

Sygn. akt IC 263/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2012 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Jadwiga Wójcikiewicz

Protokolant Sylwia Jurkowska

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2012 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy S.**

przeciwko (...) **S.A. Oddział w W.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) S.A. Oddział

w W. na rzecz strony powodowej Gminy S. kwotę 3.575 zł (trzy tysiące pięćset siedemdziesiąt pięć złotych) z odsetkami ustawowymi od 17 lutego 2011 roku do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 3.072,81 zł (trzy tysiące siedemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. I C 263/11

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina S. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) S.A. Oddział w W. kwoty 120.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, iż w okresie co najmniej od dnia 2 lutego 2001 roku do chwili obecnej pozwana Spółka bezumownie korzysta z nieruchomości gruntowej powoda obejmującej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 0,0184 ha, zlokalizowaną w S., dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), na działce znajduje się stacja transformatorowa. Według strony powodowej z tego tytułu strona pozwana powinna uiszczać na rzecz powoda czynsz dzierżawny w wysokości 1.000 zł miesięcznie netto (bez podatku VAT). Strona pozwana w żaden sposób nie dąży do uregulowania zasady korzystania z nieruchomości strony powodowej. Strona powodowa dochodzi odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Strona pozwana (...) S.A. Oddział w W. wniosła o oddalenie powództwa, oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Strona pozwana wskazała, iż bezspornym jest, że na działce nr (...) o powierzchni 184 m² położonej w S.i stanowiącej własność powoda posadowiona jest stacja elektroenergetyczna (...), zajmująca powierzchnię 25 m². (...) została wybudowana w 1992 roku. Strona pozwana korzysta z części działki nr (...) od 1993 roku za zgodą powoda będąc w dobrej wierze i do chwili obecnej stan ten nie był kwestionowany. Strona pozwana zgodziła się wykupić działkę nr (...) za kwotę 16.470 zł. Po podpisaniu protokołu uzgodnień w tym zakresie strona powodowa wycofała się z transakcji bez żadnego uzasadnienia. Strona pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego wynagrodzenia, ponieważ stacja transformatorowa wchodzi w skład przedsiębiorstwa energetycznego i po rozłączeniu sama instalacja i sam budynek nie mógłby funkcjonować jako stacja transformatorowa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Do dnia 1 września 2011 roku strona pozwana działała pod nazwą (...) Spółka Akcyjna.

Dowód: postanowienie z 1 września 2011 roku Sądu Rejonowego dla Wrocławia -Fabrycznej we Wrocławiu k. 74 – 77,

Strona powodowa Gmina S. była właścicielem, między innymi działki nr (...) położonej w gminie S., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

30 grudnia 1992 roku strona powodowa Gmina S. przekazała na rzecz strony pozwanej (...) S.A. Oddział w W. posadowioną na tej nieruchomości stację transformatorową.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości – działki nr (...) na dzień 6 października 2010 roku wynosiła 6.600 zł.

W 2010 roku pomiędzy stronami toczyła się procedura dotycząca sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w S., działka nr (...) o powierzchni 0,0184 ha, na której znajduje się budynek stacji transformatorowej za kwotę 16.470 zł. Strona powodowa ostatecznie nie wyraziła zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości uznając, iż jest to dla niej niekorzystne rozwiązanie. Strona powodowa Gmina S. dążyła do zawarcia ze stroną pozwaną umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: odpis z księgi wieczystej z dnia 8 października 2010 roku Kw nr (...) k. 7,

opinia rzeczoznawcy majątkowego M. G. z 6 października 2010 roku k. 36 – 44,

protokół zdawczo – odbiorczy środka trwałego z 30 grudnia 1992 roku k. 28,

protokół sporządzony w dniu 8 kwietnia 2010 roku k. 29 – 31,

pisma z 22 i 29 czerwca 2010 roku strony pozwanej k. 32 – 33,

pisma z 15 kwietnia 2010 roku i 21 czerwca 2010 roku wraz z załącznikiem umową dzierżawy nr (...) strony powodowej k. 34 - 35, k. 125.

