

Sygn. akt *I AGa 118/21*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2022 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Mikołaj Tomaszewski

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2022 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki Akcyjnej z siedzibą w M.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą**

**w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 19 stycznia 2021 r. sygn. akt IX GC 302/19

**oddala apelację.**

Mikołaj Tomaszewski

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

starszy sekretarz sądowy

Joanna Forycka

## UZASADNIENIE

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w M. wniosła przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. pozew o zapłatę 96.000,00 zł z odsetkami i kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

26.09.2018 r. wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w całości, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2021r. Sąd Okręgowy w P.:

1.zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 37.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 18.500,00 zł za okres od 14.12.2018 r. do dnia zapłaty,

- 18.500,00 zł za okres od 22.01.2019 r. do dnia zapłaty,

2.oddał powództwo w pozostałym zakresie,

3.zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.775,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

4.nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w P. kwotę 1.186,47 zł tytułem zwrotu tymczasowo wyłożonych kosztów sądowych,

5.nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w P. kwotę 744,00 zł tytułem zwrotu tymczasowo wyłożonych kosztów sądowych.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że powód był użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w M., składającej się z działek nr (...),(...) i (...), o powierzchni 4.64.00 ha, dla której Sąd Rejonowy w J. prowadził księgę wieczystą nr (...) oraz właścicielem budynków i budowli posadowionych na tej nieruchomości.

Na podstawie umowy dzierżawy zawartej przez strony w dniu 20.07.2015 r. pozwany był dzierżawcą w/w nieruchomości.

W/w umowa dzierżawy została przez powoda wypowiedziana ze skutkiem na 19.01.2018 r. Wraz z wypowiedzeniem powód wezwał pozwanego do natychmiastowego wydania nieruchomości oraz jej niezwłocznego opróżnienia (za wyjątkiem rzeczy objętych zastawem) w terminie nie dłuższym niż do 31.01.2018 r.

Pismem z 22.01.2018 r. powód ponownie wezwał pozwanego do wydania w/w nieruchomości.

Wyrokiem z 08.06.2018 r. SO w Ł. nakazał pozwanemu wydanie powodowi w/w nieruchomości.

Pozwany opuścił w/w nieruchomość w lutym 2019 r. Wówczas powód nieruchomość tę przejął.

Dnia 29.01.2018 r. powód jako wydzierżawiający zawarł z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w M. jako dzierżawcą umowę dzierżawy w/w nieruchomości na czas nieokreślony za zapłatą miesięcznego czynszu dzierżawnego w kwocie 48.000,00 zł netto, powiększonego o podatek VAT. Strony ustaliły, że umowa wchodzi w życie w dniu 1.02.2018 r., po podpisaniu protokołu przekazania nieruchomości.

W dniach 30.11.2018 r. i 28.12.2018 r. powód wystawił pozwanemu noty księgowe – odpowiednio – nr (...) i nr (...) na kwoty 48.000,00 zł każda, płatne – odpowiednio - do 07.12.2018 r. i 07.01.2019 r. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z w/w nieruchomości w – odpowiednio - listopadzie 2018 r. i grudniu 2018 r.

Powyższe noty zostały wysłane pozwanemu na dwa adresy – w/w nieruchomości i siedziby. Nota nr (...) r. została odebrana pod adresem w/w nieruchomości 03.12.2018 r., a pod adresem siedziby 06.12.2018 r. Z kolei nota nr (...) r. została odebrana pod adresem w/w nieruchomości 10.01.2019 r., a pod adresem siedziby 14.01.2019 r.

Na zlecenie powoda rzeczoznawca majątkowy B. N. sporządziła w dniu 28.12.2017 r. operat szacunkowy określający wartość rynkową w/w nieruchomości (gruntu wraz z budynkami i placem składowym). Zgodnie z tym operatem wartość rynkowa nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania wynosiła 4.753.200,00 zł, a dla wymuszonej sprzedaży na 3.802.600,00 zł. W ramach procedury wyceny rzeczoznawca określił potencjalny dochód brutto z czynszu najmu na kwotę 711.994,80 zł brutto rocznie, tj. 59.332,90 zł brutto miesięcznie. Wartości te zostały określone wg cen i stanu nieruchomości z 31.10.2017 r.

Na zlecenie G. B. rzeczoznawca majątkowy M. B. sporządził w dniu 08.01.2019 r. opinię określającą możliwy do uzyskania czynszu z tytułu dzierżawy w/w nieruchomości. Zgodnie z tą opinią na styczeń 2019 r. czynsz ten został określony na 658.500,00 zł rocznie, tj. 54.875,00 zł miesięcznie, przy założeniu, że stan zabudowy nie uległ istotnym zmianom od dnia oględzin rzeczoznawcy B. N., tj. od 31.10.2017 r. (M. B. nie dokonał oględzin nieruchomości, gdyż nie została mu ona udostępniona; opis, stan, funkcję oraz parametry powierzchniowe zabudowy przyjął z operatu szacunkowego B. N.).

