

Sygn. akt XII C 1843/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Prusinowska

Protokolant protokolant sądowy Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2018 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa D. N. (1) PESEL (...)

przeciwko J. H. PESEL (...)

o zapłatę

1. Zasadza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 100 000 zł (sto tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
3. Przyznaje kuratorowi dla nieznaney z miejsca pobytu pozwanej radcy prawnemu J. G. wynagrodzenie w wysokości 8856 zł brutto za reprezentowanie pozwanej w niniejszym postępowaniu, przy czym kwotę tę nakazuje wypłacić tymczasowo ze środków Skarbu Państwa,
4. Kosztami postępowania obciąża w całości pozwaną i z tego tytułu:
 - a. zasadza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7 629,42 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 7 217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
 - b. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 8 856 zł tytułem zwrotu wydatków na kuratora.

SSO Maria Prusinowska

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 12 października 2016 roku, powód D. N. (2), działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanej J. H. na jego rzecz kwoty 100.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za utracone korzyści w związku z niewykonaniem umowy powierniczej nabycia nieruchomości w postaci dziełek o nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nadto, powód wniósł o ustanowienie kuratora dla nieznaney z miejsca pobytu pozwanej J. H.. Powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż domaga się odszkodowania w wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od 15 lutego 2007 roku do 13 października 2015 roku. Powód podał, że, na podstawie art. 371 k.c. w zw. z art. 361 k.c., domaga się naprawienia przez pozwaną szkody wynikłej z niewykonania

przez nią umowy fiducjarnej. Powód, powołując się na treść art. 361 k.c., wskazał, iż szkoda obejmuje nie tylko stratę, którą poszkodowany bezpośrednio poniósł, lecz także korzyści, które mógł osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Nadto, powód zaznaczył, że przez okres bezumownego korzystania z przedmiotowej działki pozwana wynajmowała miejsca reklamowe przez co bezpodstawnie się wzbogaciła (k. 3-10 akt).

Zarządzeniem z dnia 20 lutego 2017 roku, Sąd Okręgowy w P., ustanowił dla nieznannej z miejsca pobytu pozwanej J. H., kuratora w osobie radcy prawnego J. G. celem reprezentowania pozwanej w postępowaniu z powództwa D. N. (2) przeciwko J. H. o zapłatę (k. 77 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 marca 2017 roku kurator procesowy pozwanej, wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowaniu. Nadto, kurator procesowy wniósł o przyznanie wynagrodzenia według norm przepisanych powiększonego o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu orzekania. Kurator procesowy celem obrony interesów pozwanej zaprzeczył wszelkim twierdzeniom powoda, które nie zostały przez pozwaną wyraźnie przyznane. Kurator procesowy wniósł o zobowiązanie powoda, stosownie do wymogów art. 187 k.p.c., do sprecyzowania treści pozwu poprzez wskazanie czy powód domaga się odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy czy też odszkodowania z tytułu utraconych korzyści. Kurator procesowy wskazał, iż chybione jest twierdzenie powoda jakoby pozwana korzystała bezumownie z przedmiotowej nieruchomości, bowiem jako właściciel nieruchomości mogła korzystać z niej, wywodząc swe uprawnienia z prawa własności. W ocenie kuratora procesowego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, a zatem czynnie materialnie legitymowany jest tu wyłącznie właściciel, a biernie materialnie legitymowany wyłącznie ten, kto bez podstawy prawnej faktycznie włada jego rzeczą. Ponadto, kurator procesowy zauważył, iż z przedłożonych przez powoda dowodów wynika jedynie fakt umieszczenia materiałów reklamowych na przedmiotowej nieruchomości, nie zaś to, że to pozwana była stroną umowy najmu powierzchni reklamowej. Jednocześnie w ocenie kuratora procesowego powód nie wykazał jakoby szkoda w postaci utraconych korzyści była szkodą realną i w ocenie kuratora można ją uznać jedynie za szkodę ewentualną (k. 88-92 akt).

W piśmie przygotowawczym z dnia 28 marca 2017 roku powód, odnosząc się do wątpliwości pozwanej co do podstawy prawnej powództwa, zauważył, że w pozwie jednoznacznie wskazano podstawę prawną żądania, a mianowicie art. 471 k.c. Powód, dla doprecyzowania wskazał, iż sformułowania dotyczące bezumownego korzystania z nieruchomości dotyczą sposobu określenia wysokości szkody poniesionej przez powoda w związku z niewykonaniem przez pozwaną umowy fiducjarnej. Powód podkreślił, że samo zajmowanie przez pozwaną nieruchomości i nie przeniesienie jej własności na powoda spowodowało utratę korzyści płynących z możliwości użytkowania nieruchomości. Powód wskazał, iż w niniejszej sprawie, oświadczenie woli pozwanej, przenoszące własność nieruchomości na rzecz powoda zostało złożone w formie zastępczego oświadczenia woli, z mocy wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 30 października 2014 roku. W ocenie powoda pozwana korzystała zatem z nieruchomości bez legitymacji, gdyż umowa powiernicza z powodem zobowiązywała ją do dokonania bezzwłocznie formalnego aktu przeniesienia własności nieruchomości. Powód zaprzecza twierdzeniu pozwanej, jakoby z zasad doświadczenia życiowego wynikało, że materiały reklamowe zostają umieszczone na nieruchomości danej osoby bez jej zgody bądź powiadomienia. Nadto, powód, za chybiony uznał argument, zgodnie z którym szkoda jaką poniósł powód jest ewentualna, gdyż zdaniem pozwanej wynajęcie przedmiotowej nieruchomości było mało realne (k. 97 -102 akt).

