

Sygn. akt I ACa 600/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SA Beata Wojtasiak SO del. Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. S.**

przeciwko **I. W. i M. W.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 24 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 35/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie 1 i 3 o tyle, że zasądzoną w punkcie 1 kwotę 9793 złotych podwyższa do kwoty (...) (czternaście tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) złotych z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od kwoty (...) (dwanaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem) złotych od 12 sierpnia 2013 roku, zaś od kwoty (...) (jeden tysiąc czterysta pięćdziesiąt dwa) złote od dnia 16 marca 2015 roku;**

b) **w punkcie 6 o tyle, że obniża zasądzone koszty procesu w kwocie 3617 złotych do kwoty 1943,60 (jeden tysiąc dziewięćset czterdzieści trzy 60/100) złotych;**

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. **zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2000 (dwa tysiące) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w drugiej instancji.**

(...)

UZASADNIENIE

K. S. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych I. W. i M. W. kwoty 150.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości, której jest właścicielem, w okresie od stycznia 2010 r. do końca 2014 r. oraz kosztów postępowania.

M. W. i I. W. wnieśli o oddalenie powództwa ponad kwotę 2.000 zł oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 9.793 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 9.451,50 zł od dnia 12 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 341,50 zł od dnia 16 marca 2015 r. do dnia zapłaty i co do kwoty 2.000 zł nadał rygor natychmiastowej wykonalności. W pozostałej części oddalił powództwo. Ponadto zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

K. S. jest współwłaścicielem wraz z żoną G. S. nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr (...), położonej w miejscowości M. przy Placu (...), o powierzchni 121 m², dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość tę małżonkowie S. nabyli w dniu 22 lutego 2013 r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej z M. B., K. B. (1) i K. B. (2). Ponadto na podstawie odrębnej umowy nabyli od poprzedników prawnych wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z działek o nr (...) za okres od 1 stycznia 2010 r. do dnia sprzedaży nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, wyłożona w całości kostką brukową i bezpośrednio przylega do nieruchomości pozwanych. Stanowi ona część pasaży handlowo-usługowego, z którego korzystają turyści i mieszkańcy M. przechodzący pasażem, w tym także klienci restauracji i sklepu oraz kantoru należących do pozwanych. Z działek tych trzeba skorzystać, aby dojść z ulicy (...) do centrum M..

M. W. i I. W. są właścicielami nieruchomości o nr (...) która to nieruchomość jest zabudowana budynkiem handlowo-usługowym, na parterze którego znajduje się restauracja, sklep z biżuterią i kantor a na piętrze pensjonat. Do lokali użytkowych dojście jest przez działki powoda, jak również od tyłu budynku. Pozwani rozpoczęli działalność gospodarczą od 25 lipca 2010 r. W latach 2011 i 2013 r. korzystali z części działek powoda bez umowy poprzez rozstawienie, w okresie od czerwca do końca sierpnia, ogródka piwnego, który zajmował powierzchnię ok. 40 m². Przejścia do restauracji i do sklepu stanowią około 30,50 m². Pozwani zatrudniają pracowników sezonowych na okres od 1 maja do końca października każdego roku. Pismem z dnia 30 lipca 2013 r. pozwani zostali wezwani do zapłaty kwoty 150.000 zł z tytułu bezumownego korzystania, jednak bezskutecznie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał, że roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie jedynie w części. Za podstawę prawną żądania przyjął przepis art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., w myśl których obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. W chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Jednocześnie art. 230 k.c. stanowi o odpowiednim stosowaniu tych przepisów do posiadacza zależnego, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Sąd podkreślił, że własność w znaczeniu prawnym jest formą korzystania z rzeczy przez osobę, która legitymuje się tytułem właścicielskim. Stosownie bowiem do treści art. 140 k.c. właścicielowi służy, na zasadzie wyłączności, prawo do posiadania, używania, pobierania pożytków i innych przychodów, przetwarzania, zużywania albo zmieniania rzeczy. Wskazał, że prawo własności traktowane jest jako prawo podmiotowe o najszerszej treści, niemniej nie jest ono prawem absolutnym, niczym w swojej treści nieograniczonym. Do jego istoty należą, z jednej strony swoboda korzystania z rzeczy, z drugiej zaś pewne ograniczenia tej swobody, stanowiące swoistą granicę tego

prawa, w konsekwencji także granicę jego ochrony, przy czym katalog ograniczeń ustawowych jest podyktowany ciężącymi na organach władzy publicznej obowiązkami w zakresie realizacji celów publicznych.

