

Sygn. akt I ACa 441/09

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2010 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Jan Szachulowicz

Sędzia SA Beata Kozłowska (spr.)

Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Protokolant st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2010 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. F., W. F., B. K. i H. K.

przeciwko Miastu S. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 lutego 2009 r. sygn. akt I C 970/08

### **1. zmienia zaskarżony wyrok:**

**- w punkcie pierwszym (I) w ten sposób, że zasądzoną na rzecz powodów E. F. i W. F. kwotę 78978 zł z odsetkami zmniejsza do kwoty 42476,25 zł (czterdzieści dwa tysiące czterysta siedemdziesiąt sześć złotych i dwadzieścia pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2007 r. do dnia zapłaty, a zasądzoną na rzecz B. K. i H. K. kwotę 56766 zł z odsetkami zmniejsza do kwoty 30529,74 zł (trzydzieści tysięcy pięćset dwadzieścia dziewięć złotych i siedemdziesiąt cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2007 r. do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**- w punkcie trzecim (III) w ten sposób, że zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu na rzecz powodów E. F. i W. F. kwotę 5765,75 zł zmniejsza do kwoty 1990, 48 zł (jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych i czterdzieści osiem groszy), a zasądzoną na rzecz powodów B. K. i H. K. kwotę 5765,75 zł zmniejsza do kwoty 1990, 48 zł (jeden tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych i czterdzieści osiem groszy),**

### **2. oddala apelację w pozostałym zakresie,**

**3. zasądza od powodów E. F. i W. F. oraz B. K. i H. K. na rzecz pozwanego Miasta S. W. po 1967,81 zł (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt siedem złotych i osiemdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

## UZASADNIENIE

**Powodowie E. F. i W. F.** domagali się zasądzenia od pozwanego Miasta S. W. kwoty 43 738 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu, natomiast **powodowie B. K. i H. K.** domagali się zasądzenia od pozwanego Miasta S. W. kwoty 31 436 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu.

Żądanie swe powodowie wywodzili z faktu posiadania przez stronę pozwaną nieruchomości o powierzchni 448 m<sup>(2)</sup>, położonej w W. i zajętej pod drogę, będącą częścią ul. (...), która to nieruchomość stanowi współwłasność powodów - odpowiednio: małżonków E. i W. F. w 32/55 częściach, a małżonków B. i H. K. w 23/55 częściach. Dochodzone przez powodów kwoty to wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości w okresie od kwietnia 1998 r. do końca sierpnia 2006 r.

**Pozwane Miasto st. W.** w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Strona pozwana wskazała, że nie neguje faktu posiadania spornej nieruchomości, choć jej zdaniem nie nosi ono cech posiadania w rozumieniu art. 225 k.c. Zakwestionowała zarówno zasadę swej odpowiedzialności, jak i wysokość zgłoszonego żądania.

W piśmie z dnia 27 czerwca 2008 r. powodowie zmodyfikowali powództwo w ten sposób, że E. i W. małżonkowie F. zażądali zasądzenia od pozwanego kwoty 78 978 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2008 r. do dnia zapłaty, a małżonkowie B. i H. K. kwoty 56 766 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2008 r. do dnia zapłaty.

Ostatecznie strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, przyznając fakt posiadania przez m. st. W. nieruchomości powodów w spornym okresie, przy czym wskazała, że na skutek podjęcia w dniu 4 września 2003 r. uchwały przez Radę Miasta (...) W. o włączeniu ul. (...) do kategorii dróg publicznych - miejskich, z dniem 1 stycznia 2004 r. przedmiotowa nieruchomość, zdaniem strony pozwanej, stała się jej własnością.

