

Sygn. akt I Ca 70/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Ratkowska

Sędziowie: SSO Arkadiusz Kuta

SSO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Bożena Zych

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa L. Ż.

przeciwko Gminie Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 10 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 243/11

1. oddała apelację,
2. zasądza od powoda L. Ż. na rzecz pozwanej Gminy Z. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję;
3. nakazuje ściągnąć od powoda L. Ż. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Elblągu kwotę 2.022,86 zł (dwa tysiące dwadzieścia dwa złote osiemdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I Ca 70/13

UZASADNIENIE

Powód L. Ż. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy Z. kwoty 63.972 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości w okresie od 1 września 2001r. do 31 sierpnia 2004r.

Pozwana Gmina Z. domagała się oddalenia powództwa, zarzucając że powód nie wykazał braku jego zgody na posadowienie przez pozwaną na jego działkach sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych, a ponadto jego żądanie narusza normę art. 5 k.c., gdyż przedmiotowe urządzenia służą do zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy, w tym również samego powoda.

Wyrokiem z dnia 10 grudnia 2012r. Sąd Rejonowy w Iławie zasądził od pozwanej Gminy Z. na rzecz powoda L. Ż. kwotę 10.244 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 września 2011r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.438,79 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa tytułem nieuiszczonych wydatków: od powoda kwotę 308,30 zł, zaś od pozwanej kwotę 58,77 zł. Orzeczenie to było wynikiem następujących ustaleń i wpływających z nich wniosków:

L. Ż. jest właścicielem działek numer (...) położonych w Z., dla których w Sądzie Rejonowym w Iławie prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Na tych działkach pozwana w latach 90-tych posadowiła sieć wodociągową i kanalizacyjną. W Studium (...) dla działki nr (...) określono rolny kierunek zagospodarowania, a dla działki nr (...) zabudowę mieszkaniową. Pierwsza z działek ma powierzchnię (...) ha i w całości użytkowana jest jako pastwisko. W jej południowo-wschodniej części znajdują się dwie studzienki kanalizacyjne oraz przebiega kolektor sanitarny o średnicy 200 mm i długości ok. 73 m, a w południowo-zachodnim narożniku znajduje się jedna studzienka kanalizacyjna i przebiega kolektor sanitarny o średnicy 160 mm i długości 41 m oraz kolektor sanitarny o średnicy 90 mm i długości ok. 95 m. Natomiast działka o nr (...) ma powierzchnię (...) ha i stanowi nieużytek. Znajduje się na niej sieć wodociągowa o średnicy 160 mm i długości 35 m bez wyznaczonych stref ochronnych oraz kolektor sanitarny o średnicy 160 mm i długości 44 m. Łączna powierzchnia jaką zajmują rurociągi wchodzące w skład sieci wodno-kanalizacyjnej na działce nr (...) wynosi (...), zaś na działce nr (...) wynosi (...) m². Sieci posadowione na działkach powoda obniżają ich wartość i łączna wartość służebności stanowiąca zarazem wysokość odszkodowania za bezumowne użytkowanie przez pozwaną gruntów należących do powoda wynosi za okres objęty żądaniem pozwu 10.244 zł.

Sąd Rejonowy zważył, że roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie do wskazanej wyżej kwoty, ustalonej w drodze opinii biegłej, na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. Pozwana korzysta z nieruchomości powoda bez jego zgody i jest to posiadanie służebności przesyłu, albowiem zakres posiadania odpowiada treści tej służebności. Posadowienie na obu działkach powoda sieci prowadzi do obniżenia ich wartości za co właścicielowi nieruchomości należy się odszkodowanie, zgodnie z art. 361 i 363 k.c. Wysokość odszkodowania uwzględnia powierzchnię urządzeń wodno-kanalizacyjnych oraz wielkość stref ochronnych, co wynika z ustaleń i wyliczeń dokonanych przez biegłego sądowego. Dokonując wyliczenia wartości gruntu biegła zastosowała metodę porównawczą, co należało w pełni zaakceptować. Opinia uwzględniła również tzw. strefy ochronne przez zastosowanie do wyliczeń współczynnika „k” w wysokości 0,3%. Powód próbował dowodzić, że współczynnik ten powinien odpowiadać wartości 0,5%, ale stawiane w tej mierze zarzuty stanowiły jedynie nieuprawnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami biegłej, co potwierdziła opinia uzupełniająca. Sąd nie podzielił również zarzutów powoda odnośnie zastosowanego w opinii współczynnika ekstrapolacji oraz konieczności wyliczenia wysokości należnego odszkodowania w oparciu o dane dotyczące czynszów najmu i dzierżawy, skoro przedstawione przez niego stawki dotyczą nieruchomości stanowiących własność gminy, a nie innych podmiotów.

