

*Sygn. akt I ACa 1715/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2015 roku

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Przewodniczący:</b> | <b>SSA Krzysztof Depczyński</b>                                      |
| <b>Sędziowie:</b>      | <b>SA Hanna Rojewska (spr.)</b><br><b>SO (del.) Jacek Pasikowski</b> |
| Protokolant:           | stażysta Lidia Milczarek   |

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. K.**

przeciwko **(...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w B.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 9 września 2014 roku

sygn. akt I Cgg 2/10

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 2, 4 i 6:**

**a) w punkcie 1 w ten tylko sposób, że podwyższa zasądzoną na rzecz powoda kwotę 1.065 złotych do kwoty 6.536,03 (sześć tysięcy pięćset trzydzieści sześć 03/100) złotych;**

**b) w punkcie 4 w ten sposób, że zasądza od powoda T. K. na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w B. kwotę 2.000 (dwa tysiące) złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**

**c) w punkcie 6 w ten tylko sposób, że w miejsce kwoty 54 złote nakazuje pobrać od pozwanego kwotę 327 (trzysta dwadzieścia siedem) złotych;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od powoda T. K. na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w B. kwotę 1.000 (jeden tysiąc) złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;**

**IV. nakazuje pobrać od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w B. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 274 (dwieście siedemdziesiąt cztery) złote tytułem nieuiszczonej opłaty od uwzględnionej części apelacji;**

**V. nie obciąża powoda T. K. nieuiszczoną opłatą od oddalonej części apelacji.**

**Sygn. akt I ACa 1715/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 września 2014 roku, wydanym w sprawie z powództwa T. K. przeciwko (...) S.A. w B. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zapłatę, Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim zasądził od pozwanego (...) S.A. w B. na rzecz powoda T. K. kwotę 1.065 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2011 roku do dnia zapłaty (pkt.1), oddalił powództwo o zapłatę w pozostałej części (pkt.2), umorzył postępowanie w zakresie żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem (pkt.3), zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt.4), nie obciążył powoda kosztami sądowymi, przejmując je na rachunek Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim (pkt.5) oraz nakazał ściągnąć od pozwanego (...) S.A. w B. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 54 złote tytułem opłaty sądowej od uwzględnionej części powództwa (pkt.6).

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych, z których wynika, że powód T. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w obrębie O. gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o pow. 0,5600 ha, dla której Sąd Rejonowy w Belchatowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr (...).

Odnośnie nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) toczyło się postępowanie administracyjne i decyzją wydaną dnia 26 marca 2008 roku Starosta (...), na skutek zawiadomienia przez (...) SA, wnoszącego o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, orzekł o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa, prawa własności nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) o pow. 0,5600 ha stanowiącej własność powoda. Jednocześnie zostało ustalone odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia na kwotę 29.135 złotych na rzecz T. K.. Wywłaszczona nieruchomość znajduje się w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy S. na terenach przeznaczonych dla potrzeb prowadzenia eksploatacji złoża węgla brunatnego (...).

Decyzją z dnia 31 marca 2008 roku Starosta (...) udzielił (...) SA zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), która została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa i nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

W wyniku rozpoznania odwołania T. K. od powyższych decyzji Wojewoda (...), decyzją z dnia 25 września 2008 roku uchylił decyzję Starosty (...) z dnia 26 marca 2008 roku i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez organ I instancji, a decyzją z dnia 6 października 2008 roku uchylił decyzję Starosty (...) z dnia 31 marca 2008 roku i również przekazał sprawę do organu I instancji.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Ł. oddalił skargę (...) SA na decyzję Wojewody (...), wyrokiem wydanym dnia 20 marca 2009 roku.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Ł. oddalił skargę (...) SA na decyzję Wojewody (...), wyrokiem wydanym dnia 20 marca 2009 roku.

Decyzją z dnia 21 lipca 2009 roku Starosta (...) orzekł o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa działki o numerze (...) stanowiącej własność T. K. i ustalił odszkodowanie na kwotę 35.267 złotych.