Strona powodowa na początku każdego roku kalendarzowego, na podstawie zarządzenia wójta, ustala stawki czynszu dzierżawnego. Przy ustaleniu wysokości stawek takiego czynszu bierze się pod uwagę przeznaczenie działki w planie zagospodarowania przestrzennego, a jeżeli taki plan nie jest sporządzony bierze się pod uwagę przeznaczenie użytku.

Strona powodowa zawarła umowę najmu w styczniu 2004 roku, z której wynika, iż (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością za najem działki o powierzchni 20 m² i pomieszczenia uiszcza miesięczny czynsz w kwocie 2.000 zł miesięcznie.

W październiku 2011 roku na terenie powodowej Gminy S. średnia wysokość czynszu dzierżawnego, za grunt wydzierżawiony na cele nie rolne, wynosiła miesięcznie 2,50 zł za metr kwadratowy.

Dowód: umowa najmu zwarta w S. 5 stycznia 2004 roku pomiędzy (...) sp. z o.o., a (...) Sp. z o.o. k. 116 – 118,

zaświadczenie z 24 października 2011 roku k. 124,

zeznania świadka K. N. k. 120 v – 121.

Nieruchomość na działce nr (...) w S. przy ulicy (...) w Gminie S. w części zabudowana jest budynkiem stacji transformatorowej. Działka zajmuje obszar 0,0184 ha i jest nieogrodzona o kształcie trójkąta. Znajduje się na terenie zabudowanym domami jednorodzinnymi przy ulicy o nawierzchni asfaltowej. Obszar działki jest uzbrojony w energię elektryczną, wodę i kanalizację. Budynek posadowionej na działce stacji transformatorowej jest budynkiem typowym złożonym z elementów prefabrykowanych o powierzchni zabudowy 35 m² liczonej po najdalej wysuniętych elementach budynku – w tym na działce (...) posadowione jest 27 m² stacji transformatorowej. Działka jest porośnięta drzewami i krzewami. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości S. teren, na którym jest działka, przeznaczony jest na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Biegły sądowy B. J. dokonał wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki gruntu nr (...) należącej do strony powodowej na podstawie czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania na lokalnym rynku. Biegły sądowy analizą objął gminy P. (...) i na podstawie stawek czynszu dzierżawnego ustalił, iż średnia miesięczna stawka za obszar zajęty pod zabudowę budynkiem użytkowym wynosi 0,90 zł za metr kwadratowy, a średnia miesięczna stawka za obszar gruntu niezabudowanego zwanego z działalnością gospodarczą wynosi 0,035 zł za metr kwadratowy. Biegły sądowy B. J. wyliczył, iż wartość wynagrodzenia za okres od 2 lutego 2001 roku do 2 lutego 2011 roku za korzystanie z działki nr (...) należącej do strony powodowej wyniosła 3.575 zł. Biegły wyliczył wynagrodzenie w ten sposób, że 27 m² zajmuje stacja transformatorowa, a więc pomnożył to przez 0,90 zł, pozostałą część działki o powierzchni 157 m² pomnożył przez 0,035 zł i wszystko zostało pomnożone przez 120 miesięcy, ponieważ strona powodowa domagała się wynagrodzenia za okres dziesięciu lat. Biegły stwierdził, iż uwzględniając ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystanie pozostałego terenu na cele inwestycyjne jest mało prawdopodobne, choć działka mogłaby zostać wykorzystana przez właściciela działki sąsiedniej na poprawienie jej zagospodarowania.

Wartość budynku stacji transformatorowej biegły wyliczył na kwotę 23.300 zł, w tym wartość tej części, która przypada na działkę nr (...) wynosi 17.900 zł.

