

Sygn. akt I ACa 740/13, I ACz 1316/13

# WYROK

## **W IMIENIU PRZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku, I Wydział Cywilny w składzie następującym :

Przewodniczący: SSA Zbigniew Merchel (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Idasiak - Grodzińska

SA Andrzej Lewandowski

Protokolant : stażysta Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2014 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa H. W. i B. W. (1)

przeciwko (...) spółce akcyjnej w G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej i zażalenia powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 8 lipca 2013 r., sygn. akt XV C 500/12

1. zmienia zaskarżony wyrok :

a) w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 16.160 (szesnaście tysięcy sto sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje, oddalając w pozostałym zakresie żądanie powodów zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu;

b) w punkcie IV (czwartym) w ten sposób, że nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu – Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku :

- solidarnie od powodów kwotę 189,74 (sto osiemdziesiąt dziewięć złotych i siedemdziesiąt cztery grosze),

- od pozwanej 894,47 (osiemset dziewięćdziesiąt cztery złote i czterdzieści siedem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych z tytułu wydatków;

2. oddala zażalenie powodów w pozostałym zakresie;

3. oddala apelację pozwanej;

4. znosi między stronami koszty postępowania zażaleniowego;

5. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt I ACa 740/13

## UZASADNIENIE

H. i B. małżonkowie W. początkowo domagali się solidarnego zasądzenia na ich rzecz od (...) spółki akcyjnej w G. kwoty 109.499 zł wraz ze stosownymi ustawowymi odsetkami tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należącej do nich nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) za okres od lutego 2007 r. do stycznia 2008 r. oraz tytułem odszkodowania.

Pozwana spółka w odpowiedzi uznała roszczenie co do kwoty 56.420 zł, zaś w pozostałej części wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana wskazała, że dnia 4 kwietnia 2008r. zapłaciła powodom 56.420 zł. za okres od 1 lutego 2007r. do 29 lutego 2008r.

W toku dalszego postępowania powodowie rozszerzyli powództwo o kwotę 55.276 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od marca 2008 r. do stycznia 2009 r., następnie dokonali kolejnego rozszerzenia roszczenia o kwotę 34.200 zł, żądając po 5.700 zł miesięcznie za czas do lipca 2009 r. Ponadto sprecyzowali, iż łącznie domagają się 164.280 zł, z tego za 11 miesięcy 2007 r. po 5.340 zł za miesiąc, za 2008 r. po 5.470 zł miesięcznie i za okres od stycznia do lipca 2009 r. po 5.700 zł miesięcznie.

Pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie, żądając oddalenia powództwa ponad kwotę pierwotnie uznaną.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2010 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku, w sprawie I C 192/08, w punkcie pierwszym umorzył postępowanie o zapłatę kwoty 56.420 zł, zasądził w punkcie drugim od (...) spółki akcyjnej w G. solidarnie na rzecz H. i B. W. (1) kwotę 164.280 zł z określonymi ustawowymi odsetkami, w punkcie trzecim oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zaś w punktach czwartym i piątym orzekł o kosztach procesu.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w Gdańsku, w sprawie I ACa 804/10, uchylił zaskarżony wyrok w punktach drugim, czwartym i piątym, przekazując w tym zakresie sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny wskazał, że zawarta pomiędzy stronami umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nie zawierała postanowień o sprzedaży znajdujących się na działce budynków, co stawia pod znakiem zapytania jej ważność, a która to kwestia nie została dostatecznie przeanalizowana przez Sąd I instancji. Ponadto Sąd ten nie rozważył w sposób wystarczający faktu, iż budynki magazynowe jedynie w części znajdują się na działce powodów, zaś ściany budynków nie pokrywają się z granicami nieruchomości gruntowych. Sąd Okręgowy nie odniósł się także wyczerpująco do zarzutów wobec opinii biegłego, w szczególności tego, iż działka nr (...) nie ma dostępu do drogi publicznej, podobnie brak jest od strony powodów wejścia do magazynów, co mogłoby mieć wpływ na wysokość możliwego do uzyskania czynszu. Ponadto Sąd I instancji nie przeprowadził szeregu dowodów z dokumentów, w tym znajdujących się w aktach I C 48/06 tego Sądu, mimo ich dużej wagi dla rozstrzygnięcia sprawy, przejawiającej się chociażby tym, iż nabywana przez powodów działka gruntu miała symbol (...) i była oznaczona jako zabudowana, co także poddawałoby w wątpliwość wpis prawa H. i B. W. (1) do księgi wieczystej. Wreszcie Sąd Okręgowy nie określił w sposób jednoznaczny, z jakiego tytułu powodowie domagają się zapłaty - czy odszkodowania, czy też wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

W toku ponownego postępowania przed Sądem I instancji obie strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie, przy czym H. i B. W. (2) jako podstawę prawną swoich roszczeń podali art. 224 i 225 k.c., domagając się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości, a ponadto zażądali ustawowych odsetek od całej dochodzonej kwoty, szczegółowo określając początkowe daty biegu terminów w tym zakresie.

Wyrokiem z dnia 8 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od pozwanej (...) spółki akcyjnej w G. solidarnie na rzecz powodów H. W. i B. W. (1) kwotę 107.860 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 5.470 zł od dnia 19 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 7.790 zł od dnia 12 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 60.400 zł od dnia 20 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 34.200 zł od dnia 19 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie sąd I instancji oddalił powództwo. Ponadto sąd ten rozstrzygnął o kosztach postępowania w ten sposób, że zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 5.480,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Gdańsku solidarnie od powodów kwotę 372,32 zł, natomiast od pozwanej 711,89 zł tytułem zwrotu wydatków.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Małżonkowie H. i B. W. (2) w dniu 15 lutego 1995 r. zawarli z Zakładem (...) spółką akcyjną w G. umowę przedwstępną nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 935 m<sup>2</sup>. Do zawarcia umowy ostatecznej doszło w dniu 22 maja 1995 r. Dla nabytej przez powodów nieruchomości założono księgę wieczystą nr (...). Po kilku miesiącach H. i B. W. (2) dowiedzieli się, że rzeczywiste granice nabytej przez nich działki gruntu przebiegają w innym miejscu, niż wynikało to z planów, z którymi się wcześniej zapoznawali. W tym samym czasie tożsamą wiadomość powziął poprzednik prawny pozwanej.