Decyzją z dnia 27 lipca 2009 roku Starosta (...) udzielił (...) SA w R. zezwolenia na niezwłoczne zajęcie działki oznaczonej numerem (...) stanowiącej własność T. K.. Jednocześnie nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego w dniu 27 sierpnia 2012 roku Starosta (...) wydał decyzję o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 738, stanowiącej własność T. K..

Wojewoda (...), decyzją z dnia 5 listopada 2012 roku utrzymał w mocy decyzję Starosty (...) z dnia 27 sierpnia 2012 roku. Decyzja ta jest ostateczna.

Odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość zostanie ustalone w odrębnej decyzji.

W październiku 2011 roku powód otrzymał od pozwanego kwotę 3.175 złotych tytułem odszkodowania za pozbawienie użytkowania gruntów.

W dniu 14 listopada 2000 roku została zawarta umowa pomiędzy Kopalnią (...) a T. K., zgodnie z którą właściciel wyraził zgodę na zajęcie nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) w celu przeprowadzenia robót związanych z przejazdem maszyn podstawowych na Odkrywkę S..

Nieruchomość oznaczona numerem działki (...) położona jest w terenach przeznaczonych pod wyrobisko odkrywkowe (...) dla odkrywkowej eksploatacji górniczej złoża węgla brunatnego oraz w strefie funkcjonalnej obsługi technologicznej pod urządzenia towarzyszące, w tym pod trasy taśmociągów przenośników nakładkowych i węglowych. Część powierzchni działki - 10 % leży poza obszarem objętym planem miejscowym. Działka oznaczona numerem (...) posiada powierzchnię 0,5600 ha. Około 30% powierzchni działki, tj. 1.680 m<sup>2</sup> znajduje się w terenie (...), obejmującego już strefy ochronne dla taśmociągów, 60% powierzchni działki tj. 3.680 m<sup>2</sup> znajduje się w terenach odkrywkowej eksploatacji złoża węgla brunatnego WOSlb. Część północno - wschodnia działki bezpośrednio przy drodze O. - D. (pow. około 560 m<sup>2</sup>) nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa nieruchomość ma kształt prostokąta o wymiarach 7,35x 760 m. Łączna powierzchnia z zachowanym drzewostanem wynosi 2.900 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia wylesiona i wykorzystywana przez pozwanego wynosi 2.700 m<sup>2</sup>.

Przy ustalaniu strefy bezumownego korzystania, strefy ograniczonego wykonywania prawa własności przez właściciela przyjęto powierzchnię 2.700 m<sup>2</sup> jako obszar uwzględniający zarówno obszar posadowienia urządzeń pozwanego, jak i strefy ochronne od nich ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na charakter działalności prowadzonej przez pozwanego właściciel utracił całkowicie całe władztwo nad częścią swojej nieruchomości.

Według zastosowanego podejścia porównawczego, średnia wartość 1 m<sup>2</sup> niezabudowanej działki gruntu nieobciążonej urządzeniami przesyłowymi wynosi 3,20 złotych.

Wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zajętej przez pozwanego w okresie od 1 stycznia 2006 roku do 29 stycznia 2014 roku wynosi 5.026 złotych, wynagrodzenie za jeden rok wynosi 622,08 złotych, za jeden miesiąc - 51,84 złotych i za jeden dzień - 1,70 złotych.

Wskazana wartość nie uwzględnia drzewostanu, którego wartość (20.400 zł) została zasądzona na rzecz powoda w sprawie IC 1834/09, zapłaty przez pozwanego na rzecz powoda kwoty 3.175 złotych i zmiany właściciela nieruchomości w wyniku wydania prawomocnej decyzji wywłaszczeniowej.

Do ustalenia cen transakcyjnych przyjęto nieruchomości z rynku lokalnego - gminy S..

