

Sygn. akt *I ACa 390/17*

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Jerzy Geisler /spr./

Sędziowie: SSA Małgorzata Gulczyńska

SSO /del./ Marcin Radwan

Protokolant: st. sekr. sąd Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. U., T. U. i K. N.**

przeciwko **T. P.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 12 stycznia 2017 r. sygn. akt XVIII C 721/15

**I. zmienia zaskarżony wyrok:**

- a) **w punkcie 1 w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda W. U. kwotę 42.898 zł (czterdzieści dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a dalej idące powództwo oddala;**
- b) **w punkcie 2 w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki T. U. kwotę 21.449 zł (dwadzieścia jeden tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a dalej idące powództwo oddala;**
- c) **w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki K. N. kwotę 21.449 zł (dwadzieścia jeden tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a dalej idące powództwo oddala;**
- d) **w punkcie 4 w ten sposób, że koszty procesu rozdziela stosunkowo między stronami i na tej podstawie zasądza od pozwanego na rzecz powodów 5.347,50 zł;**

e) **w punkcie 5 w ten sposób, że nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu):**

**- od powodów 749,28 zł,**

**- od pozwanego 749,28 zł;**

**II. w pozostałym zakresie apelację oddala;**

**III. koszty procesu za postępowanie odwoławcze rozdziela stosunkowo między stronami i na tej podstawie zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3.347,50 zł.**

Marcin Radwan Jerzy Geisler Małgorzata Gulczyńska

--	--	--

**I ACa 390/17**

## UZASADNIENIE

Powodowie W. U., T. U., K. N. wnieśli o zasądzenie od pozwanego T. P. na rzecz powoda W. U. kwoty 43.800 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego T. P. na rzecz powódki T. U. kwoty 21.600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego T. P. na rzecz powódki K. N. kwoty 21.600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że są współwłaścicielami nieruchomości w P. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. prowadzi księgę nr (...). Powód posiada udział 1/2 we współwłasności nieruchomości, a powódki udział po 1/4 we współwłasności tej nieruchomości. Pozwany jest natomiast właścicielem sąsiedniej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. prowadzi KW nr (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem jednorodzinny. Pozwany bez tytułu prawnego zajmuje część nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów, a która przylega do nieruchomości pozwanego. Pozwany nieprzerwanie od 2000 roku zajmuje część nieruchomości o powierzchni 360 m<sup>2</sup> (prostokąt o długości 63,15 m i szerokości 5,70 m). Na tej części nieruchomości powodów znajduje się również część budynku mieszkalnego pozwanego. Pozwany już w dacie zakupu swojej nieruchomości miał pełną świadomość, że przedmiotowy pas gruntu nie stanowi jego własności. Pozwany nie wypłacał powodom z tego tytułu żadnego wynagrodzenia lub odszkodowania za zajmowanie tego terenu. Pozwany nie opłacał z tego tytułu też żadnych danin publicznych, w tym podatku od nieruchomości. Pozwany posiadał nieruchomość w złej wierze. Powodowie za należną im kwotę uznali 2 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie jako wynagrodzenie za zajmowanie przedmiotowej nieruchomości wskazując, iż jest ona adekwatna do wartości ich nieruchomości. Wobec tego powodowie wnieśli o zasądzenie kwoty 86.400 zł (2 zł/m<sup>2</sup> x 360 = 720 zł x 12 miesięcy = 8.640 x 10 lat ) i to za okres od 1 sierpnia 2004 roku do 31 lipca 2014 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa, a także o obciążenie powodów kosztami postępowania i zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

Pozwany zaprzeczył, aby zajmował część nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów o powierzchni 360 m<sup>(2)</sup>. Pozwany powołał się na decyzję W. z dnia 30 października 1998 roku na podstawie, której orzeczono zwrot na rzecz J. L. nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą nr(...), położonej w P. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów obręb W., arkusz mapy nr 8 działka nr (...) o powierzchni 4.220 m<sup>2</sup>. Z uzasadnienia decyzji wynika, że

wizja przeprowadzona w toku postępowania wykazała, że nieruchomość od strony Droga Dębińska zabudowana jest domem mieszkalnym oraz dwoma schronami. Za budynkiem znajduje się ogrodzenie (wzdłuż działki), dzielące ten fragment nieruchomości na dwie części. Pozwany prowadził negocjacje z Panią J. L. w sprawie sprzedaży w/w nieruchomości. Przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży Pani J. L. poinformowała pozwanego, iż ogrodzenie posadowione wzdłuż zbytej działki obejmuje część nieruchomości stanowiącej współwłasność członków jej rodziny. Ta część nieruchomości miała zostać wydzielona i dołączona do zbytej działki na rzecz pozwanego za kwotę 40.000 zł. Jednocześnie pozwany

1

otrzymał od Pani J. L. pozwolenie na bezpłatne używanie działki wydzielonej istniejącym ogrodzeniem do czasu jej fizycznego wydzielenia celem przyłączenia do nieruchomości będącej przedmiotem transakcji. J. L. ostatecznie darowała nieruchomość na rzecz córki M. L., która miała ją sprzedać pozwanemu na warunkach wcześniej uzgodnionych. W dniu 17 marca 2000 roku M. L. zawarła z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Aktem notarialnym z dnia 12 czerwca 2000 roku M. L. sprzedała T. P. własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), o obszarze 0.42.20 ha. Z aktu notarialnego wynikało, że opisana wyżej nieruchomość jest zabudowana domem mieszkalnym wniesionym zgodnie z prawem. Pozwany wskazał, że transakcja była dla niego lokatą kapitału, faktycznie nie korzystał on z nieruchomości. Tym samym nie objął on w posiadanie nieruchomości gruntowej stanowiącej współwłasność powodów i nigdy nie traktował spornej działki jako własnej. Bezsprzeczne jest, iż część nieruchomości domu jednorodzinnego posadowiona jest na działce stanowiącej współwłasność powodów, jednak pozwany pozostawał w dobrej wierze, iż jego posiadanie całości budynku jest zgodne z prawem. Pozwany także miał zamiar budynek wyremontować w 2010 roku. Pozwany złożył propozycję nabycia części działki gruntu stanowiącej własność powodów i uregulowania stanu prawnego nieruchomości bowiem okazało się, że fragment budynku pozwanego posadowiony jest na działce sąsiada. Tym niemniej pozwany był przekonany, że przysługuje mu tytuł prawny do całego budynku, który jest trwale z gruntem związany. Strony nie doszły do porozumienia. Pozwany zrezygnował z remontu i dalej nie korzystał z nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 30 września 2016 roku powodowie rozszerzyli żądanie pozwu w ten sposób, że wnieśli o: zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda W. U. kwoty 76.950 zł z ustawowymi odsetkami co do kwoty 43.200 zł od dnia wniesienia pozwu, a co do pozostałej kwoty 33.750 zł od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od powoda na rzecz powódek T. U. i K. N. po 38.475 zł z ustawowymi odsetkami co do kwoty 21.600 zł od dnia wniesienia pozwu, a co do pozostałej kwoty 16.875 zł od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty.

Pozwany w piśmie z dnia 2 grudnia 2016 roku wniósł o oddalenie powództwa także w zakresie rozszerzonego żądania pozwu.