Na mocy ostatecznej decyzji administracyjnej powodowie w 1998 r. przekształcili użytkowanie wieczyste w prawo własności.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w dzielnicy G., na skraju terenów przemysłowo-portowych. Od strony północnej i wschodniej graniczy z nieruchomościami pozwanej, od zachodu z nieruchomością zabudowaną pawilonem handlowym oraz nieruchomością, na której posadowione są słupy napowietrznej linii wysokiego napięcia. Własność powodów nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Jest on realizowany poprzez należącą do spółki (...) działkę nr (...). Działka nr (...) stanowi funkcjonalną całość z nieruchomościami pozwanego (w szczególności z działką o numerze (...)), który wykorzystuje ją w całości. Budynek - magazyn główny oraz podziemny magazyn paliw wraz ze zjazdem - posadowione są na obu tych działkach. Nad niezabudowaną zachodnią częścią przedmiotowej nieruchomości, prostopadle do jej dłuższych boków, przebiegają dwie napowietrzne linie wysokiego napięcia. Niezabudowana część nieruchomości wykorzystywana jest jako parking. Z kolei jej południowo-zachodni fragment, zawierający pozostałości parterowych obiektów budowlanych, mógłby zostać niewielkim nakładem środków także przystosowany do pełnienia funkcji parkingowej. Magazyn główny jest obiektem o konstrukcji prefabrykowanej, ściany zewnętrzne są murowane, dach natomiast wykonany z płyt korytkowych i pokryty papą. Wzdłuż północnej ściany tego obiektu znajduje się rampa. Przedmiotowy budynek, oprócz pełnienia funkcji magazynu, posiada również część socjalno-biurową. Jest wyposażony w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną oraz ciepłą, przyłączoną do miejskiej sieci ciepłowniczej. Powierzchnia użytkowana magazynu wynosi 633 m<sup>(2)</sup>, a jego część posadowiona na nieruchomości powodów – ma 364 m<sup>(2)</sup>. Budynek magazynu podziemnego, dawnego magazynu paliw, wykonany jest w konstrukcji żelbetowej, z zewnątrz obsypany ziemią. Posiada stalowe drzwi i posadzkę z wkopanych na sztorc kłoców drewnianych. Wyposażony jest w instalację elektryczną, studnię chłonną. Jest nieogrzewany. Jego powierzchnia użytkowa wynosi 22 m<sup>(2)</sup>. Na przedmiotowej nieruchomości znajdują się również plac betonowy, wjazd betonowy do magazynu podziemnego, plac składowy z płyt typu Y., fundamenty betonowe pod budynek, chodnik betonowy i trawnik. W pomieszczeniach magazynowych pozwana składowała kable, inne materiały i narzędzia związane z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą, natomiast w pomieszczeniu byłego magazynu paliw - zużyty sprzęt biurowy i inne zbędne jej wyposażenie. Również na terenie wokół tych budynków pozwana umieszczała różnego

rodzaju materiały i elementy konstrukcyjne, takie jak słupy, płyty betonowe, izolatory ceramiczne, rury oraz śmieci, odpady i zdemontowane elementy konstrukcyjne oraz piach. Teren ten był również wykorzystywany przez pozwaną oraz jej klientów jako plac manewrowy dla pojazdów i parking.

Na podstawie opinii biegłego D. K. sąd I instancji ustalił wysokość wynagrodzenia, jakie powodowie mogliby uzyskać, gdyby mogli swobodnie dysponować swoją nieruchomością, które wynosiłoby w okresie od lutego do grudnia 2007 r. po 5.340 zł miesięcznie, w 2008 r. po 5.470 zł miesięcznie, natomiast za pierwszych siedem miesięcy 2009 r. - po 5.700 zł.

Wskazał też sąd I instancji, że bezspornym było, że wyrokiem z dnia 26 października 2011 r., zapadłym w sprawie I C 1069/10, Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo (...) spółki akcyjnej w G. przeciwko H. i B. W. (1) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II wymienionych osób, wpisanych jako właściciele i umieszczenie na ich miejscu Skarbu Państwa - jako właściciela - oraz rzeczonyj spółki - jako użytkownika wieczystego. Orzeczeniem z dnia 6 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku, w sprawie III Ca 10/12, oddalił apelację powódki w tej sprawie. W uzasadnieniach Sądów orzekających w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wskazano, że kwestia ważności umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste na H. i B. W. (1) nie ma w istocie znaczenia (i to niezależnie od przyczyny ewentualnych wątpliwości w tym zakresie), bowiem na mocy późniejszej decyzji administracyjnej z 6 marca 1998 r. wspomiane prawo zostało przekształcone w prawo własności, co stało się podstawą wpisu prawa własności powodów w księdze wieczystej. Wskazana okoliczność, zważając na ścisłe rozdzielenie drogi sądowej i administracyjnej, nakazywała sędziom powszechnemu respektować stan prawny, wynikający z osnowy ostatecznej decyzji administracyjnej.

#### ***Na podstawie takich ustaleń Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Stan faktyczny w niniejszej sprawie, w zakresie spornym pomiędzy stronami, ustalono na podstawie wymienionych dokumentów, których prawdziwość i rzetelność nie była kwestionowana przez strony, nie wzbudziła również wątpliwości Sądu. Za pełnowartościowy dowód uznano ponadto opinie biegłego do spraw szacowania nieruchomości i czynszów D. K. (2). Sąd nie wykorzystał natomiast opinii J. D.. Sąd oparł się również na zeznaniach H. i R. W., albowiem były one spójne, logiczne i konsekwentne, a nadto korespondujące z pozostałym uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym.

Sąd I instancji oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii J. M., gdyż nie wykonał on w niniejszej sprawie opinii pierwotnej. Podobnie oddalono wniosek o przesłuchanie Z. S. na okoliczność sporządzenia przez niego operatu szacunkowego i jego ustaleń, gdyż - jako li tylko dokument prywatny, a więc dowód tego, iż osoba pod nim podpisana złożyła oświadczenie określonej treści, a przy tym niekwestionowany przez pozwaną - nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Tożsamą decyzję podjęto w odniesieniu do przeprowadzenia dowodu z akt sprawy I C 48/06 Sądu Okręgowego w Gdańsku w zakresie opinii geodety T. J., albowiem przyjęto inny sposób ustalenia wartości należnego powodom wynagrodzenia. Sąd oddalił wreszcie wniosek powodów o zobowiązanie pozwanej do przedłożenia umów dzierżawy zawartych z firmą (...), ponieważ miał on służyć ustaleniu wartości uzyskanych przez spółkę (...) pożytków, które nie były objęte żądaniem pozwu.

Przechodząc do wyjaśnienia jurydycznych motywów zapadłego orzeczenia, Sąd Okręgowy wskazał, że podstawowe znaczenie miało ustalenie czy powodom służy tytuł własności do nieruchomości w związku z ich żądaniem wynagrodzenia za jej bezumowne korzystanie przez pozwaną, na co zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny przy uchyleniu poprzedniego orzeczenia. Rozstrzygnięcie tej kwestii w sposób negatywny dla H. i B. W. (1) prowadziłoby bowiem do oddalenia powództwa a limine, bez względu na inne okoliczności niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy podkreślił, że co do zasady, jak wynika z art. 386 § 6 zd. 1. k.p.c., ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania, wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji, wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Równocześnie wskazał na wyjątki

od tej reguły, tj. gdy nastąpiła zmiany stanu prawnego lub zmianie uległy okoliczności faktyczne, jakie legły u podstaw uchylonego rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu O. taka właśnie sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie, po rozstrzygnięciu powództwa z 24 września 2010 r. (...) spółki akcyjnej w G. wytoczonego przeciwko H. i B. W. (1) o uzgodnienie treści wieczystej KW nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II wymienionych osób, wpisanych jako właściciele i umieszczenie na ich miejscu Skarbu Państwa - jako właściciela - oraz pozwanej spółki - jako użytkownika wieczystego. W uzasadnieniu tego pozwu powódka przytaczała argumenty zbliżone do tych zaprezentowanych w środku odwoławczym w niniejszej sprawie, powołując się na koncepcję tzw. dysensu, mającą uzasadniać bezwzględną nieważność umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego - z wszystkimi późniejszymi konsekwencjami tego faktu. Wyrokiem z dnia 26 października 2011 r., zapadłym w sprawie I C 1069/10, Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił żądanie powódki. Następnie orzeczeniem z dnia 6 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku, w sprawie III Ca 10/12, oddalił środek odwoławczy spółki (...).

