

Sygn. akt I.Ca 270/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2014r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski (spr.)
Sędziowie:	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Mirosław Kowalewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2014 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. R., E. K. i A. K.**

przeciwko R. P. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego R. P. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Augustowie V Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w S.

z dnia 9 maja 2014r., sygn. akt V C 25/13

1. Zmienia zaskarżony wyrok w pkt. I w ten sposób, że w miejsce daty „5 maja 2012r.” wpisuje datę „5 grudnia 2012r.”
2. Oddala apelację w pozostałej części;
3. Zasądza od pozwanego R. P. (1) solidarnie na rzecz powodów P. R., E. K. i A. K. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II – giej instancji.

Sygn. akt: I. Ca. 270/14

UZASADNIENIE

Powodowie A. K., E. K. i P. R. domagali się zasądzenia od pozwanego R. P. (1) kwoty 26.554,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem bezumownego korzystania przez pozwanego z ich nieruchomości, położonej w obrębie J. gm. S., składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 24,9686 ha za okres od 01 września 2009 r. do 25 września 2012 r. Jednocześnie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew, pozwany R. P. (2) wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania według spisu kosztów. Z ostrożności procesowej zgłosił zarzut potrącenia kwoty 4.387,70 zł, którą uiścił na rzecz powodów. Pozwany zakwestionował prawidłowość wyliczenia wysokości wynagrodzenia wskazując, iż jest ono zawyżone.

Na rozprawie w dniu 28.04.2014 r. powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu i domagali się zasądzenia od pozwanego tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości kwoty 19.139,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, cofnęła powództwo w pozostałym zakresie wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2014 r. w sprawie o sygn. akt: V. C. 25/13 Sąd Rejonowy w Augustowie V Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w S. zasądził od pozwanego R. P. (1) solidarnie na rzecz powodów: P. R., A. K., E. K. kwotę 19.139,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 maja 2012 roku do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie umorzył postępowanie w sprawie. Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd Rejonowy nakazał pobrać solidarnie od powodów: P. R., A. K., E. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Augustowie kwotę 239,75 zł tytułem brakujących wydatków w sprawie, zasądził od pozwanego R. P. (1) solidarnie na rzecz powodów: P. R., A. K., E. K. kwotę 3.949,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz zasądził solidarnie od powodów: P. R., A. K., E. K. na rzecz pozwanego kwotę 676,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń wynikało, że Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział (...) w O. wydzierżawiła pozwanemu nieruchomość położoną w obrębie J. gm. S., składającą się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 24,9686 ha na podstawie umowy z dnia 26.01.2005 r. nr (...) (...) - (...) zmienionej aneksem z dnia 14 marca 2005 r. na czas określony tj. od dnia 01 stycznia 2004 r. do dnia 31.12.2013 r. Następnie na mocy prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Sejnach z dnia 28.12.2006 r. w sprawie o sygn. akt: I C 31/06 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w miejsce dotychczasowego wydzierżawiającego wstąpili: A. K., T. K., I. R.. Pismem z dnia 30.12.2008 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. poinformowała pozwanego o zmianie osoby wydzierżawiającego.

W dniu 31 lipca 2009 r. właściciele nieruchomości wypowiedzieli pozwanemu R. P. (1) umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 7 umowy z powodu zaniechania utrzymywania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (w tym również sadu) i został on wezwany do natychmiastowego, jednak nie później niż do dnia 31 sierpnia 2009 r. wydania nieruchomości. Wezwanie to doręczone zostało pozwanemu w dniu 3 sierpnia 2009 r.

W dniu 26 maja 2010 r. powodowie wystąpili przeciwko pozwanemu z powództwem o wydanie nieruchomości. W toku tego postępowania dnia 16.09.2011 r. strony zawarły ugodę, w treści której potwierdziły fakt wypowiedzenia pozwanemu umowy dzierżawy w dniu 31.07.2009 r. a także ustaliły, iż przedmiotowa nieruchomość zostanie wydana powodom przez pozwanego nie później niż do dnia 30 września 2012 r. Jednocześnie pełnomocnik powodów oświadczyła, iż uгода ta nie stanowi zgody powodów na korzystanie przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości i zastrzegła prawo do dochodzenia roszczeń od pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od dnia 01.09.2009 r. do dnia 30.09.2012 r.

