

Sygnatura akt II Ca 2223/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Anna Nowak  |
| Sędziowie:      | SO Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)<br>SO Krystyna Dobrowolska |

Protokolant: sekr. sądowy Dorota Gąsior

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2018 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko A. S., J. S., H. W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 7 listopada 2014 r., sygnatura akt I C 1538/12/P

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza dodatkowo:

- od pozwanych H. W. i J. S. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 1.529,13 zł (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia dziewięć złotych 13/100)

z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty;

- od pozwanych H. W., J. S. i A. S. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 350,60 zł (trzysta pięćdziesiąt złotych 60/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty;

- od pozwanych H. W. i J. S. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 430,74 zł (czteryście trzydzieści złotych 74/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

- od pozwanych H. W., J. S. i A. S. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. w pozostałej części apelację oddala;

3. zasądza solidarnie od pozwanych H. W. i J. S. na rzecz strony powodowej kwotę 226 zł (dwieście dwadzieścia sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

4. zasądza solidarnie od pozwanych H. W., J. S. i A. S. na rzecz strony powodowej kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

5. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego A. S. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

6. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie tytułem wydatków poniesionych w postępowaniu odwoławczym:

- od strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 1040 zł (jeden tysiąc czterdzieści złotych);

- od pozwanych H. W., J. S. i A. S. solidarnie kwotę 850, 91 zł (osiemset pięćdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy).

SSO Jarosław Tyrpa SSO Anna Nowak SSO Krystyna Dobrowolska

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20 listopada 2018 roku

Gmina Miejska K. wniosła o zasądzenie:

a) od pozwanych H. W. oraz E. W. (1) solidarnie na rzecz strony powodowej:

kwoty 8.400,61 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty;

b) od pozwanych J. S. oraz A. S. solidarnie na rzecz strony powodowej kwoty 2.335,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty;

c) zasądzenie od pozwanych H. W., E. W. (1), J. S. oraz A. S. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwoty 971,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty;

d) zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodowej Gminy Miejskiej K. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie wskazała, że jest właścicielem nieruchomości obejmującej działki gruntu nr (...) obręb (...), jednostka ewidencyjna P., dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...) – której własność nabyła z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. w drodze tzw. komunalizacji. Poszczególne części nieruchomości wykorzystywane są przez pozwanych:

a) pozwani H. W. i E. W. (1) wykorzystują część działki nr (...) o powierzchni 26,6 m<sup>2</sup> zajętej pod garaż, część działek nr (...) o powierzchni 14,5 m<sup>2</sup> zajęte pod wiatę gospodarczą (skład), część działki nr (...) o powierzchni 22,0 m<sup>2</sup> zajętej pod dojazd i dojścia oraz część działki nr (...) o pow. 217,4 m<sup>2</sup> zajętej pod ogródek;

b) pozwani J. S. i A. S. wykorzystują części działek nr (...) o powierzchni 12,5 m<sup>2</sup> zajęte pod garaż;

c) wszyscy pozwani H. W., E. W. (1), J. S. oraz A. S. wykorzystują części działek nr (...) o powierzchni 27,0 m<sup>2</sup> zajęte pod dojścia, dojazd i podwórko.

Przedstawiony stan wykorzystywania nieruchomości trwał przez okres sięgający wstecz przeszło 10 lat od dnia poczynienia przez pracowników UMK szczegółowych ustaleń dot. zajęcia przedmiotowej nieruchomości. W tym stanie

rzeczy pozwani są obowiązani do zapłaty na rzecz Gminy Miejskiej K. wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z w/w nieruchomości za okres od dnia 16 kwietnia 2001 r. do dnia 15 kwietnia 2011 r.

Pozwani H. W., E. W. (1), J. S. i A. S. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Podnieśli, że zajmowane przez nich części nieruchomości zostały wywłaszczone na budowę boiska. Cel wywłaszczenia nie został zrealizowany. Na spornej nieruchomości pozwani posiadają garaż, ubikację z której korzystają i ogródek, który uprawiają. W ocenie pozwanych za niezgodne z zasadami współżycia społecznego należy uznać wywłaszczenie pozwanych z działki celem wykonania inwestycji, której nigdy w tym miejscu nie zrealizowano i jednocześnie żądanie od pozwanych zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Dodatkowo podnieśli, że Gmina Miejska K. wywłaszczając pozwanych zobowiązała się do bezpłatnego i bezterminowego użyczenia im terenu pod garaże i ubikację.