Zdaniem sądu I instancji, przytoczone rozstrzygnięcia w sposób ścisły wiążą się z przedmiotem niniejszego postępowania. Odwołując się do uzasadnień obu Sądów orzekających w sprawach I C 1069/10 i III Ca 10/12, szczególnie zaś z pisemnych motywów Sądu Okręgowego w Gdańsku, wskazał sąd, że kwestia ważności umowy przenoszącej użytkowanie wieczyste na H. i B. W. (1) nie ma w istocie znaczenia (i to niezależnie od przyczyny ewentualnych wątpliwości w tym zakresie), bowiem na mocy późniejszej decyzji administracyjnej z 6 marca 1998 r. wspomiane prawo zostało przekształcone w prawo własności, co stało się podstawą wpisu w księdze wieczystej.

Argumentował dalej sąd I instancji, że prawo użytkowania wieczystego, w razie przekształcenia w prawo własności, jak w rozpoznawanej sprawie, wygasa. Przepis art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 4 września 1997r., na podstawie której, w sprawie niniejszej doszło do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, jako przepis szczególny w stosunku do art. 241 k.c. wyłącza w takiej sytuacji skutek określony w tym przepisie. Także ewentualne istniejące prawo własności przysługujące innym osobom, aniżeli osobie zainteresowanej składającej wniosek o przekształcenie, podlega pełnej ochronie. Przywołał następnie sąd zasadę uwzględniania przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracyjnych, która ma swoje źródło w prawnym rozgraniczeniu drogi sądowej i drogi administracyjnej, czego wyrazem są art. 2 § 3 i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i 97 § 1 pkt 4 k.p.a., a pod rządami Konstytucji także w idei podziału władz (art. 10) oraz działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7) doznaje ograniczenia jedynie w myśl koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, która nie ma normatywnego umocowania, ale znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wyrażającym od kilkudziesięciu lat niezmienny pogląd, że decyzja administracyjna nie może wywoływać skutków prawnych, pomimo jej formalnego nieuchylenia, jeśli jest dotknięta wadami, godzących w jej istotę jako aktu administracyjnego. Do takich wad zalicza się brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiegokolwiek procedury lub oczywiste naruszenie zasad postępowania administracyjnego. W niektórych orzeczeniach przyczynę bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej Sąd Najwyższy określił jako brak jakiegokolwiek podstawy prawnej (orzeczenie z dnia 30 stycznia 1948 r., C.III. (...), (...) 1948, nr 9-10, s. 313, wyroki z dnia 7 marca 1964 r., III CR 560/61, OSN wyd. Prokuratury Generalnej 1964, nr 8, poz. 60 i z dnia 12 marca 2004 r., II CK 47/03, (...) 2005, nr 5, s. 35). Odwołując się do treści uzasadnień tych orzeczeń wskazał, że nie budzi wątpliwości, iż określeniem "brak jakiegokolwiek podstawy prawnej" Sąd Najwyższy posłużył się, gdy nie było powołanego organu lub decyzję wydano z pominięciem wszelkich zasad proceduralnych albo gdy nie było materialnoprawnego uregulowania przedmiotu, co do którego organ administracyjny orzekł w decyzji. Jednoznaczne odróżnianie braku podstawy prawnej skutkującej uznaniem, że decyzja administracyjna nie może być traktowana jako wywołująca skutki prawne, od braku podstawy prawnej wyczerpującej zarzut merytorycznej bezpodstawności decyzji, ale wywołującej skutki prawne, wynika z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005 r., IV CK 12/05 (niepubl.). W wyroku tym stwierdzono, że kompetencja sądu cywilnego do orzekania w poddanej jego osądowi sprawie o uznaniu decyzji administracyjnej za pozbawioną skuteczności zachodzi tylko w przypadkach kwalifikujących taką decyzję jako akt nieistniejący (pozorny), tj. w razie wydania decyzji przez organ oczywiście niewłaściwy lub bez zachowania jakiegokolwiek procedury albo w przypadku

oczywistego braku prawa materialnego administracyjnego. Nie obejmuje kontroli decyzji pod kątem innych wad, ponieważ ocena dokonywana przez sąd cywilny nie może utożsamiać się z czynnością instancji odwoławczej.

W tym stanie sprawy uznał sąd I instancji, że powodom służy tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości wynikający z decyzji administracyjnej z 6 marca 1998r., gdzie przysługujące do tej pory powodom prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności, co uwidoczniło następnie wpisem w księdze wieczystej.

Mając na uwadze powyższe rozważenia i wnioski sąd I instancji ocenił z kolei pozostałe okoliczności, od zaistnienia których uzależniona była odpowiedzialność pozwanej spółki. Wskazał sąd I instancji, że powodowie ostatecznie sprecyzowali, iż podstawę swojego roszczenia upatrują w treści art. 224-225 k.c., domagając się wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z należącej do nich rzeczy (działki gruntu nr (...)). Skutkiem tego za pozbawiony znaczenia uznał podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia odszkodowawczego.

Rozważając odpowiedzialność pozwanej w oparciu o art. 224-225 k.c., sąd I instancji poddał analizie przewidziane tam rozwiązania prawne. Z przytoczonych przepisów wysnuł wniosek, że wynagrodzenie ze wskazanego tytułu należy się właścicielowi zawsze wtedy, gdy osoba korzystająca z rzeczy nie pozostaje w dobrej wierze, czyli nie jest w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu o przysługującym jej tytule prawnym do danego przedmiotu, nie wiedząc równocześnie o wytoczonym powództwie o jego wydanie. W realiach niniejszego postępowania nie budziło najmniejszych wątpliwości sądu, że pozwanej przymiot dobrej wiary nie służy. Okoliczność ta wynika po pierwsze już z twierdzeń pozwu, którym spółka (...) nie zaprzeczyła, a ponadto potwierdzają ją dołączone do akt dokumenty ze sprawy I C 48/06.

Odnosząc się do kwestii wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, stwierdził sąd I instancji, że obejmuje ono wszystko to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego. Co do wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza z cudzej rzeczy przyjął sąd I instancji generalne założenie, że właściwa będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego). Przyjął sąd, że wynagrodzenie to jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (odwoła się tu do wyroku Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/2000).

Zdaniem Sądu Okręgowego ustalenie wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia w realiach sprawy wymagało wiadomości specjalnych, dlatego też sąd powołał biegłych z zakresu szacowania wartości nieruchomości i czynszów. Spośród sporządzonych opinii, w ocenie sądu, trafniejsze wnioski wyciągnął D. K. (2), wskazując, że najistotniejszym elementem wpływającym na wysokość możliwego do uzyskania dochodu z przedmiotowej nieruchomości jest posadowiony na niej magazyn, natomiast inne czynniki, odnoszące się do w szczególności do możliwości zagospodarowania terenu wokół tego budynku, mają jedynie znaczenie pomocnicze. Stanowisko biegłej J. D., zgodnie z którym nie należałoby uwzględniać przy dokonywaniu wyceny pewnych powierzchni działki nr (...) (zważając np. na linie napowietrzne wysokiego napięcia), nie może się ostać przede wszystkim z tego względu, iż pozwana faktycznie korzysta z całej nieruchomości powodów, traktując ją jako jedną całość gospodarczą. Jak wskazał sąd I instancji ustalona przez D. K. (2) wysokość wynagrodzenia została zakwestionowana przez pozwaną. Podniesione przez nią argumenty ocenił jako nie zasługujące na uwzględnienie. Pozwana zwróciła przede wszystkim uwagę na okoliczność, iż określona przez biegłego kwota czynszu nie uwzględnia faktu braku dostępu przedmiotowej działki do drogi publicznej, co w znaczący sposób ogranicza jej atrakcyjność. Stanowisko to uznał za błędne przede wszystkim dlatego, iż nie sposób relatywizować wysokości możliwej do uzyskania sumy w stosunku do sytuacji jakiejś abstrakcyjnej osoby trzeciej, albowiem to nie ona, ale konkretny podmiot, korzysta z cudzej nieruchomości, a właściwym wynagrodzeniem pozostaje kwota jaką posiadacz (pozwany) musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie oparte było na prawie (obejmowałoby to wszystko co uzyskałby właściciel gdyby mu ją wynajął, wydzierżawił, lub oddał w użytkowanie na podstawie innego stosunku prawnego, z zastosowaniem cen wolnorynkowych obowiązujących w okresie, za który wynagrodzenie jest dochodzone). W realiach niniejszego postępowania jest zaś bezsporne, że pozwana, poprzez należąca do niej sąsiednią działkę, stosowny dostęp do drogi publicznej posiada. Nie można

