

Sygn. akt I ACa 688/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Wiesława Kaźmierska SSA Artur Kowalewski /spr./
Protokolant:	St.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Z. B.

przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Handlowemu (...) sp. z o.o. w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 28 maja 2015 roku, sygn. akt I C 4/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. na rzecz powoda Z. B. kwotę 16.436 zł (szesnaście tysięcy czterysta trzydzieści sześć złotych) z odsetkami ustawowymi od 26 lutego 2014r.**

**2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,**

**3. zasądza od powoda na rzecz pozwanego, kwotę 1591 (tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt jeden) zł. tytułem kosztów procesu,**

**4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Koszalinie) tytułem brakujących kosztów sądowych kwoty:**

**a) od powoda – 325,40 (trzysta dwadzieścia pięć złotych czterdzieści groszy) zł.,**

**b) od pozwanego – 48,60 (czterdzieści osiem złotych sześćdziesiąt groszy) zł.,**

II. **oddala apelację w pozostałym zakresie,**

III. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 822 (osiemset dwadzieścia dwa) zł. tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej od apelacji, znosząc wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;**

IV. **nakazuje pobrać od każdej ze stron na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Szczecinie kwoty po 450 (czteryście pięćdziesiąt) zł. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.**

SSA A. Kowalewski SSA R. Iwankiewicz SSA W. Kaźmierska

**Sygn. akt I ACa 688/15**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie w sprawie z powództwa Z. B. przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno- Usługowemu (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. o zapłatę (sygn. akt I C 4/14): zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. na rzecz powoda Z. B. kwotę 32.872 zł z odsetkami ustawowymi od 22 stycznia 2014r. do dnia zapłaty (pkt 1); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2); zasądził od pozwanego na rzecz powoda 484,84 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu (pkt 3); nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Koszalinie) tytułem brakujących kosztów sądowych: od powoda - 276,76 zł; od pozwanego - 97,24 zł (pkt 4).

Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie sprostował oczywistą omyłkę pisarską w punkcie pierwszym wyroku poprzez wpisanie w miejsce sformułowania „wraz z odsetkami ustawowymi od 22 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty” poprawnej treści, tj. „wraz z odsetkami ustawowymi od 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty”.

Podstawę tego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna.

Prawomocnym postanowieniem z 25 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie zniósł współwłasność nieruchomości zabudowanej budynkiem hali produkcyjno- magazynowej wraz z częścią biurowo - socjalną o powierzchni użytkowej 1589,64 m<sup>(2)</sup>, położonej w (...), gmina M., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, że przyznał ją na własność Z. B.. W punkcie drugim tego orzeczenia zasądził od Z. B. na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. kwotę 328.716,66 zł tytułem spłaty udziału w tej współwłasności, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami ustawowymi w razie opóźnienia w płatności tej kwoty, a w punkcie trzecim zasądził od Spółki (...) na rzecz Z. B. kwotę 133.653,50 zł tytułem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z udziału uczestnika, płatną w takim samym terminie. W wyniku apelacji obu stron od tego orzeczenia, Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z 11 lipca 2013 r. (sygn. akt VII ACa 413/13) utrzymał je w mocy w zasadzie w całości, zmieniając jedynie rozstrzygnięcie w punkcie siódmym o kosztach postępowania i tym samym oddalając apelację wnioskodawczyni w pozostałym zakresie oraz oddalając apelację uczestnika w całości.

Ostateczna wartość przedmiotowej nieruchomości określona została w postanowieniu wydanym przez Sąd Rejonowy w Koszalinie 25 stycznia 2013 r. na kwotę 986.150 zł w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego Z. J., który wykonał ją 3 czerwca 2011 r., a następnie sporządził jej uzupełnienie. Wartość ta bezsprzecznie uwzględniała stan całej nieruchomości wraz z zabudowaniami oraz ich elementami i przeznaczeniem, co zostało szczegółowo opisane przez biegłego na podstawie dokonanych przez niego 1 kwietnia 2011 r. oględzin. Cechy warunkujące wynik szacowania zostały przez biegłego dokładnie wymienione i uzasadnione, w tym także wszystkie istniejące instalacje niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej przez użytkującą nieruchomość Spółkę (...).

Strony w toku postępowania w sprawie I Ns 440/10, zwłaszcza po zmianie stanowisk w kwestii zasadniczej, tj. zgłoszenia wniosku o przyznanie własności nieruchomości na rzecz Z. B. z uwagi na problemy finansowe Spółki (...) i

podjęciu negocjacji ugodowych, nie kwestionowały opisu nieruchomości oraz jej wartości, wręcz zgodnie ją popierały, czemu dały wyraz w przedstawianych stanowiskach zarówno na piśmie, jak i przed Sądem.

Do końca lipca 2013 r. pozwana prowadziła działalność gospodarczą w nieruchomości powoda polegającą na produkcji laminatów poliestrowo - szklanych, nie spiesząc się z wydaniem jej powodowi. Sukcesywnie ograniczała jednak swoją produkcję, opróżniając poszczególne pomieszczenia. Wydanie całej nieruchomości powodowi nastąpiło ostatecznie 3 sierpnia 2013 r., a 1 sierpnia 2013 r. powód ją wydzierżawił firmie M. G., prowadzącej działalność o takim samym profilu jak pozwana.

Pismem z 12 lipca 2013 r. powód wezwał do opuszczenia terenu nieruchomości zajmowanej przez Spółkę (...), położonej w (...), wyznaczając prezesowi R. N. (1), zgodnie z ustaleniami z 2 lipca 2013 r., drugi termin usunięcia swoich nieruchomości i odpadów oraz przekazania kluczy do 19 lipca 2013 r.

Zanim doszło do fizycznego przekazania władztwa nad w/w nieruchomością przez pozwanego na rzecz powoda, pracownicy Spółki (...) dokonali, na polecenie jej prezesa R. N. (1), oprócz wywiezienia przedmiotów stanowiących własność pozwanej, także demontażu urządzeń i instalacji znajdujących się na wyposażeniu nieruchomości, w tym w szczególności instalacji elektrycznej, grzewczej, sprężonego powietrza, ogromnej, wodno-kanalizacyjnej, wentylacji. Budynki pozostawiono w stanie zdewastowanym, zaniedbanym i od lat nie remontowane, mocno zagrzybione, część okien była wybita. W czasie deszczu z nieszczelnego dachu lała się woda i spływała po odkrytych instalacjach elektrycznych, a wycięte kable sterczały ze ścian, stwarzając niebezpieczeństwo.

Pomieszczenia kotłowni i piec co. były zalane wodą gruntową wskutek usunięcia przez R. N. (1) pompy, o czym nie poinformował on powoda, bo nie uważał tego za swój obowiązek. Wskutek zardzewienia, piec co. nie nadawał się do użytku, co było ewidentnym marnotrawstwem. Pracownicy Spółki (...) wyburzyli jedną ze ścian podczas wynoszenia kontenera, po czym ją zamurowali suporeksem o grubości jedynie 7 cm, bez otynkowania na zewnątrz. Ponieważ pozwana przeniosła całą produkcję do budynków znajdujących się na sąsiedniej nieruchomości, zagroziła dotychczasową drogę dojazdową do posesji powoda, uniemożliwiając mu tym samym korzystanie z dogodniejszego dojazdu, który prowadził przez nieruchomość pozwanej, zmuszając go do korzystania z nieużytkowanej do tej pory drogi publicznej.

Powód, mimo zgłaszania mu przez nowego dzierżawcę, że pracownicy pozwanej dopuszczają się czynów polegających na dewastowaniu nieruchomości, wycinaniu instalacji i wynoszeniu z budynków różnego sprzętu, odnośnie którego zachodziło przypuszczenie, że nie należy do pozwanej, nie przeciwstawił się temu fizycznie i oświadczył, że będzie dochodził swoich racji przed sądem, albowiem część wyniesionych przez Spółkę (...) rzeczy nie stanowiło, wbrew twierdzeniom jej przedstawiciela, wyłącznej własności tej Spółki.

Wartość szkody polegającej na usunięciu wszystkich instalacji znajdujących się na terenie nieruchomości, co było ewidentnym aktem wandalizmu dokonany na krótko przed jej wydaniem powodowi, szacowana jest na około 80.000 zł, a dalsze koszty, jakie trzeba było ponieść w celu przywrócenia nieruchomości do stanu zdatnego do użytku, przekraczają znacznie kwotę 100.000 zł, nie licząc kosztów związanych z polepszeniem drogi dojazdowej, która obecnie jest uciążliwa i wymaga sporych nakładów, usunięciem nieszczelności w dachu, naprawą stropów, tynków, odgrzybianiem, malowaniem, usunięciem wieloletnich odpadów poprodukcyjnych w postaci zżelowanej żywic na podłodze i uporządkowaniem terenu. Nowy dzierżawca, chcąc prowadzić w nieruchomości powoda ten sam rodzaj działalności, co pozwana Spółka, musiał częściowo ją wyremontować i całkowicie odtworzyć lub naprawić zdemontowane instalacje, zwłaszcza co., wentylacji i sprężonego powietrza, bez których byłoby to niemożliwe. Koszty poniesione z tego tytułu wyniosły około 60 -70.000 złotych.

Następnie, po zapoznaniu się ze stanem przekazanej mu nieruchomości, powód zlecił w październiku 2013 r. rzeczoznawcy Z. J. prywatną opinię na okoliczność ustalenia stopnia zmniejszenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości położonej w S., gmina M., składającej się działek o nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), według stanu na 18 października 2013 r. w stosunku do stanu z 1 kwietnia 2011 r. oraz wartości nieruchomości ustalonej przez SR w Koszalinie w sprawie I Ns 440/10 na poziomie 986.150 zł. W wyniku dokonanych oględzin 18

października 2013 r., w porównaniu do stanu z 1 kwietnia 2011 r. oraz na podstawie przeprowadzonych obliczeń rzeczoznawca stwierdził w w/w opinii, że przedmiotowa nieruchomość utraciła wartość rynkową na skutek: 1) pogorszenia stanu technicznego obiektu w kwocie 39.257,60 zł, 2) utraty funkcjonalności w kwocie 44.081,32 zł oraz 3) pogorszenia dojazdu do nieruchomości w kwocie 43.839,68 zł, co łącznie stanowi w przybliżeniu kwotę 127.000 zł. Przesłuchiwany w charakterze świadka przed sądem w niniejszej sprawie, Z. J. zeznał, że wszystkie te trzy cechy wpłynęły niewątpliwie na zmianę wartości nieruchomości, a ślady zniszczeń widać było gołym okiem (np. wycięte kable leżały na podłodze, widoczne były ślady po „agresywnym” demontażu, zardzewiały piec co. wyglądał na celowo zalany), co umożliwiło ogląd i wycenę. Brak jest, jego zdaniem, racjonalnego ekonomicznego wytłumaczenia dla pozostawienia nieruchomości w takim stanie, w jakim znajdowała się ona jesienią 2013 r., zatem było to ewidentne zniszczenie. Ponadto świadek wskazał, że wycięcie czy wyrwanie pewnych elementów składowych nieruchomości, którą opisywał w 2011 r., ma wpływ na jej obecną wycenę, zmniejszając jej wartość. Jeśli chodzi o utratę funkcjonalności, to obecnie cechę tę wyceniłby na mniejszym poziomie, tj. 30%, w miejsce 70% przyjętych w operacie z 1 listopada 2013 r., natomiast dostęp komunikacyjny do tej nieruchomości określił w 2013 jako „utrudniony”, w miejsce „przeciętny” z daty jej opisu i szacowania w 2011 r.

