

Sygn. akt I Ca 377/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Podwójniak

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Katarzyna Powalska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa M. P.

przeciwko B. K. i S. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 17 czerwca 2016 roku, sygnatura akt I C 726/15

1. oddała apelację;
2. zasądza solidarnie od pozwanych B. K. i S. K. na rzecz powódki M. P. kwotę 2400 (dwa tysiące czterysta) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 377/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli zasądził od pozwanych B. K. i S. K. solidarnie na rzecz powódki M. P. kwotę 23.799,65 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi co do kwoty:

17.049,25 zł od dnia 3 lipca 2015 roku do dnia zapłaty oraz 6.750,40 zł od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty (pkt 1.), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2.), zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1.107 zł z tytułu częściowego zwrotu kosztów postępowania (pkt 3.), a ponadto z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli nakazał pobrać od powódki z zasądzzonego roszczenia kwotę 1.639,35 zł oraz nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych kwotę 3.825,13 zł (pkt 4.).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

Powódka M. P. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej we wsi J. nr 8 objętej księgą wieczystą (...)/. Nieruchomość jest zabudowana domem mieszkalnym.

Pozwany B. K. i jego matka M. K. są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. oraz współwłaścicielami budynku mieszkalnego na niej posadowionego, a stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

Powódka oraz pozwany w dniu 4 sierpnia 2012 roku zawarli umowę zobowiązującą ich do zawarcia umowy zamiany nieruchomości. Powódka zobowiązała się do przeniesienia na rzecz pozwanego i jego matki prawa własności do nieruchomości położonej

w J., w zamian za przeniesienie na jej rzecz prawa własności lokalu znajdującego się w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości przy ulicy (...)

w Z., za dopłatą na rzecz powódki zadatku 20.000 zł przekazanego w dacie zawarcia umowy przedwstępnej i dopłatą dalszej kwoty 230.000 złotych, płatnej przy zawarciu umowy przyrzeczonej.

Aneksem do umowy z dnia 30 lipca 2013 roku powódka, pozwany i jego matka ustalili, iż przeniesienie prawa własności do nieruchomości położonej w J. numer (...) w drodze umowy zamiany nastąpi na rzecz pozwanych małżonków.

W marcu 2013 roku pozwani oraz ich dzieci zamieszkali w nieruchomości powódki i mieszkają tam do chwili obecnej. W tym samym czasie powódka zajęła lokal pozwanych.

Pismem z dnia 10 lipca 2014 roku powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od zawarcia umowy zamiany nieruchomości i wezwała pozwanych do jej wydania w terminie do dnia 26 lipca 2014 roku. Pismo to doręczone zostało pozwanemu w dniu 1 sierpnia 2014 roku. W lutym i kwietniu 2015 roku powódka wzywała pozwanych do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości J., ostatecznie w wysokości 28.354,84 zł.

W dniu 30 lipca 2014 roku powódka zainicjowała sądowe postępowanie o nakazanie pozwanym wydania nieruchomości w J. – sygn. akt I C 534/14. Odpis pozwu doręczony został pozwanym w dniu 2 września 2014 roku. Wyrokiem z dnia 29 maja 2015 roku tutejszy sąd uwzględnił powództwo, wstrzymując wykonanie przez pozwanych opuszczenia i wydania spornej nieruchomości do czasu uiszczenia im przez powódkę kwoty 12.669,69 zł z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na niniejszej nieruchomości. Apelacje każdej ze stron tamtego procesu zostały oddalone przez Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie I Ca 268/15.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki w okresie od 2 września 2014 roku do 30 czerwca 2015 roku wynosi 17.049,25 zł. W okresie od 1 lipca do 31 października 2015 roku wysokość miesięcznego wynagrodzenia wyniosła 6.750,40 zł, przy stawce 1.687,60 zł za miesiąc właściwej również dla pierwszego półrocza 2015 roku.

W świetle poczynionych ustaleń Sąd uznał, że powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c., zważywszy na to, że w objętym pozwem okresie od 2 września 2014 roku do 31 października 2015 roku strony nie łączyło żadne umowne uregulowanie dotyczące kwestii tytułu prawnego do korzystania przez pozwanych z nieruchomości powódki ani wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości.