**Wyrokiem z dnia 25 lutego 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz powodów E. F. i W. F. łącznie kwotę 78 978 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 43 738 zł od dnia 20 stycznia 2007 r., a od kwoty 35 240 zł od dnia 13 lutego 2009 r. do dnia zapłaty, a na rzecz powodów B. K. i H. K. łącznie kwotę 56 766 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 31 436 zł od dnia 20 stycznia 2007 r., od kwoty 25 330 zł. od dnia 13 lutego 2009 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz zasądził od pozwanego(...) W. na rzecz powodów E. F. i W. F. łącznie kwotę 5 765,75 zł i na rzecz powodów B. K. i H. K. łącznie kwotę 5 765,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

**Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:**

Powodom E. F. i W. F. przysługuje od dnia 10 kwietnia 1998 r. udział wynoszący 32/55 części w prawie własności nieruchomości o łącznej powierzchni 1744 m<sup>(2)</sup>, położonej w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Małżonkowie B. K. i H. K. są współwłaścicielami tej nieruchomości w części wynoszącej 23/55 również od dnia 10 kwietnia 1998 r.

Na części tej nieruchomości o powierzchni 448 m<sup>(2)</sup> znajduje się droga stanowiąca ul. (...), zajęta przez (...) W. jeszcze przed nabyciem jej przez powodów. Droga ta w okresie od 10 kwietnia 1998 r. do dnia 31 grudnia 2003 r. była drogą wewnętrzną, dopiero na podstawie uchwały Rady (...) W. z dnia 4 września 2003 r. została zaliczona z dniem 1 stycznia 2004 r. do kategorii dróg gminnych, stając się drogą publiczną.

W okresie od 10 kwietnia 1998 r. do końca sierpnia 2006 r. pozwane (...) W. było posiadaczem nieruchomości o powierzchni 448 m<sup>2</sup>, zajętej pod ul. (...).

Wynagrodzenie za korzystanie z tej nieruchomości w okresie od kwietnia 1998r. do końca sierpnia 2006r. wynosi odpowiednio na rzecz powodów małżonków F. kwotę 78 978 zł, a na rzecz małżonków K. kwotę 56 766 zł.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek nie w pełnym zakresie. Zdaniem Sądu Okręgowego podstawę prawną żądania powodów stanowią przepisy art. 224 k.c. i 225 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że w celu ustalenia charakteru władztwa pozwanego nad zajęta nieruchomością powodów można i należy wykorzystać w niniejszej sprawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Strona pozwana nie kwestionowała posiadania w spornym okresie nieruchomości powodów. Sąd Okręgowy odwołując się do wypowiedzi Sądu Najwyższego zawartej w uchwale z dnia 26 maja 2006 r., sygn. akt III CZP 19/05 (OSNC z 2006 r. z. 12, poz. 195) uznał, iż powodowie w sposób nie budzący żadnych wątpliwości udowodnili, iż od 10 kwietnia 1998 r. do chwili obecnej są właścicielami nieruchomości, którą w tym okresie posiada pozwane (...) W.. Poza tym, charakter posiadania nieruchomości należącej do powodów należy ocenić jako samoistny, przy czym pozwanego należy uznać za pozostającego w złej wierze od samego początku przysługiwania powodom prawa własności do tej nieruchomości, skoro wpis prawa własności na ich rzecz ujawniony jest w księdze wieczystej nieruchomości.

Sąd Okręgowy odwołując się do art. 3 ust. 1 i art. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 ze zm.) uznał, iż pozwany mógł i powinien był znać treść wpisów księgi wieczystej nieruchomości, z których wynika własność powodów. Oznacza to, że wobec braku jakiegokolwiek tytułu do władania należącym do powodów gruntem (...) W. jest posiadaczem samoistnym, pozostającym w złej wierze, a tym samym odpowiada za korzystanie z nieruchomości i zobowiązane do zapłaty wynagrodzenia za cały czas tego korzystania aż do końca sierpnia 2006 r.

