

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

***Przewodniczący – Sędzia SA Przemysław Kurzawa***

***Sędzia SA Barbara Trębska (spr.)***

***Sędzia SO (del.) Agnieszka Łukaszuk***

***Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska***

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. C.

przeciwko(...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 października 2012 r.

sygn. akt I C 1080/10

**1. zmienia zaskarżony wyrok:**

***- w punkcie IV (czwartym) w ten sposób, że nadaje mu treść: „nakazuje pobrać od(...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.272,52 zł (tysiąc dwieście siedemdziesiąt dwa złote i pięćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków na wynagrodzenie biegłego oraz kwotę 3.810,65 zł (trzy tysiące osiemset dziesięć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu”,***

***- dodaje punkt V (piąty) o treści: „zasądza od B. C. na rzecz (...) W. kwotę 3.024 (trzy tysiące dwadzieścia cztery) złote tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego”;***

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz r.pr. B. K. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych plus podatek VAT tytułem wynagrodzenia za udzieloną powódce pomoc prawną w postępowaniu apelacyjnym.**

# UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, B. C. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) W. kwoty 76.213 zł (cofając powództwo co kwoty 191.287 zł), tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną, stanowiącej własność powódki, działki nr (...) z obrębu (...), stanowiącej część ul. (...) w dzielnicy W. (...) W., za okres od 2000 roku do dnia wydania orzeczenia, z ustawowymi odsetkami od uprawomocnienia się wyroku. Wniosła nadto o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Pozwane (...)W. wniosło o odrzucenie powództwa ewentualnie o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 2 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 76.213 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się wyroku, umorzył postępowanie w pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 191.287 zł, przyznał pełnomocnikowi powódki kwotę 7.200 zł tytułem wynagrodzenia nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu, nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 4.388,12 zł tytułem zwrotu poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków na wynagrodzenie biegłego, kwotę 3.810,65 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu, a także kwotę 7.200 zł zwiększonej o podatek VAT, tytułem kosztów od wynagrodzenia nieopłaconej pomocy prawnej pełnomocnikowi powódki.

Orzeczenie to oparł Sąd o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Powódka jest właścicielką nieruchomości leśnej położonej w dzielnicy W. (...) W. na terenie M.. Składają się na nią trzy działki ewidencyjne o dawnych numerach(...) z obrębu(...) Przez działkę powódki o obecnym nr (...) z obrębu(...)(dawny nr działki (...)) zajmującej powierzchnię 535 m<sup>(2)</sup>, przechodzi droga gruntowa, nieutwardzana – ul. (...). Pełni ona funkcję komunikacyjną na całej swojej długości, stanowiąc połączenie osiedli (...). Wjazd na ulicę (...) zaczyna się w A. od ulicy (...), przy czym przy ulicy (...) kończy się asfalt i zaczyna droga gruntowa. Zabudowania kończą się przy ulicy (...). Jadąc ulicą (...) w stronę M. pierwsze zabudowania pojawiają się na skrzyżowaniu z ulicą (...). Dalej ulica (...) prowadzi do M.. Obecnie ulica (...) posiada status drogi gminnej na odcinkach od ul. (...) do ul. (...) oraz od ul. (...) do ul. (...). Na odcinku od ul. (...) do ul. (...), gdzie m.in. położona jest działka powódki, ul. (...) nie stanowi (i nie stanowiła też wcześniej) drogi gminnej. Pomimo tego, działka nr (...) będąca własnością powódki, pozostaje we władaniu pozwanego(...) W. i jest użytkowana jako ogólnodostępna droga. Powódka została wpisana w ewidencji gruntów i budynków jako właściciel przedmiotowej działki w 2000 r. Dla nieruchomości tej od 2006 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Decyzją administracyjną nr(...) z dnia 11 kwietnia 2006 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę W.-W. z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. prawa własności nieruchomości zajętej pod część ulicy (...) w W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 535 m2. Minister Budownictwa decyzją nr (...) z dnia 8 października 2007 r. stwierdził nieważność ww. decyzji, wskazując w uzasadnieniu, iż ul. (...) w części znajdującej się na nieruchomości B. C. nie posiadała statusu drogi publicznej i z tego względu brak było podstaw do zastosowania regulacji określonej w art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Następnie decyzją nr (...) z 19 maja 2008 r. Prezydent(...) W. odmówił ustalenia odszkodowania za nieruchomość położoną w W. przy ulicy (...), stanowiącą działkę powódki nr (...) o powierzchni 535 m2, uzasadniając to rozstrzygnięciem podjętym przez Ministra Budownictwa w decyzji z dnia 08.10.2007 r. Decyzja ta została uchylona w całości, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji decyzją Wojewody (...) nr (...) z dnia 19 września 2008 r. Postanowieniem nr (...) z dnia 10 sierpnia 2009 r. Prezydent (...) W. zawiesił z urzędu postępowanie w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez Wojewodę (...). Jednocześnie decyzją nr(...) z dnia 1 września 2011 r., po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez powódkę Prezydent (...) W. wniósł sprzeciw w sprawie zgłoszenia zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych, polegających na budowie ogrodzenia działek nr ew.(...) przy ul. (...) w W.. W uzasadnieniu wskazano, iż działka nr ew. (...)w W. zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi własność B. C., a władającym jest Prezydent (...). W.. Jest ona użytkiem drogowym ul. (...), z zaznaczonym

