

Sygn. akt I ACa 1496/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Dariusz Limiera (spr.)

Sędziowie: SA Joanna Walentkiewicz – Witkowska

SO del. Marek Kruszewski

Protokolant: st. sekr. sąd. Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **A. M.**

przeciwko **S. K. (1) i M. S.**

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 4 grudnia 2013 r. sygn. akt II C 1832/04

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 2 i 3 sentencji w ten sposób, że zasądza od S. K. (1) i M. S. w częściach równych na rzecz A. M. odsetki od kwoty 11.875 (jedenaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt pięć) zł w wysokości odsetek ustawowych od dnia 29 marca 2008 r. do dnia 31 grudnia 2015r. i w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od A. M. na rzecz:

a. S. K. (1) kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

b. M. S. kwotę 4.234,16 (cztery tysiące dwieście trzydzieści cztery i 16/100) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1496/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 4 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa A. M. przeciwko S. K. (1), T. K. (1), B. K. oraz W. K. o wydanie nieruchomości i zapłatę:

1. umorzył postępowanie w zakresie żądania wydania przez S. K. (1) i T. K. (1) nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...);

2. zasądził w częściach równych od S. K. (1) i T. K. (1) na rzecz A. M. kwotę 11.875 zł;
3. oddalił powództwo o zapłatę w pozostałej części;
4. zasądził od A. M. na rzecz S. K. (1) i T. K. (1) w częściach równych kwotę 1.122,40 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. nakazał pobrać od S. K. (1) i T. K. (1) w częściach równych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 1.859,05 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów procesu od uwzględnionego powództwa;
6. nie obciążył S. K. (1), T. K. (1) i A. M. nieuiszczonymi kosztami procesu w pozostałej części;
7. przyznał adwokatowi Z. H. tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu, w sprawie przeciwko S. K. (1) i T. K. (1), kwotę 4.428 zł, którą polecił wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi.

Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Umową darowizny z dnia 10 lutego 1995 roku A. M. nabyła od brata J. K. (1) własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), działka (...) (później 139/10, 139/11 i 139/12), dla której w tutejszym Sądzie prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 24 maja 1999 roku Sądu Rejonowego w Łodzi w sprawie V Ns I 423/94 zmieniono, na skutek wznowienia postępowania, postanowienie z dnia 16 lutego 1993 roku w sprawie V Ns I 85/92 i stwierdzono,

że J. K. (1) (darczyńca powódki) nabył własność nieruchomości rolnej przy ul. (...), oznaczonej jako działka (...), z mocy prawa, na podstawie przepisów ustawy z 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Jednocześnie Sąd Rejonowy ustalił, że J. K. (2) nie spełnił przesłanek nabycia z mocy prawa, na podstawie powołanej ustawy, własności nieruchomości przy ulicy (...), działki (...), której posiadaczką już od roku 1970 była W. K..

W roku 1975 J. K. (1) sprzedał nieformalną umową działkę (...) przy ul. (...) J. K. (3). Od roku 1993 działką tą władali pozwani S. i T. K. (1). Działka zabudowana została parterowym budynkiem letniskowo – mieszkalnym w zabudowie typowej dla altan wznoszonych w ogrodach działkowych z dobudowanym, metalowym garażem. Część niezabudowana stanowi teren zielony.

Decyzją z dnia 12 października 1994 roku udzielono S. K. (1) pozwolenia na użytkowanie samowolnie wybudowanej altany na terenie posesji w Ł. przy ulicy (...) (działka (...)).

W dniu 29 marca 2008 roku nieruchomości przy ul. (...) (działka (...)) została protokolarnie wydana przez pozwanych pełnomocnikowi A. J. K..

T. i S. K. (2), po zapadnięciu wyroku oddalającego powództwo T. K. przeciwko A. M. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, gotowi byli wydać powódce nieruchomość już we wrześniu 2007 roku. W toku korespondencji proponowane były kolejne terminy – koniec października 2007 roku, 1 grudnia 2007 roku i 15 marca 2008 roku, przy czym pismo pozwanych z propozycją terminu 1 grudnia 2007 roku, jak wynika z odpowiedzi powódki, doręczone jej zostało 5 grudnia.

