

**Sygn. akt VI ACa 541/16**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 marca 2018 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny**

**w składzie:**

**Przewodniczący - Sędzia SA Agata Zajac (spr.)**

**Sędzia SA Agata Wolkenberg**

**Sędzia SA Tomasz Szanciło**

**Protokolant Paulina Czajka**

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2018 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa m.(...)W.

przeciwko A. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 maja 2015 r. sygn. akt XXV C 1398/13

I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo:

1. w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo co do kwoty 185 725,11 zł (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy siedemset dwadzieścia pięć złotych jedenaście groszy) oraz co do odsetek od pozostałej kwoty 290 926,89 zł (dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) za okres od 23 lutego 2013 r. do 27 września 2013 r.;

2. w punkcie drugim w ten sposób, że zasądzoną na rzecz powoda kwotę obniża do kwoty 17 342,74 zł (siedemnaście tysięcy trzysta czterdzieści dwa złote siedemdziesiąt cztery grosze);

3. w punkcie trzecim w ten sposób, że nakazuje pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. od m.(...) W. kwoty 1 211,90 zł (jeden tysiąc dwieście jedenaście złotych dziewięćdziesiąt groszy) i od A. K. kwoty 1 896,46 zł (jeden tysiąc osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych czterdzieści sześć groszy);

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od A. K. na rzecz m.(...) W. kwotę 486 zł (czteryście osiemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu części kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. nakazuje pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. od m.(...) W. kwoty 9 294,87 zł (dziewięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt siedem groszy) tytułem części opłaty od apelacji, od uiszczenia której pozwana była zwolniona;

V. nakazuje pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w W. od m.(...) W. kwoty 1512,15 zł i od A. K. kwoty 2 365,16 zł tytułem zwrotu wydatków.

Sygn. akt VI ACa 541/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 lipca 2013r. miasto (...) W. wniosło o zasądzenie od pozwanej A. K. na swoją rzecz kwoty 359 440,91zł z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia 23 lutego 2013r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z gruntu powoda o powierzchni 9684 m2 położonego przy ul. (...) w W. w okresie od 1 lipca 2011 r. do 31 maja 2013 r. Po rozszerzeniu powództwa ostateczne żądanie obejmowało kwotę 476 652zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 359 441zł od dnia 23 lutego 2013r do dnia zapłaty i od kwoty 117 211 zł od dnia doręczenia pozwanej pisma zawierającego rozszerzenie powództwa do dnia zapłaty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 25 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od A. K. na rzecz Miasta (...) W.

kwotę 476 652 zł z ustawowymi odsetkami płatnymi od kwoty 359 441 zł od dnia 23 lutego 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 117 211 zł od dnia 10 marca 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 31 034 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a także nakazał pobrać od A. K. na rzecz Skarbu Państwa - Kasy Sądu Okręgowego w W. kwotę 3108,36 zł tytułem uzupełnienia nieuiszczonych wydatków.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) została zakupiona przez wstępnego pozwanej przed II wojną światową. Bezpośrednio po wojnie przodek pozwanej odbudował naniesienia, w tym dom mieszkalny, w którym A. K. wraz z rodziną zamieszkuje. Nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.(...) W. (tzw. dekretu (...)), nikt z byłych właścicieli nie występował o przyznanie własności czasowej.

Miasto (...) W. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Część z tej nieruchomości, o powierzchni 9684m2 , stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) i część działek ewidencyjnych nr (...) z obrębu (...) jest zajmowana przez A. K. i jej rodzinę. W dniu 24 kwietnia 1997r A. K. zawarła z m.(...) W. umowę dzierżawy nieruchomości o powierzchni 9187m2 na okres do 31 grudnia 1999 r. Pozwana nie wnosila o przedłużenie dzierżawy, wniosek o zawarcie nowej umowy dzierżawy złożyła w dniu 13 czerwca 2011r., do zawarcia nowej umowy dzierżawy nie doszło.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie wyrokiem z dnia 22 marca 2012 r. zasądził od A. K. na rzecz m.(...) W. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego gruntu za okres od 1 października 2007 r. do 30 czerwca 2011r.

A. K. przyznała fakt władania przedmiotowym gruntem, poinformowała właściciela, że jego część jest przeznaczona na działalność usługową w tym magazynowania i składowania, część na cele usługowe, a część na cele prowadzonej przez nią produkcji roślinnej, właściciel potwierdził to w wizji lokalnej. Na nieruchomości jest prowadzona działalność gospodarcza.