Odnosząc się do twierdzenia strony pozwanej, iż na skutek uchwały o zaliczeniu ul. (...) do dróg gminnych strona pozwana nabyła własność części nieruchomości powodów zajętej pod drogę Sąd Okręgowy wskazał, że nie ma żadnych podstaw prawnych do twierdzenia, iż uchwała organu jednostki samorządu terytorialnego przenosi własność nieruchomości. Odjęcie (przeniesienie) prawa własności co prawda jest uregulowane poza kodeksem cywilnym, m.in. w art. 112 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603), przy czym wymagana jest tu decyzja administracyjna, która, co oczywiste, w sprawie przeniesienia własności nieruchomości pod ul. (...), nie została wydana.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zajął się kwestią wysokości zgłoszonego żądania powodów. W przekonaniu Sądu Okręgowego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, które nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe i obejmuje cały czas, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, powstaje od momentu objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego. Z tego powodu ustalenie przez biegłego wynagrodzenia za cały okres na podstawie jednolitej stawki znajduje uzasadnienie w treści art. 224 § 2 k.c. O odsetkach ustawowych - wobec braku zgody pozwanego na częściowe cofnięcie pozwu – Sąd Okręgowy rozstrzygał w kształcie zgłoszonym pierwotnie i na skutek modyfikacji powództwa. Sąd Okręgowy zastosował art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c. i uznał, że odsetki od roszczenia zgłoszonego pierwotnie należą się powodom od wezwania pozwanego do jego zapłaty z dnia 5 stycznia 2007 r., czyli odsetki winny być zasądzone przy uwzględnieniu 14 dni od wezwania, czyli od dnia 20 stycznia 2007 r. Odsetki od rozszerzonego powództwa należą się zgodnie z powyższą zasadą od doręczenia pozwanemu pisma zawierającego rozszerzenie pozwu, co nastąpiło w dniu 5 lutego 2009 r. Jednak z uwagi na to, że kwota rozszerzonego powództwa jest stosunkowo niewielka, to czas na jej zapłatę powinien być krótszy i dlatego Sąd Okręgowy zasądził odsetki od

tej kwoty od dnia 13 lutego 2009 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie roszczenia odsetkowego powództwo jako bezzasadne zostało oddalone.

### ***Apelację od rozstrzygnięcia zawartego w pkt I wyroku wniosła strona pozwana.***

W swej apelacji podniosła:

1. zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię, w szczególności naruszenie art. 336 k.c. w związku z art. 225 k.c. poprzez uznanie, że miasto (...) W. było posiadaczem samoistnym w złej wierze nieruchomości, stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...), stanowiącą część ul. (...),

2. zarzut naruszenia prawa procesowego, tj.:

- art. 233 k.p.c. poprzez nierozważnie wszechstronnie zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że wylczenia poczynione przez biegłego przy użyciu jednej stawki wynagrodzenia w całym okresie było dokonane prawidłowo,

- art. 233 k.p.c. w związku z art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. poprzez błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności uznanie, że powodowie udowodnili wysokość roszczenia.

Podnosząc te zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

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

Apelację strony pozwanej uznać należy za częściowo uzasadnioną.