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie:

- w punkcie I zasądził od pozwanych H. W. i E. W. (1) solidarnie na rzecz powoda Gminy Miejskiej K. kwotę 5.379,00 zł. (pięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 11.06.2011r. do dnia zapłaty;

- w punkcie II zasądził od pozwanych J. S. i A. S. solidarnie na rzecz powoda Gminy Miejskiej K. kwotę 1.503,00 zł. (jeden tysiąc pięćset trzy złote) z odsetkami ustawowymi od dnia 11.06.2011r. do dnia zapłaty;

- w punkcie III zasądził od pozwanych H. W., E. W. (1), J. S. i A. S. solidarnie na rzecz powoda Gminy Miejskiej K. kwotę 621,00 zł. (sześćset dwadzieścia jeden złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 11.06.2011r. do dnia zapłaty;

- w punkcie IV w pozostałej części powództwo oddalił;

- w punkcie V zasądził od pozwanych H. W. i E. W. (1) na rzecz powoda kwotę 1.531,54 zł. (jeden tysiąc pięćset trzydzieści jeden złotych pięćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

- w punkcie VI zasądził od pozwanych J. S. i A. S. na rzecz powoda kwotę 953,61 zł. (dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Bezsporne pomiędzy stronami były następujące okoliczności faktyczne:

Decyzją z dnia 13 listopada 1984 r. Naczelnik Dzielnic K. orzekł o wywłaszczeniu na rzecz Państwa na cele budowy Szkoły (...) nieruchomości objętych wykazem dołączonym do decyzji, w tym również nieruchomości obejmującej działki gruntu nr (...) obręb (...), jednostka ewidencyjna P.. H. W. zgodnie z wykazem do decyzji wywłaszczeniowej otrzymała kwotę 21.824 zł tytułem odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości. Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 1985 r. Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego P. zobowiązał K. Dyrekcję Inwestycji Oddział II do zapewnienia H. W. możliwości korzystania z garażu i ubikacji znajdujących się na parceli nr (...) wywłaszczonych decyzją z dnia 13 września 1984 r. W postanowieniu wskazano, że dyrekcja winna pozostawić garaż i ubikację na wywłaszczonej parceli i umożliwić korzystanie z nich H. W. i jej rodzinie lub niezwłocznie przenieść garaż i ubikację.

Decyzją z dnia 7 listopada 2002 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa przez Gminę K. nieodpłatnie prawa własności do nieruchomości położonej w jednostce ewidencyjnej K., obręb nr (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...).

Poszczególne części nieruchomości opisanej powyżej stanowiącej własność Gminy Miejskiej K. w okresie od dnia 16 kwietnia 2001 r. do dnia 15 kwietnia 2011 r. były wykorzystywane przez pozwanych w następujący sposób:

a) pozwani H. W. i E. W. (1) wykorzystują część działki nr (...) o powierzchni 26,6 m<sup>2</sup> zajętej pod garaż, części działki nr (...) o powierzchni 14,5 m<sup>2</sup> zajęte pod wiatę gospodarczą (skład), część działki nr (...) o powierzchni 22,0 m<sup>2</sup> zajętej pod dojazd i dojścia oraz część działki nr (...) o powierzchni 217,4 m<sup>2</sup> zajętej pod ogródek.

b) pozwani J. S. i A. S. wykorzystują części działek nr (...) o powierzchni 12,5 m<sup>2</sup> zajęte pod garaż;

c) wszyscy pozwani H. W., E. W. (1), J. S. oraz A. S. wykorzystują części działek nr (...) o powierzchni 27,0 m<sup>2</sup> zajęte pod dojścia, dojazd i podwórkę.

Gmina Miejska K. pismem z dnia 20 kwietnia 2011 r. wezwała pozwanych do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w terminie do dnia 10 czerwca 2011 r. W treści wezwania wskazano, iż podstawę ustalenia wysokości odszkodowania jest zarządzenie nr (...) z dnia 25 lutego 2004 r. Prezydenta Miasta K. w sprawie sposobu naliczania wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości stanowiących własność, współwłasność bądź będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej K..