Wyrokiem z dnia 12.01.2017 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów: W. U. 76.950 zł, T. U. i K. N. po 38.475 zł wraz z odsetkami ustawowymi i orzekł o kosztach procesu. – 237-238

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie W. U., T. U. i K. N. od 1999 roku są współwłaścicielami nieruchomości w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi (...). Identyfikator działki to numer (...).

Powód W. U. posiada udział 1/2 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, a powódki T. U. i K. N. posiadają udział po 1/4 we współwłasności nieruchomości.

2

Właściciele przedmiotowej nieruchomości uiszczają daniny publicznoprawne w tym podatek od posiadanej nieruchomości.

**Dowód:** bezsporne, pisma dotyczące zobowiązań podatkowych za lata 2010, 2012 – 2014 k. 10 – 12, 17, odpis KW nr (...) k. 19 – 20v, decyzja (...), Prezydenta (...)ujawniona w w/w KW- stanowiąca podstawę wpisu prawa własności powodów.

Pozwany T. P. jest właścicielem sąsiedniej nieruchomości, dla której ten sam sąd prowadzi KW numer (...). Nieruchomość jest położona w P., obręb W., przy ul. (...), stanowi działkę gruntu nr (...), mapa nr 8 o obszarze 0.42.20ha i zabudowana budynkiem jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 800 m<sup>2</sup>. Identyfikator działki to numer (...).

Nieruchomość od strony ulicy (...) zabudowana jest domem mieszkalnym. Z jednej i z drugiej strony budynku znajduje się ogrodzenie (wzdłuż działki). Ogrodzenie z lewej strony, patrząc od frontu budynku dzieli fragment nieruchomości powodów na dwie części. Od frontu nieruchomość odgródzona jest płotem wraz z bramą wjazdową, brama wjazdowa do budynku pozwanego znajduje się w tej odgródzonej części nieruchomości, która jest własnością powodów, podobnie jak schody prowadzące do wejścia budynku. Z tyłu budynku działka przyległa do budynku pozwanego jest odgródzona małym murkiem oraz w sposób naturalny drzewami. Sam budynek pozwanego został pobudowany także w niewielkiej części na gruncie stanowiącym własność powodów.

Część wydzielonej opłotowaniem nieruchomości przy budynku pozwanego, z lewej strony od frontu budynku aż do miejsca odgródzonego murkiem i drzewami stanowi własność powodów o łącznej powierzchni 360 m<sup>2</sup>, w tym: 77,6 m<sup>2</sup> nieruchomości powodów zajmuje sam budynek pozwanego wraz ze schodami i dojściem do schodów od frontu (vide mapa k. 63) - bezsporne.

**Dowód:** odpis KW nr (...) k. 13 – 14, wypis z rejestru gruntów k. 15, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 16, mapa k. 63.

Decyzją (...) z dnia 30 października 1998 roku orzeczono zwrot na rzecz J. L. nieruchomości z księgi wieczystej nr (...)620, położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów obręb W., arkusz mapy nr 8 działka nr (...) o powierzchni 4.220 m<sup>2</sup>.

**Dowód:** decyzja (...) z dnia 30 października 1998 roku k. 48 – 50v.

Pozwany prowadził negocjacje z Panią J. L. w sprawie sprzedaży w/w nieruchomości.

Przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży Pani J. L. poinformowała pozwanego, iż ogrodzenie posadowione wzdłuż zbytej działki obejmuje część nieruchomości stanowiącej współwłasność członków jej rodziny. Jednocześnie pozwany otrzymał od Pani J. L. pozwolenie na bezpłatne używanie działki wydzielonej istniejącym ogrodzeniem do czasu jej fizycznego wydzielenia celem przyłączenia do nieruchomości będącej przedmiotem umowy kupna - sprzedaży.

J. L. darowała w dniu 15 marca 2000 roku nieruchomość na rzecz córki M. L..

3

J. L. zmarła w dniu 31 maja 2000 roku.

Po śmierci J. L. nikt nie upoważniał pozwanego do zajmowania nieruchomości powodów.

**Dowód:** zeznania pozwanego T. P. e – protokół rozprawy z dnia 15 października 2015 roku.

W dniu 17 marca 2000 roku M. L. zawarła z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. prowadzi KW numer (...).

Aktem notarialnym z dnia 12 czerwca 2000 roku M. L. sprzedała T. P. własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), o obszarze 0.42.20 ha.

**Dowód:** akt notarialny z dnia 12 czerwca 2000 roku k. 51 – 54v.

M. L. prowadziła z pozwanym dalsze rozmowy dotyczące warunków sprzedaży pozwanemu części nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.. W związku z tym wyznaczyła pozwanemu w piśmie z dnia 30 października 2000r. termin do 30 listopada 2000r. do udzielenia przez niego odpowiedzi w kwestii nabycia przedmiotowej nieruchomości pod rygorem rezygnacji z zakupu tego terenu.

W wyznaczonym terminie pozwany nie odpowiedział na powyższe pismo.

**Dowód:** pismo M. L. z dnia 30 października 2000 roku k. 55.

Na nieruchomości w dacie jej zakupu przez pozwanego zamieszkiwała lokatorka I. G.. W stosunku do kobiety pozwany prowadził postępowania sądowe w tym postępowanie eksmisyjne.

**Dowód:** pismo z dnia 20 maja 1999 roku k. 83 - 84, pismo z dnia 29 grudnia 1992 roku k. 81, pismo z dnia 14 września 1999 roku k. 85 – 86, pismo z dnia 19 października 1999 roku k. 87 – 88, zeznania świadka K. P. e – protokół rozprawy z dnia 25 czerwca 2015 roku, zeznania pozwanego T. P. e – protokół rozprawy z dnia 15 października 2015 roku.

Dopiero w piśmie z dnia 30 czerwca 2010 roku pozwany wyraził wobec M. L. wolę nabycia części nieruchomości, która stanowi współwłasność powodów. W piśmie skierowanym do M. L. powód wskazał, że wyraża wolę ugodowego rozwiązania sprawy i gotowy jest kupić część nieruchomości, na której usytuowany jest fragment budynku stanowiący jego własność.

Pozwany taką samą wolę wyraził w pismach z dnia 14 grudnia 2010 roku kierowanych do strony powodowej.

W piśmie z dnia 23 lutego 2011 roku powód W. U. poinformował pozwanego, że w celu uregulowania spornej nieruchomości proponuje wykup tego terenu. Powód zaproponował kwotę 1.000 zł za m<sup>2</sup>.

4

Pismem z dnia 14 kwietnia 2014 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 86.400 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie.

Pozwany pismem z dnia 25 kwietnia 2014 roku odmówił wypłaty stosownego odszkodowania.

Ponownie przedprocesowe wezwanie do zapłaty pozwany otrzymał w dniu 22 lipca 2014 roku.

**Dowód:** pisma k. 18, 25, 26, 29 – 31, 32 – 33.

Nieruchomość została wydana pozwanemu bezpośrednio po dacie zawarcia umowy sprzedaży. Pozwany miał pełną świadomość nieuregulowanego stanu prawnego części nieruchomości.