W październiku 2013 r. Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe (...) Spółka z o.o. w S. wszczęła przeciwko Z. B. postępowanie egzekucyjne na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Koszalinie z 25 stycznia 2013 r. i postanowienia Sądu Okręgowego w Koszalinie z 11 lipca 2013 r., zaopatrzonego w klauzulę wykonalności 17 października 2013 r., o świadczenie pieniężne w wysokości 254.133,65 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania. Powód w oświadczeniu z 4 listopada 2013 r. potrafił z tą należnością kwotę 127.000 zł, o czym zawiadomił wierzyciela następnego dnia, wnosząc o częściowe umorzenie postępowania egzekucyjnego.

Postanowieniem z 21 lutego 2014 r. komornik przy Sądzie Rejonowym w Koszalinie M. W. ustalił koszty egzekucyjne i zakończył postępowanie w sprawie 2 Km 4657/13, albowiem strony rozliczyły się wzajemnie ze swoich roszczeń wynikających z ww. tytułu wykonawczego.

Wartość przedmiotowej nieruchomości, w stosunku do stanu sprzed 11 lipca 2013 r. uległa obniżeniu do chwili wydania całej nieruchomości powodowi, tj. do 3 sierpnia 2013 r. o kwotę 65.744 zł. Przyczyną obniżenia tej wartości rynkowej było: 1) zdemontowanie pomiędzy 11 lipca 2013 r. a 3 sierpnia 2013 r. instalacji wewnętrznych i części wyposażenia w budynku (w jego części produkcyjnej), które zostały zdemontowane wraz z linią produkcyjną laminatów stanowiącą własność pozwanej (biegły wyliczył, że obniżenie wartości nieruchomości z tej przyczyny stanowi kwotę 32.872 zł) oraz 2) pogorszenie sposobu komunikacji do drogi publicznej, jako konsekwencja zniesienia współwłasności nieruchomości, co stanowi równowartość kwoty 32.872 zł. Według biegłego, obie te cechy mają podobną wartość, bo stanowią 10% udziału w łącznej wartości nieruchomości (str. 10 opinii biegłego). Ponadto, skoro zdemontowane instalacje wchodziły w skład całej nieruchomości, a nie przedsiębiorstwa pozwanej i zostały bezsprzecznie uwzględnione przy opisie i oszacowaniu w trakcie postępowania w sprawie I Ns 440/10, co także stanowiło punkt odniesienia w ustaleniu wysokości spłaty należnej pozwanej z tytułu jej udziału (tj. 1/3 z kwoty 986.150 zł), to logicznym jest, że ich brak powoduje utratę wartości nieruchomości o określoną wartość. Przy czym nie chodzi tutaj o kwotowe ustalenie wartości zdemontowanych urządzeń (stąd niemożliwe było zastosowanie metody kosztowej, a zastosowano metodę porównawczą), ale o wpływ ich braku na wartość rynkową wycenianej nieruchomości na dany moment. Natomiast jakość dostępu nieruchomości do drogi publicznej, który stał się niedogodny w porównaniu z dotychczasową możliwością korzystania z przejazdu przez działkę nr (...) (utwardzoną i o dogodnym dostępie) na dostęp realizowany przez działkę nr (...) (droga gruntowa nieutwardzona o trudnym dostępie), ma wpływ na aktualną wartość nieruchomości, co biegły obiektywnie przedstawił i wyliczył na ww. kwotę.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo, po zmodyfikowaniu go jako roszczenie o zapłatę, za częściowo uzasadnione.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe, w oparciu o przedłożone i niekwestionowane dokumenty, czy ich odpisy, jak również w oparciu o osobowe środki dowodowe oraz na podstawie opinii biegłego sądowego, utwierdziły Sąd

w przekonaniu o słuszności stanowiska powoda w zakresie zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego co do zasady, jednakże jedynie za okres po uprawomocnieniu się orzeczenia o zniesieniu współwłasności nieruchomości.

Zdaniem Sądu, od chwili, gdy powód stał się wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości położonej w S., tj. od dnia 12 lipca 2013 r. można rozpatrywać, czy wskutek działań pozwanej doszło do wyrządzenia szkody w jego majątku (tj. na zasadzie odpowiedzialności deliktowej - art. 415 k.c.), czy też - w wyniku tych działań - doszło do bezpodstawnego wzbogacenia się strony pozwanej jego kosztem (art. 405 k.c.), skoro otrzymała ona odpowiednią kwotę tytułem spłaty wartości udziału w nieruchomości wspólnej, obliczonej przy uwzględnieniu zdemontowanych instalacji i urządzeń wchodzących w jej skład, z których część następnie została zabrana po 11 lipca 2013 r. Tym samym Sąd stwierdził, że istota sporu koncentrowała się na ustaleniu, czy doszło do uszczuplenia stanu posiadania powoda wskutek częściowego zdewastowania należącej do niego w całości od 12 lipca 2013 r. nieruchomości, która w wyniku tych czynów utraciła swoją wartość w stosunku do stanu z dnia uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności.

Sąd zaakcentował, że roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wystąpić może, w myśl art. 414 k.c., w zbiegu z roszczeniami odszkodowawczymi, a uprawniony decyduje o alternatywnym wyborze jednego z tych roszczeń (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 14 grudnia 1983 r., IV CR 450/83, OSPiKA 1984, z. 12, poz. 250; wyrok Sądu Najwyższego z 13 lutego 2004 r., IV CK 40/03, LEX nr 151636 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2012 r., II PK 174/11, LEX nr 1214025). Ponieważ powód wskazał, że domaga się zasądzenia 127.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem odszkodowania za bezprawne działania pozwanej zmierzające do obniżenia wartości wydanej mu nieruchomości, stąd jego stanowisko w tym zakresie zostało jasno wyartykułowane.

Sąd nie podzielił zapatrywań powoda w zakresie, w jakim twierdził on, że należne mu z tytułu czynu niedozwolonego odszkodowanie powinno wynikać z porównania stanu nieruchomości na chwilę wydania jej powodowi (tj. 3 sierpnia 2013 r.) ze stanem, jaki został opisany w opinii biegłego Z. J. z 3 czerwca 2011 r., zgodnie z jego ustaleniami poczynionymi w dniu 1 kwietnia 2011 r., na potrzeby postępowania w sprawie sygn. akt I Ns 440/10. Zgodnie bowiem z treścią art. 618 § 1 k.p.c., w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Zatem postępowanie o zniesienie współwłasności ma na celu rozstrzygnięcie o całokształcie stosunków prawnych łączących współwłaścicieli do chwili zniesienia współwłasności, w szczególności sąd rozstrzyga w tym postępowaniu wszelkie spory o wzajemne roszczenia współwłaścicieli. Wyłączność dochodzenia roszczeń, o których mowa w postępowaniu o zniesienie współwłasności ma charakter prekluzyjny, bowiem, po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu współwłasności, uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w art. 618 § 3 k.p.c., chociażby nie były one zgłoszone w tym postępowaniu. Sąd podkreślił, że ze sformułowania „nie może dochodzić” wynika, że uczestnik traci te roszczenia, co oznacza, że w tej mierze przepis ten ma charakter materialnoprawny (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 12 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 19/13, LEX nr 1299036). Tak w postępowaniu o zniesienie współwłasności, jak i w postępowaniu o dział spadku chodzi o załatwienie całokształtu stosunków, jakie powstały między współwłaścicielami lub spadkobiercami (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 listopada 2012 r., V CSK 567/11, G. Prawna NO 2013/42/4).

Dlatego, zdaniem Sądu, ustalenia, czy doszło w wyniku czynu niedozwolonego polegającego na zniszczeniu nieruchomości i obniżenia z tego tytułu jej wartości, mogły obejmować jedynie okres po uprawomocnieniu się postanowienia z 25 stycznia 2013 r., co ostatecznie nastąpiło z dniem 11 lipca 2013 r. Powód od 12 lipca 2013 r. stał się wyłącznym jej właścicielem, zatem jakakolwiek ingerencja w jego prawo, skutkująca wyrządzeniem szkody, musiała być brana pod uwagę dopiero od tej chwili. Sąd dodał, że wszystkie okoliczności i zdarzenia, jakie miały miejsce przed 11 lipca 2013 r., a które mogły mieć wpływ na wartość nieruchomości, powinny być zgłoszone aż do chwili zamknięcia postępowania w sprawie I Ns 440/10. W szczególności powód mógł kwestionować przed zamknięciem rozprawy i wydaniem orzeczenia przez Sąd Rejonowy w Koszalinie 25 stycznia 2013 r., że operat szacunkowy biegłego Z. J., na którym oparł się ten Sąd był z 3 czerwca 2011 r., a według stanu na 1 kwietnia 2011 r. Jeśli więc powód miał jakiegokolwiek obawy, że brak działań związanych z prawidłowym gospodarowaniem na nieruchomości i zaniechaniem jakichkolwiek czynności (remontów) zapobiegających jej degradacji przez użytkującą ją wówczas Spółkę (...), jako

współwłaściciel może doprowadzić do obniżenia jej wartości przed zakończeniem postępowania, to powinien był to zgłosić w odpowiednim czasie, aby można było fakt ten uwzględnić w wydanym przez Sąd orzeczeniu. Skoro tego nie uczynił, a z treści jego stanowiska przedstawianego pod koniec postępowania w sprawie I Ns 440/10 jasno wynika, że chciał, aby Sąd przy ustalaniu ostatecznej wartości nieruchomości brał pod uwagę ww. opinię biegłego Z. J., chociaż wiadomo było z jakiej jest ona daty, to nie może tych ustaleń kwestionować w toku niniejszej sprawy, z mocy art. 618 § 3 k.p.c. Sąd podkreślił również, że także strona pozwana w toku postępowania o zniesienie współwłasności nie negocjowała żadnych okoliczności związanych z opisem nieruchomości, który miał bezpośredni wpływ na jej wycenę i co przełożyło się na obliczenie wysokości należnej jej spłaty. Nie podnosiła, że wymienione przez biegłego Z. J. w opinii urządzenia i instalacje, które następnie w lipcu 2013 r. zdemontowała, wchodziły w skład prowadzonego przez nią przedsiębiorstwa, a nie w skład nieruchomości, w których ta działalność była wykonywana. Zdaniem Sądu, skoro biegły rzeczoznawca majątkowy zaliczył je wówczas do części składowych nieruchomości, a biegły powołany w toku niniejszego postępowania również nie miał wątpliwości jak należy je traktować, co dodatkowo znajduje potwierdzenie w całym materiale dowodowym, to obecnie twierdzenia przeciwne są – w ocenie Sądu – jedynie wynikiem prezentowanego stanowiska w sprawie przez stronę w celu uzyskania odpowiedniego wyniku rozstrzygnięcia.