Wolnorynkowy czynsz dzierżawy w/w nieruchomości w okresie 01.11-31.12.2018 r. wynosił 37.000,00 zł netto, tj. po 18.500,00 zł netto za listopad i grudzień 2018 r.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie w części.

Zgodnie kodeksem cywilnym samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (art. 224 § 1). Jednakże od 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. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył (art. 224 § 2). 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. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego (art. 225). Do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251). Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka (art. 244 § 1).

Poczynione ustalenia faktyczne wypełniły w okresie 1.11-31.12.2018 r. hipotezę art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i 251 kc. Powód był bowiem użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem budynków i budowli posadowionych na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w J. prowadził księgę wieczystą nr (...), a pozwany był posiadaczem tej nieruchomości w złej wierze (kontynuował prowadzenie na niej działalności gospodarczej, pomimo wygaśnięcia umowy dzierżawy i wezwań o jej wydanie). Zgodnie z dyspozycją art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i 251 kc pozwany winien więc zapłacić powodowi wynagrodzenie, którego wysokość winna odpowiadać wysokości rynkowego czynszu dzierżawy. Skoro – jak ustalono – wysokość ta wynosiła 37.000,00 zł (po 18.500,00 zł miesięcznie), to na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i 251 kc zasądzono od pozwanego na rzecz powoda 37.000,00 zł (pkt 1 wyroku) i oddalono powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2 wyroku). Zasądzona kwota nie podlegała podwyższeniu o podatek VAT, gdyż powód nie był zobowiązany do zapłaty tego podatku.

O odsetkach tytułem opóźnienia w zapłacie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 zw. z art. 476 i 455 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 w zw. z art. 98 § 3 i 4, 100, 108 § 1 zd. 1 i 109 § 1 i 2 kpc.

Powyższy wyrok w punktach 2,3 i 4 zaskarżył apelacją powód, który powołując się na naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233§ 1 kpc w zw. z art. 278 kpc oraz art. 235§ 1 pkt 5 kpc wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233§1 kpc dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

Nie zachodzi zarzucane w środku odwoławczym naruszenie art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 278 § 1 kpc.

Skarżący kieruje ten zarzut do dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny opinii biegłej A. P..

Sąd Okręgowy bardzo obszernie odniósł się do tej kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i to także w kontekście podniesionych przez stronę powodową zastrzeżeń do tej opinii, wskazując z jakich przyczyn uznał je za nieuzasadnione.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ocena dowodu z przedmiotowej opinii nie narusza zasad określonych w art. 233 § 1 kpc.

Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego 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, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi więc wystarczające i należyte uzasadnienia przyczyn uznania opinii biegłego za przekonującą.

Skarżący kwestionuje wybór do porównań przez biegłą jedynie nieruchomości będących przedmiotem własności i pominięcie nieruchomości, stanowiących przedmiot wieczystego użytkowania gruntu i własności budynków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uznania, że tylko z uwagi na tę okoliczność biegła winna przyjąć do porównań nieruchomości, które – podobnie jak nieruchomość, której dotyczy niniejsza sprawa- są przedmiotem użytkowania wieczystego, mimo że nieruchomości te w ocenie biegłej nie spełniały w kryteriów podobieństwa z uwagi na obszar gruntu oraz powierzchnię i rodzaj zabudowy.

Do kompetencji rzeczoznawcy majątkowego należy wybór właściwego podejścia szacowania nieruchomości, a po dokonaniu wyboru - w ramach podejścia porównawczego - metody porównywania parami, także wybór nieruchomości przyjętych do porównania.

Biegła miała na uwadze akcentowany w środku odwoławczym fakt, że nieruchomość będąca przedmiotem opinii stanowiła przedmiot użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynków i w konsekwencji zastosowała powszechnie przyjęty w praktyce działalności rzeczoznawców majątkowych współczynnik 78,59%, określający stosunek wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego do wartości nieruchomości będącej przedmiotem własności.

Skarżący nie kwestionuje w środku odwoławczym ani samej metody ustalania wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jako określonego odsetka wartości nieruchomości będącej przedmiotem prawa własności, ani też wysokości przyjętego przez biegłą współczynnika i brak jest podstaw, by podważać to z urzędu.

Skarżący kwestionuje stanowisko biegłej, która uzasadniając nieprzyjęcie do porównań jednej z dwóch nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego, wskazała na to, że jest ona zabudowana nowoczesnym obiektem magazynowym z częścią ekspozycyjną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uznania stanowiska biegłej za sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego myślenia.