Sąd wskazał, że okolicznością pozostającą poza sporem był fakt, iż między powodem i jego żoną (a także ich poprzednikami prawnymi) a pozwanymi nigdy nie została zawarta jakakolwiek umowa regulująca prawa pozwanych do gruntu lub jego części, z której korzystają. Na nieruchomości powoda nie zostało ustanowione także na rzecz pozwanych żadne ograniczone prawo rzeczowe lub inne ujawnione w księdze wieczystej. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu, istnieją podstawy do przyznania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez pozwanych, jednak nie w wysokości wskazanej w pozwie. Postępowanie dowodowe wykazało, że stan bezumownego korzystania przez pozwanych z nieruchomości zaczął się od sierpnia 2010 r., kiedy to rozpoczęli oni prowadzenie działalności gospodarczej w budynku i trwał do końca 2014 r. Pozwani zatrudniali pracowników do pracy w restauracji na okres od 1 maja do końca października danego roku. Taki okres (w każdym roku) Sąd przyjął jako czasookres korzystania przez pozwanych z części nieruchomości służącej do przejścia do i z restauracji oraz sklepu.

Na podstawie akt sprawy I Ns 208/10 Sądu Rejonowego w Olsztynie, Sąd ustalił, że obszar z którego korzystają klienci pozwanych, aby dojść do prowadzonych przez nich lokali, ma powierzchnię ok. 30,5 m². W ocenie Sądu powód nie wykazał, aby obszar korzystania w celu przejścia do nieruchomości pozwanych był większy niż ta powierzchnia, ani aby pozwani z tej powierzchni korzystali w sposób wyłączny - czego konsekwencją byłoby obciążenie ich w całości wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie. Sąd uznał, że działki powoda stanowią część pasażu, z którego korzystają turyści i mieszkańcy M., w tym także klienci restauracji i sklepu oraz kantoru należących do pozwanych. Obciążanie więc pozwanych w 100% wysokością wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej powierzchni byłoby, w ocenie Sądu, bezzasadne, gdyż nie uwzględniałoby współkorzystania z nieruchomości przez innych użytkowników. Wobec niemożliwości dokładnego określenia, w jakiej dokładnie części z tego przejścia korzystają wyłącznie pozwani, za zasadne uznał zastosowanie art. 322 k.p.c. i doszedł od przekonania, że przyjęty współczynnik współkorzystania przez pozwanych w wysokości 1/10, będzie stanowił wartość uwzględniającą zarówno korzystanie z przejścia przez pozwanych i ich klientów, jak również inne osoby.

Sąd uznał, że pozwani z obszaru zajętego pod „ogródek piwny” o powierzchni ok. 40 m² korzystali w sposób wyłączny w okresach od czerwca do końca sierpnia w 2011 r. i w 2013 r.

W ocenie Sądu należne powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części jego nieruchomości pod „ogródek piwny” wynosi 8.256 zł (2 x po 4.128 zł za każdy rok), zaś z części pasażu pod przejście do restauracji i sklepu o powierzchni ok. 30,5 m² za każdy rok tj. 2011, 2012, 2013 i 2014 r. za okres od 1 maja do 31 października wynosi po 3.415,70 zł za każdy rok (tj. łącznie 4 x 3.415,70 = 13.662,80), zaś za 2010 r. wobec rozpoczęcia działalności w sierpniu, za okres od sierpnia do końca października - 1.707,80 zł. Łącznie za przejście 13.662,80 zł + 1.707,80 zł = 15.370,60 zł. Wobec niekorzystania z tego przejścia w sposób wyłączny, z kwoty tej 1/10 stanowi kwotę 1.537 zł. Dodanie do kwoty 8.256 zł kwoty 1.537 zł daje 9.792 zł i taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda, z tym że odsetki ustawowe za okres 2010-2013 zasądził zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie, uwzględniającym wezwanie do zapłaty wystosowane do pozwanych przed wniesieniem sprawy do sądu, zaś odnośnie wynagrodzenia za 2014 r. odsetki zasądził od 16 marca 2015 r. w związku z wniesieniem w tym dniu do Sądu pisma rozszerzającego roszczenie. W pozostałej części powództwo jako niezasadne oddalił.

