

Sygn. akt VIII Ca 265/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jadwiga Siedlaczek (spr.)
Sędziowie:	SSO Rafał Krawczyk SSO Hanna Matuszewska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Krystyna Sytniewska

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. C.**

przeciwko **Gminie Miasta T. - Prezydentowi Miasta T.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 22 marca 2013 r.

sygn. akt I C 1077/12

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki A. C. na rzecz pozwanej Gminy Miasta T. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

Sygn. akt VIII Ca 265/13

UZASADNIENIE

Powódka A. C. domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy Miasta T.- Prezydenta Miasta T. kwoty 7.636,25 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lipca 2012 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jej gruntu. Następnie na rozprawie cofnęła żądanie przekraczające kwotę 6.854, zł

Wyrokiem z dnia 22 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił powództwo oraz zasądził od powódki A. C. na rzecz Gminy Miasta T. kwotę 1.200 zł tytułem kosztów procesu. Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne: A. i S. C. byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) KW nr (...). Gmina Miasta T. zamierzała podjąć się realizacji inwestycji drogowej pod nazwą „Przebudowa ulicy (...) w T. na odcinku od ul. (...) do granic administracyjnych miasta”. Sporządzono projekt podziału nieruchomości poprzez wydzielenie m.in. działki nr (...), o powierzchni 149 m⁽²⁾ pod budowę drogi publicznej. Na podstawie operatu szacunkowego z dnia 6 czerwca 2007 r. za przedmiotową działkę zaproponowano odszkodowanie w kwocie 15.628,00 zł. Odszkodowanie w w/w wysokości zostało zaakceptowane przez właścicieli i Gmina Miasta T. przystąpiła do czynności zmierzających do zawarcia aktu notarialnego.

W dniu 26 lipca 2007 r. zmarł współwłaściciel działki, która miała być wykupiona na poszerzenie drogi. Spadek po zmarłym S. C. w całości nabyła A. C..

Gmina Miasta T. zaproponowała A. C. termin zawarcia aktu notarialnego, ta zaś wycofała się z pierwotnych ustaleń co do kwoty odszkodowania. W marcu 2009 r. A. C. wyraziła zgodę na wejście na teren działki (...), a kwestia odpłatności w dalszym ciągu pozostawała sporna. Pismem z dnia 12 kwietnia 2011 r. wyznaczono A. C. 2-miesięczny termin do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), oznaczonej działką nr (...) pod rygorem wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego. W określonym do tego terminie A. C. nie zawarła z Gminą Miasta T. aktu notarialnego. Natomiast z racji tego, że zamierzony cel inwestycyjny został zrealizowany w całości, to brak było ustawowych przesłanek do orzeczenia wywłaszczenia nieruchomości.

W 2011 r. został wykonany nowy operat szacunkowy w związku ze zmianą przepisów dotyczących wyceny nieruchomości i operatów szacunkowych. Tym razem wartość rynkowa działki nr (...) została ustalona na kwotę 54.900,00 zł. W takim stanie rzeczy A. C. przedstawiono nową ofertę nabycia nieruchomości za kwotę 54.900,00 zł. A. C. przystąpiła na w/w kwotę. W dniu 28 grudnia 2012 r. Gmina Miasta T. złożyła przed notariuszem oświadczenie, że w terminie do końca dnia 28 grudnia 2012 r. złoży do depozytu pieniężnego Kancelarii kwotę 54.900,00 zł. na poczet ceny sprzedaży działki nr (...). Ostatecznie w dniu 12 lutego 2013 r. doszło do nabycia przez Gminę Miasta T. nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) stanowiącą działkę nr (...). Do czasu uregulowania stanu prawnego działki nr (...) Gmina Miasta T. nie płaciła A. C. za korzystanie z w/w działki.

Tak więc powódka w okresie od marca 2009 r. do dnia wytoczenia powództwa była właścicielem działki nr (...), w tym czasie działka była wykorzystywana przez Gminę. Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy pozwana był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, a jeżeli tak to w jakiej wysokości. W ocenie Sądu Rejonowego powództwo znajdowało swą podstawę w przepisach o ochronie własności (art. 224- 225 k.c.). Nie można uznać, iż pomiędzy stronami w sposób dorozumiany doszło do zawarcia umowy użyczenia, a zatem w niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy dotyczące ochrony własności.