Strona pozwana w swej apelacji zakwestionowała ustalenie Sądu Okręgowego, iż stanowiąca własność powodów działka gruntu o pow. 448 m<sup>2</sup>, zajęta pod ul. (...), była w jej posiadaniu samoistnym. Co znamienne, pozwana nie zakwestionowała, iż działka ta znajduje się w jej władztwie. W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest niezasadny. Otóż, kryteria, w oparciu o które dokonać należy oceny czy droga jest w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego, jako podmiotu publicznego, były już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. Zagadnienie to rozważał Sąd Najwyższy m.in. we wskazywanej już przez Sąd Okręgowy uchwale z dnia 26 maja 2006 r. III CZP 19/06. W uchwale tej Sąd Najwyższy wskazał, że gdy przedmiotem władania jest droga publiczna, trzeba rozróżnić władztwo polegające na korzystaniu z niej przez użytkowników od władania przez podmioty publiczne. Drogi publiczne, podobnie jak np. rzeki, są rzeczami przeznaczonymi do powszechnego użytku. Można mówić o nim tylko wtedy, gdy krąg osób uprawnionych do korzystania nie jest oznaczony. Możliwość korzystania z drogi publicznej nie ma cech posiadania konkretnego prawa cywilnego (w szczególności posiadania służebności), lecz stanowi korzystanie ze sfery wolności, jaką państwo zapewnia każdemu obywatelowi. W takim wypadku posiadanie należy do podmiotu publicznego. Sąd Najwyższy wskazał też, że ustawa o drogach publicznych zakłada, że podmioty publiczne, jako właściciele, wykonują obowiązki nałożone przez prawo względem dróg publicznych. Wykonywanie ich w okresie, gdy drogi nie były ich własnością, było więc faktycznym korzystaniem z nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, tak jakby stanowiły własność państwową. Takie posiadanie ma charakter samoistny, a jego główną cechą jest brak podporządkowania dyspozycjom innej osoby. Nadto, Sąd Najwyższy wskazał na pojawiający się w doktrynie pogląd, że pojęcie władania na gruncie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, może być różnie rozumiane, tj. jako faktyczne władztwo nad rzeczą lub jako wykonywanie zarządu drogą w sposób określony ustawą o drogach publicznych. W tym drugim ujęciu oznacza, że jednostka zarządzająca drogą publiczną utrzymuje ją, tj. odśnieża, remontuje, modernizuje, umieszcza znaki drogowe itp. Odnosząc się do tego poglądu Sąd Najwyższy wyjaśnił, że o posiadaniu i jego rodzaju decyduje w zasadzie wyłącznie sposób władztwa nad rzeczą. Władanie w sposób odpowiadający korzystaniu z rzeczy przez właściciela, czyli władanie we własnym imieniu i dla siebie, jest posiadaniem samoistnym, władanie natomiast w sposób odpowiadający korzystaniu z rzeczy w ramach innego prawa niż własność, czyli władanie podporządkowane posiadaniu samoistnemu

innej osoby, jest posiadaniem zależnym. Zatem jedynie w wypadkach, w których zarząd łączy się z faktycznym władztwem nieruchomości za właściciela lub dotychczasowego posiadacza, nie stanowi on posiadania w rozumieniu art. 336 k.c.

Rozważania Sądu Najwyższego co prawda odnoszą się do posiadania drogi zaliczonej do dróg publicznych, jednakże, Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż znajdują one pełne odniesienie do dróg wewnętrznych.

Kwestia statusu drogi, tj. czy jest to droga publiczna czy wewnętrzna nie może mieć przesadzającego znaczenia. Na konieczność ochrony mienia prywatnego, będącego drogą, służącą do zaspokajania potrzeb wspólnoty, zwrócił uwagę Europejski Trybunał Praw Człowieka w orzeczeniu z dnia 6 listopada 2007 r. w sprawie 22531/05 w sprawie Bugajny p-ko Polsce. Trybunał w swym orzeczeniu wskazał, że według art. 1 Protokołu nr 1 do Europejskiej Konwencji Praw Człowieka: „Każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swojego mienia. Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z ogólnymi zasadami prawa międzynarodowego”. Za naruszenie art. 1 Protokołu nr 1 do Europejskiej Konwencji Praw Człowieka Trybunał uznał wkroczenie w sferę praw przysługujących właścicielowi nieruchomości polegające na znaczącym ograniczeniu jego faktycznego, efektywnego władztwa nad przedmiotem własności, tj. gruntami przeznaczonymi w decyzji o podziale nieruchomości pod budowę dróg wewnętrznych. Trybunał wskazał, że państwo - na gruncie art. 1 Protokołu nr 1 do Europejskiej Konwencji Praw Człowieka - korzysta z szerokiego marginesu swobody przy kształtowaniu zasad planowania i zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak nie zwalnia to organów administracji publicznej od obowiązku poszukiwania rozwiązań równoważących interes publiczny z interesem właściciela nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego na gruncie okoliczności faktycznych niniejszej sprawy trafnie Sąd Okręgowy uznał, iż posiadanie przez pozwaną nieruchomości o pow. 448 m<sup>2</sup>, stanowiącej własność powodów, ma cechy posiadania i to posiadania samoistnego.

