

Sygn. akt II Ca 526/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzenna Ernest
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek Markowska SO Sławomir Krajewski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska - Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 grudnia 2014 roku w S.

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko A. R.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego S. - Centrum w Szczecinie z dnia 31 lipca 2013 roku, sygn. akt I C 2587/09

***uchyla zaskarżony wyrok w zakresie rozstrzygnięć zawartych w jego punktach I, III i IV i w tej części przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu S. – Centrum w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.***

Sygn. akt II Ca 526/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2013 roku, Sąd Rejonowy S. - Centrum w Szczecinie:

I . zasądził od pozwanego A. R. na rzecz powódki Gminy (...) kwotę 22.531, 84 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od kwot:

- 21.285,72 zł od dnia 15 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty,

- 1.246,12 zł od dnia 29 maja 2009 r. do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 635,93 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego S. - Centrum w Szczecinie od:

a) powoda kwotę 106,99 zł,

b) pozwanego kwotę 80,72 zł- tytułem kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach.

W dniu 17 czerwca 1992 roku A. R. nabył od (...) Spółdzielni Pracy (...) w S. użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...), o obszarze 323 m<sup>2</sup>, położonej w S. przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem użytkowym w stanie surowym zamkniętym.

Pozwany obejmując w posiadanie przedmiotową nieruchomość wraz z budynkiem został także zapoznany przez poprzedniego właściciela z pomieszczeniami piwnicznymi, które były w posiadaniu poprzedniego właściciela.

Z uwagi na fakt, że w przeszłości znajdujące się na tej i sąsiednich działkach budynki uległy zniszczeniu, koniecznym było ich odbudowanie. Zostało to przeprowadzone jednak w taki sposób, że obecnie część naziemna budynków nie pokrywa się z pomieszczeniami piwnicznymi.

W ten sposób z nieruchomości nabytej przez powoda przy ul. (...) w S. było bezpośrednie przejście do pomieszczeń piwnicznych o powierzchni 54 m<sup>( 2)</sup> zlokalizowanych pod działką gruntu 22/32, stanowiącą wyłączną własność Gminy (...). Pozwany nabywając przedmiotową nieruchomość pozostawał w przekonaniu, iż również pomieszczenia piwniczne o powierzchni 54 m<sup>( 2)</sup> zlokalizowane pod gruntem Gminy znajdują się pod nabytą przez niego nieruchomością i stanowią jej element składowy.

Następnie pozwany zbył prawo użytkowania wieczystego działki przy ulicy (...) w S. numer 119, obręb 40 Ś. na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w S.. Jej jedynym udziałowcem i członkiem rady nadzorczej był A. R.. Pismem z dnia 12 kwietnia 2002 roku podmiot ten zwrócił się do Gminy (...) o nabycie sąsiednich działek o numerach (...), wyrażając jednocześnie wątpliwości co do stanu prawnego tych działek, a w szczególności czy stanowią one własność Gminy (...).

W dniu 18 lipca 2003 roku właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w S. został ponownie pozwany A. R., który następnie przeprowadził remont pomieszczeń piwnicznych zarówno znajdujących się pod jego działką, jak i częściowo pod sąsiadującą działką numer (...), dostosowując je na potrzeby klubu muzycznego (...) funkcjonującego od 2005 roku. Przestrzeń na kondygnacji podziemnej była otwarta, bez rozgraniczenia pomiędzy piwnicami położonymi pod poszczególnymi działkami.

Przez cały okres, w którym działka o numerze (...) znajdowała się pośrednio lub bezpośrednio we władaniu A. R., działka numer (...) w obrębie 40 S. - Ś. stanowiła własność Gminy (...). Pozwany, podobnie jak wcześniej (...) S.A., dążył do nabycia mi.in. działki sąsiadujących o numerze (...). Gmina (...) nie miała bowiem bezpośredniego dostępu do tejże działki z drogi publicznej, a jedyny dostęp był przez działkę pozwanego.

W dniu 11 stycznia 2006 roku – w związku z wnioskami o wykup sąsiednich działek – odbyły się oględziny gminnej działki gruntu nr (...) z obrębu geodezyjnego nr 1040, zabudowanej lokalem użytkowym parterowym położonej w S. przy ul. (...) (zaplecze nr 63). W oględzinach udział wzięli pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta S., a z ramienia pozwanego zarządca (...). W toku oględzin stwierdzono, iż pomieszczenia piwniczne znajdujące się pod tą działką są użytkowane jak kawiarnia (...) na zasadzie własności pana A. R..