Przy ustalaniu strefy ochronnej został uwzględniony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Część nieruchomości zajętej przez pozwanego jest ogrodzona i wyłączona całkowicie z użytkowania przez właściciela. Zgodnie z planem działka o numerze (...) nie jest działką przemysłową, może być wykorzystana jedynie pod działalność górniczą. Stawki czynszu wskazane w dziennikach urzędowych nie dotyczą przedmiotowej nieruchomości.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje co do zasady na uwzględnienie. Okolicznością bezsporną jest bowiem, że (...) zajął w 2006 roku działkę należącą do powoda, oznaczoną numerem 738, z przeznaczeniem na trasę maszyn związaną z wyrobiskiem Odkrywki S. i w związku z zajęciem wyciął część drzewostanu znajdującego się na przedmiotowej działce. Pozwany nie kwestionuje okoliczności zajęcia działki, wskazując w odpowiedzi na pozew, że po 2006 roku Kopalnia rozpoczęła pertraktacje z powodem co do wykupu przedmiotowej działki, jednak nie skończyły się pomyślnie. W 2008 roku wszczęto procedurę wywłaszczeniową.

W 2008 roku Kopalnia dysponowała nieprawomocną decyzją wydaną przez Starostę (...), zezwalającą Kopalni na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, opatrzoną rygorem natychmiastowej wykonalności. Sąd pierwszej instancji wskazał, że w wyniku zaskarżenia tej decyzji przez powoda została ona uchylona przez organ nadrzędny. W toku trwania przedmiotowego postępowania została wydana prawomocna decyzja administracyjna, dotycząca wywłaszczenia działki oznaczonej numerem (...) na rzecz Skarbu Państwa. Decyzja ta jest ostateczna od dnia 5 listopada 2012 roku (data wydania decyzji przez Wojewodę (...)). Kwestia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość ma zostać rozstrzygnięta w odrębnym postępowaniu administracyjnym.

W ocenie Sądu Okręgowego, brak prawomocnej decyzji w dacie zajęcia działki w 2006 roku przez Kopalnię i uchylenie decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, która opatrzona była rygorem natychmiastowej wykonalności skutkuje uznaniem przez sąd, że zajęcie działki powoda nastąpiło bez podstawy prawnej. Wprawdzie do akt załączono umowę zawartą w dniu 14 listopada 2000 roku pomiędzy T. K. a Kopalnią (...), z której wynikało, że właściciel wyrażał zgodę na zajęcie nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) w celu przeprowadzenia robót związanych z przejazdem maszyn na Odkrywkę S., to jednak z umowy tej nie wynikało, jak długo nieruchomość miała być zajęta, poza tym Kopalnia zobowiązała się w umowie do wykupu nieruchomości zajętej pod inwestycje, do czego ostatecznie nie doszło i została wszczęta procedura wywłaszczeniowa.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, z uwagi na korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda bez tytułu prawnego, właścicielowi działki o numerze (...) należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, a podstawą dochodzonego roszczenia jest przepis art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c.

Powód wnosił o zasądzenie należnego wynagrodzenia za okres od 1 stycznia 2006 roku do chwili wydawania wyroku i na przyszłość. Sąd pierwszej instancji wskazał jednak, że w wyniku wydania ostatecznej decyzji przez Wojewodę (...) w dniu 5 listopada 2012 roku, z tą datą nastąpiło wywłaszczenie działki oznaczonej numerem (...) na rzecz Skarbu Państwa, a zatem wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) przysługuje powodowi za okres od 1 stycznia 2006 roku do 4 listopada 2012 roku, albowiem po tej dacie nie jest już właścicielem wywłaszczonej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że z opinii biegłego rzeczoznawcy E. B. wynika, że do wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości została przyjęta powierzchnia 2700 m<sup>2</sup> jako obszar uwzględniający zarówno obszar posadowienia urządzeń pozwanego, jak i strefy ochronne od nich ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na charakter działalności prowadzonej przez pozwanego dla strefy bezumownego korzystania wprowadzono współczynnik współkorzystania w wysokości 1, ponieważ właściciel utracił całe władztwo nad tą częścią swojej nieruchomości. W niniejszej sprawie z uwagi na wywłaszczenie działki oznaczonej numerem (...) roszczenie właściciela za część nieruchomości poza strefą bezumownego korzystania zostanie zaspokojone w formie odszkodowania za wywłaszczenie całej działki (...).