Po pierwsze, krąg osób uprawnionych do korzystania z tej drogi nie jest oznaczony. Droga urządzona przez pozwaną jako ul. (...) służy całej społeczności, jest otwarta zarówno dla prywatnego, jak i publicznego transportu.

Po drugie, strona pozwana zarządza i zarządzała ul. (...) jako drogą, pomimo tego, że początkowo droga ta miała jedynie status drogi wewnętrznej, a dopiero później, tj. od dnia 1 stycznia 2004 r. była gminną, w imieniu własnym, nie imieniem powodów, jako właścicieli gruntu zajętego pod ul. (...). Pozwana nie kierowała się bowiem wolą i poleceniami właścicieli gruntu, lecz potrzebami ogółu społeczności. Strona pozwana wykonywała nawet przez 1 stycznia 2004 r. wobec ul. (...) w istocie te same obowiązki co obowiązki nałożone przez prawo względem dróg publicznych, tj. odśnieżała ją, remontowała, umieszczała znaki itp. W tym stanie rzeczy zarzut, iż władztwo pozwanej nad nieruchomością pozwanych nie ma cech posiadania samoistnego jest bezpodstawny. Co więcej, w pełni zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, iż ma ono cechy posiadania w złej wierze.

W tym stanie rzeczy trafnie Sąd Okręgowy uznał, iż powodowie mają prawo domagania się od strony pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze stanowiącej ich własność nieruchomości w oparciu o art. 225 k.c.

Za częściowo uzasadniony uznać natomiast należy zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez ustalenie należnego powodom wynagrodzenia w oparciu o wyliczenia poczynione przez biegłego Z. R., który w swych ustaleniach zastosował jedną stawkę dla całego okresu bezumownego korzystania, tj. dla całego okresu od 10 kwietnia 1998 r. do sierpnia 2006 r., objętego żądaniami powodów obliczył należne powodom wynagrodzenie w oparciu o stawki obowiązujące w 2006 r..

Co do zasady zgodzić się należy ze stroną pozwaną, iż taki sposób ustalenia odszkodowania nie był prawidłowy.

Otóż, w sytuacji gdy właściciel rzeczy dochodzi od samoistnego posiadacza w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, sąd powinien wyliczyć to wynagrodzenie odwołując się w pierwszym rzędzie do rynkowych cen wynajmowania rzeczy tego rodzaju. Wysokość należnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wynagrodzenia

za bezumowne korzystanie z jego rzeczy powinno się ustalać według stawek cen rynkowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2005 r. III CK 556/04). Należy zatem uwzględnić zmiany tych cen w poszczególnych okresach. Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie sądów nie budzi też wątpliwości, że podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz (także posiadacz służebności) musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Gdyby natomiast okazało się, że nie można ustalić rynkowych cen za wynajmowanie takich rzeczy sąd, także w oparciu o art. 322 k.p.c. powinien dążyć do ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności towarzyszących korzystaniu przez samoistnego posiadacza w złej wierze z rzeczy należącej do właściciela (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 października 2006 r. sygn. V CSK 192/06).

Zatem brak jest, w ocenie Sądu Apelacyjnego, podstaw do ustalenia, jak to uczynił biegły sądowy Z. R., należnego powodom wynagrodzenia za cały okres bezumownego korzystania, według stawek obowiązujących w 2006 r.