Na skutek przeprowadzonych oględzin Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta S. pismem z dnia 25 stycznia 2006 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 26 stycznia 2006 roku, poinformowano A. R., że oględziny komunalnego budynku istniejącego na działce nr (...) stanowiącej własność Gminy (...) potwierdziły, że w pomieszczeniach piwnicznych tegoż budynku nadal znajduje się Klubokawiarnia (...). Jednocześnie wyjaśniono, iż

zapis w protokole „na zasadzie własności p. A. R.” odnosi się jedynie do „kawiarni”, a nie lokalu w pomieszczeniach piwnicznych.

Od 1 lutego 2006 roku pozwany wiedział, iż zajmowanego przez niego pomieszczenia piwniczne o pow. 54 m<sup>(2)</sup> znajdują się pod gruntem działki nr (...), stanowiącej własność Gminy (...).

W dniu 29 listopada 2006 roku Zastępca Prezydenta Miasta S. wyraził zgodę na ustalenie odszkodowania w wysokości 15,60 zł/m<sup>2</sup> za bezumowne zajmowanie powierzchni użytkowej pomieszczeń usytuowanych w kondygnacji piwnic w budynku położonym na działce numer (...), obręb 40 Ś.. Na tej podstawie notą z dnia 17 stycznia 2007 roku A. R. został obciążony odszkodowaniem wysokości 853,94 zł miesięcznie za zajmowanie piwnic o pow. 54,74 m<sup>2</sup>.

Pozwany w dalszym ciągu był zainteresowany bezprzetargowym nabyciem działek sąsiadujących z należącą do niego nieruchomością. Chciał kompleksowo uregulować stosunki z Gminą, zatem podejmował negocjacje dotyczące również spornych piwnic. W ich trakcie był gotów wyrazić zgodę na przyjęcie propozycji Zakładu (...) w zakresie ustalenia daty początkowej naliczania odszkodowania na lutego 2004 roku. Ostatecznie strony nie doszły do porozumienia.

W dniu 29 kwietnia 2008 roku Gmina (...) wywiodła wniosek o zawiązanie A. R. do próby ugodowej, celem uregulowania odszkodowania za zajmowanie spornych piwnic.

W dniu 7 sierpnia 2008 roku pełnomocnik powodowej Gminy wystosował do A. R. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty i opuszczenia lokalu, opiewające na kwotę 46.122,76 zł, tytułem należności głównej wraz z odsetkami od dnia 1 sierpnia 2008 roku oraz 6.556,39 zł tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień 31 lipca 2008 roku. Ponieważ adresat nie spełnił żądania, sprawa została skierowana na drogę sądową.

Powierzchnia spornych pomieszczeń piwnicznych znajdujących się pod działką numer (...) należącą do Gminy (...), zajmowane przez A. R., wynosi 54 m<sup>(2)</sup>.

Średnia miesięczna stawka za korzystanie z 1 m<sup>2</sup> powierzchni spornych pomieszczeń kształtowała się w poszczególnych latach w sposób następujący: rok 2004 - 11,83 zł, rok 2005 - 15,53 zł, rok 2006 - 12,78 zł, rok 2007 - 12,78 zł i rok 2008 - 14,32 zł.

W związku z powyższym wysokość należnego powodce od pozwanego odszkodowania (stanowiąca iloczyn ww. stawki i zajmowanej powierzchni 54 m<sup>2</sup>), w okresie w którym pozwany wiedział, że zajmowane pomieszczenia piwniczne nie stanowią jego własności wynosiła:

- w roku 2006 – 690,12 zł miesięcznie; łącznie za 11 miesięcy 7591,32 zł,
- w roku 2007 – 690,12 zł miesięcznie; łącznie za 12 miesięcy 8281,44 zł,
- w roku 2008 – 773,28 zł miesięcznie; łącznie za 7 miesięcy 5412,96 zł.

W ocenie Sądu I instancji powództwo wywiedzione przez Gminę (...) okazało się jedynie częściowo uzasadnione. Podstawę prawną roszczenia Gminy o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie były art. 224 oraz 225 kc stanowiące rozwinięcie ochrony windykacyjnej.

W ocenie Sądu koniecznym było rozstrzygnięcie, komu w okresie objętym sporem (od lutego 2004 roku do lipca 2008 roku) przysługiwało prawo do spornych pomieszczeń piwnicznych, czy pozwany korzystał z nich bezprawnie, a w zależności od poczynionych ustaleń określenie momentu początkowego pozostawiania przez niego w złej wierze. Wtórna, aczkolwiek istotną kwestią pozostawało wskazanie wysokości należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Bezsporny w realiach rozpoznawanego przypadku był to, iż właścicielem działki nr (...) jest Gmina (...) i że pod tą działką znajdują się pomieszczenia piwniczne pozostałe po starej – historycznej zabudowie. Niekwestionowaną okolicznością było i to, że pomieszczenia piwniczne zarówno te pod działką powódki, jak i te znajdujące się pod budynkiem pozwanego są ze sobą połączone i sprawiają wrażenie jednej całości. Co więcej strona pozwana nie zaprzeczyła, iż zajmuje pomieszczenia piwniczne pod działką powódki, ale wskazała, że czyni to jedynie częściowo.

