

Sygn. akt V ACa 590/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Renata Artska
Sędziowie:	SA Teresa Sobolewska SO del. Rafał Terlecki (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Żaneta Dombrowska

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa G. M.

przeciwko B. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 30 marca 2012 r. sygn. akt I C 190/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 69,40 zł (sześćdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 29 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałej części;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. koszty postępowania apelacyjnego przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 590/12

UZASADNIENIE

Powód G. M. domagał się zasądzenia od pozwanego B. S. kwoty 84.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda przez okres 10 lat wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 30 marca 2012 r. wydanym w sprawie I C 190/11 oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu. W uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał następujące motywy swego rozstrzygnięcia.

Powód został w 1/10 części współwłaścicielem nieruchomości rolnej o pow. 0.70.00 ha o nr działki (...), położonej we wsi O. gmina G., ówczesne woj. (...), zapisanej w Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...). Nieruchomość nabył na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w (...) z dnia 16 stycznia 1997 roku o stwierdzeniu nabyciu spadku po M. P. (1), która testamentem z dnia 10 lipca 1987 roku, otwartym i ogłoszonym w Sądzie Rejonowym w (...), powołała go do całości spadku. Natomiast, na mocy postanowienia z dnia 30 czerwca 1987 roku M. P. (1) nabyła spadek po swoim zmarłym mężu T. P. w 1/2 części, w tym w takiej samej części nabyła udział w gospodarstwie rolnym. Pozostałymi właścicielami działki nr (...) byli: R. G. w 1/5 części, C. H. w 1/40 części, W. P. w 9/40 części, A. P. w 9/40 części, M. P. (2) w 1/5 części i T. D. w 1/40 części. Wszyscy nie żyją.

Działka nr (...) sąsiaduje z siedliskiem pozwanego. Rodzice pozwanego korzystali z niej jako dzierżawcy na podstawie ustnej umowy z P. zawartej około 1950 roku. W latach pięćdziesiątych, sześćdziesiątych ubiegłego wieku P. wyprowadzili się z O., a około 1970 roku zmarli. Za ich życia rodzice pozwanego płacili im czynsz dzierżawny oraz dawali produkty w naturze (ziemniaki, jajka). W 1987 roku pozwany otrzymał od rodziców gospodarstwo rolne w drodze umowy darowizny i od tamtego czasu je prowadzi. Nadal uprawia działkę po P. i cały czas uiszczał za nią podatek rolny. Nie chciał, aby ziemia leżała odłogiem, a spadkobiercy P. nie zgłaszali się po działkę. Obecnie podatek rolny od tej działki wynosi 31 zł za kwartał. Decyzje w sprawie wymiaru podatku adresowane były i są na A. P. i doręczane pozwanemu.

Powód zamieszkiwał i nadal mieszka w B.. Nigdy nie był w O., nie widział swojej działki, nie wie, gdzie ona się znajduje. Kontaktował się jedynie z Urzędem Gminy w G.. Wiedział, że pozwany uprawia przedmiotową działkę. M. P. (1) mówiła mu o tym.

Pismem z dnia 27 listopada 1998 roku Urząd Gminy G. zawiadomił powoda, iż pozwany płacił podatek od nieruchomości położonej we wsi O. działka o pow. 0.70 ha, a Urząd te wpłaty przyjmował, ponieważ pozwany podawał się za samoistnego posiadacza w/w gruntu.

W piśmie z dnia 15 stycznia 1999 roku powód poinformował Wójta Gminy G., że jest w stanie płacić podatek od nieruchomości rolnej za swoją działkę o pow. 700 m², jednak nie stać go na opłacanie podatku za cały grunt o pow. 0.70.00 ha. Nadto, powód wskazał aby obowiązkiem zapłaty reszty podatku obciążyć pozostałych współwłaścicieli, a jeśli oni nie wyrażą na to zgody, to aby pozwany nadal płacił podatek za resztę gruntu.

W odpowiedzi na pismo powoda, Urząd Gminy w G. poinformował go, że co do nieruchomości będącej współwłasnością kilku osób wystawia się jeden nakaz płatniczy podatku. W przypadku zniesienia współwłasności i wyodrębnienia konkretnych działek, może nastąpić wyliczenie podatku co do określonej powierzchni nieruchomości.

W 2007 roku powód złożył do Sądu Rejonowego (...) wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości obejmującej działkę nr (...). Postępowanie w sprawie zostało najpierw zawieszona na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c, a następnie po roku umorzona postanowieniem z dnia 30.10.2009 roku z uwagi na niezłożenie wniosku o podjęcie postępowania w ciągu roku czasu.