Dowód: opinia z 6 lipca 2012 roku biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego i budownictwa B. J. k. 163 – 168.

W dniu 25 listopada 2011 roku w Kancelarii Notarialnej w Z.przed notariuszem J. S.strona powodowa Gmina S.w trybie ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i na podstawie art. 231 Kodeksu cywilnego przeniosła na rzecz strony pozwanej (...) S.A.Oddział w W.odpłatnie własność działki nr (...)o powierzchni 184 m² i nieodpłatnie własność budynku stacji transformatorowej (...) o powierzchni zabudowy 25 m² i kubaturze 75 m³. Cena działki wyniosła 17.220 zł, w tym podatek VAT w wysokości 23% w kwocie 3.220 zł. Wartość budynku stacji transformatorowej została określona na kwotę 36.526 zł.

Dowód: odpis umowy odpłatnego przeniesienia własności działki i nieodpłatnego przeniesienia własności budynku zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 5 listopada 2011 roku Rep. A nr 3383/2011 k. 113 – 115.

Sąd zważył:

Zdaniem Sądu powództwo tylko w niewielkiej części zasługuje na uwzględnienie.

Strona powodowa wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 120.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwana z działki nr (...) położonej w S..

W myśl art. 224 § 1 kc 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. Jednakże jak wskazuje § 2 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.

Zgodnie z art. 225 Kodeksu cywilnego 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.

Ustawodawca postanowił, że 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 pierwszym rzędzie wymaga komentarz roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Takie roszczenie przysługuje przeciwko posiadaczowi w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.) oraz przeciwko posiadaczowi w złej wierze (art. 225 k.c.) bez różnicowania sytuacji obu grup posiadaczy, jak chodzi o przesłanki i zakres tego roszczenia.

W złej wierze jest posiadacz, który ma pozytywną wiadomość, że nie przysługuje mu faktycznie wykonywane prawo. Na gruncie art. 225 kc będzie to świadomość, że nie jest właścicielem. Przykładowo, podmiot zajmujący cudzą nieruchomość i umieszczający na niej urządzenia energetyczne bez tytułu prawnego jest posiadaczem w złej wierze (wyrok Sądu Najwyższego z 25 listopada 2005 roku, II CSK 346/08, opubl. LEX nr 484714). W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, iż strona pozwana była w złej wierze, skoro sama przyznała, iż na nieruchomości stanowiącej własność powoda posadowiona jest stacja elektroenergetyczna (...). Z protokołu zdawczo – odbiorczego wynika, iż 30 grudnia 1992 roku strona powodowa Gmina S.przekazała na rzecz strony pozwanej (...) S.A.Oddział w W.posadowioną na tej nieruchomości stację transformatorową.

W warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Pod rządem tych przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną. Należy jeszcze podkreślić, iż przyjmuje się, że przewidziane w art. 224 § 2 kc i art. 225 k.c. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej zmierza do wyrównania poniesionej przez właściciela straty, wobec czego ma ono również charakter odszkodowawczy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 roku III CZP 64/02, opubl. LEX nr 77033).

W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia można na wstępie aprobować generalne założenie, że właściwą będzie kwota „którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie”. O wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy decyduje wynagrodzenie rynkowe, jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić za korzystanie z danego rodzaju rzeczy przez czas trwania tego władztwa, gdyby było ono oparte na tytule prawnym (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., zasada prawna, III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209 oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 i z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53). Wynagrodzenie należne

właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa (której tu nie ma), ani przepis ustawy.

W wyroku z 7 kwietnia 2000 roku, sygn. akt IV CKN 5/00, opubl. LEX nr 52680 Sąd Najwyższy wskazał, iż o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.

Niewątpliwym w sprawie jest, iż strona pozwana w żaden sposób w porozumieniu ze stroną powodową nie unormowała swego prawa do korzystania z posadowionych na nieruchomości strony powodowej urządzeń elektroenergetycznych.