W piśmie procesowym z dnia 5 maja 2017 roku kurator procesowy pozwanej odnosząc się do twierdzeń powoda wskazał, że prawo własności nieruchomości nie zostaje automatycznie, ex contractu na mocy umowy powierniczej przeniesione na zlecającego nabycie takiej nieruchomości a wymagana jest do tego odrębna czynność rozporządzająca. Pozwana, reprezentowana przez kuratora procesowego, podała, iż umowa powiernicza może jedynie zawierać postanowienie przewidujące taki obowiązek niemniej sama takiego skutku nie wywołuje. W pozostałym zakresie pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie (k. 110-112 akt).

W piśmie procesowym z dnia 30 maja 2017 roku oraz na rozprawie z dnia 6 lipca 2018 roku powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie (k. 118-120, k. 122 akt).

Pismem z dnia 12 grudnia 2017 roku pozwana J. H. wskazała, iż od powoda uzyskała informację o toczącym się postępowaniu, wnosząc o przesłanie pozwu i innych pism celem podjęcia obrony (k. 145 akt).

Zarządzeniem z dnia 8 stycznia 2013 roku pozwana została zawiadomiona o toczącym się procesie oraz o tym, że reprezentuje ją kurator dla nieznaney z miejsca pobytu w osobie radcy prawnego J. G. (k. 191 akt).

Pismem procesowym z dnia 7 lutego 2018 roku pozwana podtrzymała stanowisko wyrażone przez kuratora procesowego, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Nadto, pozwana wniosła o obciążenie wyłącznie powoda kosztami, związanymi z udziałem w sprawie wyznaczonego kuratora, albowiem działania powoda pozbawiły jej możliwości udziału w sprawie i spowodowały konieczność występowania w niniejszej sprawie kuratora dla osoby nieznaney z miejsca pobytu. Pozwana podała, iż nie miała świadomości odnośnie toczącej się sprawy i możliwości zajęcia stanowiska w sprawie. W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż przychyliła się do stanowiska, zastępującego ją kuratora, iż powodowi w niniejszej sprawie nie przysługuje wobec niej roszczenie o wynagrodzenie/odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, albowiem pozwana, posiadała tytułu prawny do korzystania z nieruchomości, wywodzony z prawa własności, związanego z fideucjarnym nabyciem. Powód zatem nie ma czynnej legitymacji do dochodzenia przeciwko pozwanej tak skonstruowanego roszczenia. Nadto, pozwana podniosła, iż powód nie wykazał, aby z treści umowy fideucjarnej wynikało, aby pozwana miała przenieść własność nieruchomości na powoda i to w określonym terminie. Reasumując, pozwana podważyła roszczenie powoda zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, zaś z ostrożności procesowej, pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia za okres poprzedzający datę 12 października 2013 roku (k. 200-205 akt).

W dalszym toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód od początku lat 90-tych prowadził działalność gospodarczą związaną m.in. z obrotem nieruchomościami w celach inwestycyjnych. Powód zarządzał kilkoma spółkami na terenie Polski. D. N. (1) w ciągu roku zamieszkiwał częściowo w Polsce, a częściowo na terenie Australii.

W 1998 roku powód nawiązał bliższą relację z pozwaną J. H..

Powód zatrudnił pozwaną na kierowniczym stanowisku w jednej ze swoich spółek. D. N. (1) darzył pozwaną dużym zaufaniem, powierzając jej prowadzenie spraw zawodowych w trakcie jego nieobecności. Nadto, powód upoważnił pozwaną do korzystania ze środków zgromadzonych na należących do niego rachunkach bankowych.

W 2003 roku powód był zainteresowany kupnem nieruchomości gruntowej położonej w P., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb P. S., arkusz mapy 2 o powierzchni 3445 m², za cenę 120 zł, w celach inwestycyjnych. Z uwagi na fakt, iż powód nie mógł uczestniczyć w przetargu ogłaszającym przez Urząd Miasta P. (Sprzedającego), zlecił pozwanej zakup tej nieruchomości we własnym imieniu i na jego rzecz. Strony zawarły ustną umowę zlecenia tzw. fideucjarnego nabycia nieruchomości, stanowiącego powierniczą czynność prawną, na mocy której pozwana jako przyjmujący zlecenie zobowiązała się do nabycia we własnym imieniu nieruchomości położoną w P. za środki finansowe przekazane przez powoda (dającego zlecenie) i przeniesienia własności nieruchomości na rzecz powoda. Pozwana wygrała przetarg.

Powód dokonał osobiście wpłaty na rachunek bankowy Urzędu Miasta P. kwoty 120.000 zł.

J. H. zawarła z Burmistrzem Miasta P. umowę sprzedaży nieruchomości położonej w P., w skład której wchodziła działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadził księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr (...). Z § 1 pkt e umowy wynikało, że działka nr (...) uległa podziałowi na działki nr (...).

Powód planował przenieść po upływie 2-3 lat własność nieruchomości na siebie.

Po nabyciu spornej nieruchomości powód poinformował pozwaną, że w wypadku jego nagłej śmierci, będzie zobowiązana przekazać przedmiotową nieruchomość jego synowi, na co ona wyraziła zgodę.

Powód zlecił uporządkowanie przedmiotowej nieruchomości m.in. poprzez wycięcie drzewostanu. Powód osobiście bądź za pośrednictwem pozwanej uiszczał podatek od nieruchomości za przedmiotowe działki. Powód zapłacił także karę za wycinkę drzew na tej nieruchomości. Powód nie płacił osobiście za koszty związane z nieruchomością, tylko przekazywał pieniądze bezpośrednio pozwanej.