Pozwany pojawiał się na nieruchomości okazjonalnie. Posiadał do nieruchomości swobodny dostęp. W posiadaniu pozwanego był klucz do bramy wjazdowej.

Na nieruchomości niejednokrotnie dochodziło do interwencji Policji. W budynku zamieszkali bezdomni.

Z powodu awarii instalacji wodnej i grzewczej pozwany zdecydował się na ich zamknięcie ok. 2005 roku.

W 2008 roku pozwany zakończył proces eksmisyjny I. G..

Pozwany wiosną 2013 roku rozpoczął prace remontowe na nieruchomości. Przy nieruchomości składował materiały budowlane.

**Dowód:** zeznania świadka K. P. e – protokół rozprawy z dnia 25 czerwca 2015 roku, zeznania powodów K. N., W. U. e – protokół rozprawy z dnia 15 października 2015 roku, zeznania pozwanego T. P. e – protokół rozprawy z dnia 15 października 2015 roku.

Powierzchnia działki powodów zajęta przez część budynku pozwanego łącznie ze schodami i terenem prowadzącym do schodów od frontu od ulicy (...) wynosi  $77,6 \text{ m}^2$   $(14,4\text{m} + 5,0\text{m}) * 4,0\text{m} = 77,6 \text{ m}^2$ . Jest to powierzchnia, z której korzystanie deklaruował w sprawie sam pozwany.

Bezsporne

Powierzchnia części działki powodów wydzielona od frontu i z boku opłotowaniem oraz z tyłu murkiem i zadrzewieniem jako przylegająca do budynku pozwanego to  $360 \text{ m}^2$ .

Wartość potencjalnego czynszu, jaki można by uzyskać z tytułu dzierżawy gruntu powodów o powierzchni  $77,6 \text{ m}^2$  w okresie od 1 sierpnia 2004 roku do 31 lipca 2014 roku, po zaokrągleniu wynosi 66.350 zł.

Wartość potencjalnego czynszu jako można by uzyskać z tytułu dzierżawy gruntu powodów o powierzchni  $360 \text{ m}^2$  w okresie od 1 sierpnia 2004 roku do 31 lipca 2014 roku po zaokrągleniu wynosi 187.130,00 zł.

5

**Dowód:** opinia biegłej sądowej E. W. z dnia 20 sierpnia 2016 roku k. 153 – 177, pisemne wyjaśnienia do opinii z dnia 13 grudnia 2016 roku k. 225 - 228, ustne wyjaśnienia do opinii e – protokół rozprawy z dnia 15 grudnia 2016 roku.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, wskazanych wyżej dokumentów, zeznań świadka, opinii biegłego oraz zeznań stron procesu.

Sąd przyjął, że dokumenty złożone i zgromadzone w sprawie są prawdziwe i autentyczne. Nie ma bowiem żadnych podstaw, aby je kwestionować z urzędu, a żadna ze stron nie podnosiła zarzutu ich nieprawdziwości.

Część dokumentów została przedstawiona Sądowi jedynie w postaci kserokopii. Strony nie kwestionowały jednak wzajemnie zgodności przedłożonych kserokopii z oryginałami dokumentów, wobec czego Sąd uznał kserokopie za wiarygodne dowody pośrednie, wskazujące na istnienie i treść dowodów właściwych.

Jedynie częściowo wiarygodne były zeznania świadka K. P. – małżonki pozwanego. W ocenie Sądu, świadek ważył słowa, jego wypowiedzi były starannie przemyślane i dobrane tak by odpowiadały przyjętej w sprawie linii obrony pozwanego. Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka w tej części, w której świadek podawał, że pozwany nigdy nie korzystał z nieruchomości. Twierdzeniom tym przeczyły już bowiem same dalsze zeznania świadka. Świadek sama przyznała, że na nieruchomości osiedlili się bezdomni, co było przyczyną licznych interwencji np. Policji. Pozwany początkowo koncentrował się na rozwiązaniu palącego problemu tzw. dzikich lokatorów na nieruchomości, co choćby z zasad doświadczenia życiowego wiąże z koniecznością osobistej wizytacji posiadanej przez siebie nieruchomości. Sam pozwany zaś nie zaprzeczał, że zaraz po zakupie wydano mu klucze do nieruchomości. Świadek także w dalszej kolejności przyznała, że w 2013 roku dokonano remontu budynku. Przy okazji remontu składowano tam niezbędny materiał budowlany. Już tylko powyższe świadczy o tym, że pozwany z nieruchomości jednak korzystał. Co znamienne i wymagające podkreślenia w sprawie to fakt, iż świadek przyznała, że w chwili nabycia przez pozwanego nieruchomości przy ul. (...) wiadomym było, iż do uregulowania pozostaje zajęta część sąsiedniej nieruchomości.

W pełni na wiarę zasługiwały zeznania powodów K. N. i W. U.. W ocenie Sądu, nie było podstaw do ich kwestionowania. Były one przekonywujące, obiektywne, wzajemnie się uzupełniające i znajdowały potwierdzenie w innych dowodach.

Z zeznań powódki K. N. wynika m.in., że nieruchomość pozwanemu została wydana tuż po zawarciu umowy przyrzeczonej, a także, że przez cały ten okres dysponował on kluczem do bramy wjazdowej, która posadowiona jest na sąsiadujących ze sobą działkach. Powód W. U. podkreślił także, że na nieruchomości parkował samochód pozwanego. On sam, tj. pozwany zamykał w/w bramę na klucz.

Sąd jako częściowo wiarygodne ocenił zeznania pozwanego T. P.. Poza sporem był fakt, iż pozwany w dacie zakupu nieruchomości miał świadomość, że z zorganizowanej części kupionej przez niego nieruchomości około 400 m<sup>2</sup> działki należało do powodów. Pozwany nie zaprzeczał tej okoliczności. Twierdzenia pozwanego były jednak w dalszej kolejności gołosłowne. Pozwany nie naprowadził żadnych dowodów na poparcie zeznań, iż to w pierwszej kolejności J. L. miała wykupić od swojej rodziny sporną część nieruchomości. Pozwany nie wykazał także na podstawie innych dowodów (choćby w oparciu o zeznania M. L.), że za sporny kawałek gruntu oferował kwotę 40.000 zł. Zeznania w tym zakresie małżonki - świadka K. P. Sąd uznał za niewystarczające. Zebrany w sprawie materiał dowodowy wykazał także, że nieprawdą jest,

6

iż M. L. nie kontaktowała się z pozwanym w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Pozwany sam do odpowiedzi na pozew załączył pismo M. L. z dnia 30 października 2000 roku, w którym wyraża ona wolę pośredniczenia w sprzedaży dalszej części nieruchomości (pismo k. 55). W tym miejscu zaznaczenia wymaga, że zeznania pozwanego potwierdzają, iż użytkował on sporną nieruchomość w złej wierze, tj. będąc świadomym iż co do części zajmowanej przez niego nieruchomości to powodom przysługuje prawo własności.

Zasadnicze znaczenie w sprawie miał przeprowadzony dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego E. W.. Opinię biegłej E. W. w zakresie szacującym wartość potencjalnego czynszu jaki można by uzyskać w okresie 1.08.2004 do 31.07.2014r. z tytułu dzierżawy gruntu powodów objętego w posiadanie przez pozwanego należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną.