Pozwany wydał powodom przedmiotową nieruchomość w dniu 25 września 2012 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przyjął, że pozwany był zależnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości (dzierżawcą) do dnia 31.08.2009 r. Do tego dnia pozwany był zobowiązany przez rodzinę K. do zwrotu dotychczas dzierżawionej nieruchomości. Fakt, iż pozwany nie kwestionował podstawy wypowiedzenia i żądania zwrotu nieruchomości, znajduje potwierdzenie w treści ugody zawartej na rozprawie w dniu 16.09.2011 r. w sprawie o sygn. akt: I C 16/11 Sądu Rejonowego w Sejnach. W treści tej ugody zarówno pozwany, jak i członkowie rodziny K. potwierdzili fakt wypowiedzenia pozwanemu umowy dzierżawy w dniu 31.07.2009 r., a także ustalili, iż przedmiotowa nieruchomość zostanie wydana przez pozwanego powodom nie później niż do dnia 30 września 2012 r. Jednocześnie pełnomocnik powodów oświadczył, iż uгода ta nie stanowi zgody powodów na korzystanie

przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości i zastrzegł prawo do dochodzenia roszczeń od pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od dnia 01.09.2009 r. do dnia 30.09.2012 r.

W świetle art. 7 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że powodowie wykazali złą wiarę pozwanego, który po dniu 31.08.2009 r. wiedział, iż nie przysługuje mu prawo do korzystania z nieruchomości, co potwierdził akceptując żądanie wydania nieruchomości. Dlatego też już od dnia 01 września 2009 r. obowiązany był do wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, co wynika z art. 224 §2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy stwierdził, że na pozwanym od dnia 1 września 2009 r. spoczywał obowiązek zapłaty na rzecz powodów wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości do dnia zwrotu, tj. 25.09.2012 r.

W tych warunkach Sąd I instancji uznał, że za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej w danych okolicznościach mógłby je uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub wdzierżawił, czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego (teza 5 Komentarz art. 224 k.c. pod redakcją Stanisława Rudnickiego, Lexis Nexis, Warszawa 2004). Właściwą więc kwotę należną tytułem wynagrodzenia będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (tak: Komentarz do art. 224 k.c., E. Gniewek, Zakamycze 2001, teza 7 do roszczenia o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy). Wynagrodzenie to jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (vide: wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, Lex nr 52680). O przysługiwaniu określonej osobie legitymacji czynnej w postępowaniu o zasądzenie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy decyduje jej wpisanie w księdze wieczystej jako właściciela rzeczonyj nieruchomości (vide: wyrok SN z 03.03.2006 roku, II CK 409/05). Mając zaś na uwadze odpis z księgi wieczystej powodom przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z powództwem o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy stwierdził, iż roszczenie powodów w zakresie wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości za okres od chwili utraty prawa do dysponowania nieruchomością (tj. od 01.09.2009 r.) do czasu przekazania nieruchomości (25.09.2012 r.) jest zasadne.

Wysokość należnego powodom wynagrodzenia Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego, który wyliczył, iż należne wynagrodzenie za okres od 01.09.2009 roku do 25.09.2012 roku wynosi 21.372,00 zł. Uwzględniając zaś wpłaconą przez pozwanego kwotę w okresie objętym pozwem tj. 2.232,70 zł za bezumowne korzystanie, wynagrodzenie to winno wynosić 19.139,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Odnosząc się do wysokości potrącenia, Sąd Rejonowy zważył, że kwota wpłacona przez pozwanego w okresie objętym pozwem, wskazywana początkowo jako 4.387,70 zł została zakwestionowana przez powodów. Powodowie wskazali bowiem, iż wpłata za korzystanie z nieruchomości wynosiła jedynie 2.232,70 zł, a pozostałe wpłaty dotyczyły podatku. Skoro więc pozwany nie zakwestionował przedmiotowego wyliczenia, Sąd Rejonowy uznał je za bezsporne.

W konsekwencji powyższego Sąd Rejonowy uznał roszczenie powodów w wysokości 19.139,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty za zasadne.

Wobec cofnięcia powództwa w dalszym rozmiarze wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, Sąd I instancji w tym zakresie postępowanie umorzył na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i 4 k.p.c. uznając, iż cofnięcie pozwu nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego i nie zmierza do obejścia prawa.

O brakujących kosztach procesu w wysokości 239,75 zł tymczasowo wyłożonych ze środków Skarbu Państwa na poczet opinii biegłego Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 83 ust. 1 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obciążając nimi solidarnie powodów.