przebiegiem przez M., który to obszar jest terenem leśnym, na którym obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W.. Działka nr ew.(...) jest drogą wewnętrzną, a zarządca drogi ze względu m.in. na organizację ruchu oraz utrzymanie i funkcjonowanie połączeń z drogami publicznymi nie wyraża zgody na budowę ogrodzenia tej działki oraz ogrodzenie działki nr ew.(...)

Zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powódki oznaczonej jako dz. nr(...) o powierzchni 535 m<sup>2</sup>, za okres od 1 stycznia 2000 r. do dnia 7 kwietnia 2012 r. wynosi 76.213 zł.

Przy tak ustalonej podstawie faktycznej, Sąd Okręgowy uznał powództwo w zmodyfikowanej wysokości za zasadne. Podkreślił, że spór stron dotyczył faktu władania przez pozwanego przedmiotową działką stanowiącą własność powódki oraz wysokości i sposobu wyliczenia kwoty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy. Pozwany kwestionował ponadto samą możliwość wytoczenia powództwa przez B. C. o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości.

Roszczenia powódki rozpoznawał Sąd na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., zgodnie z którymi właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.) oraz przeciwko posiadaczowi w złej wierze (art. 225 k.c.), bez różnicowania sytuacji obu grup posiadaczy, jak chodzi o przesłanki i zakres tego roszczenia. Sąd nie podzielił przy tym stanowiska pozwanego, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy uzależnione jest od wcześniejszego wytoczenia powództwa windykacyjnego. Wskazał, że zgodnie z utrwalonym w doktrynie i judykaturze poglądem, przewidziane w art. 224 § 2 k.c. roszczenie o wynagrodzenie jest niezależne od woli właściciela by rzecz odzyskać, wynika ono bowiem z samego faktu władania jego rzeczą przez osobę, która nie ma do tego żadnego tytułu prawnego. Związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym i z samym prawem własności nie jest nierozdzielny. W szczególności, mogą one być oddzielnie dochodzone; właściciel może żądać np. tylko wydania rzeczy albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie dochodząc wydania. Poza tym - inaczej niż roszczenie windykacyjne lub negatoryjne - mogą one być samodzielnym przedmiotem obrotu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP21/02). W tej sytuacji, zdaniem Sądu, chybione jest posługiwanie się przez pozwanego pojęciem „roszczenie akcesoryjne” oraz kwestionowanie możliwości wytoczenia przez powódkę roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości bez uprzedniego wytoczenia powództwa windykacyjnego.

Nie zgodził się również Sąd z twierdzeniem pozwanego, iż nie jest i nigdy nie był samoistnym posiadaczem należącej do powódki działki nr ew. (...). Fakt władania – a więc posiadania gruntu prywatnego z wolą pozostawienia go dla siebie przez stronę pozwaną – został jednoznacznie potwierdzony w informacji z rejestru gruntów, złożonej wraz z odpowiedzią na pozew przez stronę pozwaną. Posłużenie się dokumentem urzędowym, potwierdzającym status władania, przeczy twierdzeniom pozwanego, iż nie jest i nigdy nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości powódki. Poza gołosłownymi twierdzeniami, pozwany nie przedstawił żadnych dowodów świadczących o tym, że został on wpisany do ewidencji gruntów i budynków jako władający przedmiotową nieruchomością bez podstawy prawnej. W szczególności pozwany nie wykazał, aby podjął kroki w celu uzgodnienia treści wpisu w ewidencji z rzeczywistym – jego zdaniem - stanem władania. Wprost przeciwnie, pozwany uważa się za władającego i zarządcę przedmiotowej nieruchomości, co wynika z decyzji Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 1 września 2011 r.