Dokonując ustaleń w niniejszej sprawie Sąd oparł się na tej opinii. Przy czym trzeba dodatkowo podkreślić, iż biegła na rozprawie w dniu 15 grudnia 2016 r. złożyła także ustne wyjaśnienia oraz pisemnie ustosunkowała się do zarzutów pozwanego.

Zdaniem Sądu, opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegła wskazała na czym oparła się wydając opinię, z jakich korzystała źródeł i jaką posłużyła się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawiła również wnioski opinii oraz sposób w jaki do nich doszła. Sąd nie miał także wątpliwości co do tego, że biegła posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie.

Podkreślić należy, że strona powodowa w ogóle nie kwestionowała ani wyjaśnień, ani samej opinii biegłego.

W ocenie sądu, sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. Zwłaszcza jeśli uwzględni się, iż wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami

Wymaga dodatkowo podkreślenia, że oceniając wartość dowodową opinii biegłego E. W. Sąd uwzględnił, że specyfika tej oceny wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii jest kontrolowana przez sąd, który sam nie posiada wiadomości specjalnych zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 233 k.p.c., to jest w zakresie zgodności ze wskazaniami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Opinia biegłego podlega ocenie na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Zdaniem

zaś Sądu, analiza opinii biegłego sporządzonej w niniejszej sprawie, nie wykracza przeciwko wskazanym wyżej kryteriom oceny, a przez to prowadzi do konkluzji, że przedmiotowa opinia może we wskazanym zakresie posłużyć do dokonania ustaleń faktycznych istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy.

Odnosząc się natomiast do zastrzeżeń pozwanego do opinii biegłego za całkowicie uzasadnione należało przyjąć stanowisko biegłej, iż nie jest uprawniona do przesądzenia z jakiej powierzchni gruntu faktycznie korzystał pozwany, stąd w sprawie przyjęto wariantowe ustalenie wynagrodzenia, bezspornie natomiast pozwany w czasie wizji nieruchomości sam oświadczył, że korzystał z terenu o powierzchni ok. 76m<sup>2</sup>, znajdującego się pod jego budynkiem oraz prowadzącego do wejścia do budynku (protokół z wizji). Zasadnym jest

7

również stanowisko biegłej, iż fakt ew. zamieszkiwania nieruchomości budynkowej pozwanego nie miał wpływu na treść opinii, a miałyby jedynie na ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, np. na podstawie czynszów najmu lokali, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, bowiem biegła nie dysponowała danymi z okresu objętego żądaniem pozwu dotyczącymi wysokości stawek czynszów za najem lokali mieszkalnych, a na podstawie jednostkowej umowy najmu nie istniała możliwość wykonania opinii, poza tym w sprawie nie ustalono czy lokator pozwanego płacił czynsz wolnorynkowy czy regulowany. Biegła stanowczo także wykluczyła zastosowanie w sprawie przepisów wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane oraz przepisów wykonawczych Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 roku „zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W tym zakresie trafnym, w ocenie Sądu, należało uznać stanowisko biegłej, iż bez związku ze sprawą, a w szczególności tezą dowodową była podnoszona przez pozwanego kwestia możliwości pobudowania na zajętej przez pozwanego nieruchomości powodów. Sama tylko bowiem możliwość pobudowania budynku o danym charakterze nie ma znaczenia w określaniu wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Podzielić zatem należy również stanowisko biegłej, iż odmowa dalszej zabudowy działki nr (...) nie ma wpływu na ustalenie wynagrodzenia. Odnosząc się do ustalenia wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za uzasadnione należało przyjąć kwalifikację terenu zajmowanego przez pozwanego który znajdował się w obszarze użytku gruntowego B, zaś w klasyfikacji użytków gruntowych litera B oznacza tereny mieszkaniowe, potwierdzeniem prawidłowości kwalifikacji terenu był również dokument przedłożony w toku procesu przez powodów, z którego wynika, że decyzją nr (...) o warunkach zabudowy dla ich nieruchomości położonej na działce nr (...) przy ul. (...) ustalono przeznaczenie sportowo – rekreacyjnej, konferencyjno – oświatowej oraz hotelowej z uzupełniającą funkcją gastronomiczną (vide decyzja k. 204 – 214). Również Sąd zaaprobował wyjaśnienia biegłej, iż w przedmiotowej sprawie bez znaczenia dla ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie miał fakt że teren powodów przyległy do budynku pozwanego był częściowo zarośnięty i nieutwardzony. Prawidłowym, w ocenie Sądu należało także uznać dobór współczynników współkorzystania, w wymiarze 1 dla terenu bezumownego korzystania dla wariantu I wzdłuż krawężnika od ulicy (...) zajętego przez budynek, schody przy budynku oraz teren pomiędzy schodami do ściany tylnej budynku, bowiem z tej części terenu mógł korzystać wyłącznie pozwany względnie osoby upoważnione przez niego oraz w wymiarze 0,5 dla pozostałej części zajętej nieruchomości, bowiem w tym zakresie istniała przynajmniej teoretycznie możliwość współkorzystania ze spornej części nieruchomości. Uzasadniając dobór tego współczynnika w wymiarze 0,5 biegła podkreśliła także, że budynek był remontowany przez pozwanego, stąd z pewnością zaistniała konieczność ustawienia m.in. rusztowań, przemieszczania się robotników oraz dowozu materiałów budowlanych i sprzętu, ponadto przy określeniu wielkości współczynnika współkorzystania z nieruchomości należało zwrócić uwagę, że brama wjazdowa prowadząca do nieruchomości pozwanego jest tak usytuowana, że wjazd na teren działki numer (...) jest możliwy wyłącznie przez działkę nr (...).

Reasumując opinia biegłej w zakresie szacującym wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie odnosząc się do potencjalnego czynszu jaki można by uzyskać w okresie 1.08.2004 do 31.07.2014r. z tytułu dzierżawy gruntu powodów objętego w posiadanie przez pozwanego została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. Pozostawała ona w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba



ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych

8

w niej wniosków nie budził zastrzeżeń sądu. Tym samym nie można postawić zarzutu, że nie jest ona przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie.

Mając to na uwadze, Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego

Podkreślenia bowiem wymaga, iż zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury, sąd rozpoznający sprawę powinien zażądać dodatkowej opinii innych biegłych, jeżeli występuje rozbieżność, niepełność lub niejasność opinii, a materiał dowodowy nie daje podstawy do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego (vide: orzeczenie SN z dnia 18.06.1952r., C 1108/51, NP 1953, nr 10, s. 93; postanowienie SN z dnia 29.06.1973r., I CR 271/73, Lex nr 7277; wyrok SN z dnia 15.02.1974r., II CR 817/73, Lex nr 7404; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10.02.2000r., II 399/99 OSNP 2001, nr 15, poz. 497; wyrok SN z dnia 8.02.2002r., II UKN 112/01, OSNP 2003, nr 23, poz. 580). Uznanie przez sąd opinii jednego biegłego za wiarygodną, poparte uzasadnieniem tego stanowiska, zwalnia sąd od obowiązku wzywania jeszcze jednego biegłego (vide: orzeczenie SN z dnia 19.07.1952r., I C 207/52; wyrok SN z dnia 24.08.1972r., II CR 222/72, OSP 1973, z. 5, poz. 93). Równocześnie nie można przyjmować, że Sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (vide: wyrok SN z dnia 15.02.1974r., II CR 817/73, Lex nr 7404, wyrok SN z dnia 15.11.2001r., II UKN 604/00). Potrzeba powołania innego biegłego powinna zatem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (vide: wyrok SN z dnia 5.11.1974r., I CR 562/74, Lex nr 7607, wyrok SN z dnia 10.01.2011r., II CKN 639/99, Lex nr 53135). Przy czym potrzebą taką nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy. Podkreślić przy tym należy, że o ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające dotychczasową opinię lub co najmniej poddające ją w wątpliwość.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie zaistniała zatem potrzeba prowadzenia dowodu z opinii innego biegłego.