Pismem Urzędu Gminy G. z dnia 3 marca 2010 roku powód uzyskał informację, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym do dnia 31 grudnia 2002 rok, działka nr (...) przeznaczona była do użytkowania rolniczego, a obecnie Gmina G. nie posiada opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i Wójt Gminy nie wydał decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu tej działki, natomiast opracowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje w części tej działki zabudowę wielofunkcyjną.

Pismem z dnia 8 listopada 2010 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 252.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z działki nr (...) bez tytułu prawnego przez okres 10 lat. Następnie w kolejnym piśmie z dnia 9 listopada 2010 roku powód poinformował pozwanego, że kwota 252.000 zł była „żartem” i zaproponował pozwanemu, aby on sam podał kwotę wynagrodzenia, którą byłby skłonny zapłacić, w terminie 14 dni po rygorem skierowania sprawy do Sądu.

W 2011 roku pozwany złożył w Sądzie Rejonowym (...) wniosek o zasiedzenie działki nr 131. Zarządzeniem z dnia 12 kwietnia 2011 roku Sąd zwrócił wniosek pozwanego z uwagi na niezuzupełnienie jego braków formalnych polegających na niewskazaniu adresów uczestników postępowania, tj. figurujących w Kw współwłaścicieli nieruchomości.

W tym samym roku pozwany złożył także wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości obejmującej działkę nr (...) przez uwłaszczenie. Postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2011 roku Sąd Rejonowy (...) wniosek ten oddalił.

W 2011 roku pozwany na działce nr (...) wysiał pszenicę. Z całej działki zebrał 4 tony pszenicy i osiągnął dochód w kwocie 500zł za tonę, tj. łącznie 2000 zł. Aby uzyskać taki zbiór musiał zainwestować środki finansowe w siew, nawozy, potem orkę i opłacić usługę pracy kombajnu. Pozwany nie ma własnych maszyn, bo ma małe gospodarstwo rolne. W związku z tym aby uprawiać ziemię wynajmuje maszyny od okolicznych rolników. W rezultacie „wyszedł na zero”.

Sąd Okręgowy wskazał, iż bezspornie pozwany korzystał z działki nr (...) bez tytułu prawnego do tej nieruchomości i bez zgody powoda jako jej współwłaściciela. Rodzice pozwanego zawarli ustną umowę dotyczącą dzierżawy działki z P., poprzednimi jej właścicielami. Strony zaś nigdy nie zawierały żadnej umowy w tym przedmiocie. Pozwany wiedział, że nie przysługuje mu żaden tytuł prawny do korzystania z działki. Uprawiał ją, bo leżała odłogiem, a spadkobiercy po P. nie zgłaszali się po działkę. W związku z powyższym Sąd I instancji uznał, iż pozwany był posiadaczem spornej nieruchomości w złej wierze.

Z uwagi na treść z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. pozwany jako samoistny posiadacz działki w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia powodowi jako właścicielowi za korzystanie z jego nieruchomości.

Sąd Okręgowy podkreślił, że 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. Zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść.

Powód domagał się kwoty 84.000 zł, którą wyliczył przyjmując wartość 1 m² działki na 1 zł, co daje kwotę 700 zł miesięcznie, a 8400 zł rocznie. Wynagrodzenie za 10 lat wynosiłoby więc 84.000 zł. W ocenie Sądu pierwszej instancji, powód nie wykazał wysokości żadanego wynagrodzenia. Nie udowodnił, iż cena za 1 m² jest ceną rynkową ziemi rolnej na tym terenie, w obecnych warunkach gospodarczych. Powoływanie się na ceny 1 m² ziemi w innej sprawie, niezwiązanej przedmiotowo z niniejszą, jest niewystarczające do przyjęcia, iż stawka 1 zł za 1 m² jest odpowiednia. Powód nie powołał się na żadne miarodajne źródło, np. na dane z Głównego Urzędu Statystycznego, czy (...), które mogłyby stanowić podstawę do przyjęcia wskazywanej przez niego ceny 1 m² ziemi. W związku z tym, Sąd Okręgowy przyjął, iż twierdzenia powoda, że stawka 1 zł za 1 m² działki odpowiada stawkom rynkowym, nie zasługują na uwzględnienie. Powód nie przedstawił nadto żadnych innych dowodów na poparcie swoich twierdzeń i w konsekwencji nie sprostował ciężącemu na nim obowiązku wykazania zasadności swego roszczenia.