Ponadto Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Aktualna wysokość odszkodowań za bezumowne korzystanie z:

a) części działki (...) o powierzchni 26,6 m<sup>2</sup> zajętej pod garaż H. W. i E. W. (1) za okres 16.04.2001 r. – 15.04.2011 r. wynosi 3.178,00 zł;

b) części działki (...) o powierzchni 14,5 m<sup>2</sup> zajętej pod wiatę gospodarczą (skład) za okres 16.04.2001 r. – 15.04.2011 r. wynosi 1.406,00 zł;

c) części działki (...) o powierzchni 22,0 m<sup>2</sup> zajętej pod dojazd i dojście za okres 16.04.2001 r. – 15.04.2011 r. wynosi 507,00 zł;

d) części działki (...) o powierzchni 217,4 m<sup>2</sup> zajętej pod ogródek za okres 16.04.2001 r. – 15.04.2011 r. wynosi 288,00 zł;

e) części działki (...) o powierzchni 12,5 m<sup>2</sup> zajętej pod garaż J. S. i A. S. za okres 16.04.2001 r. – 15.04.2011 r. wynosi 1.503,00 zł;

f) części działki (...) o powierzchni 27,0 m<sup>2</sup> zajętej pod dojazd, dojście i podwórkę za okres 16.04.2001 r. – 15.04.2011 r. wynosi 621,00 zł.

Powyższe stawki za dzierżawę wynikają z Uchwał Zarządu Miasta K. (Prezydenta Miasta K.) dla właściwego okresu. W okresie od 16.04.2001 r. do 15.04.2011 r. w związku z brakiem wyszczególnionej w Uchwale ZMK stawki dla ogrodu bądź terenów zielonych przyjęto stawki dla terenów rolnych do 1.000 m<sup>2</sup> jako terenu o najbardziej zbliżonej funkcji. Przyjęcie stawek rynkowych wymagałoby wyceny działki jako przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe. Istnieje możliwość zabudowy działki ponieważ Gmina dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości, ale fragmenty nieruchomości objęte pozwem nie są wykorzystywane zgodnie z tym przeznaczeniem, czyli pod budownictwo mieszkaniowe. Wynagrodzenie nie uwzględnia korekty zmiany cen bowiem wycena była oparta na aktualnych (obowiązujących) zarządzeniach (...).

Przywołując treść art. 224 § 1 i 2 k.c. oraz art. 225 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie art. 225 k.c. bowiem strona powodowa obaliła domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c. Pozwani wiedzieli o decyzji wywłaszczeniowej i mieli świadomość, że zajmują nieruchomość należącą do Gminy Miejskiej K.. Okoliczności tej na żadnym etapie postępowania nie zaprzeczyli. Nie można przy tym podzielić poglądu pozwanych jakoby z postanowienia Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy z dnia 13 kwietnia 1985 r. wynikał jakikolwiek tytuł prawny do władania nieruchomością, który mógłby wyłączyć złą wiarę pozwanych. Postanowienie zobowiązywało poprzednika prawnego Gminy do pozostawienia garażu i ubikacji na wywłaszczonej parceli i umożliwienia korzystania z nich pozwanej i jej rodzinie lub niezwłoczne przeniesienie garażu i ubikacji na inną blisko położoną nieruchomość lub podłączenie budynku pozwanej do sieci kanalizacyjnej. Jak wskazała strona

powodowa budynek pozwanych został podłączony do kanalizacji. Twierdzeniom tym pozwani nie zaprzeczyli. Co do garażu to rację ma strona powodowa, że postanowienie z dnia 13 kwietnia 1985 r. nie zawierało rozstrzygnięcia co do nieodpłatności udostępnienia garażu i ubikacji. Postanowienie z dnia 13 kwietnia 1985 r. jako niewątpliwie ograniczające prawo własności nie może być wykładane rozszerzająco. Brak wyraźnego zastrzeżenia przeciwnego powodował, w ocenie Sądu, że Gmina mogła domagać się wynagrodzenia za udostępnienie nieruchomości.