Za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał prowadzenie dowodu z jednostkowej umowy dzierżawy zawartej przez powodów z firmą (...) albowiem, w ocenie Sądu, dane wynikające z umowy z jednym tylko podmiotem nie stanowiłaby dla biegłego odpowiedniego materiału do obliczeń dotyczących wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

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

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

W sprawie powodowie wnieśli ostatecznie o zasądzenie od pozwanego na rzecz:

1. powoda W. U. kwoty 76.950 zł z ustawowymi odsetkami co do kwoty 43.200 zł od dnia wniesienia pozwu, a co do pozostałej kwoty 33.750zł od dnia doręczenia pisma zawierającego rozszerzenie powództwa pozwanemu do dnia zapłaty,
2. powódki T. U. kwoty 38.475 zł z ustawowymi odsetkami co do kwoty 21.600 zł od dnia wniesienia pozwu, a co do pozostałej kwoty 16.875 zł od dnia doręczenia pisma zawierającego rozszerzenie powództwa pozwanemu do dnia zapłaty,
3. powódki T. U. kwoty 38.475 zł z ustawowymi odsetkami co do kwoty 21.600 zł od dnia wniesienia pozwu, a co do pozostałej kwoty 16.875 zł od dnia doręczenia pisma zawierającego rozszerzenie powództwa pozwanemu do dnia zapłaty

w związku z wynagrodzeniem powodom bezumownego korzystania przez pozwanego

9

z części ich nieruchomości położonej przy ul. (...) za okres od 1 sierpnia 2004 roku do 31 lipca 2014 roku.

W ocenie Sądu, pozwany był posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości powodów zarówno obejmującej teren pod nabytym budynkiem pozwanego, jak i teren znajdujący się w bezpośredniej bliskości tego budynku, tj. o łącznej powierzchni 360m<sup>2</sup>. Powód wiedział, iż zajmowany przez niego teren nie jest w tej części jego własnością, a pomimo tego wykorzystywał go jak własny. Natomiast posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ale posiada nieruchomość tak, jak właściciel i taką wolę manifestuje jest posiadaczem samoistnym (art.336kc).

Przede wszystkim podkreślenia wymaga, iż sporny teren bezpośrednio przylegał do nieruchomości pozwanego, a nadto był w sposób trwały wydzielony od sąsiedniej nieruchomości stanowiącej własność powodów, od frontu, z boku działki, jak i z tyłu nieruchomości. Z boku działki zostało wykonane opłotowanie, a z tyłu działki murek oraz nasadzono drzewa, natomiast od frontu istniało opłotowanie wraz z bramą wjazdową. Pozwany o ile sam nie zamieszkiwał w spornym okresie w budynku, który nabył, to jednak wobec nabytego budynku, jak i nieruchomości wokół budynku wykonywał uprawnienia właścicielskie, tj. posiadał klucz i wymieniał zamek od bramy wjazdowej do nieruchomości, prowadził postępowania sądowe dotyczące eksmisji lokatora, który zajmował nabytą przez pozwanego nieruchomość, inicjował interwencje policji w sprawach dotyczących przebywania tam bezdomnych, prowadził remont nabytego budynku, wykorzystując przy tym teren przyległy do niego. Korzystanie z nieruchomości - budynku mieszkalnego pozwanego wymagało także korzystania z nieruchomości powodów, bowiem wejście, bądź wjazd do tego budynku wymuszało przejście przez nieruchomość powodów, względnie skorzystanie z bramy wjazdowej, która znajdowała na terenie powodów.

W tych okolicznościach twierdzenia pozwanego jakoby nie posiadał nieruchomości powodów, bądź aby posiadanie to ograniczało się tylko do nieruchomości bezpośrednio pod budynkiem pozwanego oraz w części obejmującej wejście do budynku od frontu okazały się nieuzasadnione. Pozwany nie wykazał również aby powodowie kiedykolwiek upoważniali go do korzystania z ich nieruchomości, samo bierne zachowanie powodów oraz brak manifestacji właściciela nieruchomości o naruszeniu jego prawa nie jest tożsamy z zawarciem jakiegokolwiek umowy w tym zakresie.

Bezspornie pozwany w momencie nabywania własnej nieruchomości miał świadomość nieuregulowanego stanu prawnego części gruntu przylegającego do jego nieruchomości, tj. faktu iż nabyty przez niego budynek mieszkalny wraz z wydzieloną nieruchomością gruntową częściowo zajmuje nieruchomość powodów. Pozwany musiał zatem mieć również świadomość, iż ustalone granice działki wokół nabytego przez niego budynku i trwale wydzielone opłotowaniem oraz murkiem obejmują nieruchomość powodów. Świadczą o tym zeznania samego pozwanego, jak również załączone do odpowiedzi na pozew pisma, z których wynika, iż już w 2000 roku M. L. zwracała się do pozwanego z prośbą o podanie czy jest zainteresowany nabyciem spornego gruntu.

W tych okolicznościach stanowisko pozwanego w zakresie posiadania nieruchomości powodów w dobrej wierze okazało się nieuzasadnione.

W polskim prawie istnieje wprowadzenie domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.), ale nie może to jednak prowadzić do całkowitej bierności strony opierającej swoje żądanie na przedmiotowym domniemaniu, polegającej w szczególności na pominięciu jakiegokolwiek twierdzeń co do okoliczności związanych z objęciem nieruchomości w posiadanie.

10

Takie zachowanie pozwanego samo w sobie podważa domniemanie dobrej wiary, pozbawiając jednocześnie powodów konieczności prowadzenia jakiegokolwiek postępowania dowodowego dla wykazania okoliczności przeciwnej. Jakkolwiek pojęcie dobrej wiary nie zostało przez ustawodawcę zdefiniowane, to przyjęć należy za orzecznictwem i literaturą, iż w dobrej wierze jest taki posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale w danych okolicznościach

usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo (pogląd tradycyjny), ewentualnie taki posiadacz, który pozostaje w przekonaniu, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności niczyje go prawa nie narusza (pogląd liberalny).

Niezależnie od tego, którą z powyższych definicji dobrej wiary przyjąłby Sąd w niniejszej sprawie, stwierdzić należy, że okoliczności faktyczne prowadzące do objęcia nieruchomości w posiadanie przez pozwanego wskazują, iż pozwany dobrze zdawał sobie sprawę o braku uprawnień właścicielskich do spornej nieruchomości, co ostatecznie sam potwierdził w złożonej odpowiedzi na pozew, a zatem był posiadaczem samoistnym nieruchomości powodów w złej wierze.