Sąd Apelacyjny dopuścił więc dowód z opinii kolejnego biegłego – A. G., przy czym opinia ta wobec faktu, iż nie donosi się ona do cen rynkowych najmu lub dzierżawy nieruchomości o podobnym charakterze, była w niewielkim stopniu przydatna w niniejszej sprawie. Unaocniła ona natomiast, że brak jest danych o umowach dzierżawy nieruchomości niekomunalnych, które mogłyby być przyjęte jako porównywalne z nieruchomością powodów ze względu na położenie, wielkość i możliwości inwestycyjne i przede wszystkim okoliczności towarzyszące korzystaniu przez pozwaną z nieruchomości powodów. Z uwagi na brak danych rynkowych oraz brak wśród gruntów dzierżawionych przez gminy i dzielnice W. ulic i ich fragmentów biegły dokonał uśrednienia stawek czynszu za grunt wydzierżawiany przez Urząd dzielnicy (dawniej Gminy) W.. Zabieg ten był o tyle nieuzasadniony, że biegły wziął pod uwagę również stawki dzierżawy pod kioski i pawilony, obiekty handlowe i gastronomiczne, obiekty warsztatowe, a stawki te, nie byłyby brane pod uwagę, gdyby strony zawarły umowę najmu czy dzierżawy. W tym stanie rzeczy zasadnym jest odniesienie się do stawek obowiązujących przy dzierżawie gruntów na cele najbardziej zbliżone do celu, w jakim wykorzystywana jest nieruchomość powodów, tj. stawek obowiązujących przy dzierżawie gruntów pod parkingi, na co wskazywali sami powodowie już w pozwie. Brak jest natomiast podstaw do stosowania stawek za dzierżawę gruntów pod działki warzywne, jak tego domaga się strona pozwana, skoro na nieruchomości powodów gmina bez zgody powodów wyłożyła asfaltową nawierzchnię.

Kierując się zatem stawkami wykorzystywanymi przez stronę pozwaną do określenia odpłatności za grunt zajęty pod parkingi, wynikającymi z przedłożonych przez powodów uchwał organów Gminy, a następnie D. W., przy uwzględnieniu faktu, że nieruchomość powodów leży w tzw. II rejonie, bez uwzględnienia 50 % zniżki, która miała jedynie charakter fakultatywny, Sąd Apelacyjny dokonał następujących obliczeń i ustaleń odnośnie należnego powodom wynagrodzenia za okres od 10 kwietnia 1998 r. do końca sierpnia 2006 r.:

- w 1998 r. stawka ustalona uchwałą z 19 grudnia 1996 r. w rejonie II wynosiła 0,8 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie, co dla powierzchni 448 m<sup>2</sup> daje 358,40 zł miesięcznie, zatem w okresie od 10 kwietnia 1998 r. do końca 1998 r. należne powodom wynagrodzenie (8 x 358,40 zł = 2867,20 zł + 21 dni kwietnia 250,87 zł) to kwota 3118,07 zł,

- w 1999 r. według uchwały z 23 grudnia 1998 r. w II rejonie stawka za 1 m<sup>2</sup> wynosiła 1,2 zł za 1 m<sup>2</sup>, czyli 537,6 zł za miesięcznie, czyli rocznie 6 451,20 zł,

- w 2000 r. stawka wynosiła 1,3 zł za 1 m<sup>2</sup>, co daje kwotę 582,40 zł miesięcznie, czyli rocznie 6 988,80 zł,

- w 2001 r. stawka wynosiła 1,5 zł za 1 m<sup>2</sup>, co daje kwotę 672 zł miesięcznie, czyli rocznie 8064 zł,

- w 2002 r. stawka wynosiła 1,5 zł za 1 m<sup>2</sup>, czyli 672 zł miesięcznie, czyli rocznie 8064 zł,

- w 2003 r. stawka wynosiła 1,5 zł za 1 m<sup>2</sup>, czyli 672 zł miesięcznie, czyli rocznie 8064 zł.