także zapominać, że wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania stanowi swoisty substytut kwoty możliwej do uzyskania z tytułu np. umowy dzierżawy, który to kontrakt, co oczywiste, również jest zawierany pomiędzy ściśle określonymi, znajdującymi się w konkretnej sytuacji faktycznej stronami, a nie abstrakcyjnymi „osobami trzecimi”. Wskazał sąd I instancji, że pozwana mogłaby w tym miejscu postawić zarzut, iż jest „karana” obowiązkiem zapłaty czynszu w wyższej wysokości li tylko z tego względu, że posiada dostęp do drogi publicznej. Wątpliwości w tym zakresie, w ocenie Sądu Okręgowego, należało jednak odrzucić. Uzasadnieniem dla takiego poglądu była przede wszystkim okoliczność, że to nie powodom, lecz spółce (...) właśnie zależałoby na zawarciu hipotetycznej umowy umożliwiającej korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, skoro to ona pierwsza weszła na cudzy grunt i z niego korzysta. Tym samym, jako strona bardziej zainteresowana zawarciem umowy, musiałaby w większej mierze dostosować się do warunków stawianych przez H. i B. W. (1), którzy z pewnością zwróciliby uwagę na dostęp pozwanej do drogi publicznej. Inaczej oczywiście przedstawiałaby się rzecz, gdyby to powodowie wystąpili z inicjatywą zawarcia kontraktu, jednakże w realiach sprawy takiej potencjalnej woli w tym zakresie nie sposób się dopatrzeć. Przedstawione wyżej argumenty, zdaniem sądu I instancji, zachowują swoją aktualność również po odniesieniu do problemu dostępu do pomieszczeń magazynowych.

W realiach sprawy jest równocześnie bezsporne, iż przedmiotowy budynek znajduje się częściowo na nieruchomości powodów, a częściowo na terenie pozwanego, stanowiąc tym samym swoistą „współwłasność” obu stron postępowania (swoistą, gdyż de iure nie można uważać go za odrębny przedmiot prawa własności, zgodnie z zasadą superficies solo cedit, jak również zważając na art. 46 § 1 k.c.). Z faktu tego wypływa jednak tylko taki wniosek, że H. i B. W. (2) mogą domagać się wynagrodzenia jedynie za korzystanie z fragmentu budynku umiejscowionego na działce nr (...). Okoliczność ta została dostrzeżona przez biegłego T. K., który dokonał stosunkowego zmniejszenia należnej powodom kwoty. Supozycja pozwanej, jakoby rozliczenia ze wskazanego tytułu mogły nastąpić dopiero po zniesieniu współwłasności, została odrzucona przez sąd, albowiem rzeczony magazyn, jak zaznaczono wyżej, w ogóle nie stanowi odrębnego przedmiotu prawa własności, a tym samym nie jest możliwy jakikolwiek jego jurydyczny podział.

Nie zasługiwał na uwzględnienie, zdaniem sądu I instancji, zarzut pozwanej spółki, iż stawki czynszu za 2009 r. winny ulec obniżeniu z uwagi na trwający kryzys ekonomiczny, bowiem - jak wyjaśnił przekonująco biegły, wpływ tego czynnika był w zasadzie nieodczuwalny, a równocześnie za wystarczające należy uznać działanie polegające na dokonywaniu stosownych korekt w oparciu o wskaźnik inflacji, co też biegły uczynił.

Podobnie nie miał, zdaniem sądu I instancji znaczenia fakt, że na przedmiotowej nieruchomości znajdują się linie elektroenergetyczne, bowiem wysokość wynagrodzenia ustala się przede wszystkim po odniesieniu jej do posadowionych na gruncie budynków, natomiast teren położony pod liniami można wykorzystać inaczej- jako plac manewrowy, składowy albo parking, co również biegły wziął pod uwagę.

Za błędne uznał też sąd I instancji stanowisko pozwanej, iż należne powodom wynagrodzenie winno ulec zmniejszeniu o koszty zarządu budynkiem (rachunki za media, ochronę, konserwację). Odwołując się do opinii biegłego sąd wskazał, że tego rodzaju wydatki - w przypadku niewielkiej nieruchomości z niedużym obiektem magazynowym - są po pierwsze znikome, po drugie natomiast nie wlicza się ich do czynszu.

Za nieuprawnione uznał też sąd twierdzenie pozwanej, zgodnie z którym korzysta ona jedynie z części nieruchomości, gdyż przeczą temu zeznania H. W. i R. W., jak również dołączona przez powoda do akt obszerna dokumentacja fotograficzna oraz opinia T. K., a jednocześnie brak jest jakiegokolwiek dowodu mającego wpierać przeciwny stan rzeczy.

Zważając na powyższe, przyjęte przez T. K. stawki możliwego do uzyskania czynszu, jak również sposób ich wyliczenia, uznał Sąd Okręgowy za w pełni przekonujące i uzasadnione.

Wskazał następnie sąd I instancji, że powodowie dokonując rozszerzania powództwa do kwoty 164.280 zł nie uwzględnili faktu, że w toku procesu pozwana dokonała częściowego spełnienia świadczenia, uiszczając 56.420 zł, co legło u postaw prawomocnego orzeczenia o umorzeniu postępowania w tym właśnie zakresie. Stanowisko takie nie

mogło pozostać bez wpływu na wynik niniejszego postępowania, w szczególności w odniesieniu do kwestii zwrotu kosztów procesu.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. zasądził solidarnie na rzecz powodów kwotę 107.860 zł, posiłkując się podanymi przez biegłego D. K. (2) stawkami czynszu dzierżawnego za poszczególne miesiące, pomniejszoną równocześnie o już spełnione w toku sprawy świadczenie (56.420 zł). Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, albowiem powodowie nie wykazali aby przysługujące im wynagrodzenie przewyższało stawki określone przez biegłego, mając przy tym na uwadze należności już uiszczone przez pozwaną spółkę.