Sąd zauważył, że w sprawie I C 534/14 tutejszego Sądu (I Ca 268/15 Sądu Okręgowego w Sieradzu), na którą w toku obecnego procesu powoływały się obie strony, odpis pozwu zawierającego powództwo windykacyjne powódki, doręczony został pozwanym w dniu 2 września 2014 roku. Wcześniej zaś – w dniu 1 sierpnia 2014 roku, pozwanemu doręczone zostało sporne oświadczenie o odstąpieniu od zawartej przez strony przedwstępnej umowy zamiany nieruchomości. W ocenie Sądu niewątpliwie umowa ta stanowiła pierwotnie podstawę objęcia przez pozwanych w posiadanie nieruchomości powódki. Sąd objaśnił, że

w tym początkowym okresie pozwani korzystali z nieruchomości powódki na zasadzie użyczenia. Sąd dodał, że umowa ta mogła zostać wypowiedziana przez powódkę (art. 715 k.c.), zwłaszcza w sytuacji gdy strony zawarły wcześniej umowę

przedwstępną zamiany nieruchomości z dnia 4 sierpnia 2012 roku, na tyle niefortunną co do treści i formy, że w praktyce pozbawiała strony skutecznego dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej w oparciu o art. 390 k.c. Sąd podkreślił, że kwestie te były już przedmiotem oceny sądów w sprawie I C 534/14 (I Ca 268/15), w której z uwagi na brak pozwanych do skutecznego uprawnienia do władania nieruchomością powódki, uwzględnione zostało powództwo windykacyjne, z ograniczeniem jedynie prawem zatrzymania do czasu spełnienia przez powódkę zapłaty pozwanym świadczenia pieniężnego z tytułu nakładów czynionych przez sierpiem 2014 roku.

Sąd powołał się na art. 224 § 2 k.c., a następnie zaznaczył, że z obowiązku wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nie zwalnia pozwanych zastrzeżone sądownie prawo zatrzymania. Osoba wykonująca prawo zatrzymania nie jest bowiem uprawniona do używania zatrzymanej rzeczy i czerpania pożytków, tym samym posiadacz korzystający z cudzej rzeczy tylko na podstawie prawa zatrzymania jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z niej.

Ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki, Sąd oparł się na opinii biegłego L. B. (1), uznając ją za rzeczową, spójną i wyczerpującą. Wobec zgłoszenia przez pozwanych zarzutów do pierwotnej opinii pisemnej, biegła najpierw w formie pisemnej a następnie ustnie na rozprawie z dnia 8 czerwca 2016 roku odniosła się do wszystkich kwestii podnoszonych przez stronę kwestionującą pierwotną opinię. Sąd uznał, że ustna uzupełniająca opinia biegłej była bardzo szczegółowa i obrazowa. Zdaniem Sądu biegła wyjaśniła przyjętą metodologię oraz jakie dane stanowiły podstawę jej wyceny, kryteria uwzględnionego w opinii materiału porównawczego. Podkreśliła, że dokonała osobistych oględzin każdej z nieruchomości przyjętych w materiale porównawczym. W ocenie Sądu biegli nie mają instrumentów uprawniających do wchodzenia na teren oglądanych nieruchomości, wchodzenia do wnętrza budynków, więc oględziny biegłej dotyczyły wyglądu nieruchomości, ich położenia, otaczającego terenu. Biegła podkreśliła również, że przedmiotem jej badania było oddalenie każdej z przyjętych nieruchomości do centrum większego miasta takiego jak Z.. Biegła wskazała również, że w materiale porównawczym uwzględnione zostały również nieruchomości przy drodze szutrowej (nieruchomość przy ul. (...) w S.), co wymaga podkreślenia wobec przyznania przez strony, że droga przy spornej nieruchomości dopiero w ostatnim czasie została utwardzona asfaltem.