W. K. objęła w posiadanie działkę (...) przy ulicy (...) w roku 1970. Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2008 roku wydanym przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie III Ca 1205/07 stwierdzono, że W. K. nabyła przez zasiedzenie z dniem 10 sierpnia 1990 roku własność nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka (...).

Teren, z którego korzystali pozwani K., do dnia 31 grudnia 2003 roku, zgodnie z obowiązującym wówczas miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. opisany był jako teren pod zabudowę mieszkaniową

jednorodziną o nieskończonym procesie realizacji. Możliwa była zatem wówczas realizacja zabudowy letniskowo – mieszkaniowej, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy obowiązku zachowania 20% powierzchni jako biologicznie aktywnej. Po 31 grudnia 2003 roku przedmiotowa nieruchomość mogła być użytkowana zgodnie z wcześniejszymi zasadami. Nie było możliwości prowadzenia na przedmiotowym terenie działalności produkcyjnej i usługowej.

Należność z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych T. i S. K. (1) z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) za okres od lutego 1995 roku do dnia 29 marca 2008 roku, to jest przekazania nieruchomości powódce, przy założeniu stawek czynszu dzierżawnego możliwych do uzyskania z uwzględnieniem zrealizowanych obiektów budowlanych oraz korzystania z terenu zielonego, wynosi 11.875 zł.

Ustalając powyższy stan faktyczny w zakresie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki przy ul. (...) przez pozwanych T.

i S. K., Sąd oparł się na opinii biegłego, przyjmując za miarodajny wariant drugi opinii, to jest wariant zakładający możliwą funkcję terenu z uwzględnieniem zrealizowanej i zalegalizowanej zabudowy, a nie jej wydzierżawienie jako działki letniskowej. Jest to wariant korzystniejszy dla powódki, bowiem nawet najkorzystniejsze stawki dla działek letniskowych są niższe niż przyjęte na potrzeby rozstrzygnięcia. Ocena Sądu podyktowana została właśnie ochroną interesów właścicielki pozbawionej władztwa nad rzeczą. Ocena ta uwzględniać ma utracone przez powódkę, potencjalne korzyści, jakie realnie mogłaby uzyskać. Stąd, Sąd odrzucił wariant pierwszy opinii, w którym biegły wyliczył wynagrodzenia jak dla działki letniskowej zwracanej po upływie okresu dzierżawy w stanie niezmiennym. Jak wyjaśniał biegły, na gruntach dzierżawionych nie buduje się domów mieszkalnych. Ponieważ pozwani faktycznie działkę zabudowali zalegalizowaną ex post altaną, biegły przyjął w wariantcie drugim czynsz z uwzględnieniem zrealizowanej zabudowy i to wyższy od stosowanych dla gruntów komunalnych, ponieważ brak było tego typu transakcji na rynku. Zdaniem Sądu, skoro zrobili to pozwani, to także powódka mogła zabudować działkę altaną, zalegalizować ją

i uzyskać, przy założeniu zawarcia stosownej umowy, za to czynsz. Na marginesie wspomnieć należy, że wynagrodzenie liczone jak dla gruntu rolnego pod uprawę warzywno – kwiatową były dla powódki daleko mniej korzystne.

Sąd pominął opinie uzupełniające, w których biegły wyliczał wysokość wynagrodzenia według sukcesywnie uaktualnianych stawek czynszowych (rok 2010, następnie 2011). W tej części opinia nie była, ze względu na charakter roszczenia (wynagrodzenie, a nie odszkodowanie), przydatna dla rozstrzygnięcia.

Sąd przyjął, zgodnie z tezami biegłego, że nieruchomość nie mogła być wykorzystywana na działalność produkcyjno - usługową ze względu na przeznaczenie terenu po nieparzystej stronie ulicy (...). Przedstawiona przez pełnomocnika powódki uchwała przewidująca budownictwo usługowo – rzemieślnicze nie obowiązywała w okresie objętym pozwem. Z tego też względu pominięto przy ustaleniach zeznania świadka J. K. (1) twierdzącego,

że siostra chciała działkę przeznaczyć na działalność budowlaną (hala produkcyjna, produkcja materiałów budowlanych i usługi budowlane), a także, że na taki cel działka sprzedana została nieformalną umową J. K. (3). Analogicznie Sąd pominął zeznania samej powódki dotyczące jej zamiarów prowadzenia na odzyskanej nieruchomości działalności gospodarczej, jak też dowód z kopii umowy z J. K. (3), w której treści mowa o zagospodarowaniu na potrzeby zakładu. Wobec, w dużej części niespornego stanu faktycznego, także i pozostałe zeznania powódki (k. 560 odw.) niewiele mogły wnieść do sprawy.