Jeśli chodzi o przesłanki odpowiedzialności deliktowej, na którą powołuje się powód, to Sąd uznał, że niewątpliwie zostały one spełnione. Z punktu widzenia prawa materialnego Sąd wyjaśnił, że zasadą jest, że jeżeli jakiś podmiot doznał uszczerbku w związku z faktami wskazanymi w systemie prawnym, to inny podmiot zobowiązany jest do naprawienia szkody poszkodowanemu. Mówi się wówczas o odpowiedzialności odszkodowawczej jednego podmiotu za szkodę doznaną przez inny podmiot. Roszczenie o naprawienie szkody niemajątkowej może być podniesione jedynie w ramach odpowiedzialności *ex delicto* (art. 415 k.c.), która związana jest z każdą postacią czynu niedozwolonego, a więc bez względu na przyjętą w danym wypadku zasadę odpowiedzialności (wina, ryzyko, słuszność), o ile zostaną spełnione wymagane przesłanki do zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego.

Sąd wskazał, że do powstania odpowiedzialności odszkodowawczej konieczne jest zawsze spełnienie trzech przesłanek, które muszą wystąpić jednocześnie, a mianowicie: 1) zdarzenie, z którym system prawny łączy czyjś obowiązek naprawienia szkody, 2) powstanie szkody i 3) związek przyczynowo - skutkowy pomiędzy zdarzeniem a szkodą. Reguły te w obowiązującym systemie prawnym dotyczą każdego rodzaju odpowiedzialności odszkodowawczej, niezależnie od źródła jej powstania (delikt, kontrakt czy ustawa).

Sąd stwierdził, że w toku postępowania dowodowego wykazane zostało, że w okresie od 12 lipca do 3 sierpnia 2013 r. pozwana Spółka, przy pomocy pracowników i osób działających na wyraźne polecenie jej prezesa R. N. (1), dokonała zdemontowania instalacji elektrycznej, grzewczej, sprężonego powietrza, odgromowej, wodno-kanalizacyjnej, wentylacji. Czyny te nie były w żaden sposób uzasadnione ekonomicznie, nosiły cechy ewidentnego działania w celu wyrządzenia szkody w majątku powoda. Sąd w tym zakresie dał wiarę zeznaniom świadków M. G., G. G., M. Ś., Z. J. oraz wyjaśnieniom powoda, którzy widzieli te działania lub ich skutki. Sąd stanął na stanowisku, że zeznania te są spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniają, zatem zasługują na uwzględnienie. Ponadto sam prezes pozwanej Spółki częściowo przyznał te fakty, skoro zeznał m.in., że gdy zabrał należącą do Spółki pompę z pomieszczenia, w którym znajdował się piec co., które było narażone na działanie wody gruntowej, to spowodowało to zalanie ww. pieca i zniszczenie go, ale nie powiadomił o tym fakcie powoda, by ten zdążył stracie zapobiec. Było to więc celowe i wyrachowane działanie, ewidentnie obliczone na wyrządzenie szkody, której z powodu braku zwykłej życzliwości można było uniknąć. Sąd dodał, że zeznający w charakterze świadka Z. J. wskazał, że było to wręcz niezrozumiałe marnotrawstwo, niczym nieuzasadnione i żal było patrzeć na zniszczone w ten sposób urządzenie. Dlatego też z całą pewnością takie postępowanie należy zakwalifikować jako celowe i zawinione przez sprawcę akt wandalizmu. Również zeznania T. J., G. F. i S. R. potwierdzają fakty związane z wynoszeniem i wywożeniem nieruchomości z budynków na polecenie prezesa pozwanej Spółki, aczkolwiek Sąd nie dał im wiary w zakresie twierdzeń, że wszystkie one stanowiły wyłączną własność pozwanej, bo powód się temu sprzeciwiał, a pozwana nie wykazała ponad wszelką wątpliwość, aby było inaczej. Świadkowie ci potwierdzili także fakt zburzenia ściany podczas wynoszenia kontenera i zamurowania jej z powrotem, ale bez otynkowania. Dlatego też – zdaniem

Sądu- wszystkie działania pracowników pozwanej Spółki oraz jej prezesa, które miały miejsce pomiędzy 12 lipca a 3 sierpnia 2013 r., polegające na dewastowaniu nieruchomości i usuwaniu z niej instalacji oraz doprowadzeniu do zniszczenia znajdujących się w niej urządzeń, trzeba uznać za czyny niedozwolone, wyrządzone w cudzej własności z winy umyślnej, pozostające w adekwatnym związku przyczynowo - skutkowym ze szkodą wyrządzoną powodowi. Skoro Z. B. stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości z dniem 11 lipca 2013 r., to jakakolwiek ingerencja w jej stan techniczny po tej dacie była niedopuszczalna jako niezgodna z prawem.

Sąd argumentował dalej, że w celu ustalenia wysokości szkody wyrządzonej powodowi konieczne okazało się powołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego, którego zadaniem było wskazanie, czy po 11 lipca 2013 r. obniżyła się wartość przekazanej mu nieruchomości w stosunku do wartości stwierdzonej prawomocnymi postanowieniami Sądu Rejonowego w Koszalinie z 25 stycznia 2013 r. i Sądu Okręgowego w Koszalinie z 11 lipca 2013 r., a jeżeli tak, to z jakich przyczyn. Powołany w sprawie biegły J. S. w swojej opinii z 15 stycznia 2015 r., jej uzupełnieniu z 8 marca 2015 r. oraz swoich zeznaniach przed Sądem wskazał, że na obniżenie wartości nieruchomości przekazanej przez pozwaną 3 sierpnia 2013 r. powodowi o łączną kwotę 65.744 zł miały zasadniczo wpływ dwa czynniki. Pierwszy z nich dotyczył zdemontowania pomiędzy 12 lipca a 3 sierpnia 2013 r. instalacji wewnętrznych i części wyposażenia w budynku, które zostały usunięte wraz z linią produkcyjną laminatów stanowiącą własność pozwanej, a obniżenie wartości nieruchomości z tego powodu stanowi kwotę 32.872 zł. Drugi zaś polegał na pogorszeniu sposobu komunikacji do drogi publicznej i był konsekwencją zniesienia współwłasności nieruchomości, co stanowi także kwotę 32.872 zł. Zdaniem biegłego, zdemontowane instalacje wchodziły w skład całej nieruchomości, a nie przedsiębiorstwa pozwanej, co także uwzględnił Sąd Rejonowy w Koszalinie przy jej opisie i oszacowaniu w sprawie I Ns 440/10, a co z kolei stanowiło podstawę ustalenia wysokości spłaty należnej pozwanej z tytułu jej udziału wynoszącego 1/3 część prawa własności w nieruchomości. Bezsprzecznie brak zdemontowanych instalacji czy zniszczonych urządzeń powoduje utratę wartości nieruchomości o ww. wartość rynkową, co należy rozumieć w ten sposób, że bez nich jest ona mniej atrakcyjna dla potencjalnego nabywcy. Zadaniem biegłego nie było ustalanie wartości zdemontowanych urządzeń, gdyż z uwagi na ich brak byłoby to praktycznie niemożliwe, a ponadto strony o to nie wnosiły, bo nie było to istotą sporu, ale miał on wyliczyć wpływ ich braku na wartość rynkową wycenianej nieruchomości na dany moment. Zdaniem Sądu, biegły udzielił wyczerpująco odpowiedzi na zlecenie Sądu w sformułowanej opinii i trafnie uzasadnił swoje wnioski, wskazując na przyjętą metodę i uzasadniając swoje stanowisko, w oparciu o które doszedł do przedstawionych konkluzji. Wydana w sprawie opinia może zatem posłużyć jako środek dowodowy do wyliczenia wartości szkody wyrządzonej w majątku powoda wskutek deliktu pozwanej.

Biegły wskazał ponadto, że jakość dostępu nieruchomości do drogi publicznej, który stał się niedogodny w porównaniu z dotychczasową możliwością korzystania z przejazdu przez działkę nr (...), należąca obecnie do pozwanej, ma wpływ na aktualną wartość nieruchomości, co biegły obiektywnie przedstawił i wyliczył, niezależnie od oceny prawnej tego stanu, który należy do Sądu. W tym zakresie Sąd uznał, że obniżenie wartości nieruchomości z tego tytułu wynikało niezależnie od działań pozwanej Spółki, albowiem stało się tak wskutek zapadłego orzeczenia Sądu Rejonowego w Koszalinie. Powód, wnosząc o przyznanie mu na własność spornej nieruchomości, musiał liczyć się z tym, że pozwana Spółka, zajmująca się konkurencyjną działalnością w stosunku do nowego dzierżawcy, z którym powód zawarł umowę, może nie udostępnić przejazdu przez swoją nieruchomość, co czyniono od kilkunastu lat, omijając uciążliwy i nieutwardzony dojazd z drogi publicznej do tej nieruchomości. Sąd podkreślił, że nawet jeśli takie działanie określimy jako złośliwe, to wymyka się ono spod oceny prawnej i nie można zakwalifikować go jako czynu niedozwolonego skutkującego odpowiedzialnością cywilną. Zatem, jeśli z obiektywnego punktu widzenia, na co wskazał biegły w swojej opinii, kwestia mniej dogodnego po 11 lipca 2013 r. dojazdu do nieruchomości będącej obecnie we władaniu powoda, ewidentnie wpływa na obniżenie jej atrakcyjności w obrocie, a więc powoduje obniżenie jej wartości rynkowej, to nie ma w tym żadnej winy strony pozwanej. Sąd uznał, że z tego względu nie można jej obciążać kwotą wynikającą z ustaleń biegłego, która odzwierciedla spadek wartości nieruchomości z braku „lepszego” dojazdu, który pozostaje poza zasięgiem obecnego jej właściciela. Zdaniem Sądu, również i ta okoliczność mogła być przedmiotem zarzutów w toku postępowania o zniesienie współwłasności, tj. składanych w tym kierunku, aby zrekompensować nowemu właścicielowi ewentualną stratę z tego tytułu, jeśli uznane by to zostało za zasadne. Ostatecznie jednak powód, wnosząc w tamtym postępowaniu o przyznanie mu na własność całej nieruchomości, powinien był przewidzieć, że

zmieni się możliwość dojazdu do nieruchomości przez sąsiednią działkę, jak to czyniono dotychczas, a tym samym - z obiektywnego punktu widzenia - straci ona z tej przyczyny na wartości, co leż się stało.