Dalej sąd stwierdził, że biegła rzeczoznawca E. B. dokonała wyceny nieruchomości powoda według stanu na dzień 1 stycznia 2006 roku oraz według cen na dzień wyceny, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. Biegła wskazała, jakie nieruchomości uwzględniła w sporządzonej przez siebie opinii, jaka była ich wartość rynkowa i określiła, że łączne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 stycznia 2006 roku do 29 stycznia 2014 roku (data sporządzania opinii) wynosi 5.026 złotych. Biegła wskazała również, że wynagrodzenie za jeden rok wynosi - 622,08 złotych, za jeden miesiąc - 51,84 złotych i za jeden dzień 1,70 złotych. Wskazana przez biegłą wartość nie uwzględniała wartości drzewostanu, zapłaty przez pozwanego na rzecz powoda kwoty 3.175 złotych tytułem korzystania z zajętego gruntu i zmiany właściciela gruntu w wyniku wydania decyzji wywłaszczeniowej.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że powodowi przysługuje wynagrodzenie za okres od 1 stycznia 2006 roku do 4 listopada 2012 roku, pomniejszone o kwotę 3.175 złotych wypłaconą powodowi w toku procesu. Należne zatem wynagrodzenie wynosi 1.065 złotych (2494 dni x 1,70 złotych = 4.240 złotych - 3.175 złotych = 1.065 złotych) i taka też kwotę zasądził od pozwanego na rzecz powoda, oddalając powództwo w pozostałej części jako niezasadne.

Ustawowe odsetki od powyższej kwoty Sąd Okręgowy zasądził od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, to jest od dnia 24 lutego 2011 roku, na podstawie art. 481 § 1 i § 2 k.c.

Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 355 k.p.c. umorzył postępowanie w zakresie żądania powoda przywrócenia stanu zgodnego z prawem, wobec skutecznego jego cofnięcia. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. oraz art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części oddalającej i obciążającej powoda kosztami procesu, tj. w pkt. 1, 2 i pkt 4 wyroku, zarzucając:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, w tym:

a) art. 361 § 1 kodeksu cywilnego - „poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że okoliczności przedmiotowej sprawy zostały częściowo uznane przez Sąd; tylko w 0,0005286% utracone i nie zasądzone wynagrodzenie powoda zostaje w adekwatnym związku przyczynowym jako faktycznie wyrządzone w sytuacji, gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu nakazuje uznać, że wyrządzona szkoda stanowi zdarzenie z którego wyniknęła. Powód za pośrednictwem Starostwa Powiatowego, złożył na piśmie w dniu 25.02.2008r. propozycję pozwanemu, o wyznaczenie granic, wycięcie drzewostanu i jego zwózkę na posesję prywatną oraz zamianę gruntu użytkowanego przez pozwanego na teren K. lub B.. Pozwany propozycję odrzucił”;

b) art. 361 § 2 kodeksu cywilnego - „utracone korzyści przez powoda poprzez nie zawarcie umowy cywilno-prawnej przez pozwanego i bezprawne korzystanie z nieruchomości powoda”;

c) art. 417 § 2 kodeksu cywilnego - „bezprawne wydanie decyzji administracyjnej nie zwalnia z obowiązku płacenia powodowi czynszu dzierżawnego w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości; będącej następstwem bezprawnej i lakonicznej decyzji Starosty (...)”;

2. obrazę i naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na treść wydaną w wyroku, w tym:

a) art. 227 w związku z art. 217 § 2 kodeksu postępowania cywilnego - poprzez bezzasadne zawieszanie postępowania w przedmiotowej sprawie i powoływanie zależnych biegłych sądowych, związanych z pozwanym, którzy samowolnie wyeliminowali część działki w sporządzanych opiniach. Dokonali nieprawdziwych zapisów dokumentacji i nie dołączyli do niej wymaganych załączników. Powyższe opinie, zostały sporządzone tak, jakby była zawarta umowa na wynajem i dzierżawę gruntów, gdy tymczasem w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z bezumownym korzystaniem z nieruchomości powoda;

b) art. 322 kodeksu postępowania cywilnego poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy nie było możliwe ściśle udowodnienie wysokości żądania, a okoliczności sprawy pozwalały na jego zasądzenie;