Wreszcie Sąd oddalił ponawiane wnioski powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego celem wyliczenia należnej powódce kwoty. Wnioski te nie były w istocie uzasadniane inaczej niż poprzez wskazywanie na to, że powódka nie zgadza się z tezami biegłego K., oraz że odszkodowanie winno być liczone według aktualnie obowiązujących cen. Z powodów wskazanych wyżej oddalono także wniosek alternatywny o zlecenie biegłemu K. opinii przy założeniu, że wycenie podlega działka na działalność gospodarczą według aktualnych cen.

W tak ustalonym stanie faktycznym wyrokiem częściowym Sąd Okręgowy uznał powództwo A. M. skierowane wobec pozwanych S. i T. K. (1) za usprawiedliwione co do zasady, zaś co do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jedynie w części.

Sąd Okręgowy podkreślił, że materialnoprawną podstawą roszczenia o zapłatę stanowią przepisy art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c., statuujące roszczenia przysługujące właścicielowi rzeczy wobec jej samoistnego posiadacza pozostającego w złej wierze. Wśród tych roszczeń znajduje się prawo żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W niniejszej sprawie fakt korzystania przez pozwanych K. z nieruchomości powódki położonej w Ł. przy ul. (...) nie był sporny. Nieruchomość wydana została powódce w toku procesu w dniu 29 marca 2008 roku. Pozwani korzystali z niej przez cały okres licząc od daty nabycia nieruchomości w drodze darowizny przez powódkę.

W przekonaniu Sądu pierwszej instancji pozwani nie mogą być uznani za posiadaczy w dobrej wierze. J. K. (3), który władał przedmiotową nieruchomością przed pozwanymi, uzyskał władztwo nad nieruchomością na podstawie nieformalnej umowy zawartej z poprzednikiem powódki. W orzecznictwie utrwalony jest już pogląd, zgodnie z którym nabywca na podstawie nieformalnej umowy nie może być uznany za posiadacza w dobrej wierze. Dalej Sąd argumentował, że wyjątkowo, takiego posiadacza traktuje się jako będącego w dobrej wierze, w zakresie roszczeń wynikających z budowy na cudzym gruncie rozpatrywanych w oparciu o przepis art. 231 k.c.. Stąd właśnie, stwierdzenie takie pojawia się w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego oddalającego powództwo T. K. (1) o zobowiązanie A. M. do złożenia oświadczenia woli. Sąd Rejonowy omawia w uzasadnieniu pojęcie dobrej i złej wiary także w ujęciu historycznym, co nie oznacza, że pozwani mogą być traktowani jako posiadacze w dobrej wierze w niniejszej sprawie.

Uznając pozwanych za posiadaczy w złej wierze, zasądzić należało na rzecz powódki wynagrodzenia za korzystanie z jej rzeczy za cały czas poczynszy od momentu nabycia przez powódkę własności do czasu wydania rzeczy.

W ocenie Sądu niezasadne jest natomiast żądanie powódki zasądzenia wynagrodzenia za czas poprzedzający nabycie przez nią własności nieruchomości przy ul. (...), to jest sprzed lutego 1995 roku. Roszczenie uzupełniające w ramach ochrony własności przysługuje właścicielowi tylko za okres, w jakim prawo własności mu przysługuje. W niniejszej sprawie powódka nie twierdziła nawet, aby nabyła roszczenie za okres poprzedzający darowiznę.

Za niezasadne Sąd uznał stanowisko pozwanych, wedle którego powódka pozostawała w zwłoce co do odbioru rzeczy. Pozwani nie wykazali dostatecznie tej okoliczności. Z załączonej do akt korespondencji wynika jedynie, że termin wydania był między stronami uzgadniany, przy czym co najmniej raz pismo wyznaczające termin 1 grudnia, doręczone zostało powódce 5 grudnia. Niesporne jest natomiast, że ostatecznie do protokolarnego wydania doszło w dniu 29 marca 2008 roku.