Na podstawie art. 100 k.p.c., Sąd Rejonowy stosunkowo rozdzielił pomiędzy stronami koszty procesu uwzględniając, iż powodowie ostatecznie ostali się w 72% roszczenia, zaś pozwany - 28%.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany R. P. (1), zaskarżając go w całości

W apelacji wywiezionej przez pozwanego R. P. (1), który zaskarżył wyrok w całości, zarzucono Sądowi Rejonowemu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

a) art. 7 k.c. poprzez uznanie, że pozwany wykazał się złą wiarą w zakresie regulowania czynszu w określonej wysokości, co w konsekwencji spowodowało nałożenie na pozwanego obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu powodów, podczas gdy powodowie nie kwestionowali wysokości czynszu przekazywanego comiesięcznie do ich rąk od pozwanego, oraz nie kwestionowali zasadności, iż ponosił koszty zarządu nieruchomością tj. podatku od nieruchomości przez pozwanego,

b) art. 6 k.c. poprzez uznanie, że powodowie obalili domniemanie dobrej wiary pozwanego poprzez sam fakt, iż skierowali przeciwko pozwanemu powództwo o wydanie nieruchomości i wpisanie do protokołu ugody jednostronnego oświadczenia, iż powodowie zastrzegają prawo do dochodzenia roszczeń od pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, podczas gdy po zawarciu ugody w przedmiotowym postępowaniu nie zgłaszali zarzutu co do wysokości otrzymywanego czynszu od pozwanego,

c) art. 5 k.c. poprzez uznanie, że zachowanie powodów wyrażające się w pobieraniu czynszu od pozwanego w wysokości obowiązującej do czasu wezwania do wydania nieruchomości, nie wskazania pozwanemu innej stawki czynszu oraz domaganiu po wydaniu nieruchomości czynszu w wysokości dwukrotnie wyższej nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy pozwany opłacając czynsz w dotychczasowej wysokości działał w dobrej wierze, a powodowie zaś to wykorzystali,

d) art. 481 k.c. poprzez zasądzenie odsetek od kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie od daty wcześniejszej niż data wyrokowania,

e) art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.c. - poprzez uznanie, iż pozwany był w złej wierze od daty 1 września 2009 r., podczas gdy zgodnie z art. 225 k.c. złą wiarę przyjmuje się od daty dowiedzenia o wytoczeniu powództwa o wydanie nieruchomości,

f) art. 226 § 2 k.c. poprzez nie uwzględnienie w rozliczeniu pomiędzy stronami kosztów nakładów koniecznych dotyczących zarządu majątkiem, tj. uiszczanego przez pozwanego podatku od nieruchomości w czasie korzystania z nieruchomości, a który to wyniósł kwotę 2.155 zł,

2) ***naruszenie przepisów prawa procesowego, mających istotny wpływ na wynik sprawy w postaci:***

a) ***art. 233 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez oparcie części rozstrzygnięcia w sprawie, tj. ustalenia wysokości czynszu, wyłącznie na podstawie jednego z wielu przeprowadzonych dowodów mianowicie dowodu z opinii biegłego, podczas gdy Sąd nie uwzględnił dowodu z dokumentów - umów zawieranych przez dzierżawców z gminą S., korzystnych dla pozwanego oraz umów wiążących strony w latach poprzedzających rok, w którym doszło do wypowiedzenia umowy przez powodów, a jednocześnie najbardziej miarodajnych, gdyż dotyczą powiatu (...), a których czynsz w powiecie (...) kształtuje się w wysokości ok. 100 zł/ha, zaś czynsz, jaki uiszczal pozwany powodom w ww. latach kształtowej się w wysokości 164 - 185 zł/ha, a ponadto nie przedstawił argumentacji w uzasadnieniu wyroku, dlaczego nie obdarzył ich wiarygodnością,***

b) ***art. 233 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż opinia biegłego jest kompletna, podczas gdy biegły niezasadnie pominął umowy z Gminą S. i innych dzierżawców, a nadto dokonywał błędnych wyliczeń czynszu, gdyż uwzględnił cały obszar, nie zaś wyłącznie grunty użytkowe.***

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, alternatywnie zmianę zaskarżonego wyroku poprzez obniżenie zasądzonej kwoty do kwoty 4.775,04 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 grudnia 2012 r. oraz zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu z uwzględnieniem stopnia, w jakim roszczenie powoda zostanie uwzględnione na skutek apelacji pozwanego, nie obciążenie pozwanego kosztami sądowymi oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed Sądem II instancji.