W świetle wniosków wynikających z tak wyczerpującej opinii biegłego zdaniem Sądu brak było podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

W ocenie Sądu na gruncie przedmiotowej sprawy nie było również podstaw do oddalenia powództwa z uwagi na zasady współżycia społecznego o jakich mowa w art. 5 k.c. Sąd zauważył, że pozwani ograniczyli się do ogólnikowego powołania się na niniejszy przepis, bez skonkretyzowania jakie zasady zostały naruszone przez powódkę pozwem z dnia 3 lipca 2015 roku. Sąd zaznaczył, że jeżeli pozwani podnoszą, iż im samym przysługuje tożsame roszczenie wobec powódki w związku z korzystaniem przez nią z lokalu przy ul. (...) w Z., to mogą w tym zakresie podjąć odpowiednie kroki prawne, tym bardziej, że pozwany na terminie rozprawy z dnia 8 czerwca 2016 roku działania te już sygnalizował. Sąd dodał, że między stronami przez Sądem Okręgowym w Sieradzu toczy się obecnie proces z inicjatywy pozwanych, którzy dochodzą zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Z tych względów Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 23.799, 65 zł, w tym kwotę 17.049, 25 zł z tytułu wynagrodzenia za okres od 2 września 2014 roku do 30 czerwca 2015 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa tj. od dnia 3 lipca 2015 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 7.650,40 zł z tytułu wynagrodzenia za okres od dnia 1 lipca do 31 października 2015 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty. Data naliczania odsetek od kwoty 7.650,40 zł wynikała z żądania powódki i odpowiedzi na modyfikację co do okresu objętego pozwem, zawartej w piśmie procesowym pozwanych datowanym na dzień 30 listopada 2015 roku. O wszystkich odsetkach za opóźnienie sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako zbyt daleko idące.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o zasadę stosunkowego rozdzielania kosztów procesu regulowaną w art. 100 k.p.c. W szczególności Sąd wskazał, że powódka utrzymała się ze swoim roszczeniem w około 70 %.

Mając na względzie wynik procesu, Sąd rozstrzygnął również o niepokrytych kosztach sądowych na podstawie art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 roku, poz. 1025 – dalej: „u.k.s.c.”).

Apelację od powyższego wyroku wnieśli **pozwani**, którzy zaskarżyli przedmiotowe rozstrzygnięcie w części co do pkt. 1. , 3. i 4., zarzucając mu naruszenie:

- art. 365 § 1 i 366 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń i ich ocenę w sposób sprzeczny z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Sieradzu w sprawie I Ca 268/15 i jego uzasadnieniem;
- art. 217 w zw. z art. 227 oraz art. 278 i 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku strony o powołanie innego biegłego pomimo, iż biegła w ustnej opinii uzupełniającej jak i opinii pisemnej nie uwzględniła istotnych elementów mających wpływ na rozstrzygnięcie, nie wyjaśniła dostatecznie powstałych w opinii niejasności i błędów, czyniąc opinię niepełną, niespójną i wzajemnie sprzeczną, a wnioski opinii nie mogące się ostać w świetle logiki i doświadczenia życiowego;
- art. 224 w zw. z art. 217 i 227 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy przed przeprowadzeniem dowodów i udzieleniem głosu stronie S. K., jak również z pominięciem wniosku strony o wyznaczenie innego biegłego;
- art. 321 k.p.c. poprzez orzeczenie przez Sąd ponad żądanie powódki w zakresie zasądzenia odsetek od kwoty 6.750,40 zł od dnia zmiany powództwa do dnia zapłaty;
- art. 100 k.p.c. poprzez uznanie, iż pozwany przegrał w 70 % mimo, iż w ocenie strony roszczenie jest niezasadne, a jeśliby nawet przyjąć, że zasadne to przegrał co najwyżej w 68%;
- art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i art. 230 k.c. poprzez uznanie pozwanych za posiadaczy w złej wierze;
- art. 481 k.c. poprzez orzeczenie w całości odsetek za opóźnienie;
- art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie okoliczności braku zapłaty za dokonane nakłady i tym samym wydłużanie okresu zatrzymania nieruchomości niezgodnie z celem tej instytucji, a tym samym bezprawne żądanie zapłaty czynszu.

W konkluzji apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w zaskarżonej części, ewentualnie o uchylene wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżący wnieśli o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność rzeczywistej wartości bezumownego korzystania z nieruchomości w miejscowości J. nr (...) nr. działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...) w okresie od 02 września 2016 r. do 31 października 2016 r., rzetelności i zgodności przyjętych do wyceny wyliczeń przez biegłą L. B. (2), danych i obliczeń oraz innych istotnych okoliczności związanych z ustaleniem stanu faktycznego i prawnego sprawy.

Apelujący wnieśli także o zwrot kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego w całości, według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zasadnicza grupa zarzutów skupia się wokół dwóch obszarów – pierwszy z nich dotyczy tego, czy roszczenie przysługuje powódce co do zasady, natomiast drugi odnosi się do wysokości wynagrodzenia zasądzonego na rzecz M. P..