Przyjmując powyższe ustalenia i rozważania podstawy prawnej żądania powodów należało upatrywać w treści art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Zgodnie z brzmieniem art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest między innymi zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 15.04.2004r. (IV CK 273/03 niepubl.) i podobnie w wyroku z dnia 30.03.2004r. (II CK 102/03 niepubl.), roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługiwać może właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. Na podstawie przepisów o roszczeniach wyrównawczych pozbawiony władztwa nad rzeczą właściciel, niekoniecznie korzystający z roszczenia windykacyjnego, może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, za jej zużycie lub pogorszenie, zwrotu pożytków, których posiadacz nie zużył albo wartości tych, które zużył (art. 224 § 2 k.c.), zwrotu wartości pożytków, które nie zostały uzyskane z powodu złej gospodarki, odszkodowania za utratę rzeczy (art. 225 k.c.). Skutki wystąpienia z takimi żądaniem pozostają w zależności od czynnika subiektywnego, to jest od dobrej lub złej wiary posiadacza (tak wyrok Sądu Najwyższego z 29.06.2005r. III CK 669/04).

W realiach niniejszej sprawy istotne znacznie ma ustalenie, jaki charakter powinno mieć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w tym w szczególności, jak powinna być określana jego wysokość, gdyż przepisy o ochronie własności nie określają wysokości w/w wynagrodzenia. Przy określaniu kryteriów, według których należy ustalać tego rodzaju wynagrodzenie, trzeba podzielić głoszone w literaturze prawniczej i orzecznictwie stanowisko, że 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.

W konkluzji wskazać należy, że na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Wynagrodzenie to jest należnością

11

jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas bezumownego korzystania (tak SN w wyroku z dnia 7 kwietnia 2000 roku, sygn. akt IV CKN 5/00, LEX nr 52680).

Zgodnie zatem z przywołanym już art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. pozwany jako posiadacz nieruchomości powodów w złej wierze zobowiązany był do wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości. Roszczenia te przedawniają się z upływem roku od wydania nieruchomości (art. 229 k.c.). Powodom niewątpliwie takie roszczenia nie przedawniły się, zważywszy, że nie doszło do wydania nieruchomości przez pozwanego w tym sensie, iż pozwany nie zaprzestał korzystać z nieruchomości powodów. Nie ulega natomiast wątpliwości, że roszczenia przewidziane w art. 224 i art. 225 k.c. mogą być dochodzone przez właściciela także, gdy nie nastąpiło jeszcze wydanie nieruchomości (vide wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 08.12.2006 r., V CSK 296/06; orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 11.02.1998 r., III CKN 354/97; z dnia 30.06.2004 r., IV CK 502/03; wyrok z dnia 24.02.2006 r., II CSK 139/05; z dnia 08.12.2006 r., V CSK 296/06).

Przepisy art. 224 i 225 k.c. regulują stosunki bezumowne w każdej sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek pozaumowny sposób w samoistnym posiadaniu (współposiadaniu) niewłaściciela. Wyłącznym źródłem i przyczyną roszczeń wynikających z przepisów art. 224-225 k.c. jest więc jedynie samoistne posiadanie cudzej rzeczy, które nie jest tożsame tylko z pozbawieniem właściciela wszystkich elementów faktycznego władztwa nad rzeczą, ale może także polegać na takim korzystaniu z rzeczy przez niewłaściciela, które narusza prawo własności w inny sposób, aniżeli pozbawiający właściciela faktycznego władztwa.

W ten sposób zasada odpowiedzialności pozwanego została wyjaśniona. Wobec powyższego, wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przysługiwało powodom od momentu kiedy roszczenie stało się wymagalne, tj. praktycznie z pierwszym dniem kiedy pozwany nabył i objął w posiadanie własną nieruchomość (czerwiec 2000 roku), bowiem w tym czasie jednocześnie objął w posiadanie część nieruchomości powodów.

Z przyczyn opisanych powyżej Sąd przyjął, iż pozwany był samoistnym posiadaczem nieruchomości powodów w zakresie wskazanym przez biegłego w wariantach I i II, tj. gruntu o łącznej powierzchni 360m<sup>2</sup>. Pozwany nie udostępnił powodom nowych kluczy do bramy wjazdowej. Jak już wyżej wskazano z nieruchomości korzystał także w inny sposób: załatwiał sprawy związane z tzw. dzikimi lokatorami, w 2005 roku, z powodu awarii instalacji odciał dopływy wody i ogrzewania. W 2013 roku rozpoczął remont budynku. Na nieruchomości powodów stawał rusztowanie, po tej nieruchomości poruszali robotnicy remontujący dom pozwanego, ponadto składowano tam materiał budowlany, okoliczności te zatem niezbitnie świadczą o tym, że pozwany faktycznie posiadał całą nieruchomość powodów wydzieloną opłotowaniem i znajdująca się w bezpośredniej bliskości nieruchomości pozwanego oraz częściowo pod jego budynkiem.

Powodowie, po ostatecznym rozszerzeniu powództwa domagali się zapłaty od pozwanego łącznie kwoty 153.900zł - tytułem wynagrodzenia za okres bezumownego korzystania z ich nieruchomości od 1.08.2004 do 31.07.2014zł, wnosząc o zasądzenie kwot proporcjonalnie do wielkości posiadanych udziałów we współwłasności nieruchomości.

12

Wartość wynagrodzenia za ten czas została określona na kwotę 187.130zł, a zatem roszczenie powodów podlegało w całości uwzględnieniu.

W związku z powyższym na podstawie cytowanych przepisów Sąd uwzględnił w całości żądanie pozwu i zasądził od pozwanego na rzecz powoda W. U. kwotę 76.950 zł, a na rzecz powódek kwoty po 38.475 zł (pkt 1,2,3 wyroku).

Odnosząc się do żądania zasądzenia ustawowych odsetek od dochodzonych pozewem kwot tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powołać należy, art. 455 k.c., z którego wynika, iż jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania świadczenie powinno być wykonane niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania.

Z kolei zgodnie z art. 481 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Wskazać także należy, iż ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1380), która weszła w życie 1 stycznia 2016 r., została dokonana nowelizacja art. 359 kc. i tak, zgodnie z art. 359 § 1 kc w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r., odsetki od sumy pieniężnej należały się tylko wtedy, gdy to wynikało z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Jak z kolei stanowi art. 359 § 2 kc w brzmieniu sprzed nowelizacji, jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona należą

się odsetki ustawowe. Ustawodawca w art. 359 § 3 kc w brzmieniu sprzed nowelizacji zawarł delegację ustawową dla Rady Ministrów do określenia, w drodze rozporządzenia, wysokości odsetek ustawowych, przy czym wskazał, że ustalenie to winno uwzględniać konieczność zapewnienia dyscypliny płatniczej i sprawnego przeprowadzania rozliczeń pieniężnych oraz wysokość rynkowych stóp procentowych oraz stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, i tak rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych (Dz. U. z dnia 22 grudnia 2014 r.) w jego § 1 ustalił wysokość odsetek ustawowych na 8% w stosunku rocznym.