Sąd ocenił opinię biegłego, w oparciu o którą dokonał obliczeń, jako jasną, pełną, rzetelną i w pełni podzielił zawarte w niej wnioski. Jako stawkę wyjściową do ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez pozwanych Sąd przyjął stawkę czynszu dzierżawnego, jaki można byłoby uzyskać przy oddaniu tej konkretnej, bądź o podobnych cechach, nieruchomości w dzierżawę. Wskazał, że jeżeli mowa jest o czasowym wyłączeniu, czy ograniczeniu w korzystaniu to najbliższą z ekonomicznego, jak i prawnego punktu widzenia, kategorią będzie czynsz dzierżawny jako kompensata bądź finansowy ekwiwalent korzystania z rzeczy, najbardziej typowy i oczekiwany w powszechnym obrocie. Dlatego Sąd uznał, że poszukiwanie podstaw wynagrodzenia w czynszu jest jak najbardziej adekwatne i przystające do stanu faktycznego sprawy. Ustalając wysokość należnego powodowi wynagrodzenia

Sąd uwzględnił stopień ingerencji pozwanych w treść prawa własności przysługującego powodowi, rodzaj urządzeń czasowo stawianych na części nieruchomości, a także przeznaczenie nieruchomości powoda.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. przyjmując, że pozwani ulegli żądaniu powoda tylko w nieznaczej części (6,5%) i dlatego w całości koszty procesu winny obciążać stronę powodową.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie w części oddalającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu. Wyrokowi zarzucił:

I. nieważność postępowania (art. 397 pkt. 5 w wz. z art. 217 § 1 i 286 zd. drugie k.p.c.) przez pozbawienie go możliwości obrony jego praw wskutek nieuzasadnionego oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, przy zastosowaniu podejścia dochodowego (art. 153 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), metodą inwestycyjną (§ 7 pkt 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów), na rozprawie, po której zamknięciu Sąd ogłosił wyrok,

II. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. art. 217 § 2 i 3 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego przy zastosowaniu podejścia dochodowego (art. 153 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), metodą inwestycyjną (§ 7 pkt 1 i 2 w/w rozporządzenia Rady Ministrów), na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości o powierzchni 121 m²,

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy:

a) art. 322 k.p.c. przez jego zastosowanie i przyjęcie współczynnika współkorzystania przez pozwanych z działek powoda zaledwie w 1/10 części, pomimo że w świetle opinii biegłego oraz całości materiału dowodowego w sprawie udowodniono, iż pozwani korzystają z całej powierzchni działek i to przez cały rok,

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów, z zeznań świadków:

- w sposób niewszechstronny, ponieważ z pominięciem istotnych części dowodu z zeznań świadków powołanych przez pozwanych: D. K., E. P., S. W. i T. Z., którzy złożyli zeznania na okoliczność, korzystania z restauracji i lokali handlowych pozwanych przez cały rok, istnienia pasażu po przeciwnej stronie (...),

- w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego w odniesieniu do dowodów z zeznań świadków - pracowników pozwanych i ich znajomych (E. P. i T. Z.), którzy zeznawali, zgodnie z oczekiwaniami pozwanych, starając się neutralizować fakt w postaci istnienia oficjalnego pasażu po drugiej stronie (...),

- w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania,

c) art. 217 § 2 i 3 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. przez bezzasadne pominięcie wniosków dowodowych z dokumentów:

- wydanie zarządzenia aby pozwani, w szczególności I. W., prowadząca działalność gospodarczą (...)przedstawili deklarację podatku od towarów i usług (...), wraz z rejestrem VAT naliczonego, z restauracji i sklepu z biżuterią oraz kantoru wymiany walut, za okresy działalności od stycznia do maja i października do grudnia w latach 2010 - 2013, na okoliczność prowadzenia działalności również poza sezonami turystycznymi,