W 2005 roku powód utracił do pozwanej zaufanie zarówno na polu zawodowym jak i osobistym, rozwiązując z nią umowę o pracę.

Powód po rozstaniu stron domagał się przeniesienia własności spornej nieruchomości.

W latach 2005 – 2007 roku pozwana zwlekała z przeniesieniem własności nieruchomości na rzecz powoda. Mimo umówionych terminów u notariusza pozwana nie stawiała się na podpisanie aktu notarialnego. Następnie J. H. odmówiła przeniesienia własności nieruchomości.

W styczniu 2007 roku powód wytoczył powództwo o stwierdzenie przez pozwaną J. H. obowiązku złożenia przez nią oświadczenia woli przenoszącego na jego rzecz własność nieruchomości położonej w P., w postaci działek o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Jednocześnie, w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisane zostało ostrzeżenie o toczącym się procesie przed Sądem Okręgowym w P. Wydział XII Cywilny, sygn. akt(...), z powództwa D. N. (1) przeciwko J. H. o stwierdzenie obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli.

Postanowieniem Sądu Okręgowego wP., sygn. akt (...), zabezpieczono powództwo, ograniczając rozporządzanie nieruchomością poprzez zakaz zbywania oraz obciążania nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu.

Wyrokiem Sądu Okręgowego wP. z dnia 30 października 2014 roku, sygn. akt (...) zobowiązano pozwaną J. H. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na rzecz powoda D. N. (1) własność nieruchomości gruntowej położonej w P., w skład której wchodzi działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. w P., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) (dawna KW (...)). Wyrok ten uprawomocnił się z dniem 13 października 2015 roku.

Pozwana w okresie od 1 lipca 2012 roku do 31 marca 2016 roku prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą J.A.M.P. J. H. z siedzibą w P..

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym P. (...) wP. prowadzi przeciwko pozwanej postępowanie egzekucyjne pod sygn. akt KM (...), działając na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Okręgowego w P. z dnia 30 października 2014 roku, sygn. (...).

Pozwana w dniu 30 października 2015 roku dokonała sprzedaży na rzecz G. G. (1), na podstawie umowy sprzedaży numer rep(...) sporządzonej przez notariusza A. R., udziałów wynoszących (...) w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w P. dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), do której powód złożył wniosek egzekucyjny.

Pozwana w dniu 14 stycznia 2016 roku wysłuchana w trybie art. 801 k.p.c. oświadczyła, że zamieszkuje u rodziców pod wskazanym adresem, prowadzi działalność gospodarczą J.A.M.P. J. H., nie posiada majątku ruchomego, nie jest właścicielem ani współwłaścicielem żadnej nieruchomości, do którego można skierować egzekucję.

Pomiędzy stronami toczą się postępowania karne oraz cywilne.

Powód, na podstawie art 527 k.c., wystąpił z powództwem o uznanie za bezskuteczną umowę sprzedaży udziałów wynoszących (...) części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w P., dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o numerze (...) z dnia 30 października 2015 roku, do wysokości wierzytelności jaką powód posiada wobec J. H. wynikającej z prawomocnego orzeczenia Sądu Okręgowego w P. z dnia 30 października 2014 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt (...) wraz z odsetkami oraz kosztów, dotychczas poniesionych, postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym P. (...) W. w P.- P. W.. Powód wniósł także o uznanie za bezskuteczną wobec niego umowę sprzedaży samochodu osobowego marki A. (...) z dnia 9 października 2015 roku także zakupionego od J. H., na zabezpieczenie powyższych wierzytelności.

W okresie 2007-2015 na przedmiotowej nieruchomości umiejscowione były banery reklamowe.

Obecnie dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy P. w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta o nr (...). Nieruchomość ta położona jest na terenie miasta P., obręb P. S., arkusz mapy 2, działki nr (...), w rejonie ulicy (...). Ulica (...) jest główną wojewódzką drogą dojazdową do P. oraz do M.. Nieruchomość umiejscowiona jest narożnikowo. Obie działki o: nr (...) są działkami niezabudowanymi, niezagospodarowanymi, porośniętymi roślinnością oraz w części starodrzewiem sosnowym. Działki te są ogrodzone. W sąsiedztwie działek znajduje się teren zurbanizowany oraz grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, a także tereny zielone. W części na gruncie o powierzchni 6 m⁽²⁾ jest posadowiona tablica reklamowa, z której można uzyskiwać dochody. Jeżeli chodzi o stan techniczno-użytkowy tej nieruchomości to stanowi ona teren o zróżnicowanej rzeźbie oraz kształcie nieregularnym. Obszar działek jest dobrze dostępny i korzystnie wystawiony. Działki te są w pełni uzbrojenie, posiadają dostęp do mediów: prąd, woda, kanalizacja i gaz. Dostęp do działek nr (...) odbywa się bezpośrednio z ulicy (...) o nawierzchni asfaltowej.

Nominałe wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 15 lutego 2007 roku do 13 października 2015 roku wyniosło 171.245,00 zł.