Zarzut naruszenia zasad współzycia społecznego także nie został przez Sąd uwzględniony. Nawet jeżeli na nieruchomości nie zrealizowano celu wywłaszczenia to i tak do momentu jej zwrotu stanowi ona własność Gminy Miejskiej K., która może realizować wszystkie uprawnienia właścicielskie. Pozwani mieli możliwość domagania się zwrotu nieruchomości. Skoro tego skutecznie nie uczynili (wniosek pozwanej H. W. został oddalony) to nie mogą korygować skutków własnych zaniechań w drodze zarzutu naruszenia zasad współzycia społecznego. Nie można również tracić z pola widzenia faktu, że pozwana otrzymała za wywłączoną nieruchomość odszkodowanie, a więc nie została pokrzywdzona w stopniu, który uzasadniałby zastosowanie art. 5 k.c. Odszkodowanie stanowi ekwiwalent pieniężny za utraconą nieruchomość. Uwzględnienie zarzutu naruszenia zasad współzycia społecznego prowadziłoby do sytuacji, w której pozwani czerpaliby nieodpłatnie korzyści z nieruchomości, a więc otrzymaliby niezależne od odszkodowania i nieprzewidziane przez ustawodawcę świadczenia. W konsekwencji nie tylko nie ponieśliby szkody na skutek wywłaszczenia ale byłiby wzbogaceni o wartość prawa do dalszego korzystania z nieruchomości.

Pozwani nie kwestionowali zakresu swojego posiadania jak również wskazanego w pozwie okresu posiadania. Tym samym wobec nie uwzględnienia zarzutów pozwanych powództwo podlegało uwzględnieniu co do zasady.

Oceniając wysokość należnego roszczenia Sąd oparł się na treści opinii biegłej E. H.. Sąd nie uwzględnił zarzutów do opinii formułowanych przez stronę powodową. Podkreślenia wymaga, iż strona powodowa oblicza stawki czynszu dzierżawnego w oparciu o zarządzenia Prezydenta Miasta K. (Zarządu Miasta K.) w tym również zarządzenie nr (...) Prezydenta Miasta K. z dnia 4 lutego 2010 r. w sprawie zmiany zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta K. z dnia 7 września 2007 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność, współwłasność lub będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miejskiej K.. Przy ocenie roszczenia nie można w związku z powyższym tracić z pola widzenia, iż strona powodowa nie jest w zakresie objętym wskazanymi zarządzeniami normalnym uczestnikiem rynkowego obrotu. Zawierając umowę musi bowiem przestrzegać wewnętrznych zarządzeń swoich organów. Pominięcie treści zarządzeń prowadziłoby do sytuacji, w której korzystniejsze dla strony powodowej byłoby nie zawieranie umów z osobami trzecimi.

Sąd ponadto podziela w pełni argumentację pełnomocnika pozwanych co do wykładni art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Celem wymienionych przepisów nie jest naprawienie szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzenie zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Kierując się przedstawioną argumentacją Sąd w punkcie I wyroku uwzględnił roszczenie w stosunku do pozwanych H. W. i E. W. (1) co do kwoty 5.379,00 zł, to jest w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości opisanego w literach od a) do d) stanu faktycznego. W punkcie II wyroku Sąd zasądził od pozwanych J. S. i A. S. solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 1.503,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości opisanego w literze e) stanu faktycznego. O wynagrodzeniu za korzystanie z części działki (...) o powierzchni 27,0 m<sup>2</sup> zajętej pod dojazd, dojście i podwórko Sąd orzekł w punkcie III wyroku zasądzając solidarnie od wszystkich pozwanych kwotę 621,00 zł.

W przedmiocie odsetek Sąd orzekł na zasadzie art. 481 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu. W pozostałym zakresie to jest co do należności głównej przenoszącej kwotę wyżej wymienione Sąd powództwo oddalił w punkcie IV wyroku.