- pisma Urzędu Miasta i Gminy z dnia 20 sierpnia 2014 r. nr (...), na okoliczność prowadzenia przez pozwanych działalności gospodarczej w restauracji, sklepie z biżuterią oraz kantorze wymiany walut w latach 2010 - 2011, także w okresie od stycznia do maja i października do grudnia,

- przeprowadzenie dowodu z dokumentu - wypisu z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, (...) - dołączonego do pozwu z dnia 7 stycznia 2014 r., na okoliczność prowadzenia przez pozwanych działalności gospodarczej w restauracji, sklepie z biżuterią oraz kantorze wymiany walut także poza sezonami turystycznymi;

III. nierozpoznanie istoty sprawy:

1. art. 386 § 4 k.p.c., w związku z art. 224 § 2 w związku z art. 225 i 230 k.c., polegające na zaniechaniu przez Sąd pierwszej instancji rozpoznania materialnej podstawy żądania pozwu, mające wpływ na istnienie jego prawa oraz oddaleniu w znacznej części powództwa na podstawie tylko jednej postawionej przez Sąd tezy tj. iż pozwani korzystali z nieruchomości powoda w sposób niewyłączny,

2. art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez błędną ocenę i nadanie waloru podstawowej mocy dowodowej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w sprawie I Ns 208/10 o ustanowienie służebności drogi koniecznej na przedmiotowych działkach w przyjętym przez biegłego wariantie I o pow. 30,50 m², podczas gdy w wariantie II biegły przyjął do wyceny całą powierzchnię nieruchomości tj. 121 m²,

IV. naruszenie art. 336 i 339 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, iż pozwani nie byli w okresie wskazanym w pozwie samoistnymi posiadaczami działek gruntu o nr (...), jednocześnie pozwani korzystali z jego nieruchomości w sposób niewyłączny, bowiem działki gruntu stanowiły tzw. pasaż handlowy dostępny dla przechodniów i w ograniczonym obszarze dla klientów ich placówek handlowych i restauracji.

Powód wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku ze zniesieniem postępowania i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie
2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego lub
3. zmianę wyroku w części zaskarżonej - po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego - i uwzględnienie powództwa w całości wraz z kosztami procesu.

Skarżący wnioskował też o dopuszczenie dowodów z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, wyznaczonego z listy biegłych Sądu Okręgowego w Białymstoku, przy zastosowaniu podejścia dochodowego (art. 153 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), metodą inwestycyjną § 7 pkt. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów) na okoliczność wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z działek gruntu o powierzchni 121 m², za okres od 1 stycznia 2010 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. oraz z dokumentu w postaci Powszechnych Krajowych Z. Wyceny - Noty Interpretacyjnej Nr 2 NI 2, na okoliczność przyjęcia przez biegłego sądowego T. W. błędnego podejścia porównawczego, metody porównywania parami.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała jedynie na częściowe uwzględnienie.

Analizę zarzutów apelacji zacząć należy od zarzutu pozbawiania powoda możliwości obrony jego praw w postępowaniu przed Sądem I instancji, albowiem w świetle art. 379 pkt 5 k.p.c. pozbawienie strony możliwości obrony jej praw skutkuje nieważnością postępowania. Powód pozbawienia możliwości obrony jego praw upatruje w oddaleniu przez Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2015 r. zgłoszonego przez niego wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego celem wyliczenia wynagrodzenia według innej metody, a mianowicie przy zastosowaniu podejścia dochodowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest całkowicie chybiony. W judykaturze powszechnie przyjmowane jest stanowisko, iż pozbawienie strony możliwości obrony jej praw, w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c., ma miejsce w sytuacji, gdy na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, strona nie mogła i faktycznie nie brała udziału w całym postępowaniu lub jego istotnej części, gdy w postępowaniu sądowym całkowicie pozbawiono ją, wbrew jej woli, możliwości podejmowania lub świadomego zaniechania czynności procesowych zmierzających do ochrony jej sfery prawnej (por. wyrok SN z dnia 17 stycznia 2003 r., I CK 166/02, wyrok SN z dnia 17 października 2003 r., IV CK 76/02, wyrok SN z dnia 9 stycznia 2001 r., II CKN 1211/00, postanowienie SN z dnia 4 listopada 2010 r., IV CSK 181/10, postanowienie SN z dnia 6 maja 2003 r., I CZ 43/03). W rozpoznawanej sprawie prawo powoda do obrony w powyższym znaczeniu nie zostało naruszone. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że pominięcie wniosku dowodowego nie prowadzi w żadnym wypadku do nieważności postępowania, a jedynie może stanowić o uchybieniu procesowym (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 21 stycznia 2009 r., II CSK 446/08, z dnia 23 października 2008 r., V CSK 131/08, z dnia 27 kwietnia 2004 r., II CK 238/03, z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 404/09, z dnia 4 listopada 2010 r., IV CNP 42/10, z dnia 8 kwietnia 1999 r., II CKN 525/98, z dnia 8 lipca 2001 r., IV CSK 603/10, z dnia 10 października 2001 r., IV CKN 478/00). Pogląd ten jest podzielany przez Sąd Apelacyjny.