Z tych względów Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że pozwany był i nadal pozostaje samoistnym posiadaczem działki nr (...) stanowiącej własność powódki. Stan wiedzy pozwanego co do tytułu prawnego przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie pozostawania w złej wierze, wynika m.in. z pisma Urzędu (...) W. Biura Geodezji i (...) z dnia 26 listopada 2008 r., w którym stwierdzono, iż na wniosek powódki złożony w 2000 r. dokonano zmian w ewidencji gruntów i budynków. Według utrwalonego poglądu posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W złej wierze pozostaje natomiast posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Jeżeli więc posiadacz uzyska informację o

niezgodności posiadania ze stanem prawnym, to jest posiadaczem w złej wierze. Oznacza to, iż co najmniej od 2000 r. pozwany pozostaje w złej wierze, bowiem w tym roku powziął wiadomość, kto jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek ew. nr(...)

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd uznał, iż powódce, pomimo niewytoczenia powództwa o wydanie rzeczy, należy się od pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości w okresie objętym zmodyfikowanym powództwem, tj. za okres od 2000 r. do dnia wydania orzeczenia. Zgodnie z wyliczeniem przedstawionym przez biegłego w operacie szacunkowym wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez(...) W. z nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 535 m<sup>(2)</sup> za okres od dnia 1 stycznia 2000 roku do dnia 7 kwietnia 2012 roku wynosi 76.213 zł netto. Wynagrodzenie to zostało określone przez biegłego jako suma zdyskontowanych, rocznych stawek czynszu dzierżawnego w okresie od 1 stycznia 2000 r. do dnia 7 kwietnia 2012 r. Ponieważ nie odnotowano na rynku stawek czynszu dzierżawnego za podobne grunty leśne, dlatego też biegły określił czynsz dzierżawny pośrednio od wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości w poszczególnych latach biegły określił jako średnią z cen transakcyjnych za nieruchomości niezabudowane o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych do kompleksu leśnego, w którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość. W odpowiedzi na zarzuty pozwanego biegły dodatkowo wyjaśnił, że nieruchomość będąca przedmiotem opinii dotyczyła gruntów prywatnych, a nie gruntów, których władającym jest Prezydent(...) W., dlatego też i to było przyczyną, że biegły nie wykorzystał minimalnych stawek czynszu dzierżawnego określonych w zarządzeniach Prezydenta(...). W..

W ocenie Sądu brak jest podstaw, aby kwestionować wiarygodność, rzetelność czy też fachowość biegłego. Przedstawiony w opinii tok rozumowania jest przejrzysty i przekonujący, a wnioski logicznie wypływają z części opisowej. Także prawidłowość przyjętej przez biegłego metody wyliczenia wynagrodzenia nie budzi wątpliwości. Za nietrafne uznał Sąd stanowisko pozwanego, iż z uwagi na fakt, że nieruchomość powódki to grunt leśny, ewentualne wynagrodzenie, jakiego powódka mogłaby się domagać od pozwanego to wartość pożytków naturalnych, a więc wartość drewna, którą powódka utraciła na rzecz pozwanego.

Sąd Okręgowy zaaprobował generalne założenie, że właściwą będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, przy czym chodzi tutaj zasadniczo o stosowanie średniej stawki rynkowej. O wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy decydować powinno zatem obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. W przedmiotowej sprawie, jak słusznie wskazała biegła w odpowiedzi na zarzuty pozwanego, do wyliczenia wysokości wynagrodzenia nie mogły zostać wykorzystane minimalne stawki czynszu dzierżawnego określone w zarządzeniach Prezydenta (...) W., albowiem nieruchomość będąca przedmiotem opinii stanowiła własność prywatną.