Z kolei zgodnie z brzmieniem art. 359 § 1 kc od dnia 1 stycznia 2016 r., odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona, należą się odsetki ustawowe w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych (§ 2). W wykonaniu delegacji zawartej w art. 359 § 1 kc Minister Sprawiedliwości zawartym w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" obwieszczeniem z dnia 7 stycznia 2016 r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych (M.P. z 2016 r. poz. 46) ustalił wysokość odsetek ustawowych na 5 % w stosunku rocznym, a obwieszczeniem z tego samego dnia w sprawie wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (M.P. z 2016 r. poz. 47) ustalił wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie na 7% w stosunku rocznym.

Dając temu wyraz w celu rozwiania wątpliwości interpretacyjnych Sąd w wyroku podkreślił dokonaną zmianę przepisów wskazując na konieczność zastosowania w niniejszej sprawie dwóch stanów prawnych w zakresie obliczania wysokości należnych powodom odsetek.

13

Pierwotne żądanie pozwu obejmowało roszczenie o zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu, co miało miejsce w dniu 11 sierpnia 2014 roku, przy czym powodowie wykazali, iż o zapłatę kwoty objętej pozwem wzywali pozwanego już wcześniej, tj. w dniu 15 maja 2014r., a więc praktycznie od tego momentu pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu tego świadczenia (k.22-23akt)

Natomiast od rozszerzonego powództwa powodowie domagali się zasądzenia odsetek od dnia doręczenia pozwanemu pisma zawierającego rozszerzone żądanie pozwu, co miało miejsce w dniu 21 listopada 2016 roku (epo k. 220).

Stąd też w punkcie 1. wyroku zasądzono od pozwanego na rzecz powoda W. U. kwotę 76.950 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 43.200 od dnia 11 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 33.750 zł od dnia 21 listopada 2016 roku do dnia zapłaty.

W punkcie 2 i 3 wyroku zasądzono od pozwanego na rzecz powódek T. U. i K. N. kwoty po 38.475 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 21.600 od dnia 11 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 16.875 zł od dnia 21 listopada 2016 roku do dnia zapłaty.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Pozwany przegrał proces w całości i dlatego stronę pozwaną w całości obciążono kosztami procesu.

Na koszty procesu po stronie powodowej złożyła się: opłata od pozwu w wysokości 4.320 (k. 1), opłata od rozszerzonego powództwa w wysokości 3.375 (k. 196), zaliczka na opinię biegłego w wysokości 3.000 zł (k. 135), a także koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3617 zł. Łącznie koszty te wyniosły 14.312 zł (pkt 4 wyroku)

W punkcie 5. wyroku na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016r. poz. 623) nakazano ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego

w Poznaniu) kwotę 1.498,56zł tytułem częściowo nieuiszczonych dotychczas przez strony wydatków sądowych związanych ze sporządzeniem opinii biegłego.

Wyrok z dnia 12.01.2017 r. zaskarżył w części apelacją pozwany. Zaskarżeniem objął wyrok:

- w punkcie 1 – w zakresie zasądającym od pozwanego na rzecz powoda W. U. kwotę ponad 10.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

- w punkcie 2 - w zakresie zasądającym od pozwanego na rzecz powódki T. U. kwotę ponad 5.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

- w punkcie 3 - w zakresie zasądającym od pozwanego na rzecz powódki K. N. kwotę ponad 5.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Skarżący rozstrzygnięciu zarzucił:

1. błędy w ustaleniach faktycznych polegające na przyjęciu, iż:

- z tyłu budynku pozwanego działka przyległa do budynku pozwanego jest ogrodzona małym murkiem oraz w sposób naturalny drzewami, a korzystanie przez pozwanego z

14

budynku mieszkalnego wymagało także korzystania z nieruchomości powodów, bowiem wejście, bądź wjazd do tego budynku wymuszało przejście przez nieruchomość powodów względnie korzystanie z bramy wjazdowej, która znajdowała się na terenie powodów, co nie wynika z zebranego materiału dowodowego i pozostaje w sprzeczności z rzeczywistym stanem rzeczy,

- pozwany był posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości powodów zarówno obejmującej teren pod nabytym budynkiem pozwanego, jak i teren znajdujący się w bezpośredniej bliskości tego budynku, tj. o łącznej powierzchni 360 m<sup>2</sup>, od momentu wydania bezpośrednio po dacie zawarcia umowy sprzedaży – podczas gdy okoliczność ta nie znajduje poparcia w całokształcie materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 233 § 1 kpc poprzez błędną i naruszającą zasadę swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczną z zasadami logiki ocenę zeznań świadka K. P., polegającą na uznaniu ich za jedynie częściowo wiarygodne, pomimo, iż zeznania świadka w części, w której świadek podawał, że pozwany nigdy nie korzystał ze spornej nieruchomości były, wbrew twierdzeniom Sądu I instancji zgodne i spójne z dalszymi zeznaniami świadka oraz twierdzeniami powoda W. U. podczas wizji nieruchomości oraz błędną i naruszającą zasadę swobodnej oceny dowodów ocenę dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego E. W. polegającą na jej bezkrytycznym przyjęciu, pomimo oczywistych nieprawidłowości opinii, błędnych założeniach i sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym oraz z ustaleniami poczynionymi przez samą biegłą,

- art. 227 kpc w zw. z art. 286 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, względnie nowej opinii i oparcie orzeczenia na wnioskach opinii E. W., która w istocie nie uwzględniała Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P. z 18.01.2008 r., ani wydanej powodom decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ani stanu funkcjonalno-użytkowego i stanu otoczenia nieruchomości.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wniosł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez obniżenie zasądzonej kwoty na rzecz powoda W. U. do wysokości 10.000 zł, na rzecz powódek: T. U. i K. N. do wysokości po 5.000 zł i

oddalenie powództwa dalej idącego wraz ze stosownym rozstrzygnięciem o kosztach procesu ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

**Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja pozwanego zasługiwała na częściowe uwzględnienie, ale z innych motywów aniżeli wskazane przez skarżącego.

**Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji dotyczące istoty sprawy i przyjmuje je za własne.**

Drobnej korekcie należy poddać ustalenie co do usytuowania wejść do budynku od strony ulicy (...), mianowicie główne wejście do budynku prowadzi z Drogi Dębińskiej na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego. Zatem pozwany chcąc wejść

15

do budynku nie musiał korzystać z wejścia bocznego usytuowanego na nieruchomości powodów. Nie ma to jednak istotnego znaczenia w sprawie.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego co do tego, że pozwany był posiadaczem samoistnym działki nr (...) stanowiącej własność powodów. Odnosi się to zarówno co do części, na której jest posadowiony budynek pozwanego (co jest oczywiste), jak i w pozostałym zakresie.

Przemawia za tym kilka okoliczności. Przed dokonaniem zakupu w trakcie prowadzenia negocjacji z właścicielką J. L. poinformowała ona pozwanego, że pewna część budynku znajduje się na nieruchomości stanowiącej własność innych osób. Co więcej zobowiązała się ona pośredniczyć w pertraktacjach dotyczących zakupu tej części nieruchomości. Po przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz córki M. L. również i ona zobowiązała się podjąć starania, aby pozwany nabył także część działki nr (...) stanowiącej własność powodów, ale działania te nie doprowadziły do osiągnięcia oczekiwanego rezultatu.

