

Sygn. akt V ACa 532/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Koźma
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska SA Teresa Karczyńska - Szumilas (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 11 sierpnia 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Powiatu (...) w C.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 27 kwietnia 2016 r. sygn. akt I C 46/15

I. oddała apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V Ca 532/16

UZASADNIENIE

Powód Powiat (...) domagał się zasądzenia od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 273.390,60 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,0119 ha, objętej księgą wieczystą numer (...) będącą wówczas własnością powoda, w okresie od października 2012r. do czerwca 2014r. oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu żądania powód podał, że pozwany we wskazanym okresie korzystał z opisanej nieruchomości poprzez eksploatację stacji transformatorowej znajdującej na tej nieruchomości, zaś nawet gdyby przyjąć, że pozwany

korzystał wcześniej z nieruchomości w oparciu o zgodę wyrażoną przez poprzednika powoda mocą oświadczenia z 1950r. o nieodpłatnym użyczeniu gruntu, to utracił on ten tytuł w związku z oświadczeniem powoda z dnia 26 września 2012r. zawierającym wypowiedzenie oświadczenia z 1950r. Kwota żadanego wynagrodzenia wynikała z uchwały 26 września 2012r. Zarządu Powiatu (...) numer (...) ustalającej z mocą obowiązująca od 1 października 2012r. stawkę miesięcznego wynagrodzenia za korzystanie z wskazanej nieruchomości na kwotę 109,40 netto za 1 m².

Pozwany (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, podnosząc zarzut zasiedzenia służebności gruntowej o treści służebności przesyłu. Stosowne oświadczenie wyrażające zgodę na budowę stacji zostało złożone przez właściciela nieruchomości w 1948r. i ono stanowiło podstawę projektowania i budowy stacji. Poprzednik prawny pozwanego wybudował stację w pełnym przekonaniu, że czyni to w oparciu o tytuł prawny i w kolejnych latach korzystania ze stacji pozostawał w dobrej wierze. Zasilanie ze stacji doprowadzało nadto energię do publicznych miejsc na terenie gminy i powiatu C., a zatem stacja służyła świadczeniu usług stanowiących realizację zadań własnych pozwanego.

Z ostrożności procesowej pozwany podniósł także, że powództwo przeciwko niemu o wydanie nieruchomości zostało oddalone i nie odniosło przewidzianego art. 224 k.c. skutku. Nadto powodowi nie należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości z uwagi na dobrą wiarę pozwanego i jego poprzedników prawnych, istniejąca z całą pewnością do czasu dowiedzenia się przez pozwanego o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie, co nastąpiło dopiero w dniu 25 lutego 2013r., przy czym samo dochodzone wynagrodzenie pozostaje wygórowane i odbiega od cen rynkowych.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016r. Sąd Okręgowy w S. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że w roku 1951 Zjednoczenie (...) jako inwestor wybudowało na nieruchomości w oparciu o posiadane zezwolenie policyjno-budowlane na posadowienie, stację transformatorową. Stosowne oświadczenie

wyrażające zgodę na budowę stacji złożone przez Gminę stanowiło podstawę projektowania i budowy stacji. Poprzednik prawny pozwanego negocjował z Gminą Miejską w C. od 1948r. treść umowy dzierżawy placu o wielkości 44 metrów kwadratowych pod budowę stacji transformatorowej, jednak wobec upaństwowienia majątku gmin w marcu 1950 roku umowa taka straciła znaczenie prawne. Strony zawarły ostatecznie 5 lipca 1950r. umowę użytkowania placu na nieruchomości w oparciu m.in. o zapis art. 8 ustawy elektrycznej z dnia 21 marca 1922r. Właścicielem nieruchomości w spornym okresie pozostawał pozwany, zaś od chwili postawienia na nieruchomości trwałego i widocznego urządzenia w postaci stacji transformatorowej pozwana i jej poprzednicy prawni urządzenie te użytkowali. W dniu 26 września 2012r. Zarząd Powiatu (...) na mocy uchwały numer (...) w sprawie wypowiedzenia oświadczenia z 1950r. i ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości Powiatu (...) ustalił stawkę miesięcznego wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości na kwotę 109,40 zł.