c) art. 233 kodeksu postępowania cywilnego - poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów w sprawie, polegającą w szczególności na opinii sporządzonej przez biegłego sądowego E. B., która okazała się nierzetelna. Sąd nie brał pod uwagę treści udzielanych odpowiedzi przez biegłego na zadawane pytania przez sąd i pełnomocnika powoda oraz zastrzeżenia strony składanych w toku postępowania;

d) art. 233 w związku z art. 278 kodeksu postępowania cywilnego - poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego m.in. nie dopuszczenie przez sąd konfrontacji wyjaśniającej; dlaczego biegła nie załączyła dokumentu z planu zagospodarowania przestrzennego gminy S. i dokonała nieprawdziwych zapisów w operacie szacunkowym; a także oddalenia wniosków dowodowych przez sąd z ostatniej rozprawy. Uznanie wniosków dowodowych przez sąd miało za zadanie ustalenie stawek czynszów, jakie pobiera Urząd Gminy lub Urząd Miasta w swojej miejscowości i ustalenie przeciętnego czynszu za 1 m<sup>2</sup> gruntu.

W następstwie powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w oddalonej części i obciążającej powoda kosztami zastępstwa procesowego, dopuszczenie dowodów oddalonych przez Sąd pierwszej Instancji, ewentualnie skierowanie sprawy do powtórnego i rzetelnego rozpatrzenia przez Sąd pierwszej Instancji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesów według norm przypisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 5.400 złotych.

Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił, że Wojewoda (...) uznaje przejęcie prawa własności nieruchomości, będącej przedmiotem sprawy na rzecz Skarbu Państwa, z dniem prawomocności wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. z dnia 14 maja 2013 roku (sygn. akt II SA/Łd 28/13), którym oddalono skargę T. K. na decyzję Wojewody (...) z dnia 5 listopada 2012 r. nr GN-III. (...)239.2012.PP, utrzymującą w mocy decyzję organu I instancji stanowiącą o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa działki nr (...) położonej w O., w gminie S., tj. z dniem 20 lipca 2013 roku (k. 415).

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda jedynie częściowo zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do wywiedzionych w niej zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego wskazać należy, że w niniejszej sprawie nie miał zastosowania ani przywołany w apelacji art. 361 § 1 i 2 k.c., ani art. 417 k.c., albowiem przedmiotowa sprawa nie jest sprawą o odszkodowanie i nie dotyczy odpowiedzialności odszkodowawczej i granic odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, a bezumownego korzystania z nieruchomości przez stronę pozwaną. Art. 417 § 2 k.c. nie ma zaś odniesienia do pozwanego (...) S.A. w B., gdyż przepis ten dotyczy odpowiedzialności za szkodę spowodowaną niezgodnym z prawem wykonywaniem władzy publicznej. Słusznie natomiast wskazał Sąd pierwszej instancji, jako podstawę prawną rozstrzygnięcia, przepisy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Odnosząc się natomiast do podniesionych zarzutów naruszenia prawa procesowego podkreślić należy, że nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu zwłaszcza zarzuty dotyczące oceny materiału dowodowego w zakresie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego E. B..

Podkreślić należy, że opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia

7 listopada 2000 r., sygn. akt I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64). Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej.

Mając to na względzie, nie sposób podzielić zarzutów apelacji kwestionujących merytoryczną wartość opinii biegłej E. B.. Dostrzec przy tym należy, że biegła na rozprawie ustosunkowała się do wszystkich zarzutów powoda, zaś sama opinia jest rzetelna, spójna i logiczna oraz merytorycznie poprawna. Swoje wnioski biegła stawiała kategorycznie, próbowała ona, przez poszerzenie lub pogłębienie argumentacji w ramach ustnej opinii, złożonej na rozprawie w dniu 27 marca 2014 roku przekonać o trafności wniosków opinii, co również przemawiało na korzyść tego dowodu (vide a contrario teza z uzasadnienia wyroku SN z 10 lutego 2000 r. II UKN 399/99, OSNAPiUS 2001. z. 15. poz. 497).