Ustosunkowując się do tych zarzutów, które podważają zasadność roszczenia powódki, trzeba podnieść, że Sąd Rejonowy nie uchybił art. 365 § 1 ani art. 366 k.p.c.

Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy, z kolei art. 366 k.p.c. głosi, że wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami.

Skarżący zaakcentowali, że wyrokiem Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli w sprawie o sygn. akt I C 534/14 przyznano pozwanym prawo zatrzymania przedmiotowej nieruchomości do czasu zwrotu przez powódkę wartości nakładów poniesionych przez B. K. i S. K.. Wydaje się więc, że w ocenie apelujących fakt przyznania im prawa zatrzymania wiąże Sąd w niniejszej sprawie w tym sensie, że zwalnia pozwanych od obowiązku zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. W tym miejscu wypada jedynie podzielić trafne rozważania Sądu Rejonowego dotyczące stosunku prawa zatrzymania do kwestii wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Uzupełniająco godzi się wskazać, że retencjonistę należy uznawać za posiadacza rzeczy, z tym że prawo zatrzymania jest postrzegane jako władztwo szczególne, bo nieukierunkowane na korzystanie z rzeczy, lecz na zabezpieczenie roszczenia.

W konsekwencji z prawem tym nie wiążą się dalej idące uprawnienia, a zatem po zapadnięciu wyroku o wydanie rzeczy nie powstaje tytuł do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r., IV CK 103/05, Lex nr 286773).

Tym samym należy podkreślić, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli w sprawie o sygn. akt I C 534/14 w zakresie przyznanego skarżącym prawa zatrzymania nieruchomości nie miało wpływu na roszczenie powódki o zasądzenie na jej rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej własności.

W rezultacie Sąd Rejonowy nie naruszył art. 224 § 2 k.c., ponieważ stosownie do treści wymienionego przepisu pozwani od dnia doręczenia im odpisu pozwu o wydanie zajmowanej przez nich nieruchomości byli zobowiązani do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Sąd odwoławczy, podobnie jak Sąd Rejonowy, nie dopatrył się w zachowaniu powódki nadużycia przysługujących jej praw. Trzeba wyjaśnić, że klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiągających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (*summum ius summa iniuria*), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych (zob. wyrok SA w Katowicach z dnia 31 maja 2016 r., sygn. akt V ACa 830/15, Lex nr 2061827).

Tymczasem w niniejszej sprawie nie sposób uznać, że uwzględnienie powództwa pozostaje w kolizji z zasadami współżycia społecznego. Bezsprzeczne jest, że pozwani korzystają z nieruchomości powódki bez podstawy prawnej oraz że otrzymali odpis pozwu

o wydanie tejże nieruchomości. Sam fakt, że M. P. nie uiściła na ich rzecz kwoty 12.669,69 zł z tytułu zwrotu nakładów nie oznacza, że nieetyczne jest jej żądanie zasądzenia od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie każdej ze stron zasługuje na taką samą ochronę prawną, ponieważ u podstaw każdego z żądań tkwią doniosłe racje społeczne. Poza tym, jeżeli wykonywanie prawa zatrzymania nie przynosi zamierzonego skutku, wówczas pozwany pozostaje skorzystanie z innych środków prawnych.

W dalszej kolejności należało omówić zarzut uchybienia art. 217 w zw. z art. 227 oraz art. 278 i 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanych o powołanie innego biegłego. Apelujący uzasadnili swoje stanowisko tym, że nie zgadzają się z treścią opinii głównej oraz ustnej opinii uzupełniającej biegłej L. B. (1).

Trzeba zaakcentować, że specyfika dowodu z opinii biegłego powinna wyrażać się w tym, że sfera merytoryczna opinii jest kontrolowana przez sąd nie posiadający wiadomości specjalnych w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej; odwołanie się do tych kryteriów oceny stanowi więc wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonywujące (zob. wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 maja 2016 r., I ACa 81/16, Lex nr 2061928).

W świetle powyższych uwag, należało stwierdzić, że skarżący nie zdołali podważyć mocy dowodowej opinii biegłej L. B. (1).