Zdaniem Sądu odwoławczego oddalenie przez Sąd Okręgowy wniosku dowodowego sprecyzowanego w piśmie procesowym powoda z dnia 10 marca 2015 r. – w jego pkt I. pkt 3) b - i popieranego na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2015 r. nie dowodzi naruszenia przepisów prawa procesowego wskazanych w apelacji. Biegła T. W. składając wyjaśnienia do sporządzonej na piśmie opinii wskazała przesłanki, jakimi kierowała się ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu według rynkowego czynszu dzierżawnego, ustalonego w oparciu o dane z przeprowadzonych przetargów, posługując się metodologią porównania parami, stosowaną w procedurze wyceny nieruchomości. Podała, iż wybierając tę metodologię miała na uwadze cel wydania opinii – ustalenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości - oraz możliwość ustalenia w oparciu o dokumentację stawek czynszu dzierżawnego w umowach zawartych wskutek przetargu nieograniczonego. Jej zdaniem jest to metoda najbardziej adekwatna do okoliczności sprawy (00:05:34 i następne) i należało ją przyjąć przy ustalaniu wynagrodzenia, a nie metodę podejścia dochodowego. Zauważyć należy, że opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98). Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Biegła, co zostało ustalone przez Sąd Okręgowy, posiada konieczny dla wydania miarodajnej opinii zakres wiadomości specjalnych, a jej doświadczenie zawodowe daje podstawy do przyjęcia, że sporządzona przez nią opinia jest fachowa. Wывód opinii jest logiczny, stanowczy i zgodny z zasadami wiedzy powszechnej. W swojej opinii biegła odpowiedziała na wszystkie pytania postawione w tezie dowodowej, zakreślonej postanowieniem Sądu Okręgowego. Sąd I instancji przekonująco wyjaśnił przyczyny podzielenia opinii biegłej i Sąd Apelacyjny w całości tę ocenę aprobuje.

Ponadto powód, wnosząc o dopuszczenie żadanego dowodu powinien wykazać wady pierwszej opinii, a nie jedynie przedstawić polemikę ze stanowczymi twierdzeniami biegłej. Strona procesu żądająca dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego jest bowiem zobowiązana do wykazania wad opinii sporządzonej wcześniej, szczególnie braku logiki, sprzeczności z materiałem dowodowym bądź pominięciem zgromadzonego materiału lub jego części, niedostatku wiedzy czy kompetencji biegłego. Nie można mnożyć opinii - bez dokładnego wskazania wad opinii dotychczasowej - tylko po to, by uczynić zadość subiektywnej nadziei na uzyskanie takiej, która byłaby po myśli tej strony. W przeciwnym razie sąd byłby zobligowany do uwzględnienia kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie zostałaby złożona opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne. Niezadowolenie strony z treści sporządzonej opinii, jak również jej sprzeczność z twierdzeniami faktycznymi zaprezentowanymi przez taką stronę, nie stanowi samo w sobie powodu do dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego (por. wyrok Sądu Najwyższego: z dnia

z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, z dnia 10 stycznia 2001 r., II CKN 639/99, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2009 r., III CSK 7/09).

W konsekwencji powyższego za chyby należało uznać zarzut naruszenia art. 217 § 2 i 3 k.p.c. Nie podlegał też z tych przyczyn uwzględnieniu wniosek dowodowy zawarty w apelacji (nie zmierzał on do wyjaśnienia istotnych w sprawie okoliczności faktycznych).