Każda opinia biegłego podlega, jak inne dowody w sprawie, ocenie sądu z zastosowaniem art. 233 § 1 k.p.c., ale według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (zob. wyrok SA w Białymstoku z 12 lipca 2013 r., I ACa 274/13, LEX nr 1353607). Zdaniem Sądu, opinia biegłego J. S. jest precyzyjna, poparta szczegółową analizą materiału dowodowego występującego w sprawie, profesjonalna, a tym samym przydatna do rozstrzygnięcia sporu. Argumenty zaprezentowane w części opisowej opinii oraz wyciągnięte wnioski końcowe są logiczne i przekonujące. Ponadto biegły złożył dodatkowe wyjaśnienia, udzielając wyczerpujących odpowiedzi i rozwiewając wszystkie wątpliwości oraz zastrzeżenia zgłoszone do opinii. Z tego powodu Sąd przyjął ją za pełnowartościowy środek dowodowy, powołując się na wnioski w niej zawarte jako zasadniczy element dokonanych ustaleń faktycznych w sprawie.

Zarzuty zgłoszone do opinii biegłego przez pełnomocnika powodów odnośnie okresu, w którym doszło do obniżenia wartości nieruchomości wskutek działań pozwanej, okazały się zdaniem Sądu bezzasadną polemiką i bez wpływu na ostateczne stanowisko biegłego, bo biegły wykonał opinię zgodnie ze zleceniem Sądu. Konsekwentnie w tym zakresie Sąd stanął na stanowisku, że okres, w którym doszło do wyrządzenia szkody powodowi może być liczony dopiero od 12 lipca 2013 r., kiedy to powód stał się jej wyłącznym właścicielem, zaś wcześniejsze działania czy zaniechania pozwanej powinny być objęte zarzutami zgłaszanymi w toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości.

Z kolei pełnomocnik pozwanej kwestionował przyjęte przez biegłego założenia odnośnie ilości zdemontowanych urządzeń i instalacji oraz podnosił fakt nieobecności strony podczas oględzin, której nie wpuszczono z uwagi na tajemnice produkcyjne, co mogło - jego zdaniem mieć wpływ - na wynik opinii. Wskazał też, że przedmioty zabrane z nieruchomości przez pozwaną związane były z produkcją prowadzoną przez nią i nie spełniały cech składowych nieruchomości, albowiem były ruchomościami lub przedmiotami połączonymi jedynie dla przemijającego użytku (art. 47 § 2 i 3 k.c.). Podnosił również, że biegły nie przyjął podejścia kosztowego do ustalenia wartości szkody powoda oraz niezasadnie uznał, iż niedogodny dojazd stanowi czynnik obniżający wartość nieruchomości, skoro dostęp z drogi publicznej był i jest ciągle taki sam. Ponieważ biegły odniósł się szczegółowo na piśmie i przed Sądem do tych uwag i zastrzeżeń, wystarczy dodać, że Sąd w całości zaakceptował przyjęte założenia, że skoro przedmiotowa nieruchomość zastała opisana i oszacowana jako całość, razem ze znajdującymi się w niej instalacjami i - na podstawie tak ustalonej prawomocnym orzeczeniem Sądu Rejonowego w Koszalinie z 25 stycznia 2013 r. jej wartości - pozwana otrzymała stosowną spłatę z tytułu udziału w prawie własności, to logicznym jest, że zdemontowanie tych urządzeń spowodowało obniżenie tej wartości. Sąd dodał, że rolą biegłego, nie było ustalenie czyją własnością były te instalacje, tylko obliczenie obniżenia wartości nieruchomości wskutek ich usunięcia. Materiał dowodowy, jak wskazał biegły, był zbyt skąpy, o co strony same powinny zadbać będąc od kilku lat w sporze sądowym, aby rozliczyć je metodą kosztową. Odnośnie zarzutu formalnego co do braku obecności przedstawiciela pozwanej Spółki podczas oględzin biegłego na nieruchomości, to wskazał biegły, że okoliczność ta nie mogła mieć żadnego wpływu na sporządzoną opinię, albowiem jej przedmiotem były ustalenia historyczne, tj. obejmujące okres od 12 lipca do 3 sierpnia 2013 r., a więc nie mający nic wspólnego z istniejącym stanem rzeczy. Biegły sporządził własną dokumentację zdjęciową obrazującą stan po naprawieniu zdemontowanych instalacji przez nowego dzierżawcę i przeanalizował pozostały materiał dowodowy w sprawie przy formułowaniu opinii.

Mimo tych zastrzeżeń, stanowczość twierdzeń biegłego w oparciu o zaprezentowaną wiedzę specjalistyczną, doświadczenie oraz wyraźne odniesienie się do pozostałych dowodów w sprawie zaoferowanych przez obie strony, utwierdziła Sąd w przekonaniu, że opinia jest całkowicie obiektywna, nie faworyzująca żadnej ze stron, oparta na przemyślanych i słusznych założeniach logicznie wypływających z całego materiału dowodowego w sprawie i pomocna w rozstrzygnięciu sporu między stronami.



Wobec tego Sąd uznał, że opinia biegłego jest wyczerpująca i adekwatna do tego środka dowodowego pod każdym względem, stąd Sąd przyjął ten dowód za podstawę swoich ustaleń w sprawie, uznając zasadność żądania zgłoszonego w pozwie do kwoty 32.872 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 415 k.c., Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji, oddalając powództwo w pozostałym zakresie (punkt drugi) jako bezzasadne. Odnośnie żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty wymienionej w punkcie pierwszym wyroku, Sąd zasądził je w myśl art. 481 § 1 w zw. z art. 455 k.c. od 26 lutego 2014 r. (postanowienie z 15 czerwca 2015 r. o sprostowaniu oczywistej omyłki pisarskiej), czyli od następnego dnia po złożeniu pisma z 25 lutego 2014 r. modyfikującego żądanie pozwu. W aktach sprawy brak bowiem dowodu późniejszej daty doręczenia odpisu tego pisma stronie pozwanej, a ona sama też tego nie wskazała ani nie negowała.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana spółka, zaskarżając go w części co do punktu 1, 3 i 4 i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa także co do kwoty 32.872 zł z odsetkami ustawowymi od 22 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, nakazanie pobrania na rzecz Skarbu Państwa brakujących kosztów sądowych w całości od powoda oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu, według norm przepisanych.

Orzeczeniu zarzuciła:

a) naruszenie prawa materialnego w postaci przepisów:

- art. 415 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu, tj. częściowym uwzględnieniu powództwa odszkodowawczego powoda w sytuacji, w której działania pozwanego, polegające na demontażu własnych urządzeń z nieruchomości powoda, były wykonywane w ramach wykonywania przysługującego pozwanemu prawa i, jako takie, nie mogą zostać uznane za bezprawne, podczas gdy bezprawność jest warunkiem koniecznym przypisania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanemu na podstawie przedmiotowego przepisu,

- art. 47 § 2 k.c., polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu, tj. zakwalifikowaniu urządzeń zdemontowanych przez pozwanego jako części składowych nieruchomości powoda, gdy tymczasem, stosownie do § 3 tego artykułu, kwalifikacja taka jest nieprawidłowa, albowiem pozwany zdemontował jedynie urządzenia wchodzące w skład jego przedsiębiorstwa, a te spośród nich, które były połączone z nieruchomością powoda, zostały z nią połączone jedynie dla przemijającego użytku a takie przedmioty nie stanowią części składowych rzeczy,

- art. 65 § 1 k.c., polegającego na jego niezastosowaniu, tj. braku właściwej wykładani protokołów zdawczo-odbiorczych z 29 lipca 2013 r. i 3 sierpnia 2013 r. zgodnie z wynikającymi z powyższego przepisu dyrektywami interpretacji oświadczeń woli, gdy tymczasem, wynika z nich, że po pierwsze, zdemontowane przez pozwanego urządzenia stanowią jego własność, a po drugie, ich demontaż nastąpił za zgodą powoda,

b) naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przełamaniu wynikającej z niego zasady swobodnej oceny dowodów, tj.:

- bezpodstawnym przyjęciu, że pozwany w drodze bezprawnych działań podjętych między 11 lipca 2013 r. a 3 sierpnia 2013 r., a w szczególności - demontażu urządzeń z nieruchomości powoda - wyrządził powodowi szkodę, gdy tymczasem, pozwany zdemontował jedynie urządzenia do niego należące, wchodzące w skład jego przedsiębiorstwa, zaprzeczając przy tym, iż demontował inne urządzenia, stanowiące części składowe nieruchomości, a odmienne ustalenie Sąd przyjął na podstawie opinii biegłego w zakresie wyceny i zarządzania nieruchomościami, który powyższej okoliczności wcale nie przesądził, a potraktował jedynie jako założenie na potrzeby sporządzenia tej opinii, przedstawione do weryfikacji przez Sąd, z uwzględnieniem zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, której Sąd nie przeprowadził,

- pominięciu dowodów i okoliczności przeciwnych, ze szczególnym uwzględnieniem protokołów zdawczo-odbiorczych z 29 lipca 2013 r. i 3 sierpnia 2013 r., z których wyraźnie wynika, że, zgodnie z ustaleniami stron, pozwany w spornym okresie miał zabrać z nieruchomości powoda należące do pozwanego urządzenia,

- bezpodstawnym przyjęciu, że zdemontowane przez pozwanego urządzenia stanowiły części składowe nieruchomości powoda, gdy tymczasem, i w tym przypadku Sąd własnych ustaleń nie poczynił, opierając się w całości na opinii powołanego biegłego, jak również na opinii biegłego wydającego opinię w poprzednim postępowaniu z udziałem stron, w sprawie zniesienia współwłasności rzeczony nieruchomości, który to biegły wcale nie wskazał, które konkretnie urządzenia są częściami składowymi nieruchomości powoda,

- ustaleniu wysokości poniesionej przez powoda szkody na podstawie opinii, która nie była w tym przedmiocie miarodajna, albowiem została opracowana jako wycena zmiany wartości nieruchomości, dokonana w sposób rynkowy, w podejściu porównawczym, gdy tymczasem ewentualną szkodę w niniejszej sprawie wyznacza nie powyższa zmiana, lecz uszczerbek związany z konkretnymi, rzekomymi uszkodzeniami nieruchomości, a ten powinien zostać oszacowany podług kosztów naprawienia tych rzekomych uszkodzeń.