Odnosząc się do poszczególnych uwag skarżących podniesionych w uzasadnieniu apelacji, należy najpierw omówić kwestię rzekomego braku dokumentów według prawa budowlanego, który rodził podejrzenie o samowolę budowlaną, a tym samym mógł wpłynąć na obniżenie wartości nieruchomości. Biegła na rozprawie w dniu 8 czerwca 2016 roku podała, że przy badaniu stanu prawnego zabudowań kierowała się treścią ewidencji gruntów i budynków. W ocenie Sądu odwoławczego biegła logicznie wyjaśniła, że skoro w ewidencji został uwidoczniiony budynek mieszkalny, musiała być do tego podstawa w stosowanej dokumentacji, tym bardziej, że to starosta jest odpowiedzialny zarówno za wydawanie pozwoleń na budowę, jak i za prowadzenie wspomnianej ewidencji. Poza tym trzeba zaznaczyć, że brak pozwolenia na budowę nie został w żaden sposób wykazany przez skarżących.

Apelujący zarzucili również biegłej szereg nieprawidłowości przy doborze nieruchomości podobnych przyjętych do porównania z nieruchomością zajmowaną przez pozwanych.

Skarżący podnieśli, że biegła nie uwzględniła w swojej opinii, że w czasie bezumownego korzystania z nieruchomości dojazd do działki w J. był szutrowy a nie asfaltowy. Trzeba jednakże podkreślić, że do porównania zostały przyjęte również nieruchomości przy drodze gruntowej - działka przy ul. (...) w Z. oraz przy ul. (...) w S. (k. 135, 136). Tym samym w ocenie Sądu odwoławczego należało stwierdzić, że skoro do dwóch spośród trzech wybranych do porównania nieruchomości można dojechać drogą gruntową, to opinia biegłej w omawianym zakresie jest miarodajna. Godzi się także wskazać, że z pewnością trudno jest znaleźć nieruchomości podobne, które pod wszystkimi względami odpowiadają gruntowi stanowiącemu przedmiot wyceny.

Nie odpowiadają prawdzie twierdzenia pozwanych, jakoby biegła nie uzasadniła, dlaczego nieruchomości podobne brane pod uwagę były wyłącznie ulokowane w miastach

a nie w gminie miejskiej (poza miastem). Trzeba zauważyć, że biegła w ramach ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 8 czerwca 2016 roku wyjaśniła omawiane zagadnienie w sposób wyczerpujący. W szczególności podała, że na terenie gmin podmiejskich nie było nieruchomości podobnych, tzn. znajdowały się tam z reguły siedliska, a więc domy mieszkalne wraz z budynkami służącymi do działalności rolniczej, takimi jak obora dla zwierząt albo tylko stare zabudowania. Ponadto biegła wskazała, że J. są położone bardzo blisko Z., a więc zasadnym było branie pod uwagę przy wyborze nieruchomości podobnych odległości tychże od centrum miast. Biegła stwierdziła także, że nieruchomość położona przy ul. (...) w S. znajduje się na peryferiach miasta. Zdaniem Sądu odwoławczego biegła przedstawiła powody, dla których nie wzięła do porównania działek mieszczących się na terenie gmin podmiejskich. Przeciwnie zapatrywanie skarżących stanowi natomiast niczym nieuzasadnioną polemikę.

Nie sposób także zgodzić się z uwagami apelujących, w myśl których biegła nie dokonała oględzin nieruchomości podobnych. W tym miejscu należy podzielić trafne spostrzeżenia Sądu Rejonowego, a ponadto dodać, że biegła wyjaśniła na rozprawie w dniu

8 czerwca 2016 roku, iż powszechną praktyką rzeczoznawców jest badanie przedmiotu oględzin niejako „z zewnątrz”. Truizmem jest stwierdzenie, że skoro wybrane do porównania nieruchomości nie są własnością stron, wówczas nie można zasadnie oczekiwać, aby biegła wchodziła na teren każdej z nich, ponieważ nie ma do tego uprawnień.