Zdaniem Sądu Rejonowego konieczne było ustalenie, jaka dokładnie część pomieszczeń piwnicznych, zajmowanych przez pozwanego znajduje się pod działką grunt nr (...). Zgodnie z przepisem art. 143 kc w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Art. 143 kc określa granice przestrzenne nieruchomości gruntowej, odwołując się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, jako kryterium decydującego o tym, jak głęboko i wysoko sięga prawo właściciela. Kryterium to nie jest precyzyjne, ale jego elastyczność była zamierzona; ratio legis przepisu stanowią konkretne, uzasadnione potrzeby właściciela, które zależą zawsze od charakteru i przeznaczenia nieruchomości. Odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości należy rozumieć jako wskazanie na uprawnienie właściciela do nieskrępowanego korzystania z niej w zakresie - a więc także na wysokości i głębokości - z reguły dostępnym właścicielowi. W tym kontekście odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu nie może być wiązane li tylko i wyłącznie z fizycznym zajęciem gruntu, ale także – w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu – z zajęciem przestrzeni nad i pod gruntem.

Sąd Rejonowy zgodnie z wnioskiem strony pozwanej dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji, zobowiązując jednocześnie strony postępowania do udostępnienia biegłej spornych pomieszczeń. Niestety jednak z przyczyn zawinionych przez pozwanego przeprowadzenie tegoż dowodu okazało się niemożliwe. Dowód z powyższej opinii został dopuszczony postanowieniem z dnia 23 czerwca 2010 roku. Już w dniu 3 sierpnia 2010 roku pełnomocnik powoda został o powyższym fakcie powiadomiony. Biegła wyznaczyła termin oględzin na dzień 15 lutego 2011 roku, jednakże z uwagi na niestawiennictwo pozwanego i niezapewnienie przez niego możliwości wstępu do spornych pomieszczeń, żadne czynności nie zostały przeprowadzone. Na wyraźną prośbę biegłej Sąd ponownie zobowiązał pozwanego do udostępnienia biegłej pomieszczeń piwnicznych. Pomimo tego pozwany po raz kolejny zignorował polecenie Sądu i nie udostępnił spornych pomieszczeń – w grudniu 2011 roku. Dopiero po około półgodzinnym oczekiwaniu do biegłej podeszła bliżej nieznana kobieta, która wręczyła biegłej pismo – które w świetle twierdzeń pełnomocnika pozwanego – stanowiło pismo do biegłej, aby rozważyła możliwość wyłączenia się ze sprawy z uwagi na rzekome powiązania z powódką. Takie postępowanie pozwanego, które w sposób oczywisty zmierzało do przewleczenia i sparalizowania postępowania.

W ocenie Sądu niezasadne było zasłanianie się faktem wynajmu spornych pomieszczeń spółce prawa niemieckiego, gdyż wynajmujący (właściciel) miał względem najemcy uprawnienie do wstępu do wynajmowanych pomieszczeń. Okres pomiędzy dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego, a terminem oględzin był wystarczająco długi, aby umożliwić pozwanemu kontakt z najemcą i uzgodnić terminu wstępu. W odróżnieniu od pozwanego, Sąd nie miał żadnych faktycznych i prawnych możliwości, aby zobowiązać podmiot prawa niemieckiego do udostępnienia spornych pomieszczeń. W ten sposób pozwany – zdaniem Sądu Rejonowego – dążył do zakłócenia prawidłowego toku postępowania i uniemożliwił wykazanie powódce zasadności swych racji. Pozwany swym zachowaniem uniemożliwił przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety.

W tej sytuacji w ocenie Sądu Rejonowego zastosowanie znalazł przepis art. 233 § 2 kpc, w świetle którego Sąd na podstawie własnego przekonania i wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego oceni, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu.

Mając na względzie powyższe, Sąd na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy doszedł do przekonania, iż stawiane przez pozwanego przeszkody, celem zakończenia postępowania, winny skutkować przyjęciem, że zajmowanego pomieszczenia piwniczne, a znajdujące się pod gruntem powódki mają pow. 54 m<sup>2</sup>. Taki

ustalenie poczyniono w oparciu o twierdzenia strony powodowej i było poparte ogólnym wydzwaniem dokumentów w postaci: - odpisu z księgi wiecznej, - mapki sytuacyjnej, noty z dnia 17 stycznia 2007 roku, - protokołu z dnia 24 października 2007 roku, - ekspertyzy budowlanej z lipca 2006 roku, wytycznych, dokumentacji fotograficznej, opisu nieruchomości, protokołu z 11 stycznia 2006 roku, protokołu oględzin, rzutu piwnic i mapki.