Uwzględniając powyższe Sąd uznał opinię za miarodajny i obiektywnie przekonujący dowód w sprawie i zasądził na rzecz powódki oszacowaną przez biegłą kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, tj. 76.213 zł za okres od dnia 1 stycznia 2000 r. do dnia 7 kwietnia 2012 r. Jednocześnie z uwagi na skuteczne cofnięcie pozwu przez powódkę ponad kwotę wynikającą z opinii biegłego, Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd miał na względzie, iż pozwany nie zażądał od powódki zwrotu kosztów związanych z częściowym cofnięciem pozwu (art. 203 § 2 k.p.c.). Ponieważ powódka była reprezentowana przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego świadczonego przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu Ponadto z uwagi na fakt, iż powódka została zwolniona w całości od ponoszenia kosztów sądowych, Sąd na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 4.388,12 zł tytułem zwrotu poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków na wynagrodzenie biegłego oraz kwotę 3.810,65 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany zarzucił:

1/ naruszenie art. 224 w zw. z art. 225 k.c. przez błędne ustalenie, że wysokość wynagrodzenia należnego powódce za bezumowne korzystanie z przedmiotowej działki powinno być ustalone w oparciu o sumę zdyskontowanych, rocznych stawek czynszu dzierżawnego w okresie od 1 stycznia 2000 r. do 7 kwietnia 2012 r. obliczonego na podstawie średnich transakcyjnych cen wolnorynkowych za nieruchomości niezabudowane będące gruntami przyległymi do kompleksu leśnego – M., podczas gdy nieruchomość powódki znajduje się w kompleksie leśnym, stanowi działkę leśną z zakazem zabudowy, wprowadzenia ogrodzeń i innych form zagospodarowania ograniczających dostęp do lasów, przeznaczoną wyłącznie na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

2/ naruszenie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych...( Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349), przez przyznanie pełnomocnikowi powódki wynagrodzenia w kwocie 7.200 zł plus podatek VAT, mimo, że powództwo w toku procesu zostało ograniczone do kwoty 76,213 zł,

3/ naruszenie art. 202 § 2 k.p.c. przez błędne rozstrzygnięcie polegające na przyjęciu, że pełnomocnik pozwanego wyrażając zgodę na cofnięcie powództwa nie wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

W konkluzji wniósł skarżący o uchylenie wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Na rozprawie apelacyjnej skarżący uzupełnił zarzuty apelacyjne o brak ustalenia, że przedmiotowa działka nr (...) była w zarządzie pozwanego, kwestionując ustalenie Sądu, iż miało to miejsce już od 2000 r., tj. od daty wpisania powódki jako właścicielki do rejestru gruntów.

. Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

W zakresie istoty sporu apelacja okazała się niezasadna. Nie zakwestionowała ona ustaleń Sądu pierwszej instancji stanowiących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Już po terminie do wniesienia środka zaskarżenia, bo dopiero na rozprawie apelacyjnej, pełnomocnik pozwanego podniosła nowy zarzut dotyczący błędnego ustalenia przez Sąd Okręgowy, że pozwany był w posiadaniu przedmiotowej działki stanowiącej własność powódki od co najmniej 2000 r., podczas gdy zdaniem skarżącego okoliczność ta nie wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Po pierwsze podnieść należy, iż zarzut powyższy jest spóźniony. Apelacja nie zawiera zarzutów procesowych dotyczących wadliwej oceny dowodów, czy też sprzeczności ustaleń sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, ani też niewyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Tymczasem przepis art. 369 k.p.c. określa termin, w jakim można wnieść apelację. Podnoszenie po jego upływie nowych zarzutów natury procesowej jest spóźnione. Apelacja, podobnie jak inne środki zaskarżenia, nie może ograniczać się jedynie do przedstawienia zarzutów natury materialnej, pozostawiając ich uzupełnienie kolejnemu etapowi postępowania odwoławczego, jakim jest rozprawa apelacyjna. Oznaczałoby to bowiem niedopuszczalne przedłużanie ustawowego terminu. Kwestia ta wiąże się z granicami apelacji (art. 378 k.p.c.). W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55) mającej moc zasady prawnej, wyjaśnione zostało, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany jedynie przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Jak wskazano, w apelacji nie podniesiono żadnych zarzutów procesowych dotyczących podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Powoływanie zarzutów natury proceduralnej dopiero na rozprawie apelacyjnej, po upływie terminu do wniesienia apelacji było zatem bezskuteczną próbą rozszerzenia jej podstaw i granic ( por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 25 marca 2009 r., V CSK 407/08, Lex nr 619671, z dnia 1 grudnia 2000 r., V CKN 153/00, OSP 2002/5/62).