W zakresie, w jakim skarżący kwestionował dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodu z zeznań świadków, a w konsekwencji ustalenia faktyczne w przedmiocie czasookresu korzystania przez klientów pozwanych z pasażu, za uzasadniony należało uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny, odmiennie od Sądu pierwszej instancji uznał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do przyjęcia, iż z pasażu handlowego korzystali klienci pozwanych nie tylko w sezonie letnim tj. od 1 maja do końca października danego roku, ale przez cały rok, a więc od 1 stycznia do 31 grudnia. Powyższe wynika zarówno z zeznań świadków wskazanych w apelacji, jak również i dowodu z przesłuchania powódki, która podała, że restauracja w okresie od początku listopada do końca kwietnia jest otwarta tylko w weekendy, z tym że „czasami od czwartku, czasami piątku” w zależności od zamówień w pensjonacie (k. 159 akt, protokół rozprawy z dnia 24 października 2014 r. – 00:29:53 i następne). Z okoliczności niespornych między stronami wynika także, że działalność gospodarcza prowadzona przez pozwanych nie była zawieszana na okres tzw. zimowy. Jako fakt bezsporny nie wymagał zatem wykazywania dokumentami wskazywanymi w apelacji.

Sąd odwoławczy uznał także – dzielając w tym zakresie apelację, że osoby przychodzące do restauracji, sklepu lub kantoru nie poruszali się tylko tzw. korytarzami stanowiącymi powierzchnię ok. 30,5 m², ale korzystali z całej powierzchni pasażu handlowego tj. 121 m².

Jednocześnie skarżącemu nie udało się skutecznie podważyć ustaleń Sądu pierwszej instancji w przedmiocie współkorzystania z pasażu handlowego przez klientów pozwanych oraz inne osoby, które przemieszczały się tym pasażem do innych sklepów usytuowanych przy nim, jak i przechodzących w celach komunikacyjnych (połączenie z innymi ulicami).

Podkreślić należy, że biegła ustaliła wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność powoda i jego żony w odniesieniu do sytuacji, w której klienci pozwanych byłiby osobami korzystającymi wyłącznie (z pominięciem innych osób) z tej nieruchomości celem dojścia do restauracji, sklepu, czy też kantoru. Z uwagi na niemożność ustalenia proporcji klientów korzystających z pasażu handlowego w celu udania się do restauracji, sklepu oraz kantoru prowadzonych przez pozwanych w odniesieniu do ogółu osób przemieszczających się tym pasażem, a także fakt, iż poza sezonem (w okresie od listopada do końca kwietnia), z uwagi na nieotwieranie restauracji we wszystkie dni tygodnia, liczba klientów jest mniejsza, a przez to niemożność ścisłego udowodnienia wielkości dochodów (utraconego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości) istniały podstawy do ich ustalenia przy zastosowaniu art. 322 k.p.c. Wydaje się, że apelujący nie zwalcza przyjętej w tym przedmiocie przez Sąd I instancji zasady, a jedynie wskazuje, iż przy ustaleniu wynagrodzenia należałoby uwzględnić inną powierzchnię (całą powierzchnię działki), jak i korzystanie przez cały rok.

Zaznaczyć należy, iż w piśmiennictwie prawniczym podzielany jest pogląd, że art. 322 k.p.c. można stosować do roszczeń wywodzonych z art. 224 § 2 k.c. (por. Komentarz do k.p.c. – art. 322, pod redakcją Jacka Gudowskiego). Jest on aprobowany przez Sąd Apelacyjny.

Sąd II instancji podzielił ocenę Sądu Okręgowego, iż powodowi przysługują z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wynagrodzenie, na poziomie 1/10 wynagrodzenia wyliczonego przez biegłą.

Tym samym za chyby należało uznać szereg zarzutów zmierzających w swej istocie do wykazywania, że pozwani korzystali z całej nieruchomości w sposób wyłączny. Twierdzenia strony powodowej w tym zakresie pozostają w

sprzeczności zarówno z zebrany materiał dowodowy prawidłowo ocenionym przez Sąd I instancji, jak również zasadami doświadczenia życiowego.