Jeśli zaś chodzi o zakres obowiązku wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, innymi słowy o wysokość należnego z tego tytułu wynagrodzenia, przyjmuje się, że równe jest ono stawce rynkowej, jaką właściciel mógłby uzyskać na podstawie odpowiedniego stosunku prawnego, gdyby oddał nieruchomość odpłatnie do korzystania. Jak już wyjaśniono, w ocenie Sądu zasadne było przyjęcie, z uwagi na przeznaczenie terenu w planie ogólnym i faktyczną, zalegalizowaną ex post zabudowę nieruchomości, że powódka mając w swym posiadaniu przedmiotową nieruchomość mogłaby także zabudować ją i uzyskać czynsz uwzględniający zrealizowane zabudowania. Wyliczenie konkretnej kwoty wynika wprost z opinii biegłego K.. Niezasadne było natomiast żądanie powódki ustalenia wysokości wynagrodzenia według aktualnych cen, jak też przy założeniu, że nieruchomość byłaby wykorzystywana na działalność gospodarczą – wytwórczą czy usługową. Kwestia ta była przedmiotem wyjaśnienia powyżej – nieruchomość nie mogła być „legalnie” wykorzystywana w celach produkcyjnych lub usługowych. Dlatego też nie ma znaczenia jakie plany miał co do niej nieformalny nabywca - J. K. (3), jak też powódka.

Z kolei wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ustala się w kwocie nominalnej według cen i stosunków gospodarczych z okresu, w którym właściciel wyzuty był z posiadania. Świadczenie pieniężne może być oczywiście przedmiotem

waloryzacji sądowej, o której mowa w art. 358¹ § 3 k.c., ale nie dzieje się to automatycznie, a jedynie w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza i w zgodzie z zasadami współżycia społecznego. Do wynagrodzenia za korzystanie nie stosuje się natomiast przepisów o odszkodowaniu, które ustalane jest według poziomu cen z daty orzekania (art. 363 § 2 k.c.).

O umorzeniu postępowania, w zakresie cofniętego ze zrzeczeniem się roszczenia żądania wydania nieruchomości, Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 355 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Skoro nie ma podstaw do zasądzenia od przeciwników powódki wynagrodzenia jej pełnomocnika ustanowionego z urzędu, Sąd przyznał mu stosowne wynagrodzenie ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi. Wynagrodzenie to powiększone o stawkę podatku VAT wynosi 4.428 zł.

Koszty nieuiszczone – opłata od pozwu i wynagrodzenie biegłego opiniującego merytorycznie, to kwoty, odpowiednio 5.800 zł i 3.495,25 zł, z których pozwani winni ponieść 20%, co daje łącznie kwotę 1.859,05 zł (1.160 zł + 699,05 zł).

W pozostałym zakresie, na podstawie art. 102 k.p.c., Sąd nie obciążył stron kosztami postępowania, na które złożyły się przede wszystkim koszty badań powódki zmierzających do ustalenia czy może brać udział w procesie.

Zarówno świadczenie będące przedmiotem procesu, jak i koszty od pozwanych, jako pieniężne, a więc podzielne, przy braku normatywnych czy umownych podstaw do zastosowania solidarności, zasądzone zostały w równych częściach. Analogicznie zasądzone zostały koszty od powódki na rzecz pozwanych.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła powódka apelacją w części oddalającej powództwo ponad kwotę 11.875,00 zł, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnego zbadania sprawy mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku;
- art. 217 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o powołanie kolejnego biegłego w sytuacji, gdy opinia biegłego J. K. (4) budziła poważne wątpliwości, co do przedstawionych wyliczeń; tym bardziej, że biegły jest biegłym ds. szacowania nieruchomości, a nie biegłym z zakresu ustalania wysokości czynszów;
- art. 278 k.p.c. w związku z art. 279 k.p.c. poprzez brak wysłuchania powódki co do liczby biegłych i ich wyboru;
- art. 225 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o otwarcie rozprawy na nowo.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej jest zasadna jedynie w części.