Po drugie, Sąd Apelacyjny nie znajduje w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie dowodów na okoliczność, iżby do 2011 r. pozwany nie władał nieruchomością (jak to podniosła pełnomocnik pozwanego na rozprawie apelacyjnej). Wbrew stanowisku skarżącego, nie wynika to z decyzji 815/2011 z dnia 1 września 2011 r. zawierającej sprzeciw pozwanego przeciwko wnioskowi powódki o ogrodzenie spornej działki, gdyż stanowi ona tylko o tym, że powódka jest wpisana do rejestru gruntów (a z innych materiałów wiadomo i Sąd pierwszej instancji to ustala, że miało to miejsce w 2000 r. – co nie jest sporne), a władającym jest Prezydent(...) W., przy czym nie ma żadnej adnotacji, aby władanie to miało miejsce dopiero od września 2011 roku. Brak jest przy tym podstaw do twierdzenia, aby do tego czasu władającym był inny podmiot. W związku z tym, ustalenie, że w dacie wpisania powódki do rejestru gruntów władającym działką był pozwany znajduje oparcie w materiale dowodowym. Pozwany nie przedstawił dowodów przeciwnych, z których wynikałoby, że do września 2011 r. Prezydent(...) W. nie władał nieruchomością, przy czym podkreślić należy, że czym innym jest zarząd nieruchomością, a czym innym jego posiadanie. Okoliczność, że w latach 2000 – 2010 toczyło się postępowanie administracyjne w wyniku, którego nie doszło do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na(...) W. za odszkodowaniem z uwagi na fakt, iż droga, która przechodzi przez działkę powódki nie ma charakteru drogi gminnej, nie oznacza, że miasto nie władało działką. Obecnie przyznaje się do zarządu działką, ale od 2011 r. nie wskazując żadnego zdarzenia, na podstawie którego ustanowienie takiego zarządu nastąpiło, ani nie wyjaśniając, kto wcześniej był w posiadaniu działki. Z pewnością nie jest to decyzja(...), gdyż ona tylko potwierdza fakt władania nieruchomością przez pozwanego. Pomija przy tym skarżący fakt, iż decyzją z dnia 11 kwietnia 2006 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę W. – W. z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. prawo własności spornej działki. Podstawą tej decyzji było m.in. ustalenie, że nieruchomość powódki, w dniu 31 grudnia 1998 r. pozostawała we władaniu Gminy W. – W., a zapadła ona w oparciu o art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną ( Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), regulujący stan prawny nieruchomości zajętych pod drogi publiczne. Jak wynika z decyzji Ministra Budownictwa z dnia 8 października 2007 r. stwierdzającej nieważność powyższej decyzji z 11 kwietnia 2006 r., podstawą jej wydania była tylko ta okoliczność, że ulica (...) usytuowana na działce powódki nie stanowiła na tym odcinku drogi publicznej, a tylko takiej kategorii dróg dotyczył powołany art. 73 przepisów wprowadzających. Nie zakwestionowano natomiast w decyzji nadzorczej ustalenia, że działka powódki zajęta pod ulicę (...), już w dniu 31 grudnia 1998 r. była we władaniu pozwanego.

Reasumując, Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne.