Sąd Apelacyjny podziela także decyzje procesowe Sądu pierwszej instancji w zakresie dowodowym, większość bowiem z zawnioskowanych przez powoda dowodów miało charakter zbędny, na co szczegółowo wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Przede wszystkim nie było podstaw do zarządzenia „konfrontacji zeznań” biegłej (k.324) i ponownego jej wezwania na rozprawę, skoro biegła na poprzedniej rozprawie udzieliła w sposób wyczerpujący odpowiedzi na stawiane jej pytania. Nie sposób przy tym nie dostrzec, że wniosek powoda w tym zakresie jest wyjątkowo lapidarny, ogranicza się jedynie do wskazania, że wcześniejsze zeznania biegłej przez sądem budzą poważne zastrzeżenia.

Biorąc pod uwagę opinię biegłej rzeczoznawcy majątkowego E. B., z której w sposób jednoznaczny wynika, że nieruchomości powoda nie ma charakteru przemysłowego, a może być wykorzystywana wyłącznie pod działalność górniczą, Sąd pierwszej instancji prawidłowo oddalił wnioski dowodowe złożone przez skarżącego na rozprawie w dniu 9 września 2014 roku o zwrócenie się do Urzędu Gminy w S., w K. i w P. o Biuletyn Informacji Publicznej i Dziennik Urzędowy woj. (...) ze wskazaniem, jakie urzędy gminy stosują stawki czynszu dzierżawnego za wynajem gruntów na cele przemysłowe. Ponowienie w apelacji tych samych wniosków dowodowych nie było tym samym zasadne.

W ocenie sądu odwoławczego apelujący błędnie wywodzi, iż stawki bezumownego wynagrodzenia przyjęte przez Sąd pierwszej instancji są zbyt niskie.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że przy ocenie roszczenia opartego na przepisach art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. o ile kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, oparte są na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, o tyle jednak powinny podlegać stosownej modyfikacji, tj. uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności, wartość nieruchomości i w takim też kontekście należy oceniać spodziewane korzyści z uszczuplenia prawa własności. Przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 k.c., 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, gdyby 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. Rozwiązanie to oznacza, że wysokość świadczenia ustalana zostaje w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. W tym zakresie miarodajną wartość dowodową posiadają w sprawach wiadomości specjalne wyrażane przez biegłych sądowych. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 26 lutego 2013 roku, sygn. akt I ACa 37/13, LEX nr 1344090).

W omawianej sprawie, przy ustalaniu wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości, nie można tracić z pola widzenia charakteru nieruchomości powoda, jak i dotychczasowego sposobu korzystania z niej. Jak wskazał pełnomocnik powoda na rozprawie apelacyjnej w dniu 27 maja 2015 roku powód - przed wejściem na grunt pozwanego – jedynie zbierał chrust, usuwał połamane drzewa. Nie wykorzystywał w żaden inny sposób działki.

Nie bez znaczenia dla przyjęcia odpowiedniej stawki - celem ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości - jest również przeznaczenie działki powoda w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

(cele publiczne, tj. prowadzenie eksploatacji złoża węgla brunatnego (...)). Trafnie zatem przyjął Sąd Okręgowy, kierując się wnioskami biegłej E. B., że okoliczności te determinują sposób wyliczenia 1 m<sup>2</sup> gruntu, stanowiącego bazę do wyliczenia należnego powodowi wynagrodzenia. Nie ma natomiast podstaw do przyjmowania proponowanych przez powoda stawek czynszu dzierżawnego i to obliczanego przy przyjęciu przemysłowego charakteru nieruchomości. Biegła E. B. szeroko odniosła się do tej kwestii, wskazując argumenty, które przeczą takiemu sposobowi obliczenia wynagrodzenia i wskazując na zasadność obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie czynszu określanego jako relacja wartości rynkowej nieruchomości i stopy kapitalizacji. (k.284-285, k.318). Przede wszystkim biegła wskazała, że przyjęcie stawek dzierżawy w oparciu o umowy zawarte przez Agencję Nieruchomości Rolnych skutkowałoby przyjęciem stawek dzierżawy nieskorelowanych z wartością rynkową nieruchomości oraz odmiennym zakresem umowy dzierżawy od zakresu bezumownego korzystania przez właścicieli urzędzeń przesyłowych.