O odsetkach rozstrzygnął na podstawie art. 455 k.c. Wskazał sąd I instancji, że wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy jest bez wątpienia zobowiązaniem nieterminowym, a tym samym wskazane świadczenie uboczne należy się za okres po wezwaniu dłużnika do wykonania. W realiach sprawy pierwsze żądanie w tym zakresie, co do kwoty 8.423 zł, powodowie sformułowali w piśmie z 10 stycznia 2008 r., otrzymanym przez pozwaną dnia następnego. Jak zaś wynika z opinii biegłego, H. i B. W. (2) za styczeń 2008 r. winni otrzymać świadczenie jedynie w wysokości 5.470 zł. Kolejnym natomiast wezwaniem, dotyczącym okresu do końca lutego 2008 r., był dopiero pozew, doręczony 4 kwietnia 2008 r. Jako że w tym dniu spółka (...) zapłaciła powodom za sporny okres 56.420 zł, zaś jak wynika z opinii D. K. (2) winna uiszczyć 69.680 zł, kwota odsetek za ten czas ulega odpowiedniemu zmniejszeniu ( $69.680 \text{ zł} - 56.420 \text{ zł} - 5.470 \text{ zł} = 7.790 \text{ zł}$ ). Z kolei pismem z dnia 12 stycznia 2009 r. powodowie rozszerzyli żądanie za okres od marca 2008 r. do stycznia 2009 r., kiedy to ich roszczenie było uprawnione co do kwoty 60.400 zł ( $10 \times 5.470 \text{ zł} + 5.700 \text{ zł}$ ). Wreszcie pismem otrzymanym przez pozwaną w dniu 11 sierpnia 2009 r. zażądali wynagrodzenia za okres od lutego do lipca 2009 r., tj. łącznie kwoty 34.200 zł ( $6 \times 5.700 \text{ zł}$ ). Wskazane wyżej czynności znalazły odzwierciedlenie w datach, od których trzeba liczyć należne powodom odsetki (w odniesieniu do rozszerzonych powództw żądanie zapłaty należności ubocznych pojawiło się, jakkolwiek błędnie sformułowane, w piśmie z dnia 13 lipca 2012 r., przy czym Sąd doliczył do nich okres siedmiu dni, jako mieszczący się w pojęciu „niezwłoczności” w rozumieniu art. 455 k.c. Z tych względów orzeczono jak w punktach pierwszym i drugim sentencji wyroku.

W punkcie trzecim, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z art. 99 k.p.c., art. 100 k.p.c. i art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, rozstrzygnięto o kosztach procesu za obie instancje. Powodowie domagali się 164.280 zł, ich roszczenie zostało uwzględnione co do sumy 107.860 zł, wygrali więc sprawę w 65,66 %. Poniesione przez nich koszty to 9.949 zł tytułem opłaty od pozwu, 3.000 zł tytułem zaliczek na poczet opinii biegłych, 34 zł tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictw udzielonych radcy prawnemu oraz należne mu wynagrodzenie w wysokości czterokrotnej stawki minimalnej (14.400 zł), tj. łącznie 27.383 zł. W ocenie Sądu, zważając na długość trwania postępowania, ponadprzeciętną aktywność pełnomocnika powodów, obecnego na wszystkich (poza ostatnią) rozprawach, jak również mając na uwadze jego wkład w rozstrzygnięcie sprawy, przejawiający się w wielu obszernych i trafnych pism procesowych, w pełni uzasadnione jest przyznanie mu gratyfikacji we wskazanym wymiarze. Koszty pozwanej to natomiast 1.000 zł tytułem zaliczki na poczet opinii biegłego oraz 3.617 zł tytułem wynagrodzenia fachowego pełnomocnika, czyli w sumie 4.617 zł. W ocenie Sądu jego aktywność procesowa oraz wkład w rozstrzygnięcie sprawy nie były na tyle wielkie, aby uzasadniały przyznanie wynagrodzenia w wyższej niż minimalna stawka wysokości. Po dokonaniu stosownych obliczeń ( $65,66 \% \text{ z } 27.383 \text{ zł} - 34,34 \% \text{ z } 4.617 \text{ zł}$ ) uznać trzeba, iż spółka (...) powinna uiszczyć solidarnie na rzecz H. i B. W. (1) 16.394,20 zł. Powyższą kwotę należało równocześnie pomniejszyć o należne pozwanej koszty z tytułu uwzględnienia apelacji, tj. łącznie o sumę 10.914 zł (8.214 zł - opłata od apelacji, 2.700 zł - wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu odwoławczym), co ostatecznie prowadzi do wniosku, że pozwana winna solidarnie zapłacić powodom 5.480,20 zł.

W punkcie czwartym na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy kosztowej nakazano ściągnąć od obu stron procesu wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa - Sąd Okręgowy w Gdańsku wydatki na poczet biegłych w części, w jakiej nie zostały

one pokryte z wpłaconych przez strony zaliczek (1.084,21 zł), mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od tego orzeczenia wywiodła strona pozwana zaskarżając orzeczenie sądu I instancji w części, a mianowicie w zakresie punktu I oraz punktu III zawierającego rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zarzucając mu:

1. rażąco naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanie wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego polegającej na bezzasadnym stwierdzeniu, iż trafniejsze wnioski w swej opinii zawarł biegły D. K. (2), który jednakże nie wziął przy sporządzaniu wyceny pod uwagę faktu, iż dostęp do działki nr (...) odbywa się przez działkę nr (...), należąca do pozwanej, oraz stwierdził, że najistotniejszym elementem wpływającym na wysokość możliwego do uzyskania dochodu stanowi posadowiony na nieruchomości magazyn, nie uwzględniając jednak faktu, że magazyn w części posadowiony jest na nieruchomości powodów, stanowiąc ich współwłasność, oraz nie przyjmując przy sporządzaniu opinii do porównania nieruchomości podobnych, niemających dostępu do drogi publicznej, co doprowadziło do znacznego zawyżenia wysokości czynszu;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz dokonanie oceny całokształtu materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części, tj. uzupełniającej opinii biegłej J. D., która zeznała, iż w przypadku wydzierżawienia przedmiotowej działki nr (...) osobie trzeciej, biorąc pod uwagę brak dostępu działki nr (...) do drogi publicznej, obniżeniu powinna ulec wartość czynszu;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd I instancji wniosku biegłej D., iż część działki nr (...) może być wydzierżawiona innym podmiotom, a w konsekwencji nieuzasadnione uznanie przez sąd I instancji przedmiotowej działki za całość gospodarczą, co skutkowało określeniem stawki czynszu w sposób zdecydowanie zawyżony.

Wskazując na powyższe apelująca wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa oraz obciążenie powodów solidarnie kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej, zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

Z ostrożności procesowej wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego, instancji odwoławczej według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powodowie wnosili o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

Wpłynęło też zażalenie powodów na postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku zawarte w zaskarżonym wyroku w przedmiocie rozstrzygnięcia o kosztach procesu o których orzeczono w pkt III i IV. Powodowie postanowienie to zaskarżali w części tj.:

1. w zakresie pkt III w części oddalającej żądanie powodów zasądzenia solidarnie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów procesu co do kwoty 47 102,80 zł oraz

2. w zakresie pkt IV w części nakazującej ściąganie solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwoty 372,32 zł tytułem zwrotu wydatków.

Orzeczeniu temu zarzucali:

1. naruszenie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że powodowie przegrali proces w 34,34 % podczas gdy, przegrali go jedynie w 17,41%,

2. naruszenie art. 100 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i stosunkowe rozdzielanie kosztów (art. 100 zd. 1 k.p.c.) podczas gdy powodowie ulegli pozwanemu tylko co do nieznaczącej części swojego żądania, co uzasadniało zasądzenie

na ich rzecz poniesionych przez nich kosztów procesu w pełnej wysokości (art. 100 zd. 2 k.p.c.), a nadto z ostrożności procesowej

3. naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i stosunkowe rozdzielanie kosztów, podczas gdy w sprawie zachodzą szczególnie uzasadnione okoliczności, przemawiające za nie obciążaniem powodów kosztami procesu w zakresie w jakim go przegrali.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego postanowienia zawartego w wyroku z dnia 8 lipca 2013 r.:

a) w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w jego pkt III i podwyższenie zasądzonej od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwoty z 5.480,20 zł do kwoty 52. 583 zł;

b) w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w jego pkt IV poprzez nakazanie ściągnięcia wyłącznie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwoty 1084,21 zł tytułem zwrotu wydatków, oraz zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

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

Odnosząc się do wywiedzionych środków zaskżenia w pierwszej kolejności należało rozważyć wniesioną apelację pozwanej, która dotyczyła istoty sporu. Rozstrzygnięcie w tym zakresie bowiem warunkowało rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w zaskrżonym wyroku, które skarżyli powodowie.