Gdy chodzi o zarzut naruszenia prawa materialnego, do którego zdaniem skarżącego doszło wskutek przyjęcia błędnych stawek do wyliczenia należnego powódce wynagrodzenia, Sąd Apelacyjny uznaje go za niezasadny. Pozwany nie podważył metodologii przyjętej przez biegłą W. S., która uznała, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powódki, winno odpowiadać sumie zdyskontowanych rocznych stawek czynszu dzierżawnego za okres od 1 stycznia 2000 r. do dnia 7 kwietnia 2012 r. Zakwestionował jedynie przyjęte przez biegłą stawki wartości gruntu stanowiące podstawę dalszych wyliczeń, a więc wartości działek podobnych. Pomija jednak skarżący, iż biegła wyjaśniła dlaczego dla dalszych wyliczeń nie wzięła pod uwagę wartości gruntu leśnego (jaki stanowi działka powódki), lecz wartość nieruchomości o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych, stanowiących grunty niezbudowane (choć z możliwością zabudowy mieszkaniowej) położone na terenie D. W.. Biegła powołała podstawę prawną do przyjęcia takich właśnie wielkości, w sytuacji gdy na rynku nie ma transakcji podobnych ( z czym zgadza się także pozwany), które dotyczyłyby działki podobnej do nieruchomości powódki. Wskazała mianowicie, na przepis § 45 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.), który stanowi, iż w przypadku określenia wartości nieruchomości m.in. leśnych, udostępnionych publicznie, w razie braku transakcji rynkowych przyjmuje się, że wartość tych nieruchomości stanowi suma wartości gruntu oraz nasadzeń roślinnych, przy czym dla określenia gruntu przyjmuje się, że wartość 1 m<sup>2</sup> gruntów jest równa 50% wartości 1m<sup>2</sup> gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych. Przyjęty zatem przez biegłą sposób wyliczenia wartości gruntu, niezbędny do obliczenia wysokości czynszu dzierżawnego, znajduje oparcie w obowiązujących przepisach i jest z nimi zgodny. Skarżący pomija, że zgodnie z nimi, biegła obliczyła wartość nieruchomości powódki nie jako tożsamą z wartością

działek przyległych, które nie były leśnymi, a nadającymi się pod zabudowę mieszkaniową, gdyż do dalszych wyliczeń, zgodnie z przywołanym przepisem § 45 rozporządzenia, przyjęła tylko 50% wartości tych działek. Argumentacji powyższej skarżący nie przedstawił żadnych zarzutów.

Nie ma też racji pozwany, że powódce należy się tylko takie wynagrodzenie, jakie faktycznie otrzymałaby, gdyby działkę wydierżawiała. Sąd nie bada jakie w rzeczywistości powódka uzyskiwałaby wynagrodzenie, a także, czy realnie mogłaby zawrzeć transakcje, w wyniku których uzyskałaby zasądzoną kwotę, a jedynie ustala, czy hipotetycznie, obiektywnie rzecz biorąc byłoby to możliwe.

Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem, a także poglądami doktryny, adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku (zob. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209 oraz uchwałę SN z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64 oraz wyroki: z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 641/11, LEX nr 1218577, z dnia 6 października 2006 r., V CSK 192/06 LEX nr 327963, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707).

Zasada powyższa nie była w sprawie niniejszej kwestionowana. Istota sporu sprowadza się bowiem jedynie do pytania w jaki sposób wynagrodzenie należne powódce ma być ustalone, a to z tego względu, że nieruchomość stanowiąca jej własność, a będąca w bezumownym posiadaniu pozwanego należy do terenów, które – jak wynika z opinii biegłej, w tej części nie kwestionowanej przez pozwanego – rzadko bywają wydierżawiane, a przynajmniej nie miało to miejsca w okolicy jej położenia (dzielnica W.). W takiej sytuacji należy jednak również dążyć do ustalenia wynagrodzenia odpowiedniego z uwzględnieniem stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności powoda, uwzględniać jej wartość i w takim kontekście oceniać korzyści jakie można odnieść z uszczuplenia własności (por. z uzasadnienia powołanej wyżej wyroku z dnia 6 października 2006 r.).

Zebrany w tej sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do przyjęcia, że powódka w sprawie niniejszej nie wywiązała się z ciężaru dowodzenia wysokości należnego jej wynagrodzenia. Nie ulega kwestii, że wobec sporu stron co do wysokości tegoż wynagrodzenia, adekwatnym dowodem do wykazania tej wielkości była opinia biegłego, jako że ustalenie rynkowej stawki czynszu najmu albo dzierżawy wymaga wiedzy specjalnej w rozumieniu art. 278 k.p.c. Dowód z opinii biegłego nie mógł zostać zastąpiony w zasadzie żadnym innym dowodem. Tylko zgodne przyznanie przez strony wskazanej okoliczności mogło doprowadzić do ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powódce z pominięciem takiego dowodu. Nie było także podstaw do przyjęcia, że zastosowana przez biegłą w sprawie niniejszej metodologia była sprzeczna z wykładnią art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. przyjętą w orzecnictwie Sądu Najwyższego.