Jeśli chodzi o rok 2004 to powodowie przy ustalaniu wysokości należnego im wynagrodzenia odnieśli się do opłat za zajęcie pasa drogi w wysokości 2 zł za 1 m<sup>2</sup>. W ocenie Sądu Apelacyjnego opłaty za zajęcie pasa nie są miarodajne, bo pobierane są przez podmiot, który wybudował drogę, a więc poniósł pewne nakłady. Zatem należałoby kierować się w dalszym ciągu opłatami za dzierżawę gruntów pod parkingi. Materiał dowodowy nie obejmuje dowodów, które pozwalałyby na bezpośrednie ustalenia w tym zakresie. Kierując się jednakże wskazaniem Sądu Najwyższego o możliwości odpowiedniego stosowania art. 322 k.p.c., przy uwzględnieniu faktu, iż stawki czynszu dzierżawnego wynikające z przedstawionych przez powodów uchwał nie były od 2001 r. waloryzowane, przyjąć należy, że stawka 2 zł – a więc wyższa jedynie o 50 gr od stawki z 2001 r. nie odbiegała od cen rynkowych. Zatem w 2004 r. opłata miesięczna dla powierzchni 448 m<sup>2</sup> to 896 zł, co daje rocznie 10 752 zł. Takie same stawki należy przyjąć, jeśli chodzi o 2005 r., zatem łącznie należna powodom opłata za 2005 r. wynosi 10 752 zł.

Za 2006 r. powodowie dochodzą jedynie opłat za 8 miesięcy, tj. za okres do końca sierpnia 2006 r. Z opinii biegłego Z. R. wynika, iż stawka dzierżawy w tym roku wynosiła 3 zł za 1 m<sup>2</sup>, zatem miesięcznie daje to kwotę 1344 zł, a za 8 miesięcy 10 752 zł.

Łącznie należne powodom wynagrodzenie to kwota 73 006,07 zł. Z tej kwoty wynagrodzenie należne powodom E. i W. F., biorąc pod uwagę przysługujący im udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 32/55, wynosi 42 476,25 zł. Kwota ta winna być zasądzona z odsetkami od 20 stycznia 2007 r. Wynagrodzenie należne powodom B. i H. K. wynosi 30 529,70 zł.

Z tych też powodów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i zasądzoną od strony pozwanej na rzecz powodów E. F. i W. F. kwotę 78 978 zł zmniejszył do kwoty 42 476,25 zł, a zasądzoną na rzecz powodów B. K. i H. K. kwotę 56 766 zł zmniejszył do kwoty 30 529,74 zł.

W pozostałym zakresie apelacja strony pozwanej, jako niezasadna, została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

Powodowie żądając odpowiednio kwot 78 978 zł i 56 766 zł wygrali proces w ok. 50 %. Z tego też powodu zachodziła konieczność odpowiedniego skorygowania rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu.

Koszty sądowe poniesione przez powodów to kwota 7961,93 zł, a więc przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez obie strony, powodowie winni uzyskać zwrot kwoty 3980,96 zł. Z tego też powodu Sąd Apelacyjny dokonał zmiany ujętego w pkt III wyroku Sądu Okręgowego rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu i zasądzone tytułem zwrotu kosztów procesu na rzecz powodów kwoty zmniejszył do kwot po 1990,48 zł.

Przy uwzględnieniu tych samych zasad Sąd Apelacyjny rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego. Strona pozwana poniosła w postępowaniu apelacyjnym koszty sądowe w postaci opłaty od apelacji w kwocie 6788 zł oraz poniosła koszty opinii biegłego w kwocie 1083,24 zł. Strona pozwana winna uzyskać zwrot połowy tych kosztów, bowiem wygrała apelację w ok. 50 %. Zatem przy uwzględnieniu, że każda ze stron poniosła koszty zastępstwa procesowego, Sąd Apelacyjny zasądził od powodów E. i W. F. i B. i H. K. po 1967, 81 zł.