Z tych względów w ocenie Sądu powództwo, co do zasady zasługiwało na uwzględnienie. Natomiast co do wysokości roszczenia Sąd I instancji wskazał, że ciężar dowodu spoczywał na stronie powodowej. Pozwana zakwestionowała zarówno zasadę jak i wysokość roszczenia, zaś powódka działająca przez profesjonalnego pełnomocnika, przedstawiła żadnych dowodów na poparcie kwoty dochodzonej kwoty. Bez wątplenia takim środkiem dowodowym byłby wniosek o powołanie biegłego w zakresie szacowania nieruchomości.

Powódka złożyła apelację od powyższego wyroku, zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału (art. 233 § 1 k.p.c.) tj.

- 1) uznanie, że powódka nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie kwoty dochodzonego roszczenia, a nadto uznaniem, że bez wątplenia takim dowodem mogłaby być opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości
- 2) uznanie, że pozwana kwestionowała wysokość roszczenia stanowiącego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są, wbrew zarzutowi skarżącej, prawidłowe i mają swe odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Apelująca w istocie nie kwestionuje żadnej z okoliczności faktycznych przywołanych przez Sąd Rejonowy w ramach podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a podniesiony w tym kontekście zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w istocie dotyczy naruszenia art. 278 § 1 k.p.c., a w dalszej kolejności prawa materialnego tj. art. 224-225 k.c.

Za przesądzone należy uznać, że roszczenie powódki miało swą podstawę prawną. Jak trafnie wskazał Sąd a quo warunkiem jego uwzględnienia byłoby udowodnienie, w drodze adekwatnych środków dowodowych, wysokości kwoty jakiej żądała powódka. Wbrew stanowisku powódki pozwana w wyraźny sposób zakwestionowała roszczenie nie tylko co do zasady lecz również co do wysokości, wyraźnie wskazując, że brak dowodów na poparcie wysokości dochodzonej kwoty. Bez znaczenia jest przy tym, że w toku procesu powódka zmodyfikowała podstawę prawną powództwa żądając wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w miejsce pierwotnie żadanego odszkodowania. Pozwana, po zmianie podstawy prawnej roszczenia powódki, nadal konsekwentnie wносиła o oddalenie powództwa. Nie można zatem uznać wysokości roszczenia za ustaloną na podstawie przyznania bądź braku zaprzeczenia pozwanej (art. 229, art. 230 k.p.c.).

Przysługujące na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie nie jest odszkodowaniem, to znaczy nie stanowi naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz jest wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Wynagrodzenie to ustala się w sposób hipotetyczny, odnosząc się do stawek wolnorynkowych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 lutego 2013 r., I ACa 1134/12, Lex nr 1311977). Ustalenie wysokości takiego wynagrodzenia wymaga bez wątpienia wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c., a mianowicie oszacowania rynkowych stawek czynszu w odniesieniu do konkretnej nieruchomości. Dla wykazania wysokości roszczenia powódki konieczne było zatem złożenie wniosku o dowód z opinii biegłego w celu ustalenia jaki dochód mogłaby hipotetycznie uzyskać z przedmiotowej działki. Takiego wniosku dowodowego powódka jednak nie sformułowała. Sąd Okręgowy nie ma wątpliwości, że wobec zastępowania powódki w sprawie przez kwalifikowanego pełnomocnika nie zachodziły podstawy do dopuszczenia przez sąd takiego dowodu z urzędu na podstawie art. 232 zd. 2 k.p.c.

Natomiast odwołanie się przez powódkę do wysokości opłat za użytkowanie wieczyste stanowiło jedynie jej własną koncepcję, nie przekładającą się na wysokość obiektywnie należnego jej wynagrodzenia, i było dalece niewystarczające dla zweryfikowania kwoty żadanego wynagrodzenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację (art. 385 k.p.c.) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej koszty zastępstwa procesowego w II instancji (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu t.j.Dz.U. z 2013 r. poz. 490).