Podkreślenia wymaga, że sytuacja prawna i faktyczna pozwanego w żadnej mierze nie może być porównywana do sytuacji nieuprawnionego, jakby - faktycznego najemcy lub dzierżawcy nieruchomości powoda (art. 659 k.c., art. 693 k.c.).

Nie można tracić z pola widzenia i tego, że jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 września 2011 r., sygn. IV CSK 84/11, LEX nr 950385, wynagrodzenie za obce sieci przesyłowe nie może przekraczać wartości działki. Zakres ograniczenia własności decyduje o metodzie liczenia rekompensaty. Tymczasem, mając na uwadze dotychczasowe kwoty odszkodowania ustalane w postępowaniu wywłaszczeniowym (29.135 zł; 35.267 zł; 54.500 zł) żądane przez powoda kwoty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego w sposób wielokrotny przewyższają wartość działki numer (...) o pow. 0,56 ha.

Brak było również podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 322 k.p.c. O czym była mowa już wcześniej, przedmiotowa sprawa nie jest sprawą o odszkodowanie, nie jest też sprawą o dochody, bezpodstawne wzbogacenie czy z o świadczenia z umowy o dożywocie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że przysługujące na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest odszkodowaniem, to znaczy nie stanowi naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz jest 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 uzyskaliby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Ponadto na marginesie należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie możliwe było ścisłe udowodnienie wysokości dochodzonego wynagrodzenia, choćby za pomocą dowodu z opinii biegłego sądowego.

Pomimo powyższych, błędnie wywiedzionych zarzutów, trafnie jednak skarżący tak w apelacji, jak i w piśmie procesowym z dnia 25 maja 2015 roku, złożonym na rozprawie apelacyjnej w dniu 27 maja 2015 roku, podniósł, że Sąd pierwszej instancji niezasadnie ograniczył zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jedynie do powierzchni 2700 m<sup>2</sup> działki. Bezspornym w sprawie jest, że żądanie powoda odnosiło się do powierzchni całej działki (...) m<sup>2</sup>, że nieruchomość o tej powierzchni była także przedmiotem wywłaszczenia na cele związane z działalnością strony pozwanej, ponadto sama strona pozwana w piśmie z dnia 7 września 2010 r. (k.88) wskazała, że we władaniu (...) pozostaje cała działka, stanowiąca uprzednio własność skarżącego. Szczególnego znaczenia w tym kontekście nabiera przy tym przeznaczenie nieruchomości powoda w planie zagospodarowania przestrzennego, z którego wynika, że 90 % działki to tereny przeznaczone dla potrzeb prowadzenia eksploatacji złoża węgla brunatnego (...). Ponadto biegła sądowa E. B. w sporządzonej opinii pisemnej szczegółowo przedstawiła opis przedmiotowej nieruchomości oraz jej ukształtowanie w terenie, w tym także usytuowanie urządzeń wykorzystywanych przez pozwanego, wskazując przy tym, że powierzchnia działki (...) m<sup>2</sup> to faktycznie zajmowana powierzchnia pod taśmociągą pozwanego wraz ze strefą ochronną. Biegła zwróciła przy tym uwagę, że ograniczenie własności powoda nie zamyka się jedynie w wyżej wskazanym zakresie, ale de facto dotyczy powierzchni całej działki, bowiem pozostały teren jest dla powoda bezużyteczny, z uwagi na jego ukształtowanie i utrudniony dostęp, oraz zakazy związane z bezpieczeństwem, które mają przełożenia na możliwości korzystania z pozostałej części nieruchomości. Na rozprawie w dniu 27 marca 2014 roku biegła wskazała, że obszary górnicze jako teren szczególnie są ograniczone, teren, będący przedmiotem



niniejszego postępowania, jest częściowo ogrodzony, a ponadto są oznaczenia o zakazie poruszania się osób, co wynika ze stosownych przepisów. Choć właściciel może korzystać z pozostałej do jego dyspozycji działki, to w ograniczonym zakresie, przy czym jest to utrudnione. Działka od strony zachodniej jest trudno dostępna, możliwe jest dojście drogą leśną, ta część nie jest ogrodzona. (k. 317 – 318).