M.(...) W. skierowało do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 359 440,91zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. za okres 1 lipca 2007r. do 31 grudnia 2012 r., wskazując, że wysokość opłaty wynika ze stawek dzierżawy stosowanych przez m.(...) W. . Pozwana otrzymała wezwanie w dniu 21 lutego 2013 r., zaś kolejne wezwania z naliczonymi odsetkami otrzymała w dniu 12 kwietnia 2013 r., 27 maja 2013 r. i w dniu 17 czerwca 2013 r.

Kwota jaka można byłoby uzyskać za dzierżawę nieruchomości zajmowanej przez pozwaną według cen rynkowych w okresie od 1 lipca 2011 r. do 31 maja 2013 r. to kwota 476 652 zł.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd Okręgowy oparł się na zgromadzonych w sprawie dokumentach, które nie były kwestionowane przez strony, a które uznał za wiarygodne.

Złożoną przez biegłego S. S. opinię Sąd Okręgowy uznał za kategorię i odpowiadającą zleceniu sądu, a tym samym wiarygodną. Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego wskazując, że sporządzona w innej sprawie opinia biegłej U. W. w niniejszym postępowaniu może być uznana tylko jako opinia prywatna, złożona przez stronę powodową na poparcie własnych twierdzeń, zaś samo niezadowolenie strony ze sporządzonej opinii nie stanowi potrzeby powołania kolejnego biegłego.

--	--

Sąd Okręgowy oddalił też wniosek o przesłuchanie pozwanej w charakterze strony na okoliczność posiadania nieruchomości i sposobu jej użytkowania uznając, że wskazane okoliczności zostały przyznane przez pozwaną w pismach kierowanych do powódki i nie były przez powódkę kwestionowane, zatem stanowiły okoliczności bezsporne, wykazane zgodnie z twierdzeniami strony innymi dowodami.

<p>W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie, gdyż po wygaśnięciu umowy dzierżawy pozwana nie wydała nieruchomości powódce i korzystała z niej bezumownie w okresie objętym niniejszym pozwem. Tym samym właściciel ma prawo do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 i 225 k.c., zgodnie, z którymi samoistny posiadacz zobowiązany jest do zapłaty za korzystanie z rzeczy, zaś z reguły wynagrodzenie to ustala się w wysokości zbliżonej do kwot, które posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, bądź które uzyskałby właściciel, gdyby rzecz oddał innej osobie w odpłatne korzystanie. Wynagrodzenie, którego dochodzi właściciel od samoistnego posiadacza w złej wierze niewątpliwie nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego. Czynsz taki co do zasady byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego</p>	
--	--

powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju.

Sąd Okręgowy wskazał, że biegły ustalił na wizji sposób wykorzystania przedmiotowego gruntu, opierając się też na informacji uzyskanej wówczas od pozwanej, przy czym na wysokość należnego powódce wynagrodzenia wpływa przeznaczenie nieruchomości określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz lokalizacja nieruchomości, nie ma zaś znaczenia sposób wykorzystania gruntu.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.498§1 i 2 k.c. wskazując, że ponieważ należność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest świadczeniem odszkodowawczym, tym samym wezwanie do zapłaty decyduje o wymagalności. Wezwanie do zapłaty ze wskazaniem żądanej kwoty i wskazaniem podstawy faktycznej żądania pozwana otrzymała w dniu 21.02.2013r., zatem w dacie początkowej żądania odsetek znajdował się w opóźnieniu. Odpis pisma zawierającego rozszerzenie powództwa doręczono pełnomocnikowi reprezentującemu pozwaną na rozprawie w dniu 10 marca 2015r, stąd odsetki od kwoty rozszerzonego żądania od tej daty.

Sąd Okręgowy nie dopatrył się w żądaniu powódki nadużycia prawa i nie znalazł podstaw do zastosowania art.5k.c. wskazując, że przedmiotowa nieruchomość była objęta działaniem dekretu (...), czego konsekwencją było odebranie z mocy prawa jej własności dotychczasowym właścicielom i przejście własności tej nieruchomości na rzecz m.(...) W.. Nie wykazano by był składany wniosek o przyznanie własności czasowej, czego konsekwencją jest przejście na własność m.(...) W. również naniesień znajdujących się na przedmiotowym gruncie, zaś strona pozwana nie wskazała takich okoliczności działania strony powodowej, które można byłoby uznać za rażące i nieakceptowalne.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.98k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 9 ust. 5 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym poprzez uznanie przez Sąd I instancji a priori, za biegłym, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jego aktem prawa miejscowego, a więc zawiera przepisy powszechnie obowiązujące i jako takie może decydować o korzyściach, jakie powodowa Gmina utraciła w związku z brakiem wydania gruntu powodowi przez pozwaną, mimo że nie wydano w sprawie tego gruntu decyzji w trybie art. 4 ust. 2 powyższej ustawy, o jego przeznaczeniu zgodnym z ustaleniami Sądu I instancji;

2. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez:

- przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie poprzez brak wyczerpującego, konkretnego i logicznego wyjaśnienia, dlaczego Sąd ten uznał całkowicie bezkrytycznie opinię biegłego rzeczoznawcy wydaną w tej sprawie, jako jednoznaczny i niepodważalny dowód na okoliczność właściwego wyliczenia należnego powodowi odszkodowania, mimo istnienia innej opinii za okres bezpośrednio bliski okresowi, o którym mowa w pozwie, również wydanej przez biegłego sądowego w innej sprawie między stronami, określającej diametralnie niższe odszkodowanie; Sąd nie wyjaśnił także, czemu czynsz dzierżawny jaki wyznaczyła pozwanej powodowa Gmina w umowie dzierżawy poprzedzającej okres bezumownego korzystania z gruntu również był wielokrotnie niższy niż kwota odszkodowania;

- sąd I instancji nie wyczerpał całego materiału dowodowego, bowiem odmówił dopuszczenia dowodu z przesłuchania pozwanej na okoliczność sposobu korzystania przez nią i jej poprzedników prawnych z przedmiotowego gruntu, co ma znaczenie dla ustalenia, na co przedmiotowy grunt można przeznaczyć, co ma bezpośredni związek z wysokością

odszkodowania, np. fakt, że na nieruchomości istnieją bogate w wodę podziemne źródła rzeki R., co ma wpływ na użyteczność nieruchomości;

- nie uwzględnienie faktu nieprzerwanego od 1937 r. (z wyjątkiem okresu od 1 sierpnia 1944 r. do wiosny 1945 r.) prowadzenia na przedmioty gruncie gospodarstwa rolnego i zamieszkiwania tam przez pozwaną i jej poprzedników prawnych;

3. naruszenie art. 5 k.c. w zw. z art. 71 i 75 Konstytucji RP poprzez nieuwzględnienie zasad współżycia społecznego.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W toku postępowania apelacyjnego w dniu 12 lipca 2016 r. pozwana wniosła o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia sprawy I C 1911/16 toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Woli z pozwu A. K.

o „ustalenie, że nie wydano wobec nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. decyzji nacjonalizacyjnej w trybie dekretu z 26 października 1945 r.” Wniosek pozwanej został oddalony postanowieniem Sądu Apelacyjnego z dnia 22 września 2016 r.

Pozwana złożyła ponowny wniosek o zawieszenie postępowania z uwagi na wystąpienie do Komisji Weryfikacyjnej ds. Reprywatyzacji w W. na podstawie art. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa, dotyczących nieruchomości (...).

Również ten wniosek Sąd Apelacyjny oddalił postanowieniem z 12 marca 2018 r.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja jedynie częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne są zasadniczo prawidłowe i w znacznej części ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Uwzględniając wyniki postępowania dowodowego uzupełnionego w postępowaniu apelacyjnym Sąd Apelacyjny ustalenia te modyfikuje tylko w zakresie dotyczącym powierzchni nieruchomości użytkownej przez pozwaną ustalając, że w posiadaniu pozwanej w okresie objętym żądaniem pozwu pozostawała nieruchomość o powierzchni 9 607 m<sup>(2)</sup>. W listopadzie 2013 r. pozwana przesunęła ogrodzenie (zeznania pozwanej i świadka J. W.). Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości o powierzchni 9607 m<sup>(2)</sup> za okres objęty pozwem, tj. od 1 lipca 2011 r. do 31 maja 2013 r. wyliczona na podstawie stawek wynikających z obowiązujących w tym okresie zarządzeń Prezydenta m.(...) W. wynosi 290 926,89 zł.

Niewątpliwie powód wykazał tytuł własności do nieruchomości zajmowanej przez pozwaną, zaś pozwana nie przedstawiła żadnego tytułu dającego jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nieruchomością.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma podstaw do uznania, że składane przez pozwaną wnioski o wszczęcie odrębnych postępowań administracyjnych mogą doprowadzić do podważenia domniemań wynikających z wpisów w księdze wieczystej nieruchomości oraz wydanej decyzji komunalizacyjnej.

Należy też podkreślić, że również w toku postępowania apelacyjnego pozwana nie wykazała, aby jej poprzednikom prawnym przysługiwał tytuł własności do nieruchomości w dacie wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.(...) W.. Z wyjaśnień pozwanej, nie popartych żadnymi

dowodami, wynika bowiem, że przedmiotową nieruchomość nabył jej przodek w 1937 r. umową nie mającą formy aktu notarialnego.