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. a contrario, Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt I sentencji. Kosztami sądowymi, od których zwolniony był powód obciążono Skarb Państwa.

Apelację od wyroku wywiódł powód. Z treści środka odwoławczego wynika, iż zaskarżył go w całości wnosząc o jego zmianę i zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego kwoty 84.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

przez pozwanego z nieruchomości należącej do powoda przez okres 10 lat. Z treści apelacji wynika, iż powód zarzucił Sądowi I instancji brak stronniczości, naruszenie art. 5 kpc polegający na nieudzieleniu apelującemu stosownych pouczeń, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne i dowolne ustalenie stanu faktycznego, nieprawidłowości w protokole rozpraw. Podniósł, że wyrok jest dla niego krzywdzący. Dodał, iż działał bez adwokata i nie miał świadomości, że złożony przez niego na rozprawie w dniu 16 marca 2012 r. wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego jest zgłoszeniem nowego dowodu. W przekonaniu apelującego dowodem jest wyłącznie dokument.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna, aczkolwiek z przyczyn zgoła odmiennych od podniesionych przez powoda.

Zamierzonego skutku nie mógł wywołać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Do naruszenia tego przepisu mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby powód wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok SN z dnia 16.12.2005 r., III CK 314/05, LEX nr 172176). Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sądowi pierwszej, w zakresie ustaleń poczynionych co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, nie można zarzucić naruszenia powyższych reguł. Trafnie co prawda apelujący wskazuje, iż Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że pozwany wszedł w posiadanie spornej nieruchomości w 1987 r. Z zeznań pozwanego (k. 135), jak i z treści odpowiedzi na pozew (k. 54) wyraźnie wynika, że w posiadanie działki należącej do powoda wszedł w 1978 r. w drodze umowy darowizny zawartej z rodzicami. Powyższa nieprawidłowość nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Okoliczności istotne ustalone zostały przez Sąd I instancji prawidłowo, a co więcej są w sprawie bezsporne. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż powód jest współwłaścicielem w 1/10 części nieruchomości rolnej o pow. 0.70.00 ha o nr działki (...), położonej we wsi O. gmina G., objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego (...). Pozwany zaś w latach, za które powód domaga się wynagrodzenia, jak i w chwili obecnej uprawia przedmiotową działkę bez tytułu prawnego i nie uiszcza na rzecz powoda żadnego wynagrodzenia. Wpływu na rozstrzygnięcie nie miała również podniesiona przez apelującego nieścisłość w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku polegająca na wskazaniu, iż pozwany w 2011 r. w wyniku bilansu zysków i strat z uprawy działki nr (...) „wyszedł na zero”, podczas gdy z jego wyjaśnień wynika, iż „w efekcie wyszedł prawie na zero” (k. 135). Jak trafnie bowiem podniósł Sąd Okręgowy powstanie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, jak i wysokość tego wynagrodzenia nie zależą od tego, czy posiadacz uzyskał jakkolwiek korzyść z rzeczy.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 5 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem w razie uzasadnionej potrzeby sąd może udzielać stronom działającym bez profesjonalnego pełnomocnika niezbędnych pouczeń co do czynności procesowych. Z treści powyższego przepisu wynika zatem, iż udzielania takich pouczeń nie jest obowiązkiem sądu, lecz jego uprawnieniem. Ponadto sąd nie może udzielać wskazówek ani też pouczać o skutkach prawnych czynności procesowych i skutkach zaniedbań tych czynności. Wbrew zatem twierdzeniom apelującego Sąd Okręgowy nie mógł pouczyć go o niekorzystnych dla niego konsekwencjach wynikających z faktu niezawnioskowania dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości należnego mu wynagrodzenia za bezumowne korzystania przez pozwanego z należącej do powoda nieruchomości. Z przepisu art. 5 k.p.c. a contrario wynika zakaz pouczenia stron o potrzebie powołania w sprawie określonego dowodu.

Z analogicznych względów nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut stronniczości Sądu I instancji. Apelujący faktu naruszenia przez ten Sąd zasady bezstronności upatrywał w fakcie udzielenia na rozprawie w dniu 7 czerwca 2011 r. pozwanemu pouczeń, co do możliwości złożenia wniosku o zasiedzenie nieruchomości należącej do powoda, bądź skorzystania z ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu gospodarstw rolnych. Zważyć należy, iż powyższe pouczenie odnosiło się do możliwości dokonania przez pozwanego określonych czynności procesowych, nie zaś do skutków tych czynności. Ponadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nic nie stało na przeszkodzie, aby powód – w sytuacji, gdy uważał, że sędzia referent w postępowaniu pierwszoinstancyjnym jest stronniczy – złożył wniosek o jego wyłączenie.