W tym stanie Sąd powództwo uwzględnił do kwoty wynikającej z opinii biegłej J. S. (1), w pozostałym zakresie oddalając je jako niezasadne. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku, w części oddalającej powództwo (pkt II), orzekającej o kosztach procesu i kosztach sądowych (pkt III i IV) wniósł powód L. Ż.. Podniósł zarzuty naruszenia prawa procesowego:

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez pominięcia zarzutów do opinii biegłego wskazujących na błędne zastosowanie metody określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz współczynnika współkorzystania „k” i nie zażądanie od biegłego ustosunkowania się do podniesionych zarzutów;

- art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegającej na dokonaniu oceny sprzecznej z logiką i zasadami doświadczenia życiowego przez uznanie, iż całokształt okoliczności sprawy przemawia za tym aby współczynnik „k” na działce o nr (...) ustalić na 0,3 podczas gdy uciążliwość spowodowana obecnością urządzeń

pozwanej i zdeterminowany tym ograniczony sposób korzystania z nieruchomości pozwala przyjąć, że współczynnik „k” wynosi 0,5.

Podnosząc powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez zasądzenie od pozwanej na jego rzecz dodatkowej kwoty 53.728 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości oraz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie domagał się uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu dowodził, że Sąd a quo dopuścił się naruszenia przepisów postępowania, gdyż winien był przedstawić zgłoszone zarzuty do opinii biegłemu, który powinien się do nich ustosunkować. W szczególności należało ustalić należne powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości w oparciu o dane dotyczące stawek rynkowych najmu (dzierżawy), gdyż jest to obiektywne kryterium jakim jest układ cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju. Walorom tym nie odpowiada przyjęte przez biegłą wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, które obejmuje współkorzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe w pasie służebności przesyłu i w czasie jego eksploatacji. Biegła przyjęła również nieprawidłową szerokość strefy ochronnej na działce nr (...), po 1,5 m z każdej strony, zamiast po 3 m, jak na działce nr (...). Działka ta leży w granicach administracyjnych miasta i studium przewiduje możliwość jej zabudowy, wobec czego należało zastosować wartości odpowiednio przyjęta na działce nr (...). Dotyczy to również współczynnika „k”, który powinien zostać przyjęty na 0,5, zamiast wartości 0,3 – ustalenie takie jest sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, gdyż pas gruntu, w obszarze którego przebiegają sieci, jest wykorzystywany zarówno przez powoda jak i przez pracowników pozwanej.

Pozwana Gmina Z. w odpowiedzi na apelację domagała się jej oddalenia jako niezasadnej i zasądzenia na jej rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powoda podlegała oddaleniu, choć część postawionych w niej zarzutów okazała się zasadna.

Powód domagał się zasądzenia kwoty 63.972 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z jego nieruchomości, polegające na posadowieniu na działkach numer (...) sieci i urządzeń wodno-kanalizacyjnych. Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowił więc przepis art. 224 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Takie wynagrodzenie jest niezależne od tego, czy powód faktycznie poniósł jakąś stratę i niezależne od tego, czy faktycznie posiadacz odniósł konkretne korzyści. W doktrynie i orzecznictwie sądowym generalnie aprobowany jest pogląd, że wysokość należnego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego – zasadniczo chodzi o średnie stawki rynkowe (por.: Edward Gniewek, Komentarz do art. 224 k.c., system informacji prawnej LEX i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680). W wypadku korzystania z nieruchomości na zasadzie służebności przesyłu, która nie pozbawia właściciela faktycznego władztwa nad nieruchomością, wynagrodzenie powinno być odpowiednio niższe (tak trafnie: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 lutego 2010r., II CSK 444/09, LEX nr 578038).