W niniejszej sprawie biegły sądowy B. J. wyliczył wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną, z będącej własnością strony powodowej nieruchomości nr (...) położonej w S., na kwotę 3.575 zł. Przy wyliczaniu wysokości tego wynagrodzenia biegły kierował się stawkami czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania na lokalnym rynku. Na podstawie tych stawek czynszu dzierżawnego biegły ustalił średniomiesięczną stawkę za obszar zajęty pod zabudowę budynkiem użytkowym na kwotę 0,90 zł za metr kwadratowy i średniomiesięczną stawkę za obszar gruntu niezabudowanego na kwotę związane z działalnością gospodarczą na kwotę 0,035 zł. Biorąc pod uwagę obszar gruntu jakim włada strona pozwana i okres czasu przez jaki ma to miejsce biegły wyliczył kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie na kwotę 3.575 zł.

Sąd zasądził odsetki ustawowe od 17 lutego 2011 roku, aż do dnia zapłaty, to jest zgodnie z żądaniem strony powodowej, która żądała zasądzenia odsetek od doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu. Podkreślić należy, że co do zasady wierzycielowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego liczone od daty wymagalności roszczenia (art. 481 § 1 kc). Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 kc).

Sąd uznał opinie biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego i budownictwa B. J. za w pełni wiarygodną i mogącą stanowić podstawę do ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Biegły sporządzający tą opinie posiada wiedzę specjalistyczną konieczną do sporządzenia opinii w niniejszej sprawie. Opinia wydana przez biegłego sądowego jest w ocenie Sądu spójna, jednoznaczna, wyczerpująca i należyście umotywowana, a nadto zgodna z zasadami logicznego rozumowania. Sąd nie miał żadnych wątpliwości, aby obdarzyć je walorem wiarygodności. Należy podkreślić, iż biegły wyliczył wartość wynagrodzenia w oparciu o stawki czynszu dzierżawnego, a z cytowanego już wyżej wyroku Sądu Najwyższego wynika, iż należy brać pod uwagę stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy. Wskazać jeszcze należy, iż specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie sprowadza się do oceny zakresu zgodności wniosków opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Sąd dokonując oceny przedmiotowej opinii nie dostrzegł w niej uchybień wyżej wymienionych i uznał wnioski z nich wypływające za prawidłowe. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 1990 roku (I PR 148/90, opubl. OSP 1991/11/300) wskazał, iż Sąd może oceniać opinie biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Nie może jednak nie podzielać poglądów biegłego, czy w ich miejsce wprowadzać własnych stwierdzeń. W takim stanie sprawy sąd przyjął za własne wnioski jakie wynikają z opinii biegłego sądowego B. J.. Tym samym nie można zgodzić się z zarzutami strony powodowej, iż opinia została sporządzona z rażącym naruszeniem prawa, oraz oparta została na fałszywych przesłankach. Strona powodowa powołuje się przy tym, iż należy przyjąć stawki czynszu dzierżawnego uiszczane przez przedsiębiorstwa telekomunikacyjne i wodociągowe. Jednakże strona powodowa zdaje się nie zauważać, iż teren, na którym znajduje się działka w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wobec tego trudno przyjąć, aby w chwili obecnej jakieś przedsiębiorstwo chciałoby na działce tej posadowić swoje urządzenie. Z zeznań świadka K. N. będącego pracownikiem strony powodowej wynika, iż przy ustalaniu stawki czynszu dzierżawnego bierze się pod uwagę przeznaczenie działki w planie zagospodarowania przestrzennego. Należy jeszcze mieć na uwadze, iż firmy telekomunikacyjne są firmami komercyjnymi i dlatego mogą oferować wyższe stawki czynszu.