Orzekając o kosztach procesu w punktach V i VI wyroku Sąd oparł się na art. 100 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku strona powodowa Gmina Miejska K., zaskarżając go w części oddalającej powództwo (punkt IV) oraz w zakresie kosztów procesu (punktu V i VI), domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez

uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów postępowania odwoławczego. Zaskarżonemu wyrokowi strona pozwana zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. wobec zasądzenia na jej rzecz wynagrodzenia za korzystanie z opisanej pozwem nieruchomości w kwocie, która nie została obliczona według cen rynkowych;
- naruszenie prawa materialnego, a to art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. wobec zasądzenia na jej rzecz wynagrodzenia za korzystanie opisanej pozwem nieruchomości w kwocie, która odpowiadając historycznym stawkom określonym przez organy Gminy Miejskiej K. nie uwzględnia trendu zmiany cen (zmiany wartości pieniądza w czasie);
- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. wobec uznania opinii biegłej E. H. (2) za przydatną w całości, choć opinia ta nie ustala wysokości należnego stronie powodowej wynagrodzenia obliczonego według cen rynkowych, a nadto bazując na historycznych wartościach stawek czynszu dzierżawnego określonych przez organy Gminy Miejskiej K. w ogóle nie bierze pod uwagę trendu zmiany cen;
- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a to art. 100 k.p.c. wobec stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności podkreślić, że w warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy a posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zatem adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209 oraz uchwałę SN z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 641/11 - lex nr 1218577).

Nie sposób jest odeprzec podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., polegającego na zasądzeniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w kwocie, która nie została obliczona - wbrew wskazanemu powyżej orzecznictwu - według cen rynkowych. Przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, w ślad za opinią biegłej E. H. (2), stawek wynikających z wewnętrznych regulacji Gminy Miejskiej K. (zarządzeń Rady Miasta i Prezydenta Miasta K.) pomija to, że stawki te, co słusznie podnosiła strona powodowa, mogą być traktowane jedynie jako stawki wywoławcze. Niewątpliwie bowiem wynikającą z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku zasadą jest, że zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do odstąpienia od tej zasady, a powodowie niewątpliwie korzystają z gruntu powyżej 3 lat. Trudno zatem w okolicznościach niniejszej sprawy przyjmować, by wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powodów było ograniczone do stawek wynikających z wewnętrznych regulacji strony powodowej, skoro stawki te, co do zasady, podlegać mogą weryfikacji w drodze przetargowej. W takiej zaś sytuacji o wysokości możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego winny decydować stawki rynkowe.

Zasadność powyższego zarzutu skutkowałą również stwierdzeniem zasadności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie, w jakim Sąd pierwszej instancji oparł się na opinii biegłej E. H. (2), która wyliczyła wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ograniczeniem się do stawek wynikających z regulacji Gminy. Sąd Okręgowy dopuścił

w postępowaniu odwoławczym dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości inż. Z. P. dokonując tym samym na wniosek strony powodowej zmiany postanowienia dowodowego (art. 380 k.p.c.) wydanego przez Sąd pierwszej instancji, który oddalił analogiczny wniosek strony powodowej, zgłoszony w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, do czego strona powodowa złożyła zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. W oparciu o tę opinię Sąd Okręgowy ustalił, że wysokość czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania w okresie objętym żądaniem pozwu za nieruchomości wykorzystywane przez pozwanych wynosi:

- za część działki nr (...) o powierzchni 26,6 m<sup>2</sup> (zajęta pod garaż) wynosi 2516, 11 zł;
- za część działki numer (...) o powierzchni 14, 5 m<sup>2</sup> (zajęta pod wiatę) wynosi 1371,56 zł;
- za część działki numer (...) o powierzchni 22, 0 m<sup>2</sup> (zajęta pod drogę , dojsćie i podwórko) wynosi 1976, 94 zł;
- za część działki numer (...) o powierzchni 217, 4 m<sup>2</sup> (zajęta pod ogródek) wynosi 1043, 52 zł;
- za część działki (...) o powierzchni 12,5 m<sup>2</sup> (zajęta pod garaż); wynosi 1182, 38 zł;
- za część działki numer (...) o powierzchni 27 m<sup>2</sup> (zajęta pod dojazd, dojsćie i podwórko) wynosi 2426, 25 zł.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji i wyciągnięte z tych ustaleń wnioski. Słusznie Sąd pierwszej instancji uznał pozwanych za posiadaczy w złej wierze i słusznie również uznał bezzasadność zgłoszonego zarzutu z art. 5 k.c., z czym ostatecznie pozwani się zgodzili nie wnosząc apelacji. Będące przyczyną zawieszenia postępowania apelacyjnego postępowanie w sprawie o zasiedzenie spornych nieruchomości zakończyło się oddaleniem wniosku (sygn.. akt II Ca 528/18), co oznacza, że pozwani nie legitymują się tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości.