W ocenie Sądu Okręgowego biegła należycie uzasadniła także wybór metody pośredniej zamiast bezpośredniej przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Biegła już w pisemnej opinii uzupełniającej podkreśliła, że metoda pośrednia jest stosowana w przypadku braku wystarczającej liczby rynkowych notowań stawek czynszu dzierżawnego na podobne nieruchomości (k. 164). Z kolei w ramach ustnej opinii uzupełniającej biegła zaznaczyła, że konsultowała się z innymi rzeczoznawcami w omawianym zakresie. Zdaniem Sądu drugiej instancji trudno uznać tej informacji za niewiarygodną. Skarżący krytykując wybraną przez biegłą metodę oparli się wyłącznie na własnych twierdzeniach, natomiast w ogóle nie postarali się o chociażby uprawdopodobnienie tezy, iż na lokalnym rynku w ostatnim czasie było możliwe wynajęcie nieruchomości zabudowanych podobnych do nieruchomości powódki. Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że biegła jako osoba dysponująca wiedzą specjalną wybrała właściwą metodę przy opracowaniu opinii.

Zdaniem skarżących biegła zupełnie nie uwzględniła prawa zatrzymania jako ewentualnego elementu mogącego obniżyć wartość najmu nieruchomości. Należy więc wyjaśnić, że prawo zatrzymania jest instytucją odrębną od bezumownego korzystania

z nieruchomości. Wynagrodzenie, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., stanowi hipotetyczny dochód z nieruchomości, który właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu nieruchomości, gdyby znajdowała się w jego posiadaniu, a nie rękach osoby trzeciej. Trudno bowiem sobie wyobrazić wynajęcie budynku, do którego dostęp jest zablokowany przez osobę wykonującą prawo zatrzymania.

Z kolei wątpliwości w zakresie przyjęcia przez biegłą współczynnika korekcyjnego zostały rozwiane na rozprawie w dniu 8 czerwca 2016 roku. Biegła podała, że współczynnik korekcyjny stosuje się bardzo rzadko, np. gdy nie ma na rynku nieruchomości porównawczych. Ponadto wyjaśniła, że wielkość współczynnika wynika ze standardów zawodowych rzeczoznawców.

Trzeba zatem uznać, że wybrane przez biegłą nieruchomości były do siebie podobne, a przedmiotowej konstatacji nie zdołały podważyć zarzuty pozwanych zawarte w apelacji, a ponadto w pismach z dnia 10 lutego 2016 roku i 22 marca 2016 roku. Należy dodać, że do zarzutów z pisma pozwanych z dnia 10 lutego 2016 roku odniosła się wyczerpująco w pisemnej opinii uzupełniającej, którą trzeba uznać za logiczną i zgodną z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd Okręgowy nie dostrzegł przesłanek do zanegowania wyjaśnień biegłej i nie widział potrzeby przytaczania in extenso treści pisemnej opinii.

Z kolei argumentacja zawarta w piśmie z dnia 22 marca 2016 roku została omówiona przez biegłą na rozprawie w dniu 8 czerwca 2016 roku. Przede wszystkim należy podkreślić,

że biegła precyzyjnie objaśniła, że średni stan zagospodarowania na nieruchomości przy ul. (...) wynika z faktu, że nie ma tam dodatkowych budynków, takich jak garaż.

Z kolei przyjęty średni standard budynku nieruchomości przy ul. (...) podyktowany był tym, że oględziny budynku wykazały, że tak naprawdę składa się on z dwóch połączonych ze sobą obiektów budowlanych. Co się tyczy stopy kapitalizacji, biegła wyjaśniła, że obliczyła ją na podstawie średniorocznej stopy inflacji, ponieważ wynika to z przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. W ocenie Sądu drugiej instancji wyjaśnienia biegłej mają oparcie w § 12 i 13 wspomnianego rozporządzenia (zob. k. 132, 133).

Podsumowując, zarzuty zgłoszone przez pozwanych pod adresem opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości są bezpodstawne. Na marginesie należy podnieść,

że kwestionowanie opinii powinno mieć charakter merytoryczny, a nie czysto polemiczny. Szczególną dezaprobatę należy wyrazić wobec zignorowania dużej części wyjaśnień biegłej, która ustosunkowała się do uwag pozwanych w swych opiniach uzupełniających.

Sąd Rejonowy oddalając wniosek pozwanych o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego nie uchybił zatem art. 217 w zw. z art. 227 oraz art. 278 i 286 k.p.c. Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd odwoławczy również nie widział potrzeby powołania następnego biegłego tylko dlatego, że strona jest niezadowolona z treści opinii.