W świetle powyższego uznać należało, że w zakresie całej działki (...) prawo własności powoda zostało ograniczone poprzez bezumowne korzystanie z niej przez pozwanego, które nie ogranicza się jedynie do strefy samego posadwienia jego urządzeń i stref ochronnych, ale poprzez wspomniane powyżej ograniczenia obejmuje całość działki powoda. To zaś determinowało rozliczenie tego wynagrodzenia, przy zastosowaniu powierzchni działki (...) m<sup>2</sup>, które następnie należało przeliczyć przez stawkę przyjętą przez biegłą sądową i przemnożyć przez liczbę dni, przez które strona pozwana korzystała z nieruchomości powoda. I tak wyliczenie należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z jego nieruchomości przedstawia się w następujący sposób:  $3,20 \text{ zł/m}^2 \times 5.600 \text{ m}^2 \times 1,0 \times 7,20 \% = 1.290,24 \text{ zł} : 365 \text{ dni} = 3,53 \text{ zł dziennie}$  (k.293).

Przyjmując okres od 1 stycznia 2006 roku do 19 lipca 2013 roku, tj. 2.751 dni  $\times$  3,53 zł dziennie, wynagrodzenie za ten okres wynosi kwotę 9.711,03 zł, które należało pomniejszyć o kwotę 3.175 złotych, wypłaconą przez pozwanego w toku niniejszego procesu. Ostatecznie więc należne powodowi wynagrodzenie zamknęło się kwotą 6.536,03 złote, do której to kwoty powództwo podlegało uwzględnieniu.

Odnosząc się do końcowego terminu, za jaki należy liczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, a który to termin został zakwestionowany przez powoda, Sąd Apelacyjny, mając na uwadze z jednej strony wątpliwości na gruncie postępowania administracyjnego w zakresie ostateczności oraz prawomocności decyzji administracyjnych, zaś z drugiej strony treść pisma Wojewody (...) z dnia 29 maja 2015 roku (k. 415), w którym jednoznacznie wskazano, że przejście prawa własności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 0,56 ha, położonej w obrębie O. gmina S., na Skarb Państwa nastąpiło z dniem 20 lipca 2013 roku, przyjął te datę jako graniczną.

Mając powyższe na uwadze, uznając apelację powoda jako częściowo zasadną, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w powyższym zakresie, na mocy art. 386 § 1 k.p.c., o treści jak w punkcie I a).

Powyższa zmiana wyroku determinowała także zmianę rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu za postępowanie przed Sądem pierwszej instancji, o czym Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie I b) i c) wyroku. O kosztach zastępstwa procesowego należnego stronie pozwanej sąd odwoławczy orzekł w myśl art. 102 k.p.c., obciążając nimi powoda jedynie częściowo, tj. w zakresie kwoty 2.000 złotych. Podkreślenia wymaga, że roszczenie powoda co do zasady zostało uwzględnione, zaś spór ogniskował się co do wysokości należnego mu wynagrodzenia, o czym ostatecznie zadecydował sąd.

W pozostałym zakresie apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., oraz §12 ust.1 pkt.2) w zw. z §6 pkt.7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz.U.2013.490 j.t.), obciążając powoda jedynie w części obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że powództwo co do zasady zostało uwzględnione, wprawdzie powód winien na etapie postępowania odwoławczego zweryfikować wysokość swojego żądania dochodzonego w niniejszej sprawie, jednakże okoliczności sprawy, a także i to, że stawki bezumownego wynagrodzenia mogą być różnie kształtowane, sąd odwoławczy zasądził od powoda na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w B. kwotę 1.000 złotych z tego tytułu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c. należało pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 274 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od uwzględnionej części apelacji powoda.

Sąd Apelacyjny nie obciążył także powoda T. K. brakującą opłatą od oddalonej części apelacji, na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 102 k.p.c., mając na uwadze wyżej wskazane argumenty.