W złożonym środku zaskarżenia apelująca skoncentrowała się na kontestowaniu wysokości wynagrodzenia ustalonego przez biegłego za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

Wobec powyższego przypomnieć należy, że przysługujące właścicielowi na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie nie jest odszkodowaniem, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, lecz zapłatą za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Inaczej mówiąc przedmiotowe wynagrodzenie jest odpowiednikiem tego, co uzyskalby właściciel, gdyby oddał rzecz w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Skoro w sytuacji, gdyby posiadanie cudzej rzeczy było osadzone

w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego, to należy przyjąć, że wynagrodzenie takie winno swą wysokością odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby uzyskać na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki byłby ustalany wtedy co do zasady według cen panujących w danym okresie na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana

w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju w okresie przedmiotowego posiadania. Warto nadmienić, że kwestia ustalenia należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy została w sposób jednolity wypracowana w judykaturze i nie budzi większych wątpliwości (por.: wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z 9 maja 2014 roku, I ACa 1175/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z 4 września 2014 roku, I ACa 557/14, czy też wyrok Sądu Najwyższego z 4 lipca 2012 roku, I CSK 641/11).

W okolicznościach niniejszej sprawy, opierając się na opinii biegłego mgr inż. J. K. (5) Sąd pierwszej instancji przyjął, że należność z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych T. i S. K. (1) z przedmiotowej nieruchomości za okres od lutego 1995 roku do dnia 29 marca 2008 roku, przy założeniu stawek czynszu dzierżawnego możliwych do uzyskania z uwzględnieniem zrealizowanych obiektów budowlanych oraz korzystania z terenu zielonego, wynosi 11.875 zł.

Odnosząc się do sformułowanych przez autora apelacji zarzutów dotyczących opinii biegłego K. w pierwszej kolejności zająć się należy kwestią prawidłowości procedowania przez Sąd Okręgowy przy wydawaniu postanowienia z dnia 4 września 2008 roku, mocą którego Sąd na posiedzeniu niejawnym dopuścił dowód z opinii biegłego ds. czynszów. Apelująca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 278 k.p.c. w związku z art. 279 k.p.c. poprzez zaniechanie wysłuchania powódki co do liczby biegłych

Ustosunkowując się do tak zdefiniowanego zarzutu wskazać należy, że zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego, przepis art. 278 § 1 k.p.c. nie nakłada na sąd orzekający bezwzględnie obowiązku wysłuchania wniosków stron przed powołaniem biegłych, skoro prawo wyboru biegłego może pozostawić wyznaczonemu sędziemu (§ 2). Wnioski stron pod tym względem nie wiążą sądu. Przepisy dotyczące obowiązku wysłuchania strony co do liczby biegłych i ich wyboru, odnosić należy przede wszystkim do sytuacji, gdy dowód z opinii biegłych ma być przeprowadzony na jej wniosek. Gdyby jednak nawet założyć, że art. 279 k.p.c. ma zastosowanie w każdym przypadku dopuszczenia dowodu z opinii biegłych i jest dla sądu bezwzględnie wiążący, to uchybienie tak rozumianemu przepisowi nie miało znaczenia dla wyniku sprawy. Sąd nie jest bowiem nie tylko związany wnioskami dowodowymi strony, ale nawet własnymi postanowieniami dowodowymi, które stosownie do okoliczności może uchylić lub zmienić także na posiedzeniu niejawnym (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 roku, I PKN 5/00, OSNCP 2002, Nr 9, poz. 219; podobnie w orzeczenie Sądu Najwyższego z 6. listopada 1945 r., C III 426/45, PiP 1946, Nr 4, s. 127).

Zarzucając Sądowi pierwszej instancji powołanie biegłego ds. wyceny nieruchomości zamiast biegłego ds. czynszów apelująca zdaje się nie zauważać,

że z postanowienia dowodowego z dnia 4 września 2008 roku wynika *expressis verbis*, iż Sąd Okręgowy dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego ds. czynszów, a zatem zgodnie z intencją powódki. Biegły sądowy, który w niniejszej sprawie sporządził opinię – mgr inż. J. K. (5) jest specjalistą w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz wyceny czynszów za lokale mieszkalne, użytkowe i grunty, a nie, jak twierdzi apelująca, w zakresie wyceny nieruchomości. Nie sposób zatem kwestionować przydatności opinii biegłego z punktu widzenia przedmiotu sporu i określonej tezy dowodowej, a mianowicie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, z uwagi na jego specjalizację. Tym samym niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 225 k.p.c., który strona powodowa upatruje w oddaleniu wniosku A. M. o otwarcie rozprawy na nowo celem dopuszczenia dowodu z opinii biegłego ds. czynszów, skoro biegły o takiej właśnie specjalizacji wydał już opinię w sprawie. Nadmienić dodatkowo należy, że apelująca nie podjęła nawet próby przedstawienia takich twierdzeń, których wzięcie pod rozwagę przez Sąd Okręgowy przed podjęciem decyzji co do wyboru biegłego, pozwoliłoby dokonać wyboru czy to odpowiedniejszego