Bezsporny jest fakt, iż pozwana w okresie objętym żądaniem pozwu nie uiszczała na rzecz powoda żadnych opłat za korzystanie z nieruchomości.

Za częściowo zasadne Sąd Apelacyjny uznał zarzuty apelacji dotyczące wysokości należnego powodowi wynagrodzenia.

W toku postępowania sporny był zakres władania przez pozwaną nieruchomością stanowiącą własność powoda.

Żądanie pozwu dotyczyło powierzchni 9684 m<sup>2</sup> i taką powierzchnię władania nieruchomością przez pozwaną ustalili Sąd Okręgowy.

Bezsporne jest też, że w dniu 24 kwietnia 1997r A. K. zawarła z m.(...) W. umowę dzierżawy nieruchomości o powierzchni 9187m<sup>(2)</sup>.

W toku postępowania przed sądem I instancji pozwana, określając sposób korzystania z nieruchomości powoda, wskazała, że na powierzchni 3240 m<sup>2</sup> prowadzi produkcję rolniczo-ogrodniczą, powierzchnie 1000 m<sup>2</sup> i 500 m<sup>2</sup> przeznaczone są na cele magazynowe i magazynowo-usługowe, powierzchnia 1800 m<sup>2</sup> to część mieszkalna, zaś ok. 3000 m<sup>2</sup> zajmuje sad owocowy z produkcją rolno-sadowniczą, co łącznie daje powierzchnię 9 540 m<sup>2</sup> (pismo pozwanej z 22 października 2012 r.).

Wyniki wizji dokonanej przez pracowników powoda w dniu 21 czerwca 2011 r. wskazują zaś, że na zajmowanej przez pozwaną nieruchomości powierzchnia

3240 m<sup>2</sup> wykorzystywana jest na inne formy zagospodarowania terenu służące podnoszeniu wartości estetycznych obiektu, powierzchnię 1734 m<sup>2</sup> i 529 m<sup>2</sup> zajmują szklarnie, w których prowadzona jest działalność wymiany opon i magazynowania materiałów, powierzchnię 1813 m<sup>2</sup> zajmuje budynek mieszkalny, zaś 2291 m<sup>2</sup> to teren zielony (k. 115 akt), co łącznie daje powierzchnię 9 607 m<sup>2</sup>.

Sąd Apelacyjny uznał, że zgromadzone dowody potwierdzają fakt władania przez pozwaną w okresie objętym żądaniem pozwu powierzchnią wskazaną w protokole z 21 czerwca 2011 r.

Sąd Apelacyjny za zasadne uznał zarzuty skarżącej dotyczące ustalenia wysokości należnego powodce wynagrodzenia na podstawie opinii biegłego S. S..

W sporządzonej opinii biegły wskazał na brak planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości i usytuowanie nieruchomości na obszarze oznaczonym jako tereny usług o wysokości zabudowy 12 m według studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Biegły stwierdził też, że nie znalazł danych dotyczących wysokości stawek czynszu dzierżawnego za grunty podobne, wobec czego oszacował wysokość wynagrodzenia na podstawie wartości rynkowej gruntu podobnego, przyjmując wartość działki według stawki 384 zł/m<sup>2</sup>. Biegły wskazał też, że nie jest możliwe ustalenie współczynnika do określenia wysokości czynszu dzierżawnego (stosunek rocznej stawki czynszu dzierżawnego do wartości nieruchomości) na podstawie badań rynku nieruchomości, więc wielkość współczynnika została ustalona na podstawie rynku kapitałowego, z uwzględnieniem średniej rentowności bezpiecznych długoterminowych lokat na rynku kapitałowym w badanym okresie i sumarycznego ryzyka inwestowania w dany typ nieruchomości w polskich warunkach w badanym okresie, w wysokości łącznie 6,7%, co pozwoliło biegłemu na określenie miesięcznego czynszu za dzierżawę przedmiotowego gruntu w kwocie 20 724 zł.

Sąd Apelacyjny uznał, że przyjęta przez biegłego metodologia doprowadziła do ustalenia rażąco zawyżonych stawek za dzierżawę nieruchomości, przy braku wykazania, że realne byłoby uzyskanie przez powódkę czynszu dzierżawnego w takiej wysokości.

Trafnie też skarżąca, kwestionując opinię biegłego, powołała się na opinię sporządzoną w sprawie I C 319/14 w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Woli, w której biegła U. W. wyliczyła wysokość czynszu za tę samą działkę za VI, VII i VIII 2013 r. na kwotę 15 155 zł miesięcznie.