Dowód: pismo Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym P. (...) z dnia 17 sierpnia 2016 roku (k. 14-15 akt), informacja z (...) (k. 16 akt), dokumenty prywatny- wycena wynagrodzenia za bezumowne korzystanie położonej w P., stanowiącej niezabudowane działki (...) o łącznej powierzchni 0,3445 ha, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi KW (...) z dnia 29 marca 2016 roku, sporządzony przez mgr inż. M. M. (k. 17-33 akt), wyrok Sądu Rejonowego w P. z dnia 30 października 2014 roku, sygn. akt (...) (k. 34 akt), uchwała nr (...) Rady Miasta P. z dnia 13 maja 2002 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego P. starego (k. 35-42 akt), pismo Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym P. (...) z dnia 17 sierpnia 2016 roku (k. 54 akt), protokół z dnia 14 marca 2016 roku, sygn. akt (...) (k. 55-56 akt), protokół z przesłuchania podejrzanego J. H. z dnia 14 grudnia 2016 roku (k. 74-76 akt), wezwanie do zapłaty z dnia 30 czerwca 2017 roku (k. 129 akt), sprzeciw od wyroku zaocznego z dnia 30 czerwca 2017 roku (k. 132-133 akt), protokół z rozprawy w sprawie (...) z dnia 27 października 2017 roku (k. 143-144 akt), zdjęcia (k. 253-257 akt), pisemna opinia biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości inż. M. S. z dnia 28 grudnia 2017 roku wraz z ustną opinią uzupełniającą z dnia 30 lipca 2018 roku (k. 147-190b akt, k. 258 akt- adnotacja 00:15:51 e-protokołu z dnia 30 lipca 2018 roku), zeznania powoda D. N. (2) (k. 122-123 akt - adnotacja 00:02:42 e-protokołu z dnia 6 lipca 2017 roku oraz k. 258 akt - adnotacja 00:52:55 e-protokołu z dnia 30 lipca 2018 roku, częściowo zeznania pozwanej J. H. (k. 258 akt- adnotacja 00:02:53 – 00:15:51, 00:45:4, e-protokołu z dnia 30 lipca 2018 roku).

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej zawarte w piśmie z dnia 7 lutego 2018 roku oraz wniosek pełnomocnika o zakreślenie terminu do ustosunkowania się do treści zeznań biegłego ewentualnie przedstawienia swojego stanowiska w sprawie wniesionego na rozprawie w dniu 30 lipca 2018 roku jako złożone po terminie wynikającym z art. 207 § 3 i 6 k.p.c.

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił na podstawie kserokopii dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy, opinii biegłego oraz zeznań stron.

Oceniając zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne należało uznać je za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty, w tym kserokopie dokumentów, nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu.

Wiarygodność kserokopii dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Sąd ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie oparł się na opinii biegłego z dziedziny (...) sporządzonej w dniu 28 grudnia 2017 roku.

Pismem z dnia 7 lutego 2008 roku pozwana zakwestionowała opinię biegłego w całości jako nierzetelną, niejasną, opartą na błędnych hipotezach, nie uwzględniającą rzeczywistych uwarunkowań dotyczących nieruchomości i wymagającą znacznego uzupełnienia. Pozwana stoi na stanowisku, iż z uwagi na ukształtowanie, położenie i zagospodarowanie badanej nieruchomości, we wskazanym okresie, nie było możliwości uzyskiwania przychodów z jej najmu, czy dzierżawy, gdyż rynek nie zgłaszał takiego zapotrzebowania. W ocenie pozwanej opinia biegłego opierała się na hipotezach, które w odniesieniu do rzeczywistych warunków pozostają błędne, bowiem wynagrodzenie powoda zostało określone jako utracone dochody za okres bezumownego korzystania z nieruchomości. W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła, że oględziny badanej nieruchomości w P. zostały dokonane przez biegłego jedynie w obecności strony powodowej. Pozwana nie miała możliwości wzięcia udziału w oględzinach, tym samym nie miała możliwości przedstawienia biegłemu licznych ograniczeń, w tym związanych z położeniem i przebiegiem przez nieruchomość podziemnych instalacji, które w znaczący sposób ograniczają możliwość zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości. Pozwana wskazała, iż posiada rozległą wiedzę w tym zakresie, która okazałaby się przydatna dla sporządzenia opinii przez biegłego. Wobec tego biegły powinien odpowiedzieć na pytanie, czy przy sporządzaniu opinii brał pod uwagę istniejące ograniczenia w sposobie zagospodarowania i wykorzystania badanej nieruchomości, a jeśli tak to jakie to były ograniczenia. Biegły powinien również uzupełnić swoją opinię w powyższym zakresie, w tym po wysłuchaniu zeznań pozwanej. Nadto, zdaniem pozwanej, biegły powinien wyjaśnić: czy okoliczność, że nieruchomość porośnięta jest częściowo starodrzewem sosnowym wpływa na możliwy sposób jej zagospodarowania i wykorzystania, czy to przekłada się na wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, czy biegły, wskazując, że nieruchomość stanowi grunt budowlany wziął pod uwagę ograniczenia w możliwości zabudowy i zagospodarowania nieruchomości, związane z przebiegiem podziemnych instalacji (wodociągowej i gazowej oraz stref ochronnych wokół nich, które wykluczają jakąkolwiek zabudowę działki (k. 200-205 akt).

W dniu 30 lipca 2018 roku biegły złożył ustną uzupełniającą opinię, szczegółowo i wyczerpująco wyjaśniając zarzuty i kwestie podniesione przez pozwaną.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego zawarte w opinii uzupełniającej, Sąd uznał zarzuty strony pozwanej w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne.

Tym samym Sąd uznał opinię biegłego M. S. za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy. Opinia jest konsekwentna, jednoznaczna i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną.