Zamierzonego skutku nie mógł odnieść również zarzut nieprawidłowości w treściach protokołów. Powód wniósł co prawda wnioski o ich sprostowanie i uzupełnienie, nigdy jednak od zarządzeń przewodniczącego odmawiającego sprostowania w sposób postulowany przez powoda, nie odwoływał się do sądu w trybie art. 160 zd. 2 k.p.c. Z uwagi na powyższe na obecnym etapie postępowania nie może podnosić, że protokoły rozpraw w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie odpowiadają prawdzie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżony wyrok naruszył jednak przepisy prawa materialnego.

W tym miejscu podkreślić należy, iż w przyjętym systemie apelacji celem postępowania apelacyjnego jest ponowne wszechstronne zbadanie sprawy pod względem faktycznym i prawnym. Zgodnie z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r., (sygn. IV CKN 1574/00, publ. LEX nr 78327) sąd odwoławczy będąc przede wszystkim instancją merytoryczną orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd orzekający dwóch naczelnych obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami kodeksu postępowania cywilnego oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Kontrola instancyjna zaskarżonego orzeczenia ma natomiast na celu ustalenie, czy w sprawie będącej przedmiotem rozpoznania Sąd pierwszej instancji sprostał tym wymogom.

Zarówno w literaturze, jak i w judykaturze ugruntowany jest pogląd, że sąd drugiej instancji rozpoznając apelację powinien wziąć pod uwagę wszystkie stwierdzone naruszenia prawa materialnego, popełnione przez sąd pierwszej instancji niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w tym środku odwoławczym (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2004 r., I CKN 179/99, OSNC 2002, nr 4, poz. 54 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7).

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie zaszła potrzeba dopuszczenia przez Sąd, na podstawie art. 232 zd. 2 k.p.c., z urzędu dowodu z opinii biegłego do spraw rolnictwa celem ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego jaki powód mógłby uzyskać z dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni 0,70 ha stanowiącej działkę nr (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego (...) w okresie od 1 stycznia 2001 r. do 31 grudnia 2010 r. Sąd Odwoławczy miał przy tym na uwadze, iż podejmowanie przez Sąd z urzędu inicjatywy dowodowej dopuszczalne jest jedynie w sytuacjach szczególnych. Jak wskazał jednak Sąd Najwyższy w wyroku z 13 lutego 2004 r. dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu nie może być uznane za działanie naruszające bezstronność sądu i równości stron, zwłaszcza w sytuacji, gdy strona działająca bez profesjonalnego pełnomocnika jest nieporadna (vide IV CK 24/03, OSNC 2005/3/45). W opinii Sądu II instancji, w świetle treści pism procesowych powoda, w tym zwłaszcza złożonej przez niego apelacji, z okolicznością taką w realiach niniejszej sprawy mamy do czynienia. Apelujący nie radzi sobie z prowadzeniem procesu, nie orientuje się w instytucjach prawa cywilnego procesowego, o czym świadczy chociażby fakt, iż pojęcie „dowodu” utożsamia wyłącznie z dokumentem, nie rozumiejąc, iż desygнатem tego pojęcia jest również opinia biegłego.

W oparciu o opinię z dnia 15 lipca 2012 r. Sąd Apelacyjny ustalił, iż czynsz dzierżawny działki nr (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego (...) ustalony według cen żyta przyjmowanych do rozliczeń w gminie G. od gruntów mienia komunalnego dla powierzchni 0,70 ha wynosił: w 2001 r. - 66,02 zł, w 2002 r. - 69,72 zł, w 2003 r. - 66,63 zł, w 2004 r. - 66,63 zł, w 2005 r. - 53,18 zł, w 2006 r. - 55,53 zł, w 2007 r. - 67,13 zł, w 2008 r. - 91,63 zł, w 2009 r. - 89,64 zł, a w 2010 r. - 67,93 zł (k. 196-199).

Z uwagi na zastrzeżenia zgłoszone przez strony co do powyższej opinii Sąd Odwoławczy dopuścił dowód z opinii uzupełniającej. W opinii tej biegły w całości podtrzymał swoją dotychczasową opinię. Odnosząc się do zarzutów powoda wskazał, iż wysokość czynszu dzierżawy w obrocie komunalnym i prywatnym są zbliżone. Dodał, że analizy wysokości czynszów dokonał u trzech rolników, którzy dzierżawią grunty w tej samej wsi, w której znajduje się działka powoda i uczynił to w obecności sołtysa tej wsi (k. 289).