Niewątpliwie opinia sporządzona w innej sprawie nie posiada waloru dowodu z opinii w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. w sprawie niniejszej i nie mogła być podstawą określenia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia, jednak powinna być traktowana jak opinia sporządzona na prywatne zlecenie strony, a więc może stanowić przesłankę przemawiającą za koniecznością dopuszczenia przez sąd dowodu z opinii innego biegłego (wyrok Sądu Najwyższego z 24 lipca 2014 r. II CSK 569/13, z 2 lutego 2011 r. II CSK 323/10).

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe i dopuścił dowód z opinii biegłego celem ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości o pow. 9682 m<sup>2</sup> w okresie objętym pozwem:

- według stawek wynikających z zarządzenia Prezydenta m.(...) W. nr (...) z 25 lutego 2010 r.

- według stawek rynkowych

z uwzględnieniem ciągłości posiadania i sposobu korzystania z nieruchomości częściowo na cele mieszkalne (pow. 1813 m<sup>2</sup>), częściowo na uprawy ogrodnicze (3 240 m<sup>2</sup>), częściowo jako tereny zielone (2291 m<sup>2</sup>), wskazując, że opinia ma zawierać warianty uwzględniające stanowiska obu stron.

Opinia sporządzona przez biegłego ds. szacowania nieruchomości inż. M. P. przedstawia warianty oszacowania wysokości wynagrodzenia z uwzględnieniem wskazywanych przez strony powierzchni zajmowanej nieruchomości i stawek wynikających z zarządzeń Prezydenta m.(...) W..

Biegły w ustnych wyjaśnieniach wskazał na brak możliwości określenia cen rynkowych z uwagi na brak rejestru umów dzierżawy, brak odpowiedzi z Urzędu Skarbowego i uzyskaną od m.(...) W. informację, że umowy dzierżawy są w większości zawierane na podstawie stawek z zarządzeń Prezydenta m.(...) W..

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uznał za miarodajne stawki wynikające z obowiązujących w okresie objętym żądaniem pozwu zarządzeń.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zastosowania stawki 0,05 zł z m<sup>2</sup> przyjętej we wszystkich zarządzeniach Prezydenta m.(...) W. dla nieruchomości dekretowych zajmowanych przez byłych właścicieli lub ich następców i wydierżawionych na ich rzecz uznając, że powódka nie wykazała, aby jej poprzednikom prawnym kiedykolwiek przysługiwał tytuł własności nieruchomości.

Kierując się opinią biegłego, która została w ocenie Sądu Apelacyjnego sporządzona z zachowaniem odpowiedniej metodologii, jest jasna i jednoznaczna, zaś zawarte w opinii wnioski są spójne i logiczne, należne powodowi wynagrodzenie Sąd Apelacyjny ustalił na kwotę 290 926,89 zł.

Sąd Apelacyjny dokonał też korekty daty, od jakiej powód może żądać odsetek za opóźnienie.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał żądanie zasądzenia odsetek od dnia 23 lutego 2013 r., skoro dochodzona kwota obejmuje należność za okres od 1 lipca 2011 r. do 31 maja 2013 r.

Wprawdzie pozwana została wezwana do zapłaty kwoty wskazanej w pozwie w lutym 2013 r., jednak wyliczona w wezwaniu należność nie mogła obejmować okresu wskazanego w pozwie.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że skuteczne wezwanie pozwanej do zapłaty należności za okres objętym pozwem nastąpiło w dniu 16 września 2013 r., tj. w dacie doręczenia pozwanej odpisu pozwu wraz z nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Tym samym zgodnie z art. 455 k.c. wierzytelność powoda stała się wymagalna z upływem okresu, w jakim pozwana jako dłużnik obowiązana była niezwłocznie spełnić świadczenie. Uwzględniając czas niezbędny dla zadośćuczynienia żądaniu powoda Sąd Apelacyjny uznał, że pozwana pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od dnia 28 września 2013 r.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił częściowo zaskarżony wyrok oddalając powództwo co do kwoty 185 725,11 zł wraz z odsetkami i co do odsetek od pozostałej do zapłaty kwoty 290 926,89 zł za okres od 23 lutego 2013r. do 27 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny zmienił też rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed sądem I instancji, orzekając na zasadzie art. 100 k.p.c. i uznając, że powód wygrał w tej instancji w 61%.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono także na podstawie art. 100 k.p.c. przy przyjęciu, że powód wygrał w 61%.