W uzasadnieniu pozwana spółka rozwinęła zarzuty apelacyjne.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

#### **Sąd Apelacyjny ustalił uzupełniający stan faktyczny:**

Dnia 27 lipca 2013 roku firma (...) przekazała pomieszczenie o łącznej powierzchni 250m<sup>2</sup> w budynku (...), do którego powód udostępnił klucze nowym dzierżawcom.

W dniu 29 lipca 2013 firma (...) zwolniła następnego pomieszczenie o łącznej powierzchni 250m<sup>2</sup> w budynku (...).

Strony ustaliły, że pozwana usunie pozostałe ruchomości znajdujące się w pomieszczeniach przyległych do budynku, tj. zbiornik powietrza, sprężarka sprężonego powietrza, urządzenie filtrująco- odpylające, odpady poprodukcyjne i kontener 20m<sup>3</sup> oraz suwnicą w jak najszybszym terminie.

W dniu 3 sierpnia 2013 roku wszystkie pomieszczenia wewnątrz budynku (...) przekazane zostały stronie powodowej. Pozwana po uzgodnieniu z powodem zobowiązała się nadto w jak najszybszym czasie zdemontować należące do niej urządzenia znajdujące się na terenie działki powoda w przyległych pomieszczeniach do budynku tj. sprężarkę powietrza – 2 szt., zbiorniki do sprężarki powietrza – 2 szt., komin do urządzenia grzewczego – 1 szt., urządzenie wentylacyjne -1 szt., maszty do zawieszenia flag z tworzywa sztucznego – 3 szt., palety transportowe, emitor styrenu wraz z przyległą instalacją, skrzynki przeciw gryzoniom, buda z psami, formy produkcyjne znajdujące się na placu, logo firmy (...) z elewacji frontowej.

Strona pozwana nie uzależniała oddania obiektu od zabrania przez siebie rzeczy ruchomych. Nie wszystkie pozycje wskazane w protokołach zdawczo- odbiorczych zostały przez pozwaną zabrane. Na terenie nieruchomości powoda pozostało urządzenie odpylające. Reszta rzeczy usunięta została do końca sierpnia 2013 r. Powód złożył podpis na protokołach, nie protestował, nie zgłaszał uwag, nie twierdził, że nie zgadza się z ich treścią.

#### **Dowód:**

- protokół zdawczo- odbiorczy z dnia 29.07.2013 r. k. 60

- protokół zdawczo- odbiorczy z dnia 03.08.2013 k. 61

- zeznania R. N. (1) e-protokół z dnia 18.02.2016 r. k. 426

Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działki nr (...) o łącznej powierzchni 2,55 ha położonej w (...), gm. M. (Kw (...)) wynosi 986.150 zł i jest obowiązująca na dzień 12 lipca 2013 r. Obniżenie wartości nieruchomości nastąpiło w okresie pomiędzy 12 lipca 2013 r. a 03 sierpnia 2013 r. na skutek działania pozwanej w postaci demontażu wyposażenia i instalacji znajdujących się wewnątrz budynku.

W okresie od 12 lipca 2013 r. do 03 sierpnia 2013 r. zmiany dotyczyły wyłącznie zabudowy tj. jej wyposażenia mającego wpływ na cechę "standard budynku". Pozostałe istotne cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości takie jak: lokalizacja, funkcjonalność, stan techniczny, powierzchnia użytkowa, powierzchnia działki i stan zagospodarowania - nie uległy zmianie. Zużycie techniczne i środowiskowe pozostało na niezmiennym poziomie.

Wartość nieruchomości uległa obniżeniu na skutek czynności faktycznych dokonanych przez pozwaną w okresie od 12 lipca 2013 r. do 3 sierpnia 2013 r. o kwotę 16.436 zł.

Przyczyną obniżenia wartości rynkowej nieruchomości było zdemontowanie w przedziale czasowym pomiędzy 12.07.2013 r. a 03.08.2013 r. części instalacji wewnętrznych stanowiących wyposażenie wnętrza budynku.

#### **Dowód:**

- opinia uzupełniająca nr 1 biegłego sądowego J. S. z dnia 02.01.2017 r. k. 456-467
- opinia uzupełniająca nr 2 biegłego sądowego J. S. z dnia 06.03.2017 r. k. 491-503.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona.

Po zapoznaniu się z całością materiału procesowego, w tym również zeznaniami stron oraz świadków, po odtworzeniu protokołów rozpraw przed Sądem pierwszej instancji, oraz po uzupełnieniu postępowania dowodowego, Sąd Apelacyjny nie podzielił końcowego wniosku Sądu Okręgowego co do wysokości odszkodowania mającego kompensować powodowi szkodę wyrządzoną przez pozwaną spółkę.

W realiach niniejszej sprawy zasadniczego znaczenia nabiera niezaprzeczalny fakt istnienia prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 25 stycznia 2013 r. w sprawie z wniosku Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego (...) Sp. z o.o. w S. z udziałem Z. B. o zniesienie współwłasności, mocą którego Sąd ten zniósł współwłasność nieruchomości zabudowanej budynkiem hali produkcyjno- magazynowej wraz z częścią biurowo - socjalną o powierzchni użytkowej 1589,64 m<sup>2</sup>, położonej w (...), gmina M., (Kw nr KOI (...)), w ten sposób, że przyznał ją na własność Z. B., zasądził od Z. B. na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. kwotę 328.716,66 zł tytułem spłaty udziału w tej współwłasności, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami ustawowymi w razie opóźnienia w płatności tej kwoty, oraz zasądził od Spółki (...) na rzecz Z. B. kwotę 133.653,50 zł tytułem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z udziału uczestnika, płatną w takim samym terminie. W wyniku apelacji obu stron od tego orzeczenia, Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z 11 lipca 2013 r. (sygn. akt VII ACa 413/13) utrzymał je w mocy w zasadzie w całości, zmieniając jedynie rozstrzygnięcie w punkcie siódmym o kosztach postępowania i tym samym oddalając apelację wnioskodawczyni w pozostałym zakresie oraz oddalając apelację uczestnika w całości.

Konsekwencją ww. orzeczeń jest uznanie, że doszło do zniesienia współwłasności nieruchomości, wartość nieruchomości określona została na kwotę 986,150 zł, wartość ta uwzględniała stan całej nieruchomości wraz z zabudowaniami oraz ich elementami i przeznaczeniem, od dnia 12 lipca 2013 r. powód stał się wyłącznym jej właścicielem, a strona pozwana otrzymała kwotę w wysokości wynikającej z punktu II. postanowienia tytułem spłaty udziału we współwłasności tejże nieruchomości.

Stwierdzenie powyższe ma na gruncie tej sprawy charakter podstawowy i rzutuje na kierunek dalszych rozważań. Orzeczenie to „zlikwidowało” łączący współwłaściciele stosunek prawny rozliczając definitywnie wynikające zeń stosunki majątkowe. Jasnym jest bowiem, że przepis art. 618 § 1 k.p.c. realizuje zasadę kompleksowego rozliczenia w postępowaniu o zniesienie współwłasności wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania i poniesionych nakładów na wspólną rzecz. Wymienione w tym przepisie roszczenia dotyczą tylko współwłaścicieli, a katalog tych roszczeń jest wyczerpujący, gdyż przepis ma charakter wyjątkowy, co wyklucza możliwość jego rozszerzającej wykładni. Z art. 618 oraz 684, 685 i 688 k.p.c. wynika, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności, chodzi o załatwienie całokształtu stosunków, jakie powstały między współwłaścicielami.

Analiza treści złożonej apelacji i wysłowionych w jej treści zarzutów wskazuje, że strona pozwana pierwszoplanowo usiłuje zwalczać – na użytek niniejszego postępowania okoliczności faktyczne wynikające z postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości. Taki zabieg jest rzecz jasna skazany na niepowodzenie. Orzeczenie z dnia 25 stycznia 2013 r. z mocy art. 365 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wiąże bowiem nie tylko strony i sąd, który go wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

W judykaturze wskazuje się, że wynikające z art. 365 k.p.c. związanie wyrokiem sądu cywilnego oznacza brak możliwości zignorowania zarówno ustaleń faktycznych stanowiących bezpośrednio podstawę rozstrzygnięcia, jak i podstawy prawnej. Nie jest dopuszczalne odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w kolejnych procesach sądowych między tymi samymi stronami, chociażby przedmiot tych spraw się różnił. Zakazane jest również prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczności podważające ustalenia faktyczne zawarte w wiążącym orzeczeniu. Mocą wiążącą objęte jest to, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia. Moc wiążącą uzyskuje bowiem rozstrzygnięcie o żądaniu w powiązaniu z jego podstawą faktyczną i w kolejnym postępowaniu sąd ma obowiązek przyjąć, że istotna z punktu widzenia zasadności żądania kwestia kształtowała się tak, jak to zostało ustalone w prawomocnym wyroku (min. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 sierpnia 2016 r. I ACa 1030/15).

Prawomocne orzeczenie jest wiążące dla podmiotów wymienionych w art. 385 § 1 k.p.c., choćby nawet było wadliwe. W rezultacie uprawomocnienia się takiego orzeczenia nikt nie może kwestionować nie tylko faktu jego istnienia, lecz także jego treści i to bez względu na to, czy był, czy też nie był stroną postępowania zakończonego tym orzeczeniem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16.07.2009 r., I CSK 456/08). Prawomocność materialna orzeczenia powoduje skutek prekluzyjny polegający na tym, że wyłączone zostaje w przyszłości powoływanie faktów należących do podstawy faktycznej prawomocnie osądzonego roszczenia w celu uzyskania odmiennego lub sprzecznego z nim rozstrzygnięcia, niezależnie do tego czy zostały one powołane w prawomocnie zakończonym postępowaniu. Prekluzja nie obejmuje faktów zaistniałych po zamknięciu rozprawy poprzedzającej wydanie prawomocnego orzeczenia i faktów niewchodzących w jego podstawę faktyczną.