Zeznania pozwanej Sąd uznał za wiarygodne jedynie w zakresie w jakim znalazły potwierdzenie w wiarygodnym materiale zgromadzonym w sprawie. W szczególności za wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanej w zakresie, w którym określiła firmy reklamujące się na przedmiotowej nieruchomości w latach 2005 2007 oraz prowadzonych pomiędzy stronami innych postępowań sądowych bowiem znalazło to potwierdzenie w dokumentacji zdjęciowej oraz protokołach z rozpraw przedłożonych przez powoda. Sąd jednak nie dał wiary co do tego, iż nie czerpała one z tego tytułu żadnych zysków i było to ustanowione grzecznościowo. Sąd odmówił wiary zeznaniom pozwanej w części, w której przedstawiła stan i przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości bowiem były one niezgodne z treścią opinii biegłego.

Sąd nie dał także wiary pozwanej, w zakresie możliwości ustalenia jej miejsca pobytu zarówno przez powoda jak i Sąd bowiem z czynności przeprowadzonych w niniejszej sprawie wynika, iż miejsce aktualnego zamieszkania pozwanej nie było możliwe.

Zeznania powoda Sąd uznał za całości za wiarygodne, bowiem znalazły potwierdzenie w wiarygodnych dowodach w postaci dokumentów w szczególności z treścią wyroku Sądu Okręgowego w P.z dnia 30 października 2014 roku, sygn. akt XII C (...) oraz pismami przesłanymi przez komornika sądowego, a przede wszystkim opinią biegłego. W pierwszej kolejności Sąd dał wiarę zeznaniom powoda co do okoliczności rozpoczęcia znajomości z pozwaną i charakteru ich relacji osobistych i zawodowych, bowiem okoliczności te nie były kwestionowane przez pozwaną. Sąd dał również wiarę zeznaniom powoda odnośnie okoliczności związanych z zawarciem z pozwaną ustnej umowy zlecenia oraz przebiegu jej wykonania bowiem były one w całości zgodne z treścią wyroku Sądu Okręgowego w P.z dnia 30 października 2014 roku, sygn. akt (...)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że roszczenie objęte przedmiotem niniejszego postępowania dotyczyło żądania powoda o zasądzenie od pozwanej kwoty 100.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za utracone korzyści w związku z niewykonaniem umowy powierniczej nabycia nieruchomości w postaci działek o nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), z przyczyn leżących po stronie pozwanej.

Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia odszkodowawczego powoda względem pozwanej wskazać należy, że skutki prawne niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania reguluje art. 471 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Na wierzycielu, którym w niniejszej sprawie jest powód, ciąży obowiązek wykazania niewykonania zobowiązania przez dłużnika, wystąpienia szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez dłużnika a szkodą. Dłużnik może się uwolnić od odpowiedzialności, o ile wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Komentowany przepis uzależnia zatem uwolnienie dłużnika od odpowiedzialności (egzonerację) od obalenia domniemania, że uchybienie zobowiązaniu jest następstwem obciążających go okoliczności. Dłużnik, którego obciąża domniemanie winy, może doprowadzić do swej ekskulpacji bądź to przez udowodnienie rzeczywistej przyczyny niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a nadto, że nie uzasadnia ona jego odpowiedzialności, bądź też przez wykazanie, iż przy wykonywaniu zobowiązania dołożył należytej staranności, a więc, że nie doprowadził do szkody w sposób zawiniony (por. Gerard Bieniek, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom I, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2002 r., str. 528). Dłużnik zostaje zwolniony od obowiązku wyrównania szkody dopiero wówczas, gdy zdoła wykazać, że niewykonanie zobowiązania nie jest następstwem okoliczności, za które w ramach konkretnego zobowiązania odpowiada (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w P. z 23 marca 2001 r., II Ca 2009/02, k. 195-208 akt II C 57/01). Zważyć przede wszystkim jednak należy, że naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub

nienależytego wykonania zobowiązania można dochodzić jednak tylko wówczas, gdy strony łączył umowny stosunek zobowiązaniowy, czyli wtedy, gdy istniała ważna umowa. Artykuł 471 k.c. nie znajduje natomiast zastosowania w wypadku zawarcia umowy nieważnej, a naprawienia szkody powstałej w takich okolicznościach lub innego roszczenia można wówczas poszukiwać w oparciu o podstawy pozostające w ramach innych reżimów odpowiedzialności (por.: wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r., III CKN 506/00, publ. LEX nr 53103).

W niniejszej sprawie strony wiązała umowa zlecenia tzw. fidejucjarnego nabycia nieruchomości, stanowiącego powierniczą czynność prawną, na mocy której pozwana jako przyjmujący zlecenie zobowiązała się do nabycia we własnym imieniu nieruchomości położonej w P. za środki finansowe przekazane przez powoda (dającego zlecenie) i przeniesienia własności nieruchomości na rzecz powoda.

Według poglądu przeważającego w polskim piśmiennictwie, do kategorii czynności prawnych powierniczych, dopuszczalnych w granicach swobody umów (art. 353¹ k.c.), zalicza się umowy obejmujące przeniesienie przez jeden podmiot (powierzającego) na drugi podmiot (powiernika) prawa oraz zaciągnięcie przez nabywcę prawa (powiernika) zobowiązania wobec zbywcy (powierzającego) do korzystania z nabytego prawa jedynie w ograniczonym zakresie, określonym treścią umowy (zob. oprócz literatury przedmiotu, także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2004 r., III CK 563/02, 21 stycznia 2005 r., I CK 528/04, i 23 maja 2007 r., V CSK 23/07). W odniesieniu do tak ujmowanych umów powierniczych, łączących z istoty swojej rozporządzenie prawem przez powierzającego na rzecz powiernika z zobowiązaniem powiernika wobec powierzającego do ograniczonego wykonywania prawa, konieczne jest zawarcie umowy powierniczej w formie wymaganej do rozporządzenia prawem stanowiącym przedmiot umowy.