W pozostałym zakresie stan faktyczny został zrekonstruowany w szczególności na podstawie dokumentacji przedkładanej przez strony. Prawdziwość i wiarygodność tych dokumentów nie były kwestionowane, zaś wyłaniające się wątpliwości (dotyczące na przykład upoważnienia poszczególnych osób do reprezentowania podmiotów, w których imieniu składały oświadczenia) rozstrzygano w toku postępowania. Sąd orzekający nie znalazł podstaw do podważenia wartości dowodowej wskazanych środków.

Do rozstrzygnięcia sprawy przyczyniły się także zeznania świadków w osobach W. K., A. K. i Z. N.. Jako byli lub obecni pracownicy gminnej jednostki organizacyjnej – Zakładu (...) mogli mieć wprawdzie interes w świadczeniu na korzyść strony powodowej, jednakże ich obiektywizm nie kwestionował nawet sam pozwany. Ich relacje były spontaniczne i spójne, a wyłaniający się z nich obraz sytuacji logiczny i uporządkowany. Poszczególne wypowiedzi uzupełniały się wzajemnie i wskazywały na dużą wiedzę świadków w zakresie spraw objętych postępowaniem.

Zeznania A. R. również stanowiły podstawę poczynionych ustaleń, albowiem nie odbiegały w sposób znaczący od okoliczności wynikających z pozostałej części materiału dowodowego. Sąd nie dał wiary tym zeznaniom wyłącznie w odniesieniu do momentu, w którym pozwany dowiedział się o tym, iż zajmowane przez niego pomieszczenia piwniczne częściowo należą do Gminy (...). Tezie, jakoby zyskał tę świadomość dopiero w 2007 czy 2008 roku przeczy pismo z dnia 25 stycznia 2006 roku, w którym przedstawiciel Urzędu Miasta S. – po przeprowadzonych w dniu 11 stycznia 2006 roku oględzinach – wprost wyjaśnił, że zamieszczone w protokole z dnia 11 stycznia 2006 roku stwierdzenie „na zasadzie własności A. R.” odnosi się jedynie do samej „kawiarni” (to jest klubu muzycznego (...)), a nie do lokalu w pomieszczeniach piwnicznych.

Z tego też względu i na podstawie powyższych dowodów Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwany utracił dobrą wiarę z końcem stycznia 2006 roku, a zatem od lutego był on już posiadaczem w złej wierze ze wszelkimi tego konsekwencjami.

W ocenie Sądu przekonanie A. R. o tym, że zajmowane przez niego (a wcześniej też przez należącą do niego spółkę – sam bowiem stwierdził, że jest właścicielem działki przy ul. (...) w S. od 1992 roku – k. 395) pomieszczenia piwniczne przynależą do działki numer (...) było przez długi okres czasu usprawiedliwione. Historia budynków wznoszonych w tym kwartale spowodowała istotne rozbieżności pomiędzy ich częściami nadziemnymi i podziemnymi. Pozwany, nabywając od (...) Spółdzielni Pracy (...) użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...), był pewien, że sporna obecnie przestrzeń jest nim objęta. Uzasadniały to względy funkcjonalne, takie jak dostęp do tych pomieszczeń jedynie z działki numer (...), a także brak wyraźnego wyodrębnienia piwnic przynależnych do działki Gminy (...) numer 22/32. Z tych względów nie sposób odmówić A. R. dobrej wiary w początkowym okresie korzystania przez niego ze spornych części nieruchomości.

Sytuacja jednakże zaczęła ulegać zmianie, kiedy pozwany, działając poprzez spółkę (...) SA, czego sam nie kwestionuje, podjął działania w celu nabycia własności działek sąsiadujących, a w tym działki nr (...). Sąd Rejonowy wyraźnie zaznaczył, że nie było to równoznaczne z powzięciem wątpliwości co do prawa własności znajdujących się pod nimi (a konkretnie pod działką numer (...)) pomieszczeń piwnicznych. Brak spójności pomiędzy kondygnacjami znajdującymi się nad i pod powierzchnią ziemi pozwalały A. R. na dalsze trwanie w przeświadczeniu o przysługującym mu prawie do zajmowanych spornych pomieszczeń.

Niemniej w toku postępowania związanego z bezprzetargową sprzedażą wnioskowanych gruntów dobra wiara pozwanego powinna była zostać zachwiana. Niemożliwym jest precyzyjne ustalenie daty, w której to nastąpiło. Treść pisma Urzędu Miasta S. z dnia 25 stycznia 2006 roku, kierowanego do pozwanego zawiera jednak kategoryczne stwierdzenie, że nie przysługuje mu prawo własności do zajmowanych pomieszczeń piwnicznych. Co istotne przedmiotowe pismo zostało sporządzone po dokonaniu oględzin działki nr (...), w trakcie których pozwanym był reprezentowany przez zarządcę spółkę – (...) – 7. Z tego względu Sąd za datę obalenia domniemania dobrej wiary A.