Transponując powyższe w realia tej sprawy, stwierdzić należy, że na dzień wydania orzeczenia przez Sąd Okręgowy w rozpoznaniu apelacji od postanowienia o zniesieniu współwłasności określono stan tejże nieruchomości, której własności przyznana została na rzecz powoda z obowiązkiem spłaty na rzecz pozwanej spółki. Mało tego, przesądzono, że rozliczeniu pomiędzy stronami podlegało wszystko co na gruncie się znajdowało, a znajdowało odzwierciedlenie w wycenie nieruchomości dokonanej przez biegłego sądowego Z. J.. Wartość ta uwzględniała stan całej nieruchomości tj. z zabudowaniami oraz ich elementami i przeznaczeniem. Cechy warunkujące wynik szacowania zostały przez biegłego wymienione i uzasadnione, w tym także wszystkie istniejące instalacje niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej.

W tej sytuacji zwalczanie zaskarżonego obecnie orzeczenia z powołaniem się na argumentację, że ostatecznie przyjęta w postępowaniu nieprocesowym wartość nieruchomości nie uwzględniała uwag pozwanej, co obecnie nie może - w przekonaniu pozwanej spółki- jej obciążać, jest co do zasady nieuprawnione i jaki takie nie może odnieść skutku prawnego.

Podkreślić trzeba, że w zakresie uregulowania dotyczącego zniesienia współwłasności jednym z podstawowych elementów jest oznaczenie wysokości spłaty lub dopłaty, terminu i sposobu ich uiszczenia oraz oznaczenie wysokości odsetek. Rozstrzygnięcie w tym zakresie należy do integralnych składników każdego postanowienia o zniesieniu współwłasności. Jeżeli więc sąd nie orzekł w tym względzie lub orzekł niewłaściwie, zainteresowani uczestnicy powinni dochodzić swoich praw w tym postępowaniu, wnosząc rewizję bądź też składając wniosek o uzupełnienie orzeczenia (tak, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 października 2004 r. III CZP 55/04). Wszystkie okoliczności i zdarzenia, które mogły mieć wpływ na wartość nieruchomości, powinny być więc niewątpliwie zgłoszone do chwili zamknięcia postępowania w sprawie I Ns 440/10. Dlatego odwoływanie się obecnie do twierdzeń odnośnie błędnie ustalonej wartości nieruchomości czy jej stanu technicznego, pozostaje bez wpływu dla niniejszego rozstrzygnięcia.

Niezależnie od tego strony w toku postępowania w sprawie I Ns 440/10, zwłaszcza po zmianie stanowisk w kwestii sposobu zniesienia współwłasności i podjęciu negocjacji ugodowych, nie kwestionowały już opisu nieruchomości oraz jej wartości. Powyższe przyznała sama pozwana wyjaśniając w treści apelacji, że gdy strony porozumiały się co do przyznania nieruchomości powodowie z obowiązkiem spłaty na rzecz pozwanej, ten nie kwestionował wyceny biegłego, a i pozwana nie miała żadnego interesu, by to czynić. Trafną pozostaje zatem subsumpcja Sądu Okręgowego, że także strona pozwana nie negocjowała żadnych okoliczności związanych z opisem nieruchomości. Nie podnosiła przy tym, że wymienione przez biegłego Z. J. w opinii urządzenia i instalacje wchodzą w skład prowadzonego przez nią przedsiębiorstwa, a nie w skład nieruchomości, w których ta działalność była wykonywana. Pozwana nie negocjowała zatem tych okoliczności, który miały bezpośredni wpływ na sporządzoną wycenę, co przełożyło się ostatecznie na obliczenie wysokości należnej jej spłaty.

Z tego punktu widzenia bez znaczenia dla niniejszego rozstrzygnięcia pozostaje też argumentacja zarzucająca Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialne w postaci art. 47 § 2 k.c., polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu, tj. zakwalifikowaniu urządzeń zdemontowanych przez pozwanego jako części składowych nieruchomości powoda, gdy tymczasem pozwana zdemontowała jedynie urządzenia wchodzące w skład jej przedsiębiorstwa, a te spośród nich, które były połączone z nieruchomością powoda, zostały z nią połączone jedynie dla przemijającego użytku a takie przedmioty nie stanowią części składowych rzeczy. Bez względu bowiem na prawno-rzeczowe ujęcie tychże instancji, strona pozwana nie kwestionowała już tego, że orzeczenie znoszące współwłasność nieruchomości objęło swoim zakresem całokształt stosunków łączących strony, a w jego wyniku pozwana otrzymała określoną kwotę tytułem spłat.

W uwzględnieniu powyższego nie można by zarzucić Sądowi Okręgowemu naruszenia dyspozycji art. 415 k.c. gdyby nie fakt, iż zaskarżone obecnie orzeczenia jakkolwiek uwzględnia stan nieruchomości wynikający z orzeczeń o zniesieniu wspólności, to jednak pomija zupełnie treści płynące z dowodów z dokumentów w postaci protokołów zdawczo-odbiorczych z dnia 29 lipca 2013 r. oraz z dnia 03 sierpnia 2013 r.

Przypomnieć wypada, że przepis art. 415 k.c. stanowi ogólną podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej, która może mieć zastosowanie we wszystkich przypadkach, w których szkoda została wyrządzona z winnym zachowaniem.

Termin „czyny niedozwolone” obejmuje swoim zakresem różnorodne zdarzenia, z którymi ustawa wiąże możliwość powstania roszczenia o charakterze prewencyjnym lub roszczenia o naprawienie szkody. Wszystkie zdarzenia składające się na termin „czyny niedozwolone” mogą stanowić źródło odpowiedzialności niezależnie od tego, czy podmiot zobowiązany do naprawienia szkody łączył z podmiotem uprawnionym do dochodzenia odpowiedzialności ex delicto uprzednio istniejący stosunek obligacyjny. W konsekwencji należy uznać, że reżim odpowiedzialności ex delicto może mieć zastosowanie, gdy dochodzi do naruszenia obowiązku, które mogło nastąpić również poza istniejącym stosunkiem obligacyjnym (por. W. Robaczyński, P. Księżak, Niewykonanie, s. 338). Nie oznacza to jednak, że odpowiedzialność ex delicto i ex contractu nie może powstać równolegle w tym samym stanie faktycznym. Zgodnie bowiem z art. 443 k.c., zbieg roszczeń o naprawienie szkody z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania oraz z tytułu czynu niedozwolonego jest kumulatywny (por. W. Czachórski, w: System PrCyw, t. III, cz. 1, s. 703–704; A. Ohanowicz, Zbieg norm w Kodeksie cywilnym (1966), w: Alfred Ohanowicz. Wybór prac, oprac. A. Gulczyński, Warszawa 2007, s. 285; tak też E. Łętowska, Zbieg norm w prawie cywilnym, Warszawa 2002, s.

88, która, nie kwestionując kwalifikacji zbiegu roszczeń *ex delicto* i *ex contractu* jako kumulatywnego, proponuje jednak używanie dla określania tego zbiegu terminu: "alternatywno-elektywny"). Należy jednak podkreślić, że nie każde niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania stanowi czyn niedozwolony.

Z art. 415 k.c. wynika, że przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadzie winy są: zachowanie człowieka, szkoda oraz wina człowieka, którego zachowanie wyrządziło szkodę; przesłanki te uzupełniane są przez art. 361 k.c., w którym ustawodawca dodaje do nich adekwatny związek przyczynowy między zachowaniem sprawcy i naruszeniem dobra, z którego wynika szkoda. Żadna z przesłanek odpowiedzialności wynikających z art. 415 k.c. nie jest objęta domniemaniem. Ciężar dowodu w zakresie wykazania zarówno istnienia szkody i związku przyczynowego między powstaniem szkody a działaniem lub zaniechaniem sprawcy szkody, spoczywa na poszkodowanym (art. 6 k.c.).

Czyn sprawcy, rodzi odpowiedzialność cywilną, gdy posiada pewne właściwości, cechy, zwane znamionami, odnoszące się do jego strony przedmiotowej i podmiotowej. Znamiona niewłaściwości postępowania od strony przedmiotowej określa się pojęciem bezprawności czynu, natomiast od strony podmiotowej określa się jako winę w znaczeniu subiektywnym. Bezprawność stanowi zatem przedmiotową cechę czynu sprawcy a oznacza ujemną ocenę porządku prawnego o zachowaniu się sprawcy szkody. Za bezprawne może być uznane tylko takie zachowanie sprawcy szkody, które stanowi obiektywnie złamanie określonych reguł postępowania. Bezprawność jest określoną relacją między pewnym obiektywnie ujmowanym zachowaniem a normą postępowania, a stwierdzenie bezprawności jest wypowiedzią sprawozdawczą o tej relacji (tak P. Machnikowski, [w:] System pr. pryw., t. 6, s. 404; w wyr. SN z 7.5.2008 r., II CSK 4/08, Legalis, wyrażono pogląd, iż dopiero czyn bezprawny może być oceniany w kategoriach czynu zawinionego w rozumieniu art. 415 k.c. - bezprawność czynu oznacza jego sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym, a winę można natomiast przypisać sprawcy czynu w sytuacji, w której istnieją podstawy do negatywnej oceny jego zachowania z punktu widzenia zarówno obiektywnego, jak i subiektywnego). Na gruncie prawa karnego reguły te wyznaczone są jedynie przez normy o charakterze ustawowym, przewidujące zakaz popełniania czynów społecznie niebezpiecznych zagrożonych karą. W prawie cywilnym bezprawność rozumieć należy szerzej i przyjmować, iż stanowi ona złamanie reguł postępowania określonych nie tylko przez normy prawne, ale też zasady współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się pogląd - aprobowany przez skład orzekający - zgodnie z którym w reżimie odpowiedzialności deliktowej na podstawie art. 415 k.c. bezprawnym jest zachowanie sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, przez który rozumie się powszechnie obowiązujące nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, jak również nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 539/14 i powołane tam judykaty). Bezprawne może być zatem zachowanie, przez które sprawca szkody nie zastosował się do określonego nakazu czy postąpił wbrew zakazowi wynikającemu z przepisów prawa, ale też kiedy jego zachowanie, choć nie narusza żadnej normy prawnej, przekracza potrzebę ostrożności wymaganą przez zasady współżycia między ludźmi. Uzasadnione jest zatem stwierdzenie, iż bezprawność w rozumieniu reżimu deliktowego, jest efektem ogólnego, normatywnego zakazu, skutecznego *erga omnes*, nie wyrządzania sobie nawzajem szkody (tak podobnie J. Widło w glosie do uchw. SN z 27.4.2001 r., III CZP 5/01, OSP 2003, Nr 6, poz. 74; A. Szpunar, Nadużycie prawa podmiotowego, Warszawa 1947, s. 97 i nast.; Z. K. Nowakowski, Wina, s. 134; Z. Radwański, Zobowiązania, s. 170-171; W. Czachórski, Zobowiązania, s. 202; B. Lewaszkiewicz- Petrykowska, Wina lekarza i zakładu opieki zdrowotnej jako przesłanka odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone przy leczeniu, PiM 1999, Nr 1, s. 121; tak też SN w: wyr. z 4.5.1965 r., I CR 5/65, Legalis; wyr. z 21.12.1970 r., I CR 517/70, z glosą M. Piekarskiego, OSP 1973, Nr 5, poz. 88; wyr. z 28.2.1972 r., I CR 300/72, Legalis; wyr. z 24.3.2002 r., I CKN 562/97, Legalis; w wyr. z 9.5.1968 r., I CR 126/68, Legalis, ).