biegłego, czy to ułatwiłoby biegłemu wykonanie zleconej mu pracy. Nie można tracić z pola widzenia faktu, że niniejsza sprawa nie należy do spraw precedensowych,

a powoływanie biegłych ds. czynszów jest powszechnie stosowane w praktyce sądowej. Powódka miała zaś możliwość wpłynięcia na konkluzje opinii poprzez zgłaszanie pytań do biegłego K., który wydał w niniejszej sprawie nie tylko opinię podstawową na piśmie, ale i uzupełniającą pisemną oraz ustną, co dawało możliwość bezpośredniego kontaktu z biegłym i reakcji na jego oświadczenia.

W wywiezionym środku zaskarżenia powódka nie przedstawiła żadnych argumentów poddających w wątpliwość opinię biegłego K.. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. podbudowała jedynie argumentacją dotyczącą niezasadnego, w jej przekonaniu, pominięcia przez Sąd pierwszej instancji zeznań powódki oraz jej siostry złożonych na okoliczność przeznaczenia nieruchomości przy ul. (...), co ma bezpośrednie przełożenie na wysokość należnego skarżącej wynagrodzenia. Akcentowany przez apelującą zamiar prowadzenia na tej nieruchomości działalności gospodarczej nie da się pogodzić z faktem, że zgodnie z obowiązującym w spornym okresie planem miejscowego zagospodarowania przestrzennego teren, na którym znajdowała się nieruchomość, nie mógł być wykorzystywany na działalność produkcyjno-usługową. Sąd Okręgowy trafnie zwrócił uwagę, że prawo własności nie jest prawem absolutnym i zgodnie z art. 140 k.c. właściciel doznaje pewnych ograniczeń w zakresie przysługujących mu uprawnień do korzystania z nieruchomości. Przepis ten określa trzy wyznaczniki granic treści prawa własności: przepisy ustawy, zasady współżycia społecznego oraz społeczno –gospodarcze przeznaczenie każdej nieruchomości. Plan miejscowy, ustalając przede wszystkim przeznaczenie terenu, przesądza o ograniczeniach prawa własności. Skoro zatem, zgodnie z prawem miejscowym, przedmiotowa nieruchomość nie mogła być przeznaczona na działalność gospodarczą, Sąd Okręgowy trafnie pominął zeznania dotyczące zamiaru powódki prowadzenia na rzeczonych nieruchomości działalności niezgodnej z planem. Co prawda od 1 stycznia 2004 roku brak jest planu zagospodarowania miasta, niemniej jednak wszystkie decyzje lokalizacyjne wydawane indywidualnie uwzględniają istniejące realia zabudowy, co oznacza, że rzeczona nieruchomość mogła być użytkowana zgodnie z możliwościami istniejącymi od dnia 1 lipca 1993 roku.

Apelacja A. M. odnosi skutek jedynie w zakresie świadczeń ubocznych należnych powódce od przyznanej jej kwoty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zgodnie z żądaniem powódki zawartym w piśmie procesowym z dnia 29 listopada 2013 roku, co uszło uwadze Sądu Okręgowego, co zostało wyartykułowane przez pełnomocnika powódki na rozprawie apelacyjnej. Zakres zaskarżenia apelacji pisemnej obejmował część ponad zasądzoną kwotę 11.875,00 zł, co oznacza, że również oddalone roszczenie o odsetki. Wobec zmiany z dniem 1 stycznia 2016 roku art. 481 k.c. Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w pkt 2 i 3 sentencji w ten sposób, że zasądził od pozwanych w częściach równych na rzecz A. M. odsetki od 11.875 zł w wysokości odsetek ustawowych od dnia 29 marca 2008 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

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

O kosztach postępowania Sąd odwoławczy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c.

Wysokość kosztów Sąd ustalił zgodnie z § 2, 6 pkt 6 i 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 461), a w przypadku adwokata pozwanej M. S. dodatkowo w oparciu o zestawienie wysokości kosztów z k. 1056.