Na wstępie wskazać należy, że postępowanie apelacyjne jest kontynuacją postępowania merytorycznego. Przepis art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. zobowiązuje sąd drugiej instancji do rozpoznania sprawy w granicach apelacji, czyli do ponownej oceny merytorycznej sprawy w granicach wyznaczonych przez stronę zakresem zaskżenia, stawianymi zarzutami i wnioskami, chyba że chodziło o nieważność postępowania, którą bierze pod uwagę z urzędu. W niniejszej sprawie tej ostatniej okoliczności sąd II instancji nie dopatrzył się.

Rozpoznawanie apelacji sprowadza się do tego, że sąd drugiej instancji rozpatruje sprawę ponownie, czyli w sposób w zasadzie nieograniczony. Jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji. Ma zatem obowiązek ocenić ustalony stan faktyczny oraz prawidłowość zastosowania właściwych przepisów prawa materialnego (nawet, gdyby to nie było przedmiotem zarzutów apelacji). Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter rozpoznawczy (merytoryczny), a z punktu widzenia metodologicznego stanowi dalszy ciąg postępowania przeprowadzonego w pierwszej instancji.

Skoro postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, to wydane orzeczenie musi opierać się na własnych ustaleniach faktycznych i prawnych sądu II instancji (art. 382 kpc). Mając na uwadze ekonomię procesową sąd II instancji pragnie wskazać, że wydane przez siebie orzeczenie, co do meritum zgłoszonego roszczenia oparł na prawidłowo dokonanych ustaleniach faktycznych sądu I instancji, które to ustalenia aprobuje i przyjmuje za własne.

Sąd Apelacyjny aprobuje również zastosowaną przez sąd I instancji wykładnię prawa materialnego i procesowego z pewnymi uwagami, które zostaną przedstawione w dalszej części uzasadnienia. Mając to na uwadze sąd drugiej instancji uznał za zbyteczne powtarzanie ustaleń faktycznych i oceny prawnej, dokonanych przez sąd I instancji, które zaaprobował (patrz wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. akt IV CK 526/04). Jak już wskazano, sąd drugiej instancji jest sądem nie tylko odwoławczym, lecz także merytorycznym, a więc nie może poprzestać na zbadaniu zarzutów apelacyjnych. Jego obowiązkiem jest ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc dobór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnia oraz podjęcie aktu subsumcji. (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

Nawiązując do tych uwag, Sąd Apelacyjny pragnie zauważyć, że dostrzegł wadliwość ukształtowania się praw do nieruchomości powodów (tj. posiadania jedynie części budynku w granicach prawnych nieruchomości). Jednakże taki stan faktyczny i prawny ostatecznie został ukształtowany na skutek decyzji administracyjnej z dnia 6 marca 1998r. o przekształceniu przysługującego dotychczas powodom prawa użytkowania wieczystego gruntu i znajdujących się tam budynków i innych urządzeń, które wcześniej nabyli powodowie od poprzednika prawnego pozwanej. Decyzja ta wydana została w oparciu u uregulowania ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. Nr 123, poz. 781 ze zm.; t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 65, poz. 746 ze zm. - dalej: "ustawa o przekształceniu" lub "ustawą"), która określała zasady przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osób fizycznych będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy w pierwotnym brzmieniu, jej przepisy miały zastosowanie do osób fizycznych, które nabyły prawo użytkowania wieczystego przed dniem jej ogłoszenia i złożyły wniosek o przekształcenie do dnia 31 grudnia 2000 r. Następnie, po zmianach dokonanych z dniem 28 lipca 2001 r., przepisy ustawy miały zastosowanie do osób fizycznych, które nabyły użytkowanie wieczyste przed dniem 31 października 1998 r., a także do osób, które były ich następcami prawnymi, i złożyły wniosek o przekształcenie do dnia 31 grudnia 2002 r. Przewidziana w ustawie konstrukcja przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie jest jednolicie postrzegana w nauce prawa, dominuje jednak zapatrywanie, że w wyniku przekształcenia prawo użytkowania wieczystego wygasa. Pogląd taki został wyrażony również w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04 (OSNC 2005, nr 5, poz. 74) i trzeba zgodzić się z tym stanowiskiem, ponieważ ostateczna decyzja o przekształceniu sprawia, że dotychczasowy użytkownik wieczysty w tej samej chwili przestaje być użytkownikiem wieczystym nieruchomości i staje się jej właścicielem. Oznacza to, że na skutek decyzji o przekształceniu prawo użytkowania wieczystego wygasa, a dotychczasowy użytkownik wieczysty powinien być traktowany tak, jak nabywca prawa własności nieruchomości. Prawo własności wynikające z przekształcenia użytkowania wieczystego nie powstaje ex lege. Ma swe źródło w decyzji organu administracji publicznej, która ma konstytutywny charakter, albowiem kreuje to prawo, które następnie podlega ujawnieniu w księgach wieczystych, co w tej sprawie nastąpiło. Wpis tego prawa do księgi wieczystej objęty zostaje z tą chwilą domniemaniem, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ustawy o księgach wieczystych). Sens domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na tym, że w razie jego kolizji z domniemaniem wynikającym z posiadania (domniemanie posiadania samoistnego, domniemanie ciągłości posiadania, domniemanie zgodności posiadania z prawem, domniemanie dobrej wiary), to pierwsze ma przewagę. Inaczej niż w przypadku pozostałych domniemań prawnych, powołujący się na domniemanie wynikające z posiadania nie jest zwolniony z obowiązku wykazania faktów stanowiących treść domniemania, a ponadto na nim ciąży obowiązek obalenia domniemania wynikającego z jawnego wpisu w księdze wieczystej. Domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest bowiem domniemaniem wzruszalnym. Wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Jednakże w takim postępowaniu sąd powszechny nie może naruszać zasady z art. 16 k.p.a. związania sądu powszechnego decyzją administracyjną. Nie jest dopuszczalna kontrola przez sąd powszechny prawidłowości zastosowania prawa materialnego przez organ administracyjny, prowadziłoby to bowiem do badania merytorycznej zasadności decyzji.

W tym stanie rzeczy brak było podstaw do kwestionowania w tym postępowaniu faktu przekształcenia dotychczasowego prawa użytkowania wieczystego jakie służyło powodom do nieruchomości w prawo własności. Tym samym należało uznać prawo własności powodów do spornej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 935 m<sup>2</sup>.

A skoro nie było kwestionowane, że powodowie nie posiadają tej nieruchomości, a jak ustalił sąd I instancji władą nią pozwana spółka, to istniały przesłanki do uznania zasadności roszczenia powodów opartego na treści art. 224-225 k.c.

Obecnie w apelacji pozwana nie kwestionowała już prawa własności powodów do nieruchomości, ale nadal kwestionowała wysokość należnego powodom wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z należącej do nich

rzeczy (nieruchomości). W tym zakresie strona apelująca podniosła jedynie zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, którymi sąd II instancji był związany.