Kwestionując stawki przyjęte przez biegłą za podstawę wyliczeń pozwany nie podważał ustaleń biegłej o braku transakcji dotyczących działki podobnej do tej należącej do powódki, co do zasady nie kwestionował przyjętej przez biegłą metodologii, nie wnosił o powołanie dowodu z opinii innego biegłego. Ograniczył się do twierdzenia, że podstawą wyliczeń wynagrodzenia powódki winny być stawki czynszu za dzierżawę gruntów w pasach drogowych dróg publicznych ustalone przez Prezydenta(...) W., a zatem stawki stosowane przez pozwanego dla gruntów gminnych w przydrożnych pasach. Ze stanowiskiem tym nie sposób się zgodzić. Jest ono nieadekwatne do okoliczności niniejszej sprawy, która wszak dotyczy nie gruntu miejskiego lecz prywatnego oraz nie pasa przydrożnego, lecz całej działki zajętej na drogę publiczną. Powołuje zatem skarżący dane nieporównywalne z tymi, które w istotny sposób wpływają na należne powódce wynagrodzenie, a które uniemożliwiają zastosowanie stawek, wskaźników wskazanych przez niego. Na marginesie tylko wskazać należy, iż apelacja nie podaje nawet jakie są to stawki i jak kształtowałyby się wynagrodzenie powódki obliczone na ich podstawie.

Z powyższych względów, Sąd Apelacyjny uznał apelację co do zasady za pozbawioną uzasadnionych podstaw. Okazała się ona trafna jedynie w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Sąd pierwszej instancji orzekł o nich tak, jakby powódka w całości wygrała proces, co przecież jednak nie miało miejsca. W pozwie dochodziła ona zasądzenia

na jej rzecz kwoty 267.500 zł, a toku procesu, po otrzymaniu opinii biegłej, ograniczyła swe żądanie do kwoty 76.213 zł (którą Sąd uwzględnił), cofając roszczenie w zakresie kwoty 191.287 zł ( w tym zakresie Sąd umorzył postępowanie). Dlatego też przyjąć należało, że stosunek uwzględnionego roszczenia do dochodzonego pozwem wynosi w zaokrągleniu 29 do 71 %. Skoro zatem powódka wygrała proces jedynie w 29%, to w takiej też części koszty przez nią nieponiesione, a obciążające - na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – pozwanego, należało pobrać od skarżącego. Winien on zatem zwrócić Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w Warszawie 29% kosztów, które Skarb Państwa poniósł tymczasowo na wynagrodzenie biegłego – tj. kwotę 1.272,52 zł oraz 29% opłaty od pozwu od uiszczenia, której powódka była zwolniona – tj. kwotę 3.810 zł ( tę kwotę Sąd Okręgowy obliczył prawidłowo). .

Jeśli zaś chodzi o koszty zastępstwa procesowego nie ma racji Sąd pierwszej instancji, że pozwany po częściowym cofnięciu pozwu nie złożył wniosku o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Wniosek taki był zgłoszony zarówno w odpowiedzi na pozew, jak i na rozprawie przed jej zamknięciem. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, nie ma wymogu, aby w przypadku cofnięcia pozwu niezależnie od złożonych już wniosków w zakresie kosztów postępowania, składać odrębny wniosek o zasądzenie kosztów zastępstwa w związku z cofnięciem powództwa. W rezultacie Sąd, na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. winien stosunkowo rozdzielić także koszty zastępstwa procesowego. Ponieważ powódka wygrała proces w 29 % w takim też stosunku należy się jest zwrot kosztów zastępstwa procesowego, czyli kwota 2.088 zł ( 29% kwoty 7.200 zł). Pozwany zaś, który wygrał proces w 71 % winien otrzymać z tego tytułu kwotę 5.112 zł. Po wzajemnym skompensowaniu tych należności, ostatecznie powódka winna zwrócić pozwanemu kwotę 3.024 zł ( 5.112 zł – 2.088 zł) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w części orzekającej o kosztach postępowania (punkt IV i dodany punkt V wyroku) w sposób wyżej przedstawiony. W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako niezasadną ( art. 385 k.p.c.).