Sąd Okręgowy nie dopatrywał się także naruszenia art. 224 w zw. z art. 217 i 227 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy przed przeprowadzeniem dowodów i udzieleniem głosu stronie S. K.. Sąd Rejonowy zawiadomił pełnomocnika pozwanej o terminie rozprawy z dnia 8 czerwca 2016 roku, na którą S. K. mogła się stawić oraz złożyć swoje zeznania. Poza tym trzeba podkreślić, że apelujący w ogóle nie uzasadnili, dlaczego złożenie zeznań przez pozwanego B. K. miało być niewystarczające dla prawidłowego przedstawienia racji strony pozwanej.

W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i uznał je za własne.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy słusznie zasądził sumę 23.799,65 zł od pozwanych solidarnie na rzecz powódki z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, ponieważ przedmiotowe rozstrzygnięcie miało oparcie zarówno w ustalonym stanie faktycznym, jak i w przepisach prawa materialnego (art. 224 § 2 k.c.).

Następnie Sąd odwoławczy odniósł się do zarzutów związanych z odsetkami od wyżej wymienionej kwoty.

Omawiając zarzut naruszenia art. 321 k.p.c., trzeba zaznaczyć że powódka w piśmie z dnia 4 listopada 2015 roku (k. 106) wskazała, że domaga się m.in. ustawowych odsetek liczonych **od dnia zmiany powództwa do dnia zapłaty** w części dotyczącej wynagrodzenia za okres od dnia 1 lipca 2015 roku do 31 października 2015 roku. Pełnomocnik pozwanych w dniu 30 listopada 2015 roku sporządził pismo, w którym ustosunkował się do zmodyfikowanego żądania M. P., toteż należało uznać, że stan opóźnienia co do roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 1 lipca 2015 roku do 31 października 2015 roku powstał z dniem 1 grudnia 2015 roku (k. 112). Dlatego też zasądzenie przez Sąd Rejonowy odsetek od kwoty 6.750,40 zł od dnia 1 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty było prawidłowe i nie przekraczało żądania powódki. Skarżący mylnie utożsamili okres, za który należą się odsetki z okresem, za który przysługuje wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Nie może się także ostać zarzut naruszenia art. 481 k.c. W pierwszej kolejności trzeba zgodzić się ze skarżącymi, że zasądzając odsetki za okres do 31 grudnia 2015 roku Sąd powinien był posłużyć się pojęciem „odsetek ustawowych”, natomiast dopiero w odniesieniu do odsetek przyznanych za okres od 1 stycznia 2016 roku należało zastosować pojęcie „ustawowych odsetek za opóźnienie”. Wynika to z nowelizacji art. 481 k.c. wprowadzonej ustawą z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U., poz. 1830), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku. Na mocy tejże nowelizacji dotychczasowe odsetki ustawowe zyskały miano odsetek ustawowych za opóźnienie. W ocenie Sądu odwoławczego zastosowanie przez Sąd pierwszej instancji jednego pojęcia odsetek ustawowych za opóźnienie w odniesieniu do całego żądania powódki jest nieprecyzyjne, jednakże nie powinno budzić wątpliwości przy naliczaniu odsetek, ponieważ rozstrzygnięcie Sądu dotyczy mimo wszystko odsetek należnych z tytułu opóźnienia ze spełnieniem świadczenia. Przy obliczaniu wysokości należnych odsetek za okres do 31 grudnia 2015 roku trzeba zatem mieć na względzie stan prawny sprzed ostatniej zmiany art. 481 k.c., natomiast w zakresie odsetek za okres od 1 stycznia 2016 roku należy wziąć pod uwagę znowelizowane brzmienie wspomnianego przepisu.

Nie można było również uznać za skuteczny zarzutu obrazy art. 100 k.p.c., ponieważ Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowe proporcje, w jakich każda ze stron uległa ze swoim żądaniem. Powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz kwoty 34.354,84 zł, natomiast została zasądzona na jej rzecz suma 23.799,65 zł, która stanowi w przybliżeniu

69,3 % wartości przedmiotu sporu, a zatem około 70 % tejże wartości. W rezultacie Sąd trafnie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1.107 zł z tytułu częściowego zwrotu kosztów postępowania.

Z przytoczonych względów Sąd odwoławczy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a zatem zgodnie

z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, który pozwani przegrali w instancji odwoławczej w całości.

Sąd zasądził więc solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym, którą to kwotę Sąd ustalił w oparciu o § 2 pkt 5) i § 10 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).