Powód pismem z 26 września 2012r. poinformował pozwanego o wysokości stawki wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Na mocy umowy sprzedaży z dnia 9 lipca 2014r. powód sprzedał pozwanemu przedmiotową nieruchomość za cenę 53.530 zł, z której potrącono z tytułu nakładów poczynionych przez kupującego kwotę 28.200 zł, zaś powództwo o wydanie tej nieruchomości z jakim powód wystąpił przeciwko pozwanemu, wyrokiem Sądu Rejonowego w Chojnicach z dnia 6 sierpnia 2014r. wobec tego faktu zostało oddalone.

W ocenie Sądu Okręgowego niespornym w sprawie było, że poprzednicy prawni pozwanego, a potem on sam, korzystali z trwałych i widocznych urządzeń znajdujących na spornej nieruchomości, która dopiero od dnia 9 lipca 2014r. stała się jego własnością. Sąd Okręgowy wskazał, że w okresie obowiązywania art. 128 k.p.c., gdy zarówno właścicielem nieruchomości obciążonej, jak i posiadaczem służebności gruntowej oraz właścicielem nieruchomości władnącej był Skarb Państwa, nie mogło w ogóle dojść do zasiedzenia służebności przesyłu, gdyż właściciel nie może nabyć przez zasiedzenie służebności gruntowej na nieruchomości stanowiącej jego własność; okres takiego posiadania

nie może być doliczony do okresu potrzebnego do nabycia służebności przez zasiedzenie. Przedmiotowa nieruchomości do dnia 31 stycznia 1998r. stanowiła mienie Skarbu Państwa, bowiem dopiero z dniem 1 stycznia 1999r na mocy decyzji Wojewody (...) stała się mieniem Powiatu (...) i dopiero od tej daty zaczął biec dla pozwanego termin do zasiedzenia. Wskazał Sąd Okręgowy, że w świetle dokonanych ustaleń istnieje podstawa do przyjęcia, że władanie nieruchomością przez poprzednika prawnego pozwanego w zakresie służebności przesyłu od dnia 1 stycznia 1999r. było posiadaniem zależnym w dobrej wierze, jednak liczony od dnia 1 stycznia 1999r., konieczny do zasiedzenia termin, upłynął by dopiero 1 stycznia 2019r. Wobec powyższych okoliczności zasadny pozostaje w ocenie Sądu Okręgowego wniosek, że od momentu złożenia pozwanemu oświadczenia zawierającego wypowiedzenie zgody na użytkowanie przedmiotowej nieruchomości do dnia jej nabycia, pozwany korzystał z niej bez tytułu prawnego.

Podstawą żądania przez właściciela zapłaty za korzystanie z nieruchomości są przepisy art. 224 i 225 k.c., zaś właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinna być kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, przy czym najbardziej miarodajne są stawki przeciętnego czynszu najmu w danej okolicy, uwzględniające położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, wielkość, sposób wykorzystania itp.

Przy ustalaniu w niniejszej sprawie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwanego w okresie od października 2012r. do czerwca 2014r. na kwotę 5200 zł Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowego A. D..

Zważył Sąd Okręgowy, że biegła wskazała, iż do analizy porównawczej wyceny nieruchomości gruntowej przyjęła nieruchomości gruntowe niezabudowane, położone w mieście C., przeznaczone do szeroko pojętych celów usługowych, energetycznych, podobne, o względnie małych powierzchniach. Szczegółowo przedstawiła ona sposób ich wyceny, zwracając uwagę, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być określone na podstawie czynszów dzierżawnych gruntów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej - energetycznej lub w przypadku braku notowań takich czynszów, w sposób pośredni, jako suma zwaloryzowanych ułamkowych wartości gruntu w obszarze o ograniczonym sposobie korzystania dla jej właściciela. Z uwagi na to, że zakłady energetyczne nie udzielają informacji o zawieranych przez siebie umowach i stawkach płaconych właścicielom gruntów, na których urządzenia energetyczne się znajdują, a Urzędy Skarbowe nie prowadzą ewidencji takich umów stąd nie udzielają informacji o wysokościach stawek czynszu z zakresu lokalizacji urządzeń przesyłowych, biegła wykorzystwała metodę pośrednią.

W ocenie Sądu Okręgowego sporządzona przez biegłą opinia były wyczerpująca, fachowa i logiczna, a w konsekwencji nie budzi wątpliwości i w pełni zasługiwała na wiarę. Przedstawione przez biegłą określenie sposobu wyceny, podejście, metoda i technika wyceny oraz procedura szacowania są w ocenie Sądu Okręgowego rzetelne, wyczerpujące, spójne, a nadto pozostają w zgodzie z wymogiem, by wynagrodzenie ustalane było według cen rynkowych, przy uwzględnieniu położenia nieruchomości, jej przeznaczenia, wielkości, sposobu wykorzystywania, warunków miejscowych.

