CKN 5/00). Roszczenie strony powodowej, jako roszczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przedawnia się z upływem 3 lat zgodnie z art. 118 k.c. Bieg przedawnienia rozpoczął się od dnia zbycia prawa użytkowania, czyli od dnia 18 września 2008 r. i upływał w dniu 18 września 2011 r., pozew zaś został wniesiony w dniu 29 października 2010 r. Za nieuwzględnieniem zarzutu przedawnienia może również przemawiać treść przepisu art. 229 k.c., zgodnie, z którym roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. W świetle powołanego przepisu można przyjąć, iż bieg przedawnienia roszczenia o wynagrodzenie za korzystania z części nieruchomości przez pozwaną jeszcze nie rozpoczął biegu, bowiem część przedmiotowej nieruchomości zajęta przez pozwaną do daty wytoczenia powództwa nie została zwrócona na rzecz uprawnionego właściciela.

Sąd Okręgowy odnosząc się do zarzutów strony powodowej dotyczących merytorycznej wartości procesowej wydanej w sprawie opinii przez biegłego sądowego Z. S., podkreślił, że sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Może pomijać oczywiste pomyłki czy błędy rachunkowe w niej zawarte. Nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń (wyr. SN z 19.12.1990 r., I PR 148/90, OSP 1991, Nr 11-12, poz. 300). Ponadto, sąd nie może oprzeć swego przekonania o istnieniu lub nie okoliczności, których zbadanie wymaga wiadomości specjalnych, wyłącznie na podstawie konkluzji opinii biegłego, ale powinien sprawdzić poprawność poszczególnych elementów opinii, składających się na trafność jej wniosków końcowych, gdyż dowód ten biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c. Dokonując takiej oceny sąd w każdym wypadku powinien kontrolować wypowiedzi biegłego pod kątem ich zgodności z zasadami logiki, poziomu wiedzy biegłego, sposobu motywowania swojego stanowiska, podstaw opinii (powołanie się na piśmiennictwo specjalistyczne). Wnioski, które sąd wyciąga, poddając zebrany materiał dowodowy ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., muszą być logicznie uzasadnione i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego (wyr. SN z 15.11.2000 r., IV CKN 1383/00, Legalis).

Mając na uwadze przedstawione argumenty, w ocenie Sądu a quo, opinia biegłego zawierająca precyzyjne i logiczne uzasadnienie wniosku zawartych w jej końcowej części, winna zostać uznana za miarodajną dla rozstrzygnięcia sprawy. W szczególności obowiązkiem i jednocześnie uprawnieniem biegłego jest przyjęcie określonej metodyki przy wydawaniu opinii, która może odbiegać i być różna od przedstawianej przez strony postępowania. W każdym przypadku biegły winien uzasadnić przyjęty w opinii sposób i postawy dokonywanych wyliczeń. W przedmiotowej sprawie wydaje się za logicznie uzasadnione przyjęcie przez biegłego metody porównawczej do innych nieruchomości przeznaczonych na działalność gospodarczą położonych w rejonie zbliżonym do usytuowania nieruchomości zajmowanej przez powodową spółkę. Biegły w sposób logiczny wskazał na podstawy formalne i prawne wydanej opinii jak również uzasadnił przyjęte przesłanki dokonanych wyliczeń wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez stronę pozwaną. W oparciu o wnioski wynikające z opinii biegłego Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione żądanie pozwu w zakresie wyliczenia za okres od dnia 11 października 2007 roku do dnia 18 września 2008 roku do kwoty 27.750,00 zł i w tej też części powództwo uwzględnił, oddalając je, jako merytorycznie bezzasadne w zakresie różnicy między kwotą żądania pozwu a należnością zasądzoną na rzecz strony powodowej.

O dochodzonych odsetkach ustawowych sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., a o kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozliczenia proporcjonalnie do 12% stopnia uwzględnienia powództwa. Na koszty podlegające stosunkowemu rozdzieleniu złożyły się: opłata sądowa od pozwu, koszty wydania opinii przez biegłego, koszty zastępstwa procesowego stron oraz poniesione przez nie opłaty skarbowe od pełnomocnictw. W zakresie kosztów i wydatków sądowych, których strony nie poniosły sąd wydał rozstrzygnięcie na podstawie art. 83 § 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 348 – 355).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona pozwana, zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w zakresie pkt. 1 i 5 w części, tj. w pkt. 1 ponad kwotę 15.252,44 zł a w pkt. 5 w całości, zarzucając orzeczeniu:

1. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów, polegające na oparciu się w całości na wadliwej opinii biegłego sądowego, co doprowadziło do zawyżenia wysokości zasądzonego odszkodowania za korzystanie za spornej nieruchomości.

2, naruszenie prawa materialnego, tj. art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie niewłaściwego zakresu ingerencji strony pozwanej w prawo własności powoda i zasądzenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przekraczającej 15.252,44 zł.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów pozwana wniosła

o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 1 i 5 poprzez oddalenie powództwa w pkt. 1 w części wynoszącej 12.497,56 zł i nie obciążanie strony pozwanej nieuiszczonymi kosztami sądowymi, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 1 i 5 oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Z ostrożności procesowej apelująca wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

(apelacja strony pozwanej – k. 360 – 364).

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

(odpowiedź na apelację – k. 371 – 379).