Reasumując, Sąd Apelacyjny podzielił dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę prawną sprawy oraz poczynione ustalenia faktyczne z wyjątkiem powyżej wskazanych odmiennych ustaleń (w zakresie korzystania przez pozwanych z całej nieruchomości tj. 121 m² a nie 30,5 m² oraz korzystania z niej przez cały rok.

Mając na uwadze powyższe wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości powoda powinna wynosić łącznie kwotę 14.429 zł. Wynagrodzenie to obejmuje: kwotę 8.256 zł, stanowiącą wynagrodzenie za wyłączne korzystanie z części nieruchomości pod „ogródek piwny” za okres od czerwca do sierpnia 2011 r. oraz 2013 r. - w tym zakresie ustalenia Sądu Okręgowego zostały przyjęte przez Sąd II instancji jako własne, bowiem apelacja nie podważa oceny, iż korzystanie z nieruchomości pod „ogródek piwny” dotyczyło jedynie dwóch okresów i obejmowało niesporną powierzchnię - oraz kwotę 6.173 zł, stanowiącą wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powoda w pozostałym zakresie.

Kwota 6.173 zł została ustalona przy uwzględnieniu miesięcznej stawki czynszu przyjętej przez biegłą na poziomie 10 zł/m² i współczynnika korygującego w wysokości 10% oraz przyjęciu, iż pozwani korzystali z nieruchomości o powierzchni 121 m² przez 12 miesięcy w 2012 r. i 2014 r., a w 2010 r. od sierpnia, natomiast w 2011 r. oraz 2013 r. powierzchnia ta za okres od czerwca do sierpnia była mniejsza o część nieruchomości zajętej pod „ogródek piwny”.

Wynagrodzenie za poszczególne lata kształtuje się następująco.

Za 2010 r. należy się wynagrodzenie w wysokości 605 zł (5 miesięcy x 121 m² x 10 zł x 10%). Wyliczając wynagrodzenie należne za 2011 r. oraz 2013 r. należało uwzględnić okoliczność wyłącznego korzystania przez pozwanych z powierzchni 40 m² zajętych pod „ogródek piwny”. Zatem należne wynagrodzenie za wskazane okresy wynosi odpowiednio kwotę 243 zł za korzystanie z powierzchni 81 m² przez okres od czerwca do sierpnia (3 miesiące x 81 m² x 10 zł x 10%) oraz kwotę 1.086 zł za korzystanie z całej powierzchni tj. 121 m² przez pozostałe miesiące (9 miesięcy x 121 m² x 10 zł x 10%). W 2012 r. oraz 2014 r. należne wynagrodzenie wynosiło w kwotach po 1.452 zł (12 miesięcy x 121 m² x 10 zł x 10%).

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny podwyższył zasądzoną w punkcie I kwotę 9.793 zł do kwoty 14.429 zł. W konsekwencji zmiany wysokości należnego wynagrodzenia zmianie uległo także rozstrzygnięcie o odsetkach w ten sposób, że przysługują one od kwoty 12.977 zł od dnia 12 sierpnia 2013 r. tj. od daty wezwania do zapłaty, zaś od kwoty 1.452 zł od dnia 16 marca 2015 r., tj. od daty zgłoszenia rozszerzenia powództwa o rok 2014 r.

Konsekwencją zmiany wyroku poprzez uwzględnienie w ok. 10% żądania powoda, jest również zmiana orzeczenia Sądu Okręgowego w przedmiocie zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję poprzez obniżenie zasądzonych kosztów w kwocie 3.617 zł do kwoty 1.943,60 zł - art. 100 k.p.c. (przyjęto zasadę stosunkowego rozliczenia kosztów procesu).

Z tych względów Sąd Apelacyjny zmienił, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zaskarżony wyrok, a w pozostałym zakresie uznał apelację za niezasadną i oddalił ją zgodnie z art. 385 k.p.c.

Apelacja została uwzględniona jedynie w około 5%. Obie strony były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników, których wynagrodzenia według stawek minimalnych wynosiły po 2.700 zł. Oplata od apelacji w części, w jakiej środek zaskarżenia został uwzględniony, przedstawia kwotę 232 zł. Uwzględnienie powyższych kwot i przyjętej zasady proporcjonalnego rozliczenia kosztów procesu, na tym etapie postępowania, przełożyło się na zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kwoty 2.000 zł (art. 100 k.p.c.).

(...)