W odpowiedzi na apelację, powodowie domagali się jej oddalenia oraz zasądzenia od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jedynie w nieznacznym zakresie podlegała uwzględnieniu.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i wszechstronnie rozważył zgromadzony materiał dowodowy. Dokonał właściwej oceny prawnej powództwa i trafnie przyjął, iż w przedmiotowej sprawie pozwany posiadał we władaniu całą nieruchomości powodów, pozostając w złej wierze. W konsekwencji prawidłowo ustalił, opierając się na opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego. Poczynione w tym zakresie przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne oraz wywody prawne Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne bez potrzeby ponownego ich przytaczania. Trafny okazał się jedynie zarzut dotyczący daty naliczania odsetek za opóźnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji słusznie uznał pozwanego za samoistnego posiadacza przedmiotowej nieruchomości będącym w złej wierze od dnia 1 września 2009 r. Wskazać należy, że zgodnie z utrwalonego już piśmiennictwa wynika, że podział posiadania na posiadanie w dobrej i złej wierze zależy od tego, jakie jest przeświadczenie posiadacza, co do rzeczywistych lub rzekomych jego uprawnień. Istotne jest, że dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak takiej wiadomości spowodowany niedbalstwem. Tymczasem na gruncie sprawy nie może być nieistotnym, że pozwany pismem z dnia 30 grudnia 2008 r. dowiedział się o zmianie właścicieli dzierżawionej przez niego nieruchomości, a następnie pismem z dnia 31 lipca 2009 r. powodowie wypowiedzieli mu umowę dzierżawy i wezwali do natychmiastowego wydania nieruchomości najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2009 r. Z powyższego wynika, że pozwany miał wiedzę o tym, że nie łączy go z powodami jakiegokolwiek stosunek prawny i nie jest osobą uprawnioną do władania nieruchomością. Stan wiedzy pozwanego o braku jakichkolwiek praw względem dzierżawionej nieruchomości został potwierdzony w ugodzie z dnia 16 września 2011 r. zawartej pomiędzy stronami.

W konsekwencji powyższego należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że okres bezumownego korzystania, za który przysługuje powodom odpowiednie wynagrodzenie obejmuje od dnia 1 września 2009 r. do dnia 25 września 2012 r. W tym okresie bowiem pozwany korzystał z przedmiotowej nieruchomości bez żadnego porozumienia z powodami będąc w złej wierze.

Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy winno odpowiadać pod względem wartości temu, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wdzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy przewidziane w art. 230 k.c. w zw. z art. 225 i art. 224 § 2 k.c. nie jest odszkodowaniem i nie stanowi naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz jest wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić, gdyby jego posiadanie oparte było na prawie. Innymi słowy jest tym, co właściciel uzyskałby gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Wynagrodzenie to ustala się w sposób hipotetyczny, odnosząc się do stawek wolnorynkowych (patrz np. uchwała składu 7 sędziów – zasada prawna, z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209; wyrok SN z dnia 22 września 2005, sygn. akt IV CK 105/05; LEX nr 346083; wyrok SA w Łodzi z dnia 18 lutego 2013 r., I ACa 1134/12, LEX nr 1311977; wyrok SA w Poznaniu z dnia 4 kwietnia 2008 r., I ACa 147/08, LEX nr 466414).

W świetle powyższego nie można podzielić zarzutu skarżącego, iż wysokość uiszczanego przez niego czynszu jest adekwatna do wysokości czynszu, jaki powodowie uzyskiwaliby, gdyby łączyłby ich stosunek prawny. Przeczy temu treść opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. T., który ustalając wysokość czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania przez powodów oszacował go na kwotę 21.372,00 zł za cały okres objęty pozwem, przyjmując do analizy średni poziom czynszów obowiązujących na obszarze województwa (...) i (...) - (...). Okoliczność, że powodowie nie kwestionowali wysokości wpłat za użytkowanie ich gruntów przez pozwanego w okresie od 01.09.2009 r. do 25.09.2012 r., nie zmienia faktu, że wysokość jego wpłat nie była miarodajna do wysokości średnich czynszów dzierżawnych obowiązujących w regionie. W ocenie Sądu Okręgowego, trudno jest też uznać, aby powodowie godzili się na wysokość wpłat uiszczanych przez pozwanego za użytkowanie ich gruntu, skoro w tym przedmiocie nie wypowiadali się i nie czynili żadnych ustaleń z pozwanym, a poza tym w sprawie o wydanie nieruchomości nie zrzekli się prawa dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości, a więc pozwany miał świadomość, że powodowie w przyszłości będą dochodzić tego roszczenia.