Zaskarżony wyrok nie w pełni odpowiadał powyższym wymogom, gdyż w istocie uwzględniono powództwo do kwoty 10.244 zł, wynikającej z opinii biegłej J. S. (1), która ustaliła wysokość należnego powodowi wynagrodzenia jako „łączną wartość służebności”, zaś Sąd pierwszej instancji uznał, że tak ustalona kwota stanowi zarazem wysokość odszkodowania za bezumowne użytkowanie przez pozwaną gruntów stanowiących własność powoda. Tymczasem obowiązkiem Sądu było ustalenie nie odszkodowania, ale wynagrodzenia i nie za „ustanowienie służebności przesyłu”, a za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda. Dlatego też zasadny okazał się zarzut apelacji o naruszeniu przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez pominięcie zarzutów do opinii biegłego sądowego i niezażądanie opinii uzupełniającej w zakresie metody ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, co skutkowało koniecznością dopuszczenia takiego dowodu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Jak trafnie wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 26 października 2012r. (I ACa 107/12, LEX nr 1235947) wynagrodzenie za okres bezumownego korzystania z nieruchomości powinno być każdorazowo ustalane stosownie do okoliczności konkretnego przypadku – z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości – a następnie powinno podlegać weryfikacji przez stopień ingerencji w uprawnienia właścicielskie (ograniczenie korzystania z nieruchomości) oceniany z kolei przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości i okoliczności faktycznych wskazujących na rzeczywiste wykorzystywanie lub możliwość wykorzystywania nieruchomości przez właściciela. Dlatego też zlecając biegłej sporządzenie opinii uzupełniającej nakazano ustalić wysokość wynagrodzenia z uwzględnieniem wyłączeń i ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości stosownie do ich przeznaczenia, stawek rynkowych czynszu dzierżawy nieruchomości tego samego rodzaju obowiązujących na terenie Gminy Z., odpowiednio korygowanych współczynnikiem zmniejszającym, uwzględniającym sposób i czasokres korzystania z pasa gruntów położonych w tzw. strefach ochronnych. Nadto zobowiązano biegłą do odniesienia się do uwag i zastrzeżeń zgłoszonych przez powoda do opinii głównej w piśmie z dnia 18 października 2012r. (por. postanowienie – k. 210v).

Biegła J. S. (1) w opinii z dnia 14 maja 2013r. potwierdziła powierzchnię gruntów ograniczonego użytkowania i trwałego wyłączenia – działka nr (...): razem $652 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2$ (trwale – studzienki), działka nr (...): razem $745 \text{ m}^2 + 7 \text{ m}^2$ (trwale – studzienki). Dalej biegła stwierdziła, że na terenie gminy brak danych o wysokości czynszów dzierżawy za nieruchomości podobne i o podobnym sposobie użytkowania, a stawki wynikające z uchwał Rady Miejskiej w Z. nie są stawkami rynkowymi, wobec czego należało obliczyć wysokość wynagrodzenia na podstawie wartości gruntów, gdyż stawki czynszu są pochodną wartości gruntów. Tak ustalone wynagrodzenie za okres trzech lat dochodzonych pozwem odpowiadało kwocie 1.727 zł. Odnosząc się natomiast do zastrzeżeń zgłoszonych do wcześniejszych jej opinii biegła podtrzymała dotychczasowe stanowisko, w szczególności w zakresie przyjętego współczynnika ekstrapolacji oraz współczynnika zmniejszającego „k” i strefy ochronnej na działce nr (...) (por. opinia biegłej – k. 222-232).

Powód zgłosił zastrzeżenia do opinii dotyczące nieuwzględnienia w wyliczeniach współczynnika korzystania z nieruchomości oraz wadliwie ustalonego współczynnika ekstrapolacji. Nadto zwrócono uwagę na poczynione błędy rachunkowe. W opinii uzupełniającej biegła przyznała się do błędu w wyliczeniach poprzez przyjęcie nieprawidłowej średniej ceny działek budowlanych i prostując wyliczenie wynagrodzenia za 2002r. można było ustalić wysokość należnego wynagrodzenia na łączną kwotę 1.779 zł. Podtrzymała jednocześnie w całości wcześniej prezentowane stanowisko co do współczynnika współkorzystania z nieruchomości, który został w obliczeniach uwzględniony (por. opinia uzupełniająca – k. 248-250).

Na rozprawie w dniu 18 września 2013r. strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko w sprawie. Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach sprawy – z uwagi na krańcowo odmienne wnioski w zakresie wyliczenia kwoty należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda wynikające z opinii głównej i uzupełniającej biegłej J. S. – zachodzi konieczność dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, któremu polecono sporządzenie opinii na okoliczności jak we wcześniejszym postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2013r.

W opinii z dnia 24 stycznia 2014r. biegły do spraw szacowania nieruchomości A. T. wskazał, że zgodnie z tezą dowodową poszukiwał podobnych umów dzierżawy na terenie Gminy Z. i gmin sąsiednich. Analiza wykazała jednak, że rynek terenów dzierżawionych na cele budowy lub korzystania z infrastruktury technicznej jest bardzo ograniczony, a ponadto odznacza się dużą różnorodnością cech dzierżawionych terenów. Dlatego też kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie określono sposobem pośrednim, w oparciu o wartość nieruchomości, odnoszoną następnie do relacji pomiędzy stawkami czynszów dzierżawnych a wartością nieruchomości gruntowych. Biegły uwzględnił przeznaczenie działek nr (...), określił relację przychodu z czynszów najmu (dzierżawy) do wartości nieruchomości w kolejnych latach, przyjął powierzchnię gruntów ograniczonego użytkowania i trwałego wyłączenia, tak jak ustaliła to biegła J. S. (1), określił współczynnik współkorzystania z gruntów (strefy ograniczonego korzystania i trwałego wyłączenia) i w ten sposób ustalił wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres od 1 września 2001r. do 31 sierpnia 2004r. na kwotę 2.223 zł (por. opinia biegłego – k. 287-356).