Zgodnie z art. 734 § 1 k.c., przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. W braku odmiennej umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie. Przepis ten nie uchybia przepisom o formie pełnomocnictwa (§ 2 art. 734 k.c.). Istota umowy zlecenia wyraża się w tym, że przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Zasadniczymi elementami wyodrębnionymi w definicji tej umowy są: dokonanie czynności prawnej (określonej) oraz działanie dla dającego zlecenie. Stanowi ona konstrukcję umożliwiającą dokonywanie czynności prawnych przy wykorzystaniu zastępstwa. Zastępstwo to polega na dokonywaniu czynności prawnej dla innej osoby (dającego zlecenie), a tym samym może się wyrażać zarówno w działaniu w jego imieniu i z bezpośrednim skutkiem prawnym dla niego, jak i w działaniu w imieniu własnym, ale na rachunek (dla) dającego zlecenie.

Przedmiotem zlecenia jest dokonanie określonej czynności prawnej. Wskazanie na określoną czynność prawną może sugerować, że do istoty umowy zlecenia należy objęcie nią dokonania jednej, oznaczonej w treści umowy czynności prawnej. Czynność taka może zostać wskazana w sposób zindywidualizowany, przez określenie jej rodzaju, przedmiotu, innych postanowień, zwłaszcza przedmiotowo istotnych, a także ewentualnie drugiej strony bądź adresata, albo też tylko przez wskazanie rodzaju takiej czynności (por. J. Szczęsny (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 1540).

Umowa zlecenia opiera się na zaufaniu dającego zlecenie do przyjmującego zlecenie (A. Szpunar (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 396). Zlecenie dokonania określonej czynności prawnej dla zleceniodawcy uzasadnione jest istnieniem takiego zaufania między stronami, skoro czynności dokonywane na podstawie umowy zlecenia wywołują albo prawa i obowiązki bezpośrednio po stronie dającego zlecenie, albo powodują, że prawa te i obowiązki przyjmujący zlecenie nabywa na jego rachunek. Wiąże się z tym obowiązek przyjmującego zlecenie osobistego wykonania umowy (art. 738 k.c.).

W każdym przypadku zleceniobiorca dokonuje czynności prawnej dla dającego zlecenie. W związku z tym występuje jako jego zastępca. Jednakże charakter tego zastępstwa może być zróżnicowany. W świetle art. 734 § 2 k.c. należy wyróżnić dwa rodzaje zlecenia: 1) zlecenie o typie pełnomocnictwa, obejmujące umocowanie do wykonania czynności prawnej w imieniu dającego zlecenie, co oznacza, że przyjmujący zlecenie jest pełnomocnikiem (zastępcą bezpośrednim) dającego zlecenie, umocowanym do działania w imieniu i z bezpośrednim skutkiem prawnym dla dającego zlecenie; 2) zlecenie o typie zastępstwa pośredniego, wyrażające się w tym, że zleceniobiorca dokonuje czynności prawnej jako zastępca pośredni - we własnym imieniu, ale na rachunek (dla) zleceniodawcy. Jeżeli z woli stron wyłączony został w umowie skutek w postaci umocowania do działania w imieniu dającego zlecenie, zleceniobiorca działa jako zastępca pośredni. W takim przypadku dokonuje czynności prawnej we własnym imieniu, a więc jest jej stroną. Wszystkie prawa i obowiązki z niej wynikające powstają po stronie przyjmującego zlecenie. W konsekwencji - ponieważ dokonuje tej czynności dla dającego zlecenie, na jego rachunek - zleceniobiorca zobowiązany jest do przeniesienia praw, które uzyskał na podstawie tej czynności na dającego zlecenie (por. L. Ogiegło (w:) System prawa prywatnego, t. 7, 2001, s. 360), ten zaś ma obowiązek zwolnienia zleceniobiorcy z zaciągniętych na jego rachunek zobowiązań (art. 740 i 742 k.c.). (por. K. Piecziak- Kopaczyńska, Komentarz do art. 740 Kodeksu cywilnego. LEX).

Ponadto z przepisu art. 734 § 2 k.c. wynika również, że samo zawarcie umowy zlecenia powoduje udzielenie pełnomocnictwa do dokonania określonej w umowie czynności prawnej. Umocowanie do działania w imieniu zleceniodawcy jest skutkiem prawnym umowy zlecenia przewidzianym w ustawie, o ile strony nie postanowiły inaczej. W związku z tym nie jest wymagane dokonanie - poza zawarciem umowy - czynności prawnej w postaci udzielenia pełnomocnictwa.

Przede wszystkim wskazać należy, że zgodnie z art. 740 k.c., przyjmujący zlecenie powinien udzielać dającemu zlecenie potrzebnych wiadomości o przebiegu sprawy, a po wykonaniu zlecenia lub po wcześniejszym rozwiązaniu umowy złożyć mu sprawozdanie. Powinien mu wydać wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym.