Po dokonaniu zakupu to pozwany dysponował kluczami do bramy prowadzącej do działki nr (...), które zapewne musiał otrzymać od zbywczyni, M. L..

Ponadto w roku 2010 strony prowadziły między sobą pertraktacje co do nabycia przez pozwanego przedmiotowej nieruchomości, w których uczestniczyła też zbywczyni M. L., ale ostatecznie do zakupu nie doszło, bowiem pozwany nie zaakceptował proponowanej przez powodów ceny zakupu.

Oczywiście kwestia tego czy pozwany kiedykolwiek mieszkał w swym budynku albo kiedy rozpoczął remont obiektu nie miała istotnego znaczenia.

W świetle powyższego zastrzeżenia podnoszone przez skarżącego w tej kwestii nie zasługiwały na uwzględnienie.

To, iż żądanie zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z działki nr (...) przynajmniej w części jest co do zasady trafne świadczy też to, że pozwany domaga się jedynie obniżenia zasądanego roszczenia, a nie oddalenia powództwa w całości.

Co do zasady Sąd Apelacyjny nie podziela zastrzeżeń co do sposobu opracowania i wniosków opinii biegłej E. W. jeśli chodzi o wysokość wynagrodzenia za korzystanie z terenu, na którym usytuowany jest budynek pozwanego obejmujący obszar 77,6 m<sup>2</sup>.

Natomiast wynagrodzenie obejmujące korzystanie z pozostałej części terenu, o powierzchni 282,4 m<sup>2</sup> nie powinno być ustalane tak jak za teren przeznaczony pod zabudowę.

Zauważyć bowiem trzeba, że do działki nr (...) przylega także nieruchomości powodów o powierzchni ok. 10.000 m<sup>2</sup>, która co najmniej od roku 2007 jest wynajmowana na parking. W ocenie Sądu Apelacyjnego wynagrodzenie za korzystanie z tej części działki winno być wyliczone według stawek, po jakich wynajmowany jest teren parkingowy. Powodowie nie wykazali, aby kiedykolwiek podjęli kroki w kierunku dokonania zabudowy tej części działki nr (...). Taka możliwość wydaje się prawnie bardzo wątpliwa. W tej sytuacji nie można było przyznać wynagrodzenia tak jak za teren przeznaczony pod zabudowę, bo powodowie w takim rozmiarze straty nie ponieśli.

Wynagrodzenie za korzystanie z terenu o powierzchni 77,6 m<sup>2</sup> za okres od 1.08.2004 r. do 31.07.2014 r. wyniosło łącznie 66.350 zł. Powodom należy się wynagrodzenie wyliczone pierwotnie, a nie zwaloryzowane. Sąd nie stwierdził podstaw do waloryzacji wyliczonego wynagrodzenia.

Teren parkingu przylegający do części działki nr (...), o powierzchni ok. 10.000 m<sup>2</sup> był wynajmowany na podstawie umowy z dnia 25.04.2007 r. Czynn timeriesięcznie wynosił odpowiednio: za okres od 04.2007 r. do 31.12.2012 r. - 4.000 zł, czyli 0,57 zł za 1 m<sup>2</sup>, w całym roku 2013 - 4.148 zł, czyli 0,59 zł za 1 m<sup>2</sup> i od 1.01.2014 r. do 31.07.2014 r. - 4.185,52 zł, czyli 0,60 zł za 1 m<sup>2</sup>. - dowód - umowa najmu - k. 368-369, wyjaśnienia zawarte w piśmie procesowym powodów z dnia 4.05.2018 r. - k. 376-377, których pozwany nie zakwestionował.

16

Przyjąć trzeba, że wynagrodzenie za okres od 1.08.2004 r. do 31.03.2007 r. nie mogło być wyższe aniżeli czynsz najmu ustalony umową z dnia 25.04.2007 r. Powodowie w żaden sposób nie wykazali, że wynagrodzenie to mogłoby być wyższe.

Za okres od 1.08.2004 r. do 31.12.2012 r., czyli łącznie za 101 miesięcy wynagrodzenie za korzystanie z terenu o powierzchni 282,4 m<sup>2</sup> wyniosło łącznie 16.261 zł ( 282,4 m<sup>2</sup> x 0,57 zł/m<sup>2</sup> x 101 miesięcy ).

Za rok 2013, czyli łącznie za 12 miesięcy wynagrodzenie za korzystanie z terenu o powierzchni 282,4 m<sup>2</sup> wyniosło łącznie 1.999,20 zł ( 282,4 m<sup>2</sup> x 0,59 zł/m<sup>2</sup> x 12 miesięcy ).

Za okres od 1.01.2014 r. do 31.07.2014 r., czyli łącznie za 7 miesięcy wynagrodzenie za korzystanie z terenu o powierzchni 282,4 m<sup>2</sup> wyniosło łącznie 1.185,80 zł ( 282,4 m<sup>2</sup> x 0,60 zł/m<sup>2</sup> x 7 miesięcy ).

Łączne wynagrodzenie za cały okres wyniosło 85.796 zł ( 66.350 + 16.261 + 1.999,20 + 1.185,80 ).

Odpowiednio do udziałów we współwłasności, na powoda W. U. przypadło 42.898 zł, a na powódki T. U. i K. N. po 21.449 zł.

W związku z tym Sąd Apelacyjny dokonał zmiany zaskarżonego wyroku poprzez obniżenie zasądzonych kwot zgodnie z powyższymi wyliczeniami, oddalając żądania dalej idące. - art. 386 § 1 kpc.

W pozostałym zakresie apelację pozwanego, jako niezasadną oddalono.

Konsekwencją zmiany zaskarżonego wyroku była także zmiana rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu za I instancję.

Przyjąć należy, że powodowie wygrali sprawę w połowie, a zatem zachodziły podstawy do stosunkowego rozdzielenia kosztów między stronami po połowie - art. 100 kpc.



Powodowie opłacili opłatę od pozwu w wysokości 4.320 zł, opłatę sądową od rozszerzonego powództwa w wysokości 3.375 zł oraz zaliczkę na koszty opinii w wysokości 3.000 zł, a każda ze stron poniosła także koszty zastępstwa w kwocie po 3.617 zł. Łączne koszty wyniosły więc 17.929 zł. Z tego powodów obciążało 8.964,50 zł, a ponieważ zapłacili 14.312 zł, pozwany powinien im zwrócić 5.347,50 zł.

Również koszty postępowania odwoławczego, stosownie do wyniku sporu, należało rozliczyć między stronami po połowie, z mocy art. 100 kpc.

Pozwany uiścił opłatę od apelacji w wysokości 6.695 zł, a każda ze stron poniosła koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4.050 zł. Łączne koszty wyniosły więc 14.795 zł. Z tego pozwanego obciążało 7.397,50 zł, a ponieważ zapłacił 10.745 zł, to powodowie powinni pozwanemu zwrócić 3.347,50 zł

SSO /del./ Marcin Radwan SSA Jerzy Geisler SSA Małgorzata Gulczyńska