Sąd Okręgowy nie podzielił zastrzeżeń powoda do opinii biegłej, bowiem stanowiły one w istocie polemikę z jej stanowiskiem, nie popartą merytorycznymi argumentami, a nadto przekonującymi były wyjaśnienia biegłej zawarte w uzupełniającej opinii sądowej, w ustosunkowaniu się do pisemnych zarzutów powoda, w szczególności w przedmiocie założeń przyjętych przy określaniu wartości rynkowej wynagrodzenia, wykorzystania współczynnika korekcyjnego K, zastosowania podejścia porównawczego, a nie dochodowego. Wszystkie sformułowane przez powoda zarzuty oraz wątpliwości zostały przez biegłą odparte i wyjaśnione w sposób wyczerpujący, fachowy, bezstronny i logiczny, a w konsekwencji nie budziły wątpliwości Sądu Okręgowego i stały się podstawę rozstrzygnięcia.

Wskazał Sąd Okręgowy, że uzyskał od biegłej wiadomości specjalne niezbędne do prawidłowego orzekania, zaś dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego uzasadnione byłoby tylko wówczas, gdy sporządzona przez biegłą opinia byłaby niezrozumiała i nie udzielała odpowiedzi na postawione pytania, które to przesłanki w sprawie nie zachodziły.

Niezależnie od powyższych wniosków Sąd Okręgowy wskazał, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nawet w odległej perspektywie, nie powinna przekraczać wartości zajętej nieruchomości, zaś powód określił żądanie za okres dwóch lata bezumownego korzystania w wysokości odpowiadającej pięciokrotności wartości nieruchomości, odnosząc się do ceny sprzedaży. Przyjmując wysokość obliczonego przez biegłą wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda kwotę 5.200 zł., zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Mając na uwadze, że zobowiązanie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest zobowiązaniem bezterminowym, zaś powód wezwał pozwanego do zapłaty tej należności w dniu 11 sierpnia 2014 roku, określając termin płatności na 7 dni od dnia doręczenia wezwania, Sąd Okręgowy na mocy art. 481 § 1 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda odsetki za opóźnienie w zapłacie.

Wobec ostatecznego uwzględnienia roszczenie powoda zaledwie w niecałych 2% wartości żądania Sąd Okręgowy odstąpił od stosunkowego rozdzielania kosztów postępowania i w całości obciążył nimi powoda, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w S. wywiódł powód domagając się jego zmiany poprzez zasądzenie na swoją rzecz ponad kwotę zasądzoną zaskarżonym wyrokiem kwoty 48.330 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy ceną sprzedaży pozwanemu nieruchomości, a kwotą zasądzoną zaskarżonym wyrokiem oraz wzajemne zniesienie kosztów postępowania i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, zarzucając naruszenie przepisu art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie jego wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, mimo że opinia biegłej rzeczoznawcy majątkowego A. D. pozostawała niejasna i niepełna, czego konsekwencją było niewłaściwe ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał, że opinia biegłej zawiera szereg zbędnych elementów jak wyszczególnienie cechy „powierzchnia gruntu wraz z kształtem i zagospodarowaniem nieruchomości” z przyjętą wagą 0%, czy zastosowanie współczynnika korekcyjnego „K, który określony został na poziomie 1, a jednocześnie brak w niej uzasadnienia dla przyjęcia współczynnika korygującego w odniesieniu do cechy rynkowej - „, możliwości alternatywnego wykorzystania/możliwości inwestycyjne” na poziomie 0,3730. W ocenie skarżącego biegła błędnie określiła współczynnik współkorzystania „k” dla niezabudowanej części działki na poziomie 0,50, albowiem treść prawa własności nie sprowadza się do możliwości przechodu przez nieruchomość i obejmuje zdecydowanie szersze uprawnienia. Biegła nie wyjaśniła także, czy transakcja dotycząca użytkowania wieczystego przyjęta do analizy może być porównywana w stosunku 1:1 z pozostałymi transakcjami dotyczącymi przeniesienia prawa własności.