W zarzutach wskazanych w pkt 1 a) i 1 b) apelująca eksponowała nieuwzględnienie przy ustalaniu należnego powodom wynagrodzenia za bezumowne korzystanie faktu braku dostępu działki nr (...) do drogi publicznej, co powinno powodować obniżenie wartości czynszu jaką można by uzyskać za tą nieruchomości. Podkreślić należy, że pozwany składał w tym zakresie w niniejszej sprawie stosowny wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (o uzupełnienie opinii przez biegłego D. K.). Wniosek ten jednak został przez sąd oddalony na rozprawie w dniu 12 lutego 2010r. (k. 261 akt). Obecny wtedy na rozprawie pełnomocnik pozwanego nie złożył do protokołu rozprawy zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. Utrwalone orzecznictwo Sądu Najwyższego i sądów powszechnych prezentuje pogląd, które Sąd Apelacyjny aprobuje, że brak zastrzeżenia co do uchybień w zakresie postępowania dowodowego popełnionych przez sąd (tu brak ustalenia wpływu braku dostępu do drogi publicznej na wysokość możliwie do uzyskania czynszu), uniemożliwia skuteczne podnoszenie takiego zarzutu w środку zaskarżenia.

Niezasadny był zarzut, zawarty w apelacji pozwanej (w pkt 1 a), o nieuwzględnieniu przy ustalaniu wynagrodzenia faktu, że magazyn jedynie w części posadowiony jest na nieruchomości powodów, co miało mieć wpływ na wysokość możliwego do uzyskania przez powodów dochodu z tytułu wynajęcia lub wydzierżawienia tej nieruchomości. W kwestii tej jednoznacznie wypowiedział się sąd I instancji, odwołując się do opinii biegłego D. K., który dokonał stosunkowego (stosownie do powierzchni budynku położonego na nieruchomości powodów) zmniejszenia należnej powodom kwoty.

Niezasadny był też zarzut dotyczący nie przyjęcia przy sporządzaniu opinii w zakresie należnego wynagrodzenia porównania nieruchomości powodów z innymi podobnymi. Fakt taki wynika wprost z opinii biegłego K. (k. 206 akt).

Również niezasadny był zarzut pominięcia przez sąd I instancji okoliczności wskazanej przez innego biegłego (biegłą D.), iż część działki nr (...) może być wydzierżawiona innym podmiotom, a w konsekwencji nieuzasadnione uznanie przez sąd I instancji przedmiotowej działki za całość gospodarczą, co skutkowało określeniem stawki czynszu w sposób zdecydowanie zawyżony. Na wstępie należy wskazać, że w swych ustaleniach faktycznych sąd I instancji przyjął, że działka powodów (...) stanowi funkcjonalną całość z nieruchomościami pozwanego (w szczególności o numerze (...)), który wykorzystuje ją w całości. A skoro tak jest wykorzystywana, to trudno znaleźć argumentację na rzecz możliwości jej podziału, i wykorzystywania jej w poszczególnych fragmentach. Pogląd ten o tyle ma uzasadnienie, że działka jest niewielka, a obszary niezabudowane na niej w znacznej części wykorzystywane są jako tereny dojazdowe i parkingowe przez podmioty, które korzystają z magazynu głównego i magazynu ziemnego.

Reasumując, z przyczyn przywołanych wyżej zarzutu apelacji były niezasadne, a apelacja pozwanej została uznana za pozbawioną racji i dlatego podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. (pkt 3 wyroku).

Natomiast częściowo zasadne było zażalenie powodów, chociaż nie w całości. Pozwana choć nie złożyła osobnej odpowiedzi na zażalenie, w apelacji prócz żądania zmiany orzeczenia sądu I instancji i oddalenia powództwa wносиła o obciążenie powodów kosztami i zasądzenie ich od powodów na rzecz pozwanej, a więc też kwestionowała rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Na wstępie zważyć należy, że już raz sąd drugiej instancji na skutek rozpoznania apelacji pozwanej uchylił wyrok sądu pierwszej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Orzekając ponownie, sąd pierwszej instancji, orzekając o kosztach nie może, niezależnie od siebie rozliczać kosztów za poszczególne etapy postępowania, tj. postępowanie toczące się pierwszy raz przed sądem pierwszej instancji, następnie oddzielnie rozliczenie kosztów za drugą instancję i oddzielnie - za ponowne postępowanie przed sądem pierwszej instancji po uchyleniu orzeczenia przez sąd odwoławczy, kierując się oceną, która ze stron, w jakim stosunku ostała się ze swoimi żądaniami w kolejnych orzeczeniach kończących postępowanie w danej instancji, a tak Sąd Okręgowy orzekł co do kosztów za pierwsze postępowanie II instancyjne odliczając w całości ich wysokość od kosztów powodów. Rozstrzygając o kosztach procesu w orzeczeniu kończącym postępowanie, sąd I instancji, który ponownie rozpoznał sprawę, w następstwie uchylenia wyroku przez sąd II instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego (art. 108 § 2 k.p.c.), winien był orzec o całości

kosztów poniesionych i należnych każdej ze stron od chwili wytoczenia powództwa, rozliczając je przy zastosowaniu reguł określonych w art. 98 - 110 k.p.c. w odniesieniu do wyniku sprawy zawartego w końcowym rozstrzygnięciu jakie przed nim zapadło (było to orzeczenie kończące postępowanie w sprawie o jakim stanowi art. 108 § 1 k.p.c.).

Przechodząc do omówienia argumentacji zażalenia przede wszystkim sąd II instancji pragnie wskazać, że nie znalazł podstaw by stosować wobec powodów, przy rozstrzygnięciu o kosztach, zasady z art. 102 k.p.c., tj. odstąpienia od obciążania ich kosztami w zakresie w jakim przegrali sprawę.

Zasadnie żalący wskazywali na przesłanki zastosowania art. 102 k.p.c., jak podstawa oddalenia żądania, szczególna zawłość lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine, sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą albo niesumienne lub oczywiście niewłaściwa postępowanie strony wygrywającej, która w ten sposób wywołała proces i koszty połączone z jego prowadzeniem. Faktem jest, że powodowie przegrali proces w niewielkiej części (o czym też dalej). Obciążanie tą okolicznością wyłącznie pozwanej nie znajduje uzasadnienia, albowiem powodowie swe żądania opierali na podstawie swego „prywatnego operatu”, który został zweryfikowany w procesie, co skutkowało tym, że w części żądania powodów nie znalazły potwierdzenia w obiektywnych dowodach. Oczywiście nie można przyjąć, że przeszacowanie dochodzonej należności wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wynikało ze złej woli powodów, ale zgłosili zawyżone należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich rzeczy i to ostatecznie spowodowało, że w części ich żądania zostały oddalone. Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska żalących, że pozwana w toku procesu postępowała wyjątkowo niewłaściwie. Nie można pozwanej czynić zarzutów, że nie chciała zawrzeć ugody, czy że wносиła środki odwoławcze, w których przywoływała kolejne zarzuty. Pozwany może bronić się w sposób przewidziany prawem, a też których korzystała w tym procesie, tego prawa nie naruszały.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw by o kosztach I instancyjnych Sąd Okręgowy orzekał w oparciu o zasadę z art. 100 zd. 2 k.p.c., tj. by obciążyć nimi w całości pozwaną, pomimo tego, że powodowie również ulegli w części co do swego żądania. O tym, w jakim stopniu strona wygrała lub przegrała sprawę decyduje rezultat przeprowadzonego porównania roszczeń dochodzonych z roszczeniami ostatecznie uwzględnionymi, przy czym porównania tego dokonuje się mając na względzie ostateczny wynik procesu. W niniejszej sprawie powodowie domagali się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości. Początkowo za okres od 1 lutego 2007r. do końca lutego 2008r. w kwocie 109.499 zł. Następnie rozszerzyli żądanie pozwu (k.158) o dalszy okres od marca 2008. do stycznia 2009r. o kwotę 55.276 zł. Po raz kolejny rozszerzyli żądanie pozwu za okres od lutego 2009r. do lipca 2009r. (k. 227), obejmujące dalszą kwotę 34.200 zł. Tak więc ich żądanie łącznie zgłoszone w tym procesie obejmowało kwotę 198.975 zł. W trakcie procesu pozwana uznała żądanie pozwu co do kwoty 56.420 zł i w tym zakresie zaspokoila żądanie powodów w trakcie postępowania, co doprowadziło do cofnięcia powództwa przez powodów w tym zakresie, a ostatecznie do umorzenia postępowania, co tej żądanej należności. W wypadku cofnięcia pozwu istnieje obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego, na jego żądanie. Obowiązek ten obciąża powoda bez względu na przyczynę cofnięcia. Jednakże dopuszczalne jest odstępstwo od tej zasady w sytuacji, gdy powód wykaze, że wystąpienie z powództwem było niezbędne dla celowego dochodzenia praw lub celowej obrony, z uwzględnieniem okoliczności istniejących w dacie wytoczenia pozwu. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy cofnięcie pozwu jest konsekwencją zaspokojenia przez pozwanego wymagalnego w chwili wytoczenia powództwa roszczenia powoda. W rozumieniu przepisów o kosztach procesu (art. 98 k.p.c.) pozwanego należy uznać wówczas za stronę przegrywającą sprawę. Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie. Tak więc w zakresie dochodzonej kwoty 56.420 zł, przy rozliczaniu kosztów, co do której nastąpiło umorzenie postępowania, należało uznać powodów za wygrywających sprawę.