R. przyjął datę dotarcia do pozwanego informacji zwartej w piśmie z 25 stycznia 2006 roku, co przy uwzględnieniu czasu koniecznego dla jej przeanalizowania pozwoliło ustalić, iż utracił od dobrą wiarę z końcem stycznia 2006 roku.

Pozwany pomimo tego, że już wcześniej dążył do nabycia sąsiedniej działki nie miał rzetelnych podstaw, aby sądzić, że pomieszczenia piwniczne które zajmuje znajdują się częściowo pod działką powódki. Jest to tym bardziej uzasadnione, że chodzi o stosunkowo małą powierzchnię, trudną do zweryfikowania bez specjalistycznych urządzeń. Co istotne – w kontekście domniemania dobrej wiary wynikającego z przepisu art. 7 kc – strona pozwana nie wykazała, iżby pozwany przed datą 31 stycznia 2006 roku był posiadaczem w złej wierze.

W celu ustalenia wysokości należnego powódce od pozwanego odszkodowania za okres od lutego 2006 roku do lipca 2008 roku, zgodnie z wnioskiem strony powodowej, Sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – stałej biegłej sądowej B. K..

Opinia pismem sporządzona przez biegłą została wykonana zgodnie z zakreśloną tezą dowodową, w sposób rzetelny, w oparciu o znajdującą się w aktach dokumentację i informację z rynku lokalnego.

B. K. oparła się na dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy i nie dokonała osobistych pomiarów, ponieważ pozwany uniemożliwił jej dostanie się na sporny teren. Z tego samego powodu nie doszło do sporządzenia opinii przez biegłą z zakresu geodezji, przez co dowód ten został pominięty przez Sąd, o czym szczegółowo wyżej. Sąd podnoszony przez stronę pozwaną argument, że sporne pomieszczenia stanowią przedmiot najmu, przez co sam pozwany nie ma do nich dostępu, uznał za niezaskługujący na uwzględnienie, gdyż to wynajmujący powinien kontaktować się z najemcą w sprawach dotyczących przedmiotu umowy. Sąd Rejonowy zauważył, że w samej umowie najmu przewidziano obowiązek najemcy do udostępnienia pozwanemu wynajmowanych pomieszczeń.

Podkreślono, że B. K. w swojej opinii i tak przyjęła założenia najbardziej korzystne dla pozwanego („zadowolający” stan techniczny lokalu). Potwierdza to bezzasadność zarzutów dotyczących obiektywizmu biegłej. B. K. pełni obowiązki stałego biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości od wielu lat, przez co dysponuje dużym doświadczeniem zarówno fachowym, jak i odnośnie sporządzania opinii na potrzeby Sądu. Stosowana przez nią metodologia zaprezentowana wyczerpująco podczas rozprawy w dniu 22 lipca 2013 roku opiera się na porównaniu stawek uzyskiwanych za wynajem lokali o podobnych parametrach. Podstawą takiego zestawienia są tylko rzeczywiście zawarte umowy najmu, nie zaś same oferty. Wszystko to sprawiło, że opinia pisemna wykonana przez biegłą B. K. i uzupełniona ustnie na rozprawie stanowiła dla Sądu istotny środek dowodowy.

W ślad za wnioskami biegłej przyjęto zatem, że średnia miesięczna stawka za korzystanie z 1 m<sup>2</sup> powierzchni spornych pomieszczeń kształtowała się w okresie objętym sporem w sposób następujący: rok 2004 - 11,83 zł, rok 2005 - 15,53 zł, rok 2006 - 12,78 zł, rok 2007 - 12,78 zł i rok 2008 - 14,32 zł.

W związku z powyższym wysokość należnego powódce od pozwanego odszkodowania (stanowiąca iloczyn w/w stawki i zajmowanej powierzchni 54 m<sup>2</sup>), w okresie w którym pozwany wiedział, że zajmowane pomieszczenia piwniczne nie stanowią jego własności wynosiła:

- w roku 2006 – 690,12 zł miesięcznie; łącznie za 11 miesięcy 7.591,32 zł,

- w roku 2007 – 690,12 zł miesięcznie; łącznie za 12 miesięcy 8.281,44 zł,

- w roku 2008 – 773,28 zł miesięcznie; łącznie za 7 miesięcy 5.412,96 zł.

Podsumowując Sąd uznał powództwo za uzasadnione w zakresie należności głównej do łącznej kwoty 21.285,72 zł, a w pozostałym zakresie za podlegające oddaleniu.