Podsumowując, przyjmuje się, że z umowy zlecenia obejmującej tzw. fiducjarne nabycie nieruchomości bezpośrednio wynika jedynie obowiązek zleceniobiorcy nabycia nieruchomości, natomiast nie wynika i nie musi być objęty porozumieniem stron obowiązek przeniesienia nabytych praw na zleceniodawcę. Ten ostatni obowiązek ma charakter wtórny; powstaje nie z momentem zawarcia umowy zlecenia, lecz dopiero po jej wykonaniu i znajduje umocowanie w treści art. 740 zd. drugie k.c., (zob.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r. IV CK 131/02, LEX nr 157304). Co istotne, umowa zlecenia nie wymaga przy tym do jej zawarcia formy aktu notarialnego, jeżeli jej przedmiotem jest nabycie prawa własności nieruchomości przez zleceniobiorcę w jego własnym imieniu z obowiązkiem późniejszego przeniesienia tej własności za zleceniodawcę - art. 158 k.c. (por. :uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1975 r., III CZP 55/75, OSNC 1976/4/75). Nie jest nawet konieczne zachowanie formy zwykłej formy pisemnej, w sytuacji gdy strony darzyły się zaufaniem. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 21 stycznia 2013 r. w sprawie o sygnaturze V ACa 976/12) i wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 grudnia 2005 r. I ACa 513/05).

Pozwana w drodze przetargu nabyła przedmiotową nieruchomość, na rzecz powoda, który uiścił cenę. Powód od 2005 roku zaczął domagać się od pozwanej wykonania zawartej umowy zlecenia, występując 2007 roku na drogę sądową, uzyskując korzystne dla siebie rozstrzygnięcie - wyrok Sądu Okręgowego w P. z dnia 30 października 2014 roku, sygn. akt (...) na mocy którego zobowiązano pozwaną J. H. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na rzecz powoda D. N. (1) własność nieruchomości gruntowej położonej w P., w skład której wchodzi działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) (dawna KW (...)). Wyrok ten uprawomocnił się z dniem 13 października 2015 roku.

W niniejszej sprawie należało przyjąć, iż pozwana ostatecznie była zobligowana przenieść prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Pozwana odmówiła wykonania łączącej strony umowy zlecenia w związku z czym powód nie mógł tej nieruchomości korzystać, co spowodował powstanie w jego majątku szkody, który to stan trwał do

dnia uprawomocnienia się wyroku w sprawie (...), czyli do dnia 13 października 2015 roku. W ocenie Sądu pozwanej można przypisać działanie w złej wierze.

W ocenie Sądu, całokształt okoliczności ujawnionych w niniejszej sprawie pozwala postawić zarzutu pozwanej co do ponoszenia odpowiedzialności za brak wykonanie umowy zlecenia łączącej ją z powodem. Pozwana miała świadomość spoczywającego na niej zobowiązania do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na powoda bowiem jako zleceniobiorca zobowiązana była do przeniesienia praw, które uzyskała na podstawie czynności na dającego zlecenie czyli powoda.

Z ustaleń Sądu wynika, że strony uzgodniły, że pozwana nieruchomość przekaze na rzecz powoda na jego wezwanie, czego jednak pozwana nie wykonała, będąc z tego tytułu zobowiązaną do naprawienia szkody bowiem brak jest w niniejszej sprawie okoliczności wyłaczających te odpowiedzialność.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy zlecenia ponosi w całości pozwana.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Z kolei w myśl § 2 tego przepisu w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządono. Roszczenie poszkodowanego obejmuje więc poniesione przez niego straty oraz korzyści, które mógłby odnieść gdyby szkody nie wyrządono. Są to dwie postaci szkody, które w ramach obowiązującej zasady kompleksowego naprawienia szkody i różnicowego charakteru odszkodowania obowiązują w kodeksie cywilnym. Podstawową bowiem funkcją odszkodowania jest kompensacja, co oznacza, że odszkodowanie powinno przywrócić w majątku poszkodowanego stan rzeczy naruszonych zdarzeniem wywołującym szkodę, obejmując to, co uszło z majątku poszkodowanego na skutek tego zdarzenia (tzn. strata) lub do niego nie weszło (utrącona korzyść). W związku z powyższym w doktrynie i judykaturze dominuje zapatrywanie, zgodnie z którym pojęciem szkody nie można obejmować takiego uszczerbku, który jest skutkiem celowych i świadomych czynności poszkodowanego. (por. Aleksandra Duży, *Dyferencyjna metoda ustalania wysokości szkody*, PiP.1993.10.55; Agnieszka Rzetecka-Gil, *Komentarz do art.361 Kodeksu cywilnego*, publ. Lex; W. Czachórski, *Prawo zobowiązań w zarysie*, Warszawa 1968, s. 118; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, 2008, nb 233; A. Szpunar, *Ustalenie odszkodowania według przepisów kodeksu cywilnego*, NP 1965, nr 4, s. 334 i n., a także wyrok SN z dnia 25 stycznia 2007 r., V CSK 423/06, LEX nr 277311; wyrok SA w Katowicach z dnia 13 listopada 2008 r., V ACa 247/09, Biul.SAKa 2009/3/30-31).