Okoliczność, że nieruchomość, której bezpodstawnie pominięcie przyjęcia przez biegłą do porównania zarzuca skarżący, jest przedmiotem nowoczesnej zabudowy, stanowi niewątpliwie bardzo istotną cechą odróżniającą tę nieruchomość od nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego procesu, której zabudowa pochodziła z połowy lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku.

Jest bowiem oczywiste, że stan zabudowy nieruchomości, w szczególności zaś to, czy jest ona niedawno postawiona i funkcjonalnie nowoczesna, czy też w stanie, który sam użytkownik nieruchomości zakwalifikował do gruntownego remontu ( taki remont, jak wynika z opinii, jest obecnie prowadzony w budynkach znajdujących się na nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego procesu) ma bardzo istotny wpływ na wartość nieruchomości.

Nie zasługuje na uwzględnienie bardzo ogólny i niejasno sformułowany zarzut odnoszący się do przedstawionych przez biegłą cech mających istotny wpływ na zróżnicowanie cen w przyjętej próbie porównawczej( biegła wskazała 4 takie cechy: 1 położenie nieruchomości, zasięg oddziaływania, 2 charakter nieruchomości, wielkość działki, możliwość dodatkowego zagospodarowania, 3 powierzchnia budynków oraz 4 funkcjonalność , rodzaj zabudowy).

Skarżący zarzuca w tym kontekście niewyjaśnienie przez biegłą sposobu korygowania, nie rozwijając przy tym tego zarzutu.

Biegła wyjaśniła przy tym na rozprawie w tej kwestii, że ustalenie wag poszczególnych cech nastąpiło w oparciu doświadczenie życiowe i zawodowe wynikające z 25 lat pracy w charakterze rzeczoznawcy majątkowego oraz konsultacje z pośrednikami, którzy zajmują się handlem nieruchomościami komercyjnymi i z tej racji znają preferencje klientów co do charakteru nieruchomości, której poszukują w celu nabycia.

Szacowanie wagi tych cech niewątpliwie zależy od oceny biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i wymaganie, by w tym zakresie przedstawił jakiś konkretny wzór matematyczny nie byłoby uzasadnione.

Odwołanie się przez biegłą do zasad doświadczenia zawodowego i wyników konsultacji przeprowadzonych przez biegłą w środowisku wskazanych profesjonalistów w zakresie obrotu nieruchomościami komercyjnymi należy uznać za wystarczające uzasadnienie dla przyjętych przez biegłą wag poszczególnych cech przedstawionych na k. 18 opinii.

Trzeba zaakcentować, że wysokość czynszu wskazana w opinii biegłej jest zbliżona do czynszu ustalonego w zawartej przez strony umowy dzierżawy.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 235§ 1 pkt 5 kpc przez niedopuszczenie dowodu z opinii nowych biegłych.

Zgodnie z art. 286 kpc sąd może - w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna.

Taka sytuacja nie zachodzi natomiast w przypadku opinii biegłej A. P., bowiem stosownie do powyższych wskazań opinia jest przekonująca i nie budzi zastrzeżeń w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej.

W judykaturze utrwalili się natomiast poglądy, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 2002 r. (...), z dnia 14 marca 2007 r., (...), z dnia 27 lipca 2010 r.,(...) i z dnia 20 marca 2014 r.,(...)).

Dodatkowo tylko należy zauważyć, że między stronami toczyła się już wcześniej sprawa o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej samej nieruchomości za okres od lutego do czerwca 2018r. i prawomocnym wyrokiem z dnia 22 lipca 2020r. sygn. akt (...) Sąd Apelacyjny w P. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 90.000zł, czyli po 18.000zł za miesiąc.

Okoliczność ta była znana z urzędu Sądowi Apelacyjnemu rozpoznającemu niniejszą sprawę, a to z racji udziału sędziego sprawozdawcy w składzie sądu, który wydał wyrok z 22.07.2020r.

Przewodniczący zwrócił uwagę na fakt wydania ostatnio powołanego wyroku na rozprawie apelacyjnej.

Sąd Apelacyjny zdaje sobie sprawę, że wyrok wydany w sprawie (...) nie jest wiążący w sprawie niniejszej, lecz jednolitość orzecznictwa w bardzo zbliżonych sytuacjach faktycznych i prawnych jest pożądaną społecznie wartością.

Okoliczność, że za okres poprzedzający zaledwie o 4 miesiące czas, za który powód dochodzi wynagrodzenia w niniejszej sprawie, prawomocnym wyrokiem ustalono wysokość tego wynagrodzenia w kwocie zbliżonej do wskazanej w opinii biegłej, stanowi dodatkowy argument przemawiający za zasadnością wyroku wydanego w sprawie niniejszej.

Nie sposób uznać, by w okresie czterech miesięcy stosunki zmieniły się na tyle, by uzasadniały przyjęcie radykalnego wzrostu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację.

Mikołaj Tomaszewski

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

starszy sekretarz sądowy

Joanna Forycka