W tym miejscu odnotować należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd Apelacyjny ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny bowiem charakter orzekania Sądu drugiej instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże powinien, naprawić

wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd pierwszej instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13.04.2000 r., III CKN 812/98 i in.).

Wobec więc tego, że postępowanie apelacyjne ma nie tylko charakter kontrolny, Sąd Apelacyjny uzupełnił materiał dowodowy o przesłuchanie powoda Z. B. oraz członka zarządu pozwanej spółki R. N. (1) na okoliczność ustaleń stron co do zakresu elementów wyposażenia, które pozwana wydając powodowi nieruchomości ma z niej zabrać.

Z zeznań powoda złożonych na rozprawie dnia 18 lutego 2016 r. wynika, że w okresie po uprawomocnieniu się orzeczenia Sądu Okręgowego w przedmiocie zniesienia współwłasności, gdy powstał obowiązek wyprowadzki i gdy był on już realizowany strony praktycznie nie czyniły żadnych ustaleń z wyjątkiem tych odnoszących się do terminu wydania obiektu. Ponadto doszło też między stronami do podpisania dwóch protokołów zdawczo- odbiorczych (k. 60, 61), przy czym jak wynika z twierdzeń powoda, złożył on podpis na pismach z dniami 29 lipca 2013 r. a następnie z dnia 03 sierpnia 2013 r., w gruncie rzeczy nie zgadzając się z ich treścią. Jak wyjaśniał, w jego ocenie podpisanie tychże protokołów stanowiło jedyną możliwość odzyskania obiektu. Dalej powód twierdził, że swoich racji będzie dochodził przed sądem, zgoda miała charakter ogólny i generalny, co do szczegółów, jak sądził, ustalenia będą kontynuowane.

R. N. (1) przyznał, że strony czyniły uzgodnienia odnośnie terminu wydania nieruchomości, mało tego wspólnie ustaliły, że hala będzie oddawana etapami, bowiem strona pozwana nie była w stanie opuścić budynku w tak krótkim czasie jak oczekiwał tego powód. Dodatkowo strony uzgodniły również jakie rzeczy ruchome pozostaną w nieruchomości jakie zaś pozwana spółka może ze sobą zabrać, a powyższe stwierdzać miały protokoły zdawczo- odbiorcze. R. N. (1) wskazał, że powód złożył podpis na tychże dokumentach, nie protestował, nie zgłaszał uwag, nie twierdził, że nie zgadza się z ich treścią. Zrelacjonował także, że powód został poinformowany, że elementy znajdujące się na zewnątrz budynku zostaną zabrane z możliwym terminie i były to rzeczy, które zostały wypunktowane w protokołach, czemu powód nie oponował. Kategorycznie zakwestionował, by uzależniał oddanie obiektu od możliwości zabrania rzeczy ruchomych.

Sąd Apelacyjny nie dał wiary zeznaniom powoda. Ten nie był bowiem w stanie w sposób racjonalny wyjaśnić przyczyn, dla których podpisał dokument, z treścią którego się nie zgadzał. Nie przekonuje twierdzenie, że powód pozostawał w przeświadczeniu, że podpisanie protokołu jest jedyną możliwością odzyskania obiektu, bowiem jest ono sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Nadto nie pokrywa się ono z relacjami R. N. (1), którym Sąd Apelacyjny dał wiarę w całości, a który zaprzeczył, jakoby spółka uzależniała oddanie powodowi obiektu od zabrania rzeczy ruchomych. Niezależnie od tego, nawet jeśli przyjąć, że powód podpisał protokoły tylko dlatego, by odzyskać obiekt, mógł w inny sposób wyrazić swój sprzeciw odnośnie tego co zostało w ich treści stwierdzone. Tymczasem jednak przesłuchanie stron uniemożliwiło ustalenie, że powód miał wyrażać w jakiegokolwiek sposób swoje niezadowolenie, nie protestował, nie zgłaszał uwag, nie twierdził, że nie zgadza się z ich treścią. Innymi słowy mówiąc, jego aktualne stanowisko w tym zakresie pozostaje w sprzeczności z zewnętrznym odbiorem jego zachowania w czasie sporządzania przedmiotowych protokołów i jako takie ocenione być musi jako wyartykułowane wyłącznie na użytek procesu.

Jako zgodnie z prawdą ocenione zostały natomiast zeznania R. N. (1). Okazały się one spójne, logiczne i konsekwentne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego członek zarządu pozwanej relacjonował w sposób spontaniczny. Sąd nie dostrzegł zwłaszcza, by starał się wypełniać swe relacje nieprawdziwą treścią. Zeznania te złożyły się na spójną całość z protokołami sporządzonymi przez strony w dniach 29 lipca i 3 sierpnia 2013 r., umożliwiając odtworzenie stanu faktycznego sprawy, w zakresie w jakim był on konieczny do jej prawidłowego rozstrzygnięcia.

Tak ustalony materiał dowodowy doprowadził Sąd Apelacyjny do przekonania, że powód wyraził zgodę na demontaż rzeczy wskazanych w treści protokołów zdawczo- odbiorczych (k. 60 i 61), a skoro podstawą dochodzonego roszczenia jest art. 415 k.c. to nie wymaga pogłębionych wyjaśnień, bowiem oczywisty wniosek, że zgoda powoda uniemożliwia uznanie bezprawności działania pozwanej spółki w tym zakresie, co wpływa jednocześnie na ustalenie wysokości szkody powstałej w majątku powoda.

Podkreślić raz jeszcze trzeba, że sprawca ponosi odpowiedzialność deliktową na zasadzie winy. Ustawodawca nie definiuje pojęcia winy. W judykaturze i piśmiennictwie, pod wpływem prawa francuskiego, upowszechnił się pogląd wskazujący na dwa elementy winy: obiektywny i subiektywny (albo ujmujący winę w znaczeniu obiektywnym i subiektywnym). Obiektywny wyraża się w uznaniu za zawinione zachowań niezgodnych z przepisami prawa lub określonymi regułami etycznymi. Natomiast składnik subiektywny wyraża się w uznaniu za zawinione zachowań rozmyślnie wyrządzających szkodę oraz niedbalstwa (Adam Olejniczak, Komentarz do art. 415 Kodeksu cywilnego, stan prawny na dzień 1 maja 2010 roku). Dopiero czyn uznany za bezprawny może być rozważany w kategoriach winy (stąd klasa czynów bezprawnych zawsze będzie się zawierała w klasie czynów zawinionych – por. Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania..., s. 198). Orzecznictwo przyjmuje, że brak przekonywujących ustaleń co do bezprawnego charakteru działania osoby, która wyrządziła szkodę eliminuje w ogóle możliwość rozważania odpowiedzialności tej osoby, przynajmniej w świetle przepisów o odpowiedzialności deliktowej (por. wyrok SN z dnia 15 marca 2007 r., II CSK 528/2006, niepubl.) - (Agnieszka Rzetecka-Gil, Komentarz do art. 415 Kodeksu cywilnego, stan prawny na dzień 19 września 2011 roku).

W uwzględnieniu powyższego celem ustalenia rzeczywistej wysokości szkody powoda Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny i zarządzania nieruchomościami J. S., zobowiązując biegłego do ustalenia tej szkody bez uwzględnienia rzeczy wymienionych w ww. protokołach.

Z opinii biegłego wynika, że po dniu 3 sierpnia 2013 r. z budynku były zdemontowane instalacje i wyposażenie stanowiące własność powoda: wentylacja mechaniczna w postaci 6 wentylatorów ściennych; częściowo instalacja centralnego ogrzewania z kotłowni lokalnej w postaci n/w elementów: - nagrzewnice hali - 3 szt., - instalacja rozprowadzająca; wewnętrzna instalacja sprężonego powietrza: -instalacja rozprowadzająca sprężonego powietrza o dł. 260 m.b.; wewnętrzna instalacja telefoniczna; pompa wody głębinowa wody do celów produkcyjnych wraz z hydroforem. W okresie od 12 lipca 2013 r. do 03 sierpnia 2013 r. zmiany dotyczyły wyłącznie zabudowy tj. jej wyposażenia mającego wpływ na cechę "standard budynku". Pozostałe istotne cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości takie jak: lokalizacja, funkcjonalność, stan techniczny, powierzchnia użytkowa, powierzchnia działki i stan zagospodarowania - nie uległy zmianie. Zużycie techniczne i środowiskowe pozostało na niezmiennym poziomie. Dowód z opinii biegłego pozwolił Sądowi Apelacyjnemu na ustalenie, że wartość nieruchomości uległa obniżeniu na skutek czynności faktycznych dokonanych przez pozwaną w okresie od 12 lipca 2013 r. do 3 sierpnia 2013 r. o kwotę 16.436 zł. Przyczyną obniżenia wartości rynkowej nieruchomości było zdemontowanie w tym przedziale czasowym części instalacji wewnętrznych stanowiących wyposażenie wnętrza budynku.