W toku postępowania odwoławczego strona pozwana dokonała korekty zakresu zaskarżenia precyzując, że zaskarża wyrok w pkt. 1 powyżej kwoty 16.293,06 zł, a zatem zakres zaskarżenia został określony na kwotę 11.456,94 zł.

(pismo procesowe – k. 385 – 388)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest nietrafna.

Jak wynika z ostatecznie określonego zakresu zaskarżenia i treści zarzutów apelacyjnych, zakres kognicji Sądu II instancji sprowadza się w tej sprawie nie do oceny zasadności roszczenia, a jego wysokości i to ponad kwotę ostatecznie niezaskarżoną. W tym miejscu warto podnieść, że strona pozwana w toku postępowania przed Sądem Okręgowym – już po wydaniu przez biegłego sądowego ustnej, uzupełniającej opinii – oświadczyła, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinna wynosić 19.286,90 zł – karta 331 akt, a zatem różnica pomiędzy kwotą zasądzoną a niesporną w postępowaniu pierwszoinstancyjnym wynosiła jedynie 8.463,10 zł. Tak więc skarżący trzykrotnie zmieniał swoje wyliczenia i w zasadzie trudno zrozumieć skąd powstała rozbieżność pomiędzy stanowiskiem strony pozwanej, jeżeli nie zmieniały się liczby oraz metoda działania strony apelującej.

Rozbieżność ta wyrażała się nawet kwotą 4.034,46 zł (różnica pomiędzy 12.497,56 zł. a 8.463,10 zł). Okoliczności te nie mogły pozostać obojętne dla rozstrzygnięcia o apelacji strony pozwanej, gdyż świadczą o tym, że skarżący nie może zdecydować albo o metodzie obliczania porównywalnej stawki czynszu, albo co najmniej popełnia znaczące błędy matematyczne.

Przede wszystkim jednak trzeba podnieść, że rację ma strona powodowa, iż w apelacji skarżący kwestionuje opinię biegłego sądowego w sposób odmienny od stanowiska zajętego w wykonaniu zarządzenia sędziego referenta wzywającego do ustosunkowania się do opinii biegłego obie strony procesu w terminie 7 dni. Wobec ówczesnie zgłaszanych przez stronę pozwaną zastrzeżeń doszło do wydania ustnej uzupełniającej opinii przez biegłego sądowego, który dostatecznie jasno wyjaśnił swoje stanowisko, w tym przyjętą metodę. Po wydaniu opinii przez biegłego sądowego strona pozwana nie zgłosiła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. i nie zgłosiła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Tym samym strona pozwana utraciła prawo powoływania się na inne zarzuty natury procesowej, w tym za spóźniony należy uznać wniosek dowodowy zgłoszony dopiero w apelacji. A zatem, niedopuszczalne było ustalanie w tej sprawie ponownie wysokości odszkodowania za korzystania przez stronę pozwaną z przedmiotowej nieruchomości poprzez dopuszczanie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, posiadającego uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego oraz uprawnienia w zakresie projektowania linii elektroenergetycznych, w tym wiedzy w zakresie oddziaływania linii energetycznych na nieruchomość.

Niezależnie od tego, nie można zgodzić się z tezą strony pozwanej, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda została wyliczona nieprawidłowo. Nie można w tej sprawie abstrahować od charakteru żądanej kwoty – jest to odszkodowanie mające równoważyć wysokość zysków, jakie mógłby hipotetycznie użytkownik wieczysty uzyskać z normalnego, niezakłóconego realizowania swojego prawa, gdyby nie działania strony pozwanej. Jurystycznie jest to odszkodowanie kompensujące element szkody nie w postaci *damnum emergens* a *lucrum cessans*, co ma zawsze ze swej natury jedynie charakter przybliżony, potencjalny. Biegły wskazał cztery porównywalne mniej lub więcej – z uwagi na właściwości nieruchomości – transakcje, do których można było się odnieść w zakresie ustalenia wysokości odszkodowania za przedmiotową nieruchomość. Ceny rynkowe czynszu najmu tych nieruchomości wynosiły za 1m² od 1,5 zł do 2,5 zł, natomiast biegły przyjął dla spornej nieruchomości czynsz najmu w wysokości 1,41 zł za 1m², co nie może budzić większych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, bez względu na to, jaką metodą biegły doszedł do takiego wyniku. Cena wskazywana przez apelującego, jako 0,775 zł za 1m², jest zdecydowanie za niska, jest dwukrotnie niższa od ceny najniższej, a trzykrotnie niższa od ceny najwyższej, nawet, jeżeli przyjmiemy niższą atrakcyjność przedmiotowej działki wobec porównywalnych nieruchomości. Jeżeli zostały one uznane za porównywalne – czego apelujący nie kwestionuje, to nie można odrzucać przyjętych w nich stawek w tak drastyczny sposób. Cena przyjęta przez biegłego i Sąd I instancji, i tak jest niższa od ceny najniższej. Nie można jednocześnie wykluczyć, że w rzeczywistości strona powodowa mogłaby znaleźć kontrahenta, który zaoferowałby kwotę wyższą.

Tym samym należy ocenić, że bezzasadne są zarzuty apelacji zarówno naruszenia prawa procesowego, jak i naruszenia prawa materialnego, traktowanych tylko i wyłącznie, jako konsekwencja naruszenia prawa materialnego, a sama apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

(...)

(...)