

**Sygn. akt I ACa 660/12**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Lauber-Drzazga (spr.)
Sędziowie:	SA Danuta Mietlicka SO (del.) Ewa Bazelan
Protokolant	St.sekr.sądowy Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2013 r. w Lublinie na rozprawie sprawy

z powództwa M. M.

przeciwko A. K. i G. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 19 października 2010r., sygn. akt I C 722/99

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i VI w ten sposób, że:

- zasądza w nim kwotę 590zł podwyższa do kwoty 755 (siedemset pięćdziesiąt pięć) złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 364 (trzysta sześćdziesiąt cztery) złotych od dnia 30 grudnia 1999r. i od kwoty 391 (trzysta dziewięćdziesiąt jeden) złotych od dnia 15 marca 2010r. (punkt I);
- zasądza od powódki M. M. na rzecz pozwanych A. K. i G. K. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów procesu (punkt VI);

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powódki M. M. na rzecz pozwanych A. K. i G. K. kwotę 9.815 (dziewięć tysięcy osiemset piętnaście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego;

IV. zasądza od powódki M. M. na rzecz pozwanych A. K. i G. K. kwotę 166.569,53 (sto sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć 53/100) złotych tytułem zwrotu świadczenia wyegzekwowanego na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 kwietnia 2011r., a w pozostałym zakresie wnioszek pozwanych oddala.

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 19 października 2010r. Sąd Okręgowy w Zamościu zasądził od G. K. i A. K. na rzecz powódki M. M. kwotę 590zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 284zł od dnia 30 grudnia 1999r. i od kwoty 306zł od dnia 15 marca 2010r. i oddalił powództwo w stosunku do tych pozwanych w pozostałej części.

Wyrok Sądu Okręgowego został oparty na następujących ustaleniach:

Na podstawie aktu własności ziemi właścicielem nieruchomości oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów numerem (...), położonej w S., o powierzchni 0,33ha, z dniem (...). stał się J. M.. W (...) J. M. opuścił S. i zamieszkał w Domu Pomocy Społecznej w P..

W(...)roku w posiadanie tej nieruchomości weszła Gminna (...) w H., która na części nieruchomości o powierzchni 1.683m<sup>(2)</sup>wybudowała sklep.

W dniu (...). Naczelnik Gminy H. wydał decyzję nr (...) o przejęciu gospodarstwa rolnego (...) na własność Skarbu Państwa, jako opuszczonego.

J. M. zmarł (...). Spadek po nim nabyła powódka i W. K. po 1/2 części każda.

Przedmiotowa nieruchomość była w posiadaniu Gminnej (...) w H. do (...). W dniu (...). Gminna (...) zawarła z pozwanymi A. i G. małżonkami K. umowę mocą której sprzedała im prawa do nakładów poczynionych na przedmiotowej nieruchomości, w postaci budynku sklepu.

Wyrokiem z dnia (...), sygn. akt I C (...) Sąd Rejonowy w H. w sprawie z powództwa M. M. i W. K. nakazał eksmisję małżonków K. z nieruchomości rolnej oznaczonej numerem (...). Powództwo wzajemne małżonków K. o zwrot nakładów, zostało oddalone.

W dniu(...) nieruchomość została wydana powódce.

Decyzją z dnia(...) Samorządowe (...)w Z. stwierdziło nieważność decyzji Naczelnika Gminy w H. z dnia (...). dotyczącą przejęcia nieruchomości J. M. na rzecz Skarbu Państwa, od dnia jej wydania.

Po prawomocnym zakończeniu sprawy o eksmisję powódka wystąpiła z pozwem w niniejszej sprawie domagając się zasądzenia na jej rzecz m.in. od małżonków K. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Po ostatecznym sprecyzowaniu roszczeń powódka dochodziła od małżonków K. kwoty 88.294zł tytułem wynagrodzenia za okres od(...), za część nieruchomości o powierzchni 1.683m<sup>(2)</sup>wraz ze sklepem.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne, przy czym przyjął, iż wynagrodzenie powinno być ustalone wg stanu nieruchomości z okresu kiedy właścicielem był J. M., czyli zanim został wybudowany sklep. Skoro Gminna (...) objęła nieruchomość jako rolną to wynagrodzenie odpowiada czynszowi dzierżawnemu dla nieruchomości rolnej. W przeciwnym wypadku powódka byłaby podwójnie wzbogacona.