Sąd uznał dowód z opinii biegłego sądowego za w pełni wiarygodny, albowiem opinia sporządzona została zgodnie z treścią postanowienia dowodowego, w sposób rzetelny, kompletny i fachowy. Treść opinii jest zgodna z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Przedstawiony tok rozumowania w sposób logiczny i jasny prowadzi do sformułowanych wniosków. Sposób dokonywania analizy jest zasadnie motywowany, a ostateczne, końcowe stanowisko biegłego wyrażone w sposób stanowczy. Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, brak jest więc podstaw do jego podważenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.05.2005 r., V CK 659/04, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.11.2002 r., V CKN 1354/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7.11.2000 r., I CKN 1170/98, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.11.2000 r., IV CKN 1383/00).

Dodatkowo Sąd Apelacyjny zapewnił stronom możliwość wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości co do treści i wniosków przeprowadzonej opinii. W piśmie procesowym z dnia 16 stycznia 2017 r. strona pozwana zarzuciła, iż biegły nie wyjaśnił na podstawie jakich dowodów, ustalił, iż wskazane w treści opinii przedmioty zostały zdemontowane, nadto zdaniem pozwanej spółki opis nieruchomości został oparty o opis z opinii rzeczoznawcy majątkowego Z. J., a ten jest bardzo lakoniczny i sprowadza się do stwierdzenia, iż budynek wyposażony jest w instalacje i urządzenia techniczne. Zdaniem pozwanej spółki z opisów tych nie wynika jednak, jakie konkretnie urządzenia miały składać się na poszczególne instalacje. Dotyczy to m.in. wentylacji mechanicznej. Strona pozwana dodatkowo podniosła, iż z opinii uzupełniającej w zasadzie nie wynika na jakiej podstawie biegły ustalił obniżenie wartości nieruchomości na



kwotę 16.436 zł. Pozwana zarzuciła także, że sama metoda szacowania szkody (według metody porównawczej), z uwagi na brak szczegółowych danych, jest w niniejszej sprawie niewłaściwa.

Zastrzeżenia do opinii zgłosił również powód. Zakwestionował on ustalenie zakresu opinii z pominięciem elementów wyposażenia, które pozwana zdemontowała w wykonaniu zapisów protokołów zdawczo – odbiorczych. Bezzasadność tych zarzutów wprost wynika z dokonanych przez sąd odwoławczy uzupełniających ustaleń faktycznych.

W opinii uzupełniającej biegły w sposób drobiazgowy odniósł się do wszystkich zgłoszonych zastrzeżeń. Co istotne odpowiedzi sformułowane przez biegłego były jasne, jednoznaczne i stanowcze. W tej sytuacji przeprowadzona w sprawie opinia jako zawierająca konkretne odpowiedzi na postawione pytania niezbędne do ustalenia okoliczności istotnych z punktu widzenia zastosowania normy prawa materialnego, pozwoliła zweryfikować Sądowi Apelacyjnemu zawarte w niej rozumowanie co do trafności wniosków końcowych.

Wprawdzie strona pozwana uwagi zgłosiła również w stosunku do opinii uzupełniającej, tym niemniej nie wносиła o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Sąd Apelacyjny nie znalazł nadto podstaw do podzielenia zastrzeżeń strony pozwanej co do wniosków biegłego. Zastrzeżenia strony pozwanej dotyczą w gruncie rzeczy nie merytorycznej treści opinii biegłego sądowego, a założeń, w oparciu o które biegły miał wydać w tej sprawie ekspertyzę. Z drugiej strony nie sposób podzielić twierdzeń odnośnie błędnie przyjętej metody wyceny. Zasady wyceny nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz.518). Zgodnie z art. 152 ustawy sposoby określania wartości nieruchomości, stanowiące podejścia do ich wyceny, są uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości (ust. 1). Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich (ust. 2). Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się w podejściu mieszanym. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości (ust. 3). Stosownie do art. 4 pkt 16 ustawy przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Z kolei rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109) określa rodzaje metod i technik wyceny nieruchomości oraz sposoby określania wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i technik wyceny; sposoby określania wartości nieruchomości dla różnych celów, jako przedmiotu różnych praw oraz w zależności od rodzaju nieruchomości i jej przeznaczenia, a także sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Rzeczoznawca majątkowy szacując wartość nieruchomości posługiwać się może różnymi metodami, przy czym wybór metody uzasadniony jest zwykle okolicznościami, sprawy, jak również cechami tkwiącymi w samej szacowanej rzeczy.

W rozpoznawanej sprawie biegły zastosował przewidziane przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami podejście, a metoda ta – co najistotniejsze – wpisuje się w konstrukcję dochodzonego przez powoda roszczenia, skoro szkoda w tej sprawie definiowana była jako obniżenie wartości nieruchomości na skutek działań strony pozwanej, a nie w inny sposób. Zastosowanie zatem metody określenia szkody preferowanej przez pozwaną, jako nie wpisująca się w przedmiotowe granice dochodzonego roszczenia, nie mogła być w sprawie zastosowana.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego opinia spełnia wymogi formalne określone w powołanym wyżej rozporządzeniu z dnia 21 września 2004 r., a także opiera się na prawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości, cechach rynkowych wpływających na różnicowanie cen na rynku a także ocenie wielkości wpływu cech rynkowych na różnicowanie cen transakcyjnych. Biegły ustalił cechy mające wpływ na wartość rynkową nieruchomości oraz dokonał ich gradacji. Kierując się swoim doświadczeniem zawodowym dokonał miarkowania cech rynkowych nieruchomości w sposób nie budzący zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego. Strona pozwana formułując zastrzeżenia do opinii biegłego sądowego pomija, że wycena ta stanowi ocenę dokonaną przez biegłego na podstawie wyliczeń, dokonanych w oparciu

o obowiązujące przepisy, wiedzę i doświadczenie zawodowe biegłego. Samo pojęcie wyceny zakłada w sobie pewien element uznaniowości. Jeśli zatem przyjętym dla potrzeb takiej wyceny kryteriom ocennym, nie sposób postawić – jak to ma miejsce w niniejszej sprawie – zarzutu ich rażącego zawyżenia bądź zaniżenia, to wnioski końcowe tego rodzaju wyceny nie mogą podlegać skutecznemu podważeniu.

Niezależnie od tego dodać należy, że w orzecznictwie podkreśla się, iż specyfika dowodu z opinii biegłego polega m.in. na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii kolejnego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnego dla niej wydzwiku konkluzji opinii. W innym wypadku bowiem Sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona zostałaby opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne. Okoliczność, że wnioski wynikające z opinii biegłego nie odpowiadają stronie, nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego z tej samej dziedziny (wyroki Sądu Najwyższego: z 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, z 17 grudnia 1999 r., II UKN 273/99, OSNP 2001/8/284, 18 października 2001 r., IV CKN 478/00).

Końcowo można podkreślić, że wprawdzie sąd nie jest związany opinią biegłych i ocenia ją na podstawie art. 233 k.p.c., jednakże swoistość tej oceny polega na tym, że nie chodzi tu o kwestię wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnieniu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 maja 2009 r., sygn. akt III AUa 270/09, OSAB 2010/1/58-64). Z jednej więc strony, konieczna jest kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej - istotną rolę odgrywa stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Może pomijać oczywiste pomyłki czy błędy rachunkowe. Opinia biegłego podlega także ocenie z uwzględnieniem kryteriów oceny tego rodzaju dowodu, takich jak poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., sygn. akt II CSK 642/08, LEX nr 511998).

Uznając, że opinia biegłego jest wyczerpująca i adekwatna do okoliczności sprawy Sąd Apelacyjny przyjął tenże dowód za podstawę ustaleń w sprawie w zakresie wysokości szkody w majątku powoda, ustalając ją ostatecznie na kwotę 16.436 zł.

W tym stanie rzeczy konieczne było wydanie wyroku reformatoryjnego, o treści, jak w punkcie I.1 sentencji. Podstawę prawną orzeczenia o odsetkach stanowi art. 481 § 1 i 2 k.c. W pozostałym zakresie, a zatem ponad kwotę 16.436 zł powództwo podlegało oddaleniu, co znalazło odzwierciedlenie w treści punktu I.2. sentencji.

Konsekwencją dokonanej zmiany orzeczenia co do istoty musiała być także zmiana orzeczenia o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji. W związku z częściowym uwzględnieniem powództwa należało o kosztach rozstrzygnąć w oparciu o art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Roszczenia powoda zostały uwzględnione w 13% i w takiej proporcji może on domagać się zwrotu przez pozwaną poniesionych przez siebie kosztów, prawidłowo ustalonych przez Sąd Okręgowy na kwotę 11.967 zł., tj. kwoty 1.555,70 zł. Z kolei koszty pozwanej zamknęły się kwotą 3.617 zł., z czego 87% to kwota 3.146,70 zł. Kompensata tak określonych wzajemnych należności oznaczała, że pozwanej winna być zwrócona przez powoda kwota 1.591 zł.

Z uwagi na zmianę proporcji, w jakich każda ze stron utrzymała się ze swoimi wnioskami, modyfikacji podlegało również rozstrzygnięcie o wysokości nieuiszczonych kosztów sądowych, jakie obowiązane są one ponieść w oparciu o dyspozycję art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r. poz., 1025 ze zm.) – pkt I.4. sentencji.

W tym stanie rzeczy, kierując się dyspozycją art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I wyroku. Dalej idąca apelacja pozwanej podlegała oddaleniu jako bezzasadna, w oparciu o normę art. 385 k.p.c. (pkt II sentencji).

W postępowaniu apelacyjnym każda ze stron utrzymała się ze swoim stanowiskiem w połowie, co uzasadniało w oparciu wyrażoną w art. 100 zd. 1 k.p.c. zasadę wzajemnego zniesienia kosztów, ich zniesienie w zakresie kosztów zastępstwa procesowego. Obowiązek poniesienia przez strony kosztów postępowania odwoławczego po połowie, implikował jednocześnie zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanej połowy uiszczonej przez nią opłaty sądowej od apelacji, tj. kwoty 822 zł. Opisane wyżej uwarunkowania uzasadniały rozstrzygnięcie o treści jak w punkcie III wyroku.

Łączne koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego na etapie postępowania odwoławczego wyniosły łącznie 900 zł. Zważywszy na fakt, że zostały one tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa, powołany wyżej art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych uzasadniał nałożenie na strony obowiązku ich zwrotu po połowie, tj. wedle proporcji, w jakich każda z nich winna być uznana za wygrywającą to postępowanie.

SSA A. Kowalewski SSA R. Iwankiewicz SSA W. Kaźmierska