W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia z dnia 15 lipca 2012 r., w świetle opinii uzupełniającej z 20 stycznia 2013 r., została wykonana w sposób rzetelny i fachowy, jest wyczerpująca i należyte uzasadniona. Zawiera wszelkie niezbędne elementy takie jak sprawozdanie z dokonanych czynności i spostrzeżeń, kategorię odpowiedź na postawione biegłemu pytania, wnioski oraz uzasadnienie pozwalające na sprawdzenie przez sąd logicznego toku rozumowania biegłego. Opinia ta wyczerpująco odnosi się do wszystkich kwestii zawartych w tezie dowodowej postanowienia Sądu. Natomiast jej uzasadnienie jest sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały także dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych, do czego zobowiązuje przepis art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 285 § 1 k.p.c. W opinii uzupełniającej, odnosząc się do zastrzeżeń powoda, biegły wskazał, iż przyjęte przez niego stawki czynszu dzierżawnego dla mienia komunalnego w gminie G. są zbliżone do stawek obowiązujących w obrocie prywatnym.

Przyjmując, iż opinia z dnia 15 lipca 2012 r. stanowi miarodajny dowód dla poczynienia ustaleń faktycznych w przedmiotowej sprawie, na podstawie art. 217 § 2 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowodowy powoda o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, uznając, iż powyższy wniosek dowodowy zmierza wyłącznie do zwłoki procesu, a okoliczności istotne w sprawie zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. właścicielowi należy się odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, który nie miał do tego tytułu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 120/07).

W realiach przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, iż pozwany korzysta ze stanowiącej współwłasność powoda działki bez żadnego tytułu prawnego. Jest przy tym jej posiadaczem samoistnym w rozumieniu art. 336 k.c., o czym świadczy fakt uprawniania tej działki, dokonywania na niej obsiewów, czerpania z tego tytułu korzyści, jak również uiszczania podatku rolnego. Pozwany korzysta zatem ze spornej działki jak właściciel. Bezspornym jest przy tym, że pozwany miał świadomość, iż względem powyższej nieruchomości nie przysługuje mu żaden tytuł prawny. Z jego zeznań wynika, że działkę nr (...) zaczął uprawiać, by nie leżała odłogiem. Wskazał, że „nie było komu się nią zająć, bo nikt nie zgłaszał się od państwa P. po nią” (k. 135). Spełnione zostały zatem wszystkie przesłanki warunkujące możliwość dochodzenia przez powoda od pozwanego wynagrodzenia na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie wynagrodzenie to powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych okolicznościach właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za wynajęcie albo wydzierżawienie nieruchomości podobnego rodzaju, według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75 oraz z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00).

Ustalenie wysokości należnego powodowi wynagrodzenia Sąd Apelacyjny dokonał w oparciu o opinię biegłego w dziedzinie rolnictwa z dnia 15 lipca 2012 r., który przy jego szacowaniu odwołał się do rynkowych stawek czynszu dzierżawy przyjmowanych w gminie G.. Z powyższej opinii wynikało, iż czynsz ten z działki o powierzchni 0,70 ha w okresie od 2001 r. do 2010 r. wynosiłby 694 zł. Mając zatem na uwadze fakt, iż powodowi jako współwłaścicielowi względem działki nr (...) przysługuje jedynie udział w wysokości 1/10, wysokość należnego mu od pozwanego wynagrodzenia za sporny w sprawie okres zamyka się w kwocie 69,40 zł. Taką też kwotę, na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., należało na jego rzecz zasądzić wraz z odsetkami, na podstawie art. 481 § 1 k.c., od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, oddalając, na zasadzie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. a contrario, powództwo w pozostałej części, jako niezasadne.

W tym stanie rzeczy, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c., orzeczono jak w punkcie I wyroku.

W punkcie drugim, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalono apelację w pozostałym zakresie, wobec niewykazania przez apelującego zasadności jego twierdzeń, iż należne mu od pozwanego wynagrodzenie winno wynosić 84.000 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c., z uwagi na trudną sytuację materialną powoda, jak również na fakt, iż na koszty te składał się wyłącznie koszt dowodu z opinii biegłego, który to dowód został przez Sąd Apelacyjny dopuszczony z urzędu.