Zatem kwota należności głównej została powiększona o odsetki skapitalizowane za okres od lutego do grudnia 2006 roku - wynoszące 1246,12 zł.

Odsetki od całości należności głównej zasądzono od dnia 15 sierpnia 2008 roku.

Możliwość naliczania odsetek skapitalizowanych została przez ustawodawcę ograniczona czasowo w art. 482 § 1 kc – od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. Pozew został wniesiony w dniu 29 maja 2009 r., zatem ta data stanowiła początkowy moment uwzględnienia odsetek od zaległych, skapitalizowanych odsetek.

Powództwo w pozostałej części Sąd oddalił.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł stosownie do treści art. 100 zdanie pierwsze kpc, a o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany i zaskarżając wyrok w części - co do punktu I, III i IV, wniósł o jego zmianę, poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obydwie instancje według norm przepisanych oraz zwolnienie pozwanego z kosztów wpisu od apelacji.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- naruszenie przepisów prawa materialnego - w szczególności art. 230, w zw. z art. 225 i 224 § 2 kc, poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że to pozwany jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie części nieruchomości powódki, podczas gdy Sąd pierwszej instancji sam ustalił, a przynajmniej powinien był ustalić, że od 10 grudnia 2008 roku pomieszczenia mieszczące się przy ul. (...) w S. zajmowała osoba trzecia, tj. najemca lokalu, na podstawie umowy z pozwanym; art. 7 kc, w zw. z art. 225 i art. 224 § 2 kc, w zw. z art. 6 kc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwany jest posiadaczem w złej wierze części nieruchomości stanowiącej własność powódki położonej w S. przy ul (...), a także że powódka obaliła domniemanie dobrej wiary pozwanego i może z tego tytułu żądać zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie nieruchomości.

- naruszenie przepisów postępowania - w szczególności art. 233 § 1 kpc, poprzez nieprawidłową ocenę zebranego w postępowaniu materiału dowodowego w zakresie przyjęcia, że pozwany od 1 lutego 2006 roku, wiedział, iż część zajmowanego przez niego pomieszczenia piwnicznego znajduje się pod gruntem działki nr (...) stanowiącej własność Gminy S., a także, że od tej daty pozwany pozostawał w złej wierze, przyjęcie, że pozwany zajmował w spornym okresie przedmiotową część nieruchomości powódki; art. 328 § 2 kpc, w związku z art. 232 kpc i art. 236 kpc przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie za udowodnione fakt zajmowania przez pozwanego w złej wierze części nieruchomości powódki położonej w S. przy ul. (...) w oparciu o twierdzenia strony powodowej, mapki sytuacyjne oraz pismo Urzędu Miasta S., stanowiące dokument prywatny strony przygotowującej się do procesu z pozwanym, podczas gdy Sąd I Instancji nie wydał w tym zakresie żadnego postanowienia o dopuszczeniu tych dowodów, a nadto brak wyjaśnienia na jakiej podstawie Sąd przyjął, że powierzchnia pomieszczenia piwnicznego znajdującego się pod gruntem działki nr (...), ma 54 m. kw., pomimo iż Sąd ani biegły nie zwrócił się do najemcy o wydanie kluczy do tych pomieszczeń, a biegła podała dane szacunkowe na podstawie rysunków; art 233 kpc, poprzez bezpodstawne przyjęcie, iż pozwany odmawiał wydania kluczy do lokalu, sytuacji gdy pozwany kilkoma kolejnymi pismami informował Sąd oraz biegłego o tym, iż klucze posiada najemca, wskazywał adres najemcy, załączał umowę najmu, przyjęcie za wiarygodne twierdzeń biegłej, iż pozwany bezzasadnie odmawiał dostępu do lokalu w sytuacji jak wyżej, oraz w sytuacji gdy biegła na stałe współpracuje z Gminą; poprzez przyjęcie za wiarygodne wyliczeń biegłej, w sytuacji gdy biegła ze względu na fakultatywne przyczyny wyłączenia podlegała wyłączeniu; naruszenie art. 281 w związku z art. 49 kpc, poprzez nierozpoznanie wniosku pozwanego o wyłączenie biegłego; art. 233 kpc, w związku z art 316 § 1 kpc, poprzez pominięcie dowodu z umowy najmu z dnia 10 grudnia 2008 roku, zawartej pomiędzy pozwanym, a (...) z/s w H..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna w tym znaczeniu, że wobec nierozpoznania istoty sprawy i konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w zasadniczym dla rozstrzygnięcia zakresie, zaistniała konieczność

uchylenia zaskarżonego wyroku w objętej apelacją części i przekazania w tym zakresie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W szczególności Sąd bezpodstawnie zaniechał przeprowadzenia wnioskowanego przez obie strony (a nie jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, wyłącznie pozwanego) dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji na okoliczność, czy, a zwłaszcza w jakim zakresie, pozwany włada sporną nieruchomością – wchodzącymi w jej skład pomieszczeniami piwnicznymi.