Powód wniósł do opinii zastrzeżenia dotyczące: przyjęcia w procesie wyceny nieruchomości podejścia porównawczego metodą porównywania parami, choć poprzednia biegła uznała za właściwą metodę korygowania ceny średniej, ustalenia odmiennych preferencji dla wag cech wpływających na wartość nieruchomości, niewyjaśnienia czy wartość 1 m² nieruchomości dzierżawionych podana została na podstawie szacunku, czy cen transakcyjnych, ustalenia współczynnika „k” dla strefy P1 w wysokości 0,3, gdy powinien on wynosić 0,5. Jednocześnie powód zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych rzeczoznawców majątkowych (...) w W., gdyż metody badawcze biegłych S.i T. oraz wynikająca z nich kwota wynagrodzenia są krańcowo różne, tj. 10.244 zł i 2.233 zł. Biegły A. T. na polecenie Sądu odniósł się do stawianych zarzutów i w całości podtrzymał sporządzoną w sprawie opinię i wnioski z niej płynące (por. opinia uzupełniająca – k. 386-388). Przedstawionych przez biegłego wyjaśnień i uzupełnień strony nie zakwestionowały i nie zgłosiły w tym zakresie nowych wniosków dowodowych.

W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłego sądowego A. T. jest logiczna i konsekwentna, wobec czego zasługiwała na aprobatę. Biegły wyjaśnił tak przyjętą metodologię wyjściową, jak i warunki i zasady wpływające na wyliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Co więcej, opinia jest bardzo szczegółowa i precyzyjnie odpowiada na wszystkie pytania wynikające z tezy dowodowej postanowienia o dopuszczeniu dowodu, i dlatego mogła stanowić podstawę do orzekania o zasadności wniesionej przez powoda apelacji.

Natomiast na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2014r. powód podtrzymał wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych rzeczoznawców (...) celem dokonania oceny prawidłowości opinii biegłego A. T.. W ocenie Sądu Okręgowego wniosek ten jako niezasadny należało oddalić. Po pierwsze, był on uzasadniany krańcowo odmiennymi wynikami opinii biegłej J. S. (1) i biegłego T., co nie odpowiada prawdzie. Wskazywana przez powoda kwota 10.244 zł ustalona przez biegłą S. dotyczyła wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Tymczasem w opinii uzupełniającej sporządzonej na polecenie Sądu Okręgowego biegła wyliczyła przeciwieństwo wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na kwotę 1.779 zł, a więc niewiele niższą od wynagrodzenia ustalonego przez biegłego T.. Po drugie, metoda dokonania wyceny i przyjęcie transakcji poddanych analizie należą do kompetencji biegłego i to on dokonuje wyboru właściwego podejścia oraz techniki szacowania nieruchomości, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych, zgodnie z art. 154 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t.: Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651, ze zm.). Należało uznać, że opinia biegłego odpowiada wszystkim tym wymogom. Po trzecie, w zakresie pasów ochronnych i współczynnika „k” biegły przyjął wartości i ustalenia tak jak biegła S. - co ostatecznie nie było przez powoda kwestionowane, wobec czego zarzut apelacji o naruszeniu w tym zakresie art. 233 k.p.c. okazał się nietrafny.

W tym stanie ustalone za opinią biegłego T. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres dochodzony pozwem powinno odpowiadać kwocie 2.233 zł. Jednak sprawę przedstawiono do rozpoznania Sądowi drugiej instancji jedynie z apelacją powoda od wyroku w części oddalającej powództwo z żądaniem zasądzenia dodatkowej kwoty 53.728 zł (ponad kwotę ustaloną wyrokiem Sądu I instancji - 10.244 zł). W takiej sytuacji należało więc uznać, że apelacja powoda jako niezasadna podlegała oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c. (pkt 1 wyroku). O kosztach procesu za drugą instancję (pkt 2) postanowiono na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. i art. 99 k.p.c., zaś o nieuiszczonych kosztach sądowych związanych z opinią biegłych (pkt 3) na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t.: Dz. U. z 2010r., Nr 90, poz. 594, ze zm.)