Sąd oddalił wniosek dowodowy strony powodowej o nową opinię biegłych uznając, iż nieuzasadnionym jest zasięgnięcie dodatkowego dowodu z opinii biegłych. Sąd bowiem doszedł do przekonania, iż opinia biegłego sądowego B. J. jest wyczerpująca, spełnia wszelkie przesłanki, które pozwalają obdarzyć ją walorem wiarygodności, na co wskazał sąd już powyżej i może stanowić dla Sądu podstawę do orzekania. Nadto należy się powołać na pogląd Sądu Najwyższego podzielany przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie, a mianowicie okoliczność, że opinia biegłych nie ma treści, odpowiadającej stronie, nie może uzasadniać przeprowadzenia dowodu z opinii dalszych biegłych. Za nieuzasadnione należy uznać stanowisko, według którego nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli dotychczas opracowane opinie biegłych nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy w sensie twierdzonym przez stronę. Odmienne stanowisko oznaczałoby bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania, jak strona – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 roku II CR 5/74 LEX nr 7407. Specyfika więc dowodu z opinii biegłego polega na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii.

Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych ze Stowarzyszenia (...) we W., bowiem jak wynika z pisma tego Stowarzyszenia (k. 145 akt) nie przyjmuje ono, ani nie pośredniczy w realizacji zleceń dotyczących wyceny nieruchomości. Poza tym Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka M. G., bowiem okoliczności, na które miał on składać zeznania zostały wyjaśnione w sporządzonych przez niego opiniach prywatnych.

Należy jeszcze podnieść, iż przy ustaleniu stanu faktycznego sprawy sąd nie opierał się na opinii biegłej sądowej M. F. (1) i biegłego sądowego M. A.. Odnośnie opinii biegłej sądowej M. F. (2) to przyjęty przez nią sposób wyliczenia wynagrodzenia jest całkowicie sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania, oparty został na standardach zawodowych rzeczoznawców majątków, które nie mogą stanowić podstawy do wyliczenia wynagrodzenia. Ponadto opinia była kwestionowana przez obie strony. Sąd również nie opierał się na opinii biegłego sądowego M. A.. Biegły M. A. błędnie przyjął, iż brak jest możliwości ustalenia stawek rynkowych dzierżawy dla wycenianej nieruchomości i wobec tego nie mógł wyliczyć realnej wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W ocenie Sądu biegły błędnie wyliczył wynagrodzenie opierając się na wartości rynkowej części nieruchomości zajętej przez urządzenie uwzględniając stopień ich ingerencji w nieruchomość. Zdaniem Sądu nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy jest również opinia uzupełniająca sporządzona przez biegłego sądowego B. J.. Dla wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie należy bowiem wziąć pod uwagę całą powierzchnię gruntu, a nie tylko tą która została zabudowana użytkowym należącym do strony pozwanej. Na skutek posadowienia na nieruchomości stacji transformatorowej należne jest wynagrodzenie za całą powierzchnię tej nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art.100 kpc, zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Wartość przedmiotu sporu w sprawie wynosiła 120.000 złotych, a Sąd zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 3.575 zł. Strona powodowa wygrała więc sprawę w 3 %, natomiast strona pozwana w 97 %. Koszty poniesione przez stronę powodową to: 6.000 zł tytułem opłaty od pozwu, 4.372,96 zł zaliczki na opinie biegłych sądowych, 3.600 zł koszty zastępstwa procesowego, co dało łącznie kwotę 13.972,96 zł. Wobec tego kwotą poniesioną przez stronę powodową jest 13.972,96 zł x 3 %, a więc koszty należne powódce to kwota 419,19 zł, natomiast koszty poniesione przez stronę pozwaną to: 3.600 zł koszty zastępstwa procesowego x 97 %, strona pozwana nie wносиła o zwrot opłaty od pełnomocnictwa, a więc koszty należne stronie pozwanej to kwota 3.492 zł Wobec powyższego Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej różnicę pomiędzy tymi kosztami to jest 3.492 zł (koszty strony pozwanej) - 419,19 zł (koszty strony powodowej) = 3.072,81 zł.