Podkreślenia wymaga również fakt, że biegły sądowy ustalił czynsz dzierżawny jako dochód netto właścicieli nieruchomości, a obowiązek podatkowy miał obciążać dzierżawcę, co znajduje w zapisie umowy dotyczącym dzierżawy. Skoro zaś strony nie zawierały umowy, a osobą samoistnie posiadającą i pobierającą dopłaty do gospodarstwa, a więc zachowującą tak jak dzierżawca był pozwany, to przyjęć należy, że to na nim spoczywał obowiązek podatkowy. W tym kontekście podkreślić też trzeba, że wysokość uiszczanych wpłat przez pozwanego na rzecz powodów z tytułu użytkowania ich gruntu obejmowały wysokość czynszu oraz podatku. Tymczasem obowiązek podatkowy, jakkolwiek spoczywał na dzierżawcy, to jednak miał on być uiszczany do właściwych organów podatkowych i nie miał on wpływu na wysokość czynszu dzierżawnego uiszczanego na rzecz wydzierżawiającego. Oznacza to, że wpłaty (k. 111-113), uiszczane przez pozwanego, ale też wysokość czynszu dzierżawnego ustalonego przez biegłego, nie mogły obejmować innych wydatków związanych z użytkowaniem gruntu.

Chybiony był również zarzut kwestionujący sposób naliczenia przez Sąd I instancji wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za całą wydzierżawioną nieruchomość, nie zaś wyłącznie za grunty użytkowe. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwanemu oddano w dzierżawę nieruchomość o powierzchni 24,9686 ha. Po ustaniu stosunku zobowiązaniowego niewątpliwie pozwany zobowiązany był więc wydać dzierżawioną nieruchomość jako całość, nie zaś tylko jego część. W przeciwnym razie był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z całej nieruchomości. Skoro więc pozwany nie wydał przedmiotu najmu w całości, strona powodowa nie mogła z niej korzystać.

Wbrew również odmiennemu pogładowi apelującego, Sąd pierwszej instancji miał podstawy do oparcia swoich ustaleń na opinii biegłego A. T.. Przede wszystkim należy stwierdzić, że dowód z opinii biegłego jest dowodem szczególnym, jest bowiem dopuszczony na okoliczności wymagające wiedzy specjalistycznej (art. 278 § 1 k.p.c.). To oznacza, że wprawdzie podlega ocenie przez Sąd w ramach swobodnej oceny, to jednak jej kryteria są inne, niż te, które odnoszą się do pozostałych dowodów. Sąd nie może bowiem przy wykorzystaniu chociażby własnej wiedzy, kwestionować ustaleń biegłego. Może natomiast ocenić opinię pod kątem jej zupełności, rzetelności w świetle wiedzy ogólnej, czy też poprawności logicznej. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że opinia biegłego A. T. jest wyczerpująca, rzetelna i oparta na fachowej wiedzy. Pozwany ostatecznie opinii tej nie kwestionował i nie wnosił o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Wbrew twierdzeniom skarżącego, ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji nie naruszają reguł swobodnej oceny dowodów. Zdaniem Sądu Okręgowego, wywody apelacji w tym zakresie ograniczają się jedynie do polemiki z dokonaną w zaskarżonym wyroku oceną zebranego w sprawie materiału dowodowego. Samo przytoczenie w apelacji odmiennej, własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie może być uznane za wystarczające do podważenia dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych (por. wyrok SN z dnia 03.09.1969 r., I PR 228/69, LEX nr 6553). Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, biegły sądowy A. T. w opinii uzupełniającej szczegółowo odniósł się do wszystkich uwag i zastrzeżeń strony pozwanej. Skarżący skutecznie tej opinii nie zakwestionował. Z tych też przyczyn zarzuty apelacji w tym zakresie są całkowicie chybione. W konsekwencji stwierdzić należy, że przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów słusznie Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego sądowego.

Zdaniem Sądu Okręgowy trafny okazał się (i to nie w całości) jedynie zarzut dotyczący ustalenia daty początkowej naliczania odsetek ustawowych. Jak wynika z ostatecznego stanowiska powodów (k. 280), domagali się oni ustalenia daty naliczania odsetek od zasądzonej kwoty od dnia wniesienia pozwu, a więc od dnia 5 grudnia 2012 r. (vide: data stempla pocztowego - k. 101). Z tych też przyczyn należy uznać, że data ustalona w wyroku na dzień 5 maja 2012 r. przez Sąd Rejonowy (choć z uzasadnienia wynika, że intencją Sądu Rejonowego była data grudniowa) podlegała korekcie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w pkt 1 i 2 wyroku.

Uwzględniając fakt, że apelacja pozwanego jedynie w minimalnym zakresie okazała się trafna, Sąd Okręgowy uznał go za stronę przegrywającą w całości, stąd też obciążył pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 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).