Wobec niewykazania przez powódkę, kiedy dokładnie pozwani małżonkowie K. objęli nieruchomość w posiadanie, Sąd Okręgowy przyjął datę (...), tj. od następnego dnia po zawarciu przez w/w umowy z Gminną (...) o prawo do nakładów w postaci budynku sklepu.

Stawki czynszu dzierżawnego Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o opinię z dnia (...). sporządzoną przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. P. przy założeniu, że nieruchomość jest działką rolną, wykorzystywaną jako grunt rolny bez nakładu w postaci sklepu.

Od tego wyroku w części oddalającej powództwo powódka złożyła apelację zarzucając:

- naruszenie art. 225 kc w zw. z art. 224 § 1 i 2 kc poprzez błędną jego wykładnię i dowolne przyjęcie symbolicznej wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanych z nieruchomości stanowiącej własność powódki – mimo ustalenia, iż zarówno Gminna (...) w H. jak i pozwani małżonkowie K. posiadali tę nieruchomość w złej wierze;
- naruszenie art. 233 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w zakresie przyjętej metody oszacowania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, a także art. 227 kpc i art. 278 § 1 kpc poprzez nieuzasadnione pominięcie wniosku dowodowego powódki w przedmiocie uzupełnienia opinii biegłego, co miało istotny wpływ na treść orzeczenia.

Wskazując na powyższe powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na jej rzecz od małżonków K. za okres od (...). kwoty 29.716zł i za okres od (...). kwoty 57.988zł ewentualnie uchylenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny w Lublinie wyrokiem 14 kwietnia 2011r. zmienił zaskarżony wyrok i zasądzoną od małżonków K. na rzecz powódki kwotę 590zł podwyższył do kwoty 88.294zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 30.000zł od dnia 30 grudnia 1999r. i od kwoty 58.294zł od dnia 15 marca 2010r. oraz orzekł o kosztach procesu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Gminna (...) była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Wybudowany przez nią na tej nieruchomości sklep nie był nakładem koniecznym, stąd też nie przysługiwała jej wobec właściciela wierzytelność z tytułu rozliczenia tych nakładów, w konsekwencji Spółdzielnia nie mogła przenieść tej wierzytelności na małżonków K..

Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powinno uwzględniać możliwość korzystania z niej w sposób wynikający z faktu zabudowania sklepem i prowadzenia działalności gospodarczej. Skoro w ten sposób z nieruchomości korzystał nieuprawniony posiadacz, to tym bardziej mógłby to czynić właściciel.

Sąd Apelacyjny uznał, iż żądane przez powódkę wynagrodzenie nie jest wygórowane i ustalenie wysokości czynszu nie wymaga opinii biegłego skoro małżonkowie K. osiągnęli dochód z tytułu czynszu najmu nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego w wysokości około 100.000zł.

Na skutek skargi kasacyjnej małżonków K. Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2012r. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w części podwyższającej zasądzoną od nich na rzecz powódki kwotę 590zł do kwoty 88.294zł oraz orzekającej o kosztach procesu wobec tych pozwanych i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy stwierdził, iż istotne zastrzeżenia budzi zapatrywanie Sądu Apelacyjnego, iż żądana przez powódkę kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez małżonków K. nie jest wygórowana. Zostało ono wyrażone bez wskazania właściwego punktu odniesienia. Ocena dochodzonego wynagrodzenia jako wygórowanego (niewygórowanego) możliwa jest jedynie przez pryzmat wynagrodzenia odpowiedniego, ustalonego z uwzględnieniem kryteriów wskazanych w judykatach przytoczonych przez Sąd Najwyższy. Tymczasem z motywów zaskarżonego wyroku nie wynika, jakie wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości zostało uznane za odpowiednie.

Wniosek, że roszczenie powódki wobec małżonków K. nie jest wygórowane Sąd Najwyższy uznał za przedwczesne, zaś uznanie, że zbędne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego za wadliwe.

**Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu po raz drugi apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 19 października 2010r. i po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, zważył, co następuje:**

Apelacja powódki jest niezasadna.

Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za swoje.

Nie ulega wątpliwości, iż małżonkowie K. nabywając prawo do nakładów od Gminnej (...)która nie legitymowała się prawem własności nieruchomości na której nakłady te zostały poczynione byli posiadaczami tej nieruchomości w złej wierze. Roszczenie powódki o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanych z nieruchomości znajduje zatem oparcie w art. 225 kc w zw. z art. 224 § 1 kc.