Powodowie wygrali też sprawę w zakresie zasądzonej na ich rzecz od pozwanej przez sąd I instancji kwoty 107.860 zł.

Łącznie więc powodowie wygrali sprawę co do kwoty 164.280 zł, co stanowi około 82,5% z ogólnie dochodzonej kwoty. Tak więc pozwana wygrała sprawę co do 17,5%.

Takie ukształtowanie proporcji wygrania i przegrania sprawy, zdaniem sądu II instancji, nie pozwala na przyjęcie, że powodowie przegrali spór jedynie o do nieznaczonej części swego żądania. Stąd należało zastosować w sprawie zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

W dalszej kolejności należało przeanalizować koszty jakie w toku procesu poniosła każda ze stron. Strona powodowa domagała się kosztów w stawce poczwórnej o jakich miał orzekać sąd I instancji i to dwa razy za I instancję i raz za II instancję. Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska żalących, że za każde zakończone postępowanie w każdej zaistniałej do tej pory instancji, należą się stronie koszty. Jak to już wskazano wyżej niedopuszczalne jest, w sytuacji jak w rozpoznawanej sprawie, by niezależnie od siebie rozliczać koszty za poszczególne etapy postępowania, tj. za postępowanie toczące się pierwszy raz przed sądem pierwszej instancji, następnie oddzielnie rozliczać koszty za drugą instancję i oddzielnie - za ponowne postępowanie przed sądem pierwszej instancji po uchyleniu orzeczenia przez sąd odwoławczy. Rozstrzygając o kosztach procesu w orzeczeniu kończącym postępowanie, sąd I instancji, który ponownie rozpoznaje sprawę w następstwie uchylenia wyroku przez sąd II instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego (art. 108 § 2 k.p.c.), orzeka o całości kosztów poniesionych i należnych każdej ze stron (też poniesionych za postępowanie apelacyjne) od chwili wytoczenia powództwa do chwili orzekania o nich przez sąd, który kończy postępowanie w I instancji. Tak więc wynik postępowania przed nim decyduje w takiej sytuacji o tym, która ze stron na tym etapie postępowania uznawana jest za przegrywającą, a która wygrywającą sprawę w I instancji.

Przed wyliczeniem kosztów sąd II instancji pragnie zwrócić uwagę na jeszcze jedno zagadnienie, mianowicie wysokość kosztów zastępstwa procesowego stron.

Zgodnie z art. 109 § 2 zd. 2 k.p.c. przy ustalaniu wysokości kosztów poniesionych przez stronę reprezentowaną przez pełnomocnika będącego adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika oraz czynności podjęte przez niego w sprawie, a także charakter sprawy i wkład pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Komentowane unormowanie koresponduje z regulacjami zawartymi w rozporządzeniach Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, w sprawie opłat za czynności rzeczników patentowych. W § 2 cytowanych rozporządzeń wskazano, że zasądzając opłatę za czynności adwokata (radcy prawnego) z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy adwokata (radcy prawnego), a także charakter sprawy i wkład pracy adwokata w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia.

Kierując się tymi przesłankami sąd II instancji uznał, że wbrew twierdzeniu strony powodowej, sprawa nie była szczególnie zawiła, ani skomplikowana. Pełnomocnicy powodów byli aktywni, choć w tej sprawie bardzo często posługiwali się argumentami i dowodami z innych spraw, które nie zawsze były istotne dla niniejszej sprawy, ponadto ich aktywność w tamtych sprawach tam winna być rozliczona. W tym stanie rzeczy tylko częściowo istniała podstawa do zwiększenia im stawki minimalnej za postępowanie I instancyjne - w wysokości dwukrotnej. Natomiast sąd II instancji nie znalazł podstaw do zwiększenia należnej im stawki minimalnej za „pierwsze” postępowanie apelacyjne, gdzie ich aktywność sprowadziła się do złożenia odpowiedzi na apelację. Tak więc po stronie powodów w postępowaniu I instancyjnym zaistniały następujące koszty:

- 9.949 zł - opłata od żądań pozwu;
- 3000 zł - zaliczka na biegłego;
- 7200 zł - podwójna stawka minimalna wynagrodzenia adwokackiego za I instancję;
- 34 zł - opłata od pełnomocnictwa;

- 2700 zł - stawka minimalna wynagrodzenia adwokackiego za II instancję.

Razem 22.883 zł.

Po stronie pozwanej na koszty składały się następujące należności :

- 1000 zł zaliczki na biegłego;

- 17 zł - opłata od pełnomocnictwa;

- 3600 zł - stawka minimalna wynagrodzenia adwokackiego za I instancję;

- 8214 zł opłata od apelacji;

- 2700 zł - stawka minimalna wynagrodzenia adwokackiego za II instancję.

Razem 15.531 zł.

Wobec przyjętego wcześniej procentu wygrania sprawy przez powodów (82,5%) z kwoty 22.883 zł należała się im od pozwanej kwota 18.878 zł kosztów. Pozwanej z 15.531 zł należało się od powodów 17,5% tej kwoty, czyli 2.718 zł. Po kompensacie powodom należała się kwota 16.160 zł kosztów za postępowanie I instancyjne. Dalej idące koszty nie miały uzasadnienia i dlatego żądanie w tym zakresie zostało oddalone (pkt 1 ppkt a) wyroku). Postawę prawną takiego rozstrzygnięcia stanowił art. 386 § 1 kpc. W zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz 100 zd. 1 w zw. z § 6 pkt 6 i 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Nie znajdując podstaw do uwzględnienia zażalenia powodów poza wskazanym wyżej zakresem w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. oddalił je (pkt 2 wyroku). Mając na uwadze wynik postępowania zażaleniowego (tylko w części zostało uwzględnione), uwzględniając art. 100 zd. 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny koszty tego postępowania wzajemnie zniósł między stronami (pkt 4).

Orzekając w pkt 1 ppkt b) sąd II instancji dokonał korekty orzeczenia uwzględniając wcześniej wyliczony procent wygrania i przegrania sprawy przez strony. Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowił art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O kosztach postępowania za drugą instancję Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.) zasądając je od pozwanej solidarnie na rzecz powodów (pkt 5 wyroku).