Co najmniej przedwcześnie Sąd zastąpił tu ustalenia biegłego własnymi, opartymi w przeważającej mierze na dokumentach stworzonych przez powódkę, jako podmiot zainteresowany w sprawie.

Przypomnieć tu trzeba, że Sąd Rejonowy w toku oględzin przedmiotowej nieruchomości, przeprowadzonych w dniu 1 grudnia 2009 roku sam ustalił, że nie ma możliwości stwierdzenia która część piwnic jest na sąsiedniej działce, to jest na działce powódki.

Podkreślenia po pierwsze wymaga, że z godnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu, normowaną w art. 6 kc, to na powódce spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności tak władania przez pozwanego jej nieruchomością i tego zakresu, jak również wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości, odpowiadającego rynkowemu czynszowi, jaki należny byłby za jej wynajęcie, czy wdzierzawienie.

Po wtóre dla ustalenia tej pierwszej okoliczności, gdzie przedmiotem sporu są piwnice położone pod nieistniejącym obecnie budynkiem, połączone w jedną całość z piwnicami znajdującymi się w obrębie budynku pozwanego, konieczna jest wiedza specjalna, przynależna na potrzeby postępowania cywilnego wyłącznie biegłym sądowym i wyrażana przez nich w postaci wydania opinii, w trybie art. 278 i dalszych kpc. Sąd zresztą początkowo prezentował, jak się wydaje, podobne stanowisko, dopuszczając taki dowód.

Sąd Okręgowy zauważa, że w dotychczasowym przebiegu sprawy nie zaistniały podstawy do przyjęcia, że to przyczyn zawnionych przez pozwanego dowód ten nie mógł być przeprowadzony.

Pozwany konsekwentnie wskazywał tu – po raz pierwszy w piśmie z dnia 2 lipca 2012 roku, że przedmiot oględzin znajduje się w posiadaniu innego podmiotu spółki - (...) z siedzibą w H., z którą to spółką pozwany – jako wynajmujący, zawarł w dniu 10 grudnia 2008 roku umowę najmu na czas nieokreślony i umowa ta została załączona do tego ostatniego pisma.

Tymczasem Sąd Rejonowy poprzestał na zobowiązaniu do okazania tej nieruchomości obu biegłym kierowanym wyłącznie do pozwanego. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku znalazło się w tym przedmiocie stwierdzenie, że w odróżnieniu od pozwanego, Sąd nie miał żadnych faktycznych i prawnych możliwości, aby zobowiązać podmiot prawa niemieckiego do udostępnienia spornych pomieszczeń.

Stanowisko takie jest zupełnie bezpodstawne i nie uwzględnia norm prawnych zawartych w 294 i 296 kpc. Stosownie do art. 284 kpc sąd może zarządzić okazanie biegłemu akt sprawy i przedmiotu oględzin oraz zarządzić, aby brał udział w postępowaniu dowodowym. Art. 292 kpc głosi, że sąd może zarządzić oględziny bez udziału lub z udziałem biegłych, a stosownie do okoliczności - również w połączeniu z przesłuchaniem świadków. Wreszcie zgodnie z art. 294 kpc jeżeli przedmiot oględzin jest w posiadaniu osoby trzeciej, a oględziny mają być dokonane w miejscu, gdzie przedmiot znajduje się, osoba ta powinna być wezwana na termin oględzin i obowiązana jest ułatwić dostęp do przedmiotu. Osobę trzecią, która bez uzasadnionych przyczyn nie zastosowała się do zarządzeń w przedmiocie oględzin, sąd skazuje na grzywnę (art. 296 kpc).

Sąd zatem, po uzyskaniu wiarygodnej, albowiem potwierdzonej przedłożoną przez pozwaną pisemną umową, informacji, iż przedmiot oględzin, jakich mieli dokonać biegli, znajduje się w faktycznym władaniu i posiadaniu ww. spółki, winien zobowiązać tą spółkę do okazania biegłemu przedmiotu oględzin, pod rygorem ukarania osoby odpowiedzialnej, ewentualnie członka zarządu grzywną.



Dopiero, gdyby zastosowanie tej procedury okazało się bezskuteczne, czy nadmiernie długotrwałe, możliwym byłoby rozważenie zastosowania regulacji zawartej w art. 242 kpc.