O wysokości tego rodzaju wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Decyduje tu obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju (por. uchwałę Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209. W związku z powyższym bez znaczenia jest okoliczność jakie korzyści uzyskali pozwani K. z wynajmu budynku.

Powódka nie może też domagać się wynagrodzenia jakie ona uzyskiwałaby z tytułu najmu nieruchomości wraz z budynkiem, skoro w związku z wybudowaniem budynku, którego aktualnie jest właścicielką, nie poniosła żadnych kosztów. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż byłoby to niezgodne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 kc).

Należne powódce wynagrodzenie sprowadza się zatem do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z samego gruntu.

Podnoszona przez powódkę w apelacji okoliczność, iż część nieruchomości na której został wybudowany sklep, stanowiła działkę siedliskową jest bez znaczenia dla ustalenia wysokości należnego powódce wynagrodzenia. Przedmiotowa nieruchomość była nieruchomością rolną i jeżeli nawet w okresie kiedy pozostawała w posiadaniu J. M. były na jej części posadowione budynki, czego powódka zresztą nie wykazała, to mogłoby to rodzić ewentualne roszczenia odszkodowawcze, a nie oparte na art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc.

Sąd Apelacyjny podziela również stanowisko Sądu Okręgowego, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy się powódce od (...) a nie (...). skoro nie wykazała od jakiej daty pozwani objęli przedmiotową nieruchomość w posiadanie.

Dla ustalenia należnego powódce wynagrodzenia Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego.

Biegły H. K. w swojej opinii z dnia 13 września 2013r. ustalił, iż wynagrodzenie za korzystanie z części nieruchomości powódki o powierzchni  $1.683\text{m}^{(2)}$ (z samego gruntu) w okresie od dnia (...) do(...), zwaloryzowane na dzień (...) wynosi 755zł.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił wniosku pełnomocnika powódki, zawartego w uwagach do opinii biegłego, o sporządzenie opinii uzupełniającej albowiem wszystkie zarzuty do opinii biegłego H. K. dotyczą sytuacji w której powódka mogłaby pobierać czynsz również za wynajmowanie sklepu, a jak stwierdzono wyżej takie wynagrodzenie powódce się nie należy. Niezrozumiałe jest również żądanie zwrotu przez pozwanych pobranych pożytków w kontekście art. 225 kc zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał.

Niezależnie od powyższego zastrzeżenia pełnomocnika powódki do opinii biegłego należy uznać za bezskuteczne jako spóźnione (art. 167 kpc). Pełnomocnik powódki otrzymał bowiem odpis opinii w dniu 19 września 2013r. i stosownie do postanowienia Sądu z 3 kwietnia 2013r. był obowiązany zgłosić uwagi w terminie 7 dni tj. do 27 września 2013r. Zgłosił je natomiast dopiero w piśmie nadanym w urzędzie pocztowym 4 listopada 2013r.

Sąd Apelacyjny uznał, iż opinia biegłego H. K. jest miarodajna do ustalenia wysokości należnego powódce wynagrodzenia. Należy bowiem zauważyć, iż przyjęte przez tego biegłego stawki czynszu za poszczególne lata są zbliżone do stawek jakie w swojej opinii z (...) przyjął biegły M. P..

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku zgodnie z żądaniem powódki.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanych uznał żądanie powódki do kwoty 755zł z odsetkami. Z uwagi na to, iż uznanie to nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w zakresie uznanym przez pozwanych (art. 213§ 2 kpc).

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 § 1 kpc i art. 100 zd. drugie kpc zasądził od powódki na rzecz pozwanych małżonków K. kwotę 3.600zł kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem I instancji oraz 9.815zł kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego na które składa się 2.700zł kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, 4.415zł opłata od skargi kasacyjnej i 2.700zł kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem Najwyższym.

Jednocześnie na podstawie art. 415 kpc Sąd Apelacyjny na wniosek pozwanych zasądził zwrot kwot wyegzekwowanych przez powódkę na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 14 kwietnia 2011r. Zwrotowi podlega należność główna w kwocie 88.294zł, odsetki w kwocie 64.878,53zł i koszty procesu w kwocie 13.397zł łącznie 166.569,53zł. W pozostałej części wniosek został oddalony.

Z tych względów i na podstawie art. 386 § 1 kpc, art. 385 kpc, art. 108 § 1 kpc i art. 415 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.