W tym miejscu wskazać należy, że utracone korzyści (*lucrum cessans*) obejmują tę część majątku poszkodowanego, o którą się jego aktywa nie powiększyły lub pasywa nie zmniejszyły, a skutek ten nastąpiłby, gdyby nie owe zdarzenie sprawcze, za które odpowiedzialność została przypisana oznaczonemu podmiotowi (np. utrata zarobków, utrata spodziewanego zysku z zamierzonych transakcji handlowych, utrata korzyści z władania rzeczą). Chodzi o uwzględnienie wszelkich następstw określonego zdarzenia dla majątku poszkodowanego, a więc nie tylko bezpośrednich skutków dla poszczególnych dóbr (np. uszkodzeń samochodu, mieszkania), ale i dalszych konsekwencji dla wszelkich dóbr składających się na majątek poszkodowanego (np. możliwości wykonywania zawodu, zamieszkania). O ile ustalenie stanu rzeczywistego jest względnie łatwe, to określenie stanu hipotetycznego sprawia z reguły trudności. W szczególności należy ustalić realną możliwość wystąpienia określonych konsekwencji w danej, konkretnej (a nie typowej) sytuacji, biorąc pod uwagę najbardziej prawdopodobny przebieg zdarzeń. Przy braku dowodów przeciwnych, należy uwzględnić aktywność poszkodowanego, zważywszy na oparte na doświadczeniu życiowym założenie dbałości każdego o własne interesy (por. A. Koch, *Związek przyczynowy...*, s. 165; M. Kaliński, *Szkoda na mieniu...*, s. 202). Ustalenie uszczerbku w postaci *lucrum cessans* wymaga wykazania w konkretnym przypadku wysokiego stopnia prawdopodobieństwa utraty korzyści, chociaż nie jest konieczny dowód pewności wystąpienia. Ustalenia *lucrum cessans* dokonuje się z uwzględnieniem okoliczności, które nastąpiły po zdarzeniu, które wywołało szkodę. (por. art. 444 § 2 i art. 446 § 3 k.c. oraz komentarz do tych przepisów; por. także wyrok SN z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 598/10, LEX nr 863906 oraz E. Bagińska, *Odpowiedzialność deliktowa w razie*

niepewności związku przyczynowego. Studium prawno-porównawcze, Toruń 2013; M. Kaliński, Szkada na mieniu..., s. 263 i n.). W judykaturze i piśmiennictwie rozróżnia się odpowiedzialność za szkodę w granicach dodatniego oraz ujemnego interesu umownego. Szkada w granicach pozytywnego interesu umownego obejmuje uszczerbek powstały wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (o szkodzie w granicach pozytywnego interesu umownego – por. komentarz do art. 471 k.c.).

W ocenie Sądu w świetle powyższego wskazać należy, że powód w związku z niewykonaniem przez pozwaną umowy zlecenia nie mógł we wskazanym okresie korzystać z przedmiotowej nieruchomości, a tym samym czerpać z niej korzyści.

Ustalając wysokość odszkodowania Sąd posiłkował się przepisami o bezumownym korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości we wskazanym wyżej okresie.

W sprawie bezspornie ustalono, że pozwana władała przedmiotową nieruchomością powoda w zakresie wskazanym wyżej, mimo, iż była zobowiązana do przeniesienia jej własności na powoda.

W doktrynie przyjmuje się, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy odpowiada kwocie, którą posiadacz musiałby uiścić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Zatem wynagrodzenie to obejmuje wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby odpłatnie, na podstawie odpowiedniego stosunku prawnego oddał rzecz do odpłatnego korzystania innemu podmiotowi i zasadniczo chodzi tu o stosowanie średniej stawki rynkowej (E. Gniewek, Kodeks cywilny, Księga II Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001, teza 5.7 do art. 224). Podkreśla się też, że obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy istnieje niezależnie od tego, czy posiadacz w sposób efektywny z rzeczy korzystał i odniósł z tego korzyść, a także od tego czy właściciel sam nie korzystając z rzeczy, poniósł z tego tytułu uszczerbek majątkowy, a o wysokości wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju oraz czas wykonywania posiadania (Z. Gordon, J. Łopuski, M. Nestorowicz, K. Piasecki, A. Rembieliński, L. Stecki, J. Winiarz, Kodeks cywilny z komentarzem pod red. Jana Winiarza, Wydanie II zmienione, Tom I, Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 1989, teza 10 do art. 224).

Uwzględniając opinię biegłego M. S., Sąd przyjął, że wynagrodzenie za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości, w związku z niewykonaniem przez nią umowy zlecenia w okresie objętym pozwem wynosi łącznie 171.245 zł. Jednakże, z uwagi na związanie Sądu wysokości żądania powoda, który nie rozszerzył pierwotnego żądania, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 lutego 2018 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalając. O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o art. 481 § 1 k.p.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądając je od dnia 2 lutego 2018 roku tj. po upływie 7 dni od dnia doręczenia pozwanej opinii biegłego zawierającej wyliczenia kwoty odszkodowania (25 stycznia 2018 roku) do dnia zapłaty, (punkt 1 i 2 sentencji wyroku).

Sąd odnosząc się do zarzutu przedawnienia wskazuje, iż roszczenie powoda jest związane z odszkodowaniem za utracone korzyści w związku z niewykonaniem umowy powierniczej nabycia nieruchomości i nie jest roszczeniem okresowym bowiem przepisy o bezumownym służyły jedynie do obliczenia wysokości szkody. W związku powyższym zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczenia w niniejszej sprawie wynosił 10 lat.

Mając na uwadze wynik postępowania Sąd, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., kosztami postępowania obciążył w całości pozwaną i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.629,42 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, na które składa się kwota 5.000,00 zł za opłatę sądową, kwota 2.310,70 zł za wynagrodzenie biegłego za pisemną opinię oraz kwota 318,72 zł za ustną opinię biegłego. Nadto, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w tym opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Wobec reprezentowania pozwanej przez kuratora jako nieznanego z miejsca pobytu, Sąd przyznał wynagrodzenie kuratorowi w osobie radcy prawnego w kwocie 8.856 zł brutto (pkt. 4 ppkt b wyrok). Powyższe znalazło podstawę w

§ 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z § 1 i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (kwota 7.200,00 zł + 23 % VAT). W związku z tym Sąd nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 8 856 zł tytułem zwrotu wydatków na kuratora.

SSO /-/ Maria Prusinowska