Sąd nie podjął działań w celu wymuszenia udostępnienia bieglým przedmiotu oględzin przez ich faktycznego posiadacza, uznając, że winien doprowadzić do tego pozwany – jako wynajmujący. Zapatrywanie to jest nieprawidłowe. Po pierwsze, bowiem z istoty najmu wynika oddanie jego przedmiotu do wyłącznego korzystania przez najemcę, w wyłączeniu także samego wynajmującego. Przypadki, kiedy najemca winien udostępnić przedmiot najmu wynajmującemu mogą wynikać bądź z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, bądź z postanowień umowy. Sąd Rejonowy wskazywał na te ostatnie, a tymczasem umowa z dnia 10 grudnia 2008 roku, przewidywała dla pozwanego prawo wstępu do pomieszczeń wyłącznie w celu dokonania prac konserwatorskich zamontowanych tam urządzeń, a nie w każdym dowolnym celu i czasie.

W konsekwencji Sąd Rejonowy nie miał podstaw do przyjęcia, że strona pozwana dopuściła się odmowy przedstawienia tego dowodu lub stawiania przeszkód w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu, w rozumieniu art. 233 § 2 kpc i w konsekwencji zaniechania przeprowadzenia kluczowego dla rozstrzygnięcia dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i zastąpienia go własnymi ustaleniami.

W ich zakresie wskazać także trzeba, że Sąd uznał za zasadne przyjęcie, zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez powódkę, że zajmowane przez pozwanego pomieszczenia piwniczne, a znajdujące się pod gruntem powódki - mają pow. 54 m<sup>2</sup>. Enigmatycznie wskazał przy tym, że takie ustalenie poczyniono w oparciu o twierdzenia strony powodowej, poparte ogólnym wydzźwiękiem przedłożonych przez nią dokumentów. Przypomnieć tu należy, że piwnice te nie są w jakikolwiek sposób oddzielone od tych znajdujących się w budynku powoda.

Reasumując Sąd Rejonowy bezpodstawnie, a co najmniej przedwcześnie, zaniechał przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego geodety.

Powyższe rodziło kolejną wadliwość, w postaci wydania opinii biegłej K., nie tylko bez przeprowadzenia oględzin przedmiotowych pomieszczeń, co do ich stanu, czego Sąd zaniechał z tych samych względów, jak w przypadku biegłej geodety, ale także przy założeniu, że powierzchnia tych pomieszczeń to 54 m<sup>2</sup>.

Niczego nie zmienia tu eksponowana przez Sąd Rejonowy okoliczność, że biegła B. K. miała przyjąć w swej opinii i tak założenia najbardziej korzystne dla pozwanego („zadowolający” stan techniczny lokalu). Brak jest bowiem podstaw do uznania, że pomieszczenia te znajdowały się w spornym okresie przynajmniej w takim stanie.

W odniesieniu do kwestii dowodów z opinii biegłego, w świetle zarzutów apelacji wskazać jeszcze trzeba, że wbrew stanowisku apelującego, Sąd Rejonowy postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 8 sierpnia 2012 roku oddalił wniosek pozwanego o wyłączenie biegłego K. P..

W dalszym toku postępowania Sąd winien przystąpić do prawidłowego przeprowadzenia tych dwóch kluczowych dla rozstrzygnięcia dowodów z opinii biegłych – geodety i z zakresu szacowania nieruchomości, które w obu przypadkach wymagają przeprowadzenia oględzin spornych pomieszczeń.

Bezzasadnie natomiast pozwany kwestionował istnienie po jego stronie legitymacji procesowej biernej.

Powództwo zostało uwzględnione tylko za okres do lipca 2008 roku, tymczasem oddanie przedmiotowych pomieszczeń w najem nastąpiło później – w grudniu 2008 roku. Ta ostatnia okoliczność nie ma więc żadnego wpływu na istnienie w rozpoznawanej sprawie legitymacji procesowej biernej pozwanego.

Na marginesie dodać należy, że koniecznym byłoby tu tak czy inaczej uwzględnienie unormowania art. 337 kc.

W zakresie utraty przez pozwanego przymiotu posiadacza tych pomieszczeń w dobrej wierze uwzględnić bezsprzecznie trzeba, że aby przekonanie posiadacza o przysługiwaniu mu prawa do rzeczy, którą włada, pozwalało na przyjęcie,

że jego posiadanie odbywa się w dobrej wierze, koniecznym jest towarzyszenie temu okoliczności, które obiektywnie przekonanie takie usprawiedliwiają. Nie jest tutaj, więc wyłącznie wystarczające subiektywne przekonanie posiadacza.

W kwestii wreszcie dokonanego przez pozwanego przypozwania zauważenia wymaga, że jego pismo w tym przedmiocie nie mogło dotychczas zostać skutecznie doręczone (...) z/s w H., ze względu na wadliwość w zakresie podanego przez niego adresu tej spółki.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 386 § 4 kpc, orzeczono jak w sentencji wyroku, przy czym orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu o art. 108 § 2 kpc.