Na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym w dniu 27 czerwca 2017r. powód, na wypadek nieuwzględnienia jego apelacji, wniósł o zastosowanie w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania art. 102 k.p.c.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, wskazując na niezasadność wywiezionego środka zaskarżenia.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia stanu faktycznego w sprawie, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela i uznaje za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania. Zgodnie z wnioskiem skarżącego Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe w zakresie wyjaśnień ustnych biegłej rzeczoznawcy majątkowego A. D. złożonych przed Sądem Apelacyjnym na rozprawie w dniu 11 sierpnia 2017r.; uzupełnienie postępowania dowodowego pozwoliło na pełne podzielenie oceny opinii biegłej dokonanej przez Sąd I instancji, jako rzetelnej, spójnej i pełnej.

Biegła składając ustne wyjaśnienia wskazała, że wartość współczynnika korygującego w odniesieniu do cechy rynkowej - „, możliwości alternatywnego wykorzystania/możliwości inwestycyjne” na poziomie 0,3730 stanowi średnią pomiędzy górną i dolną granicą wartości tego współczynnika, co znajduje uzasadnienie przy przyjęciu trzech

ocen (bardzo dobra, dobra, przeciętna) oraz górnej granicy współczynnika korygującego na poziomie 0, (...) oraz dolnej granicy na poziomie 0, (...). Współczynnik „K to współczynnik korygujący stosowany przy wycenie metodą porównawczą wówczas, gdy wyceniana nieruchomość ma wyjątkowe zalety, wady, czy też inne właściwości, których nie można zidentyfikować w opisywanych cechach. Biegła wskazała, że wyceniana nieruchomość właściwościami takimi się nie charakteryzowała, co spowodowało przyjęcie współczynnika „K na poziomie 1, przy czym mógł być on także pominięty, bez zmiany wniosków opinii. Podobnie cecha rynkowa „powierzchnia gruntu wraz z kształtem i zagospodarowaniem nieruchomości” przy sporządzaniu opinii w ogóle nie została wykorzystana, co uzasadniało przyjęcie jej wagi na poziomie 0%, przy czym waga poszczególnych cech określana jest w odniesieniu do konkretnego segmentu nieruchomości i konkretnej nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu, że opinia biegłej błędnie określa współczynnik współkorzystania „k” dla niezabudowanej części działki na poziomie 0,50, albowiem treść prawa własności nie sprowadza się do możliwości przechodu przez nieruchomość i obejmuje zdecydowanie szersze uprawnienia wskazała należy, że możliwość korzystania z niezabudowanej części nieruchomości przez jej właściciela była zdecydowanie większa, niż z tej części, na której posadowiony był budynek stacji, przy czym przy ocenie tej okoliczności nie pozostaje decydujące faktyczne wykorzystanie przez właściciela tej możliwości.

Biegła składając ustne wyjaśnienia wskazała także, że przyjęła do analizy transakcję dotyczącą prawa użytkowania wieczystego, albowiem nie dysponowała dostateczną ilością transakcji dotyczących prawa własności, przy czym przyjęcie tej transakcji miała marginalny wpływ na wynik analizy (odnoszący się do groszy).

W sytuacji wyjaśnienia przez biegłą wszelkich wątpliwości związanych z opinią sporządzoną przez nią na piśmie i podzieleniem wniosku Sądu I instancji, że opinia ta pozostaje rzetelna, spójna i jasna wniosek dowodowy powoda o dopuszczenie dowodu z

kolejnej opinii biegłego, celem ustalenia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości podlegał oddaleniu.

Wobec powyższych okoliczności apelacja powoda z mocy art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu, zaś o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł z mocy art. 108 § 1, 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 2 pkt 5 i § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. poz.1804).

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak było w sprawie podstaw do zastosowania wobec powoda w zakresie orzeczenia o kosztach dobrodziejstwa art. 102 k.p.c., albowiem nie przemawiał za tym charakter sprawy, a powód nie twierdził, aby obowiązek uiszczenia kosztów procesu był dla niego szczególnie dotkliwy z uwagi na jego sytuację finansową. Powołany przez powoda wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 18 października 2012r. w sprawie V ACa 732/12 w istocie wskazuje na odejście od zasady obciążenia strony, która „pod względem matematycznym” przegrała proces, jednakże dotyczy on sprawy o zapłatę kary umownej, która została miarkowana, a nadto z uzasadnienia wskazanego wyroku wynika, że powód znajdował się w trudnej sytuacji materialnej.