Mając na względzie powyższe ustalenia przyjąć należało, że roszczenie strony powodowej dotyczące bezumownego korzystania przez H. W. i E. W. (1) zgłoszone w punkcie 1 żądania pozwu na kwotę 8400, 61 zł było zasadne do kwoty 6908, 13 zł. O roszczeniu tym Sąd pierwszej instancji orzekł w punkcie I wyroku do kwoty 5 379 zł i w tym zakresie wyrok jest prawomocny, wobec niezłożenia przez pozwanych apelacji. Sąd Okręgowy zatem zasądził dodatkową kwotę 1529, 13 zł, przy czym wobec śmierci w toku postępowania apelacyjnego pozwanego E. W. (2) kwota ta została zasądzona od H. W. oraz spadkobierców E. W. (1): H. W. i J. S.. Uprawomocnienie się wyroku Sądu pierwszej instancji co do kwoty 5 379 zł uniemożliwiało ingerencję Sądu Okręgowego w zasądzoną już kwotę od E. W. (1), który zmarł w toku postępowania apelacyjnego.

Roszczenie strony powodowej dotyczące bezumownego korzystania przez J. S. i A. S. zgłoszone w punkcie 2 żądania pozwu na kwotę 2335, 58 zł było zasadne do kwoty 1182, 38 zł, co oznacza bezzasadność apelacji w tym zakresie. O roszczeniu tym Sąd pierwszej instancji orzekł w punkcie II zaskarżonego wyroku zasądzając kwotę 1503 zł. Niewniesienie przez pozwanych apelacji uniemożliwiało dokonanie korekty tej kwoty (art. 384 k.p.c.).

W zakresie roszczenia dotyczącego bezumownego korzystania przez H. W., E. W. (1), J. S. i A. S. zgłoszonego w punkcie 3 żądania pozwu na kwotę 971, 60 zł, to, jakkolwiek wysokość wynagrodzenia wyniosła 2426, 25 zł, to zasądzeniu tej kwoty sprzeciwiała się treść art. 321 § 1 k.p.c. Strona powodowa z tego tytułu dochodziła bowiem wynagrodzenia w kwocie 971, 60 zł. Ponieważ o roszczeniu tym w punkcie III wyroku orzekł Sąd pierwszej instancji do zasądzając kwotę 621 zł, to do zasądzenia pozostała kwota 350, 60 zł. Również w tym zakresie wyrok Sądu pierwszej instancji uprawomocnił się do kwoty 621 zł także w zakresie E. W. (1), który zmarł w postępowaniu apelacyjnym, co oznaczało konieczność zasądzenia dalej idącego roszczenia od jego spadkobierców.

Zmiana merytoryczna wyroku skutkowałą również zmianą w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, zawartego w punktach V i VI zaskarżonego wyroku, które zostało zaskarżone przez stronę powodową. W zakresie roszczenia z punktu 1 pozwu strona powodowa jest ostatecznie wygraną w 82 %, co oznacza, że należne jej koszty z tym związane

wynoszą 1962, 28 zł, a skoro zasądzono 1531, 54 zł, to do zapłaty pozostaje 430, 74 zł. W zakresie roszczenia z punktu 3 strona pozwana jest wygraną w całości, co oznacza, że w tym zakresie należne jest jej również wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 180 zł, liczone według wartości przedmiotu sporu tego roszczenia od wszystkich pozwanych. Koszty związane z zasądzeniem roszczenia z punktu 2 pozostają bez zmian, bowiem w tym zakresie nie doszło do zmiany rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., oddalając dalej idącą apelację (art. 385 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i 100 k.p.c.

W zakresie roszczenia z punktu 1 pozwu apelacja strony pozwanej okazała się uzasadniona w około 50 %, co oznacza, że pozwani H. W. i J. S. (jako spadkobiercy E. W. (2)) winni zwrócić jej połowę opłaty od apelacji od tego roszczenia i połowę wynagrodzenia pełnomocnika tj. 76 zł + 150 zł, łącznie 226 zł. W zakresie roszczenia z punktu 3 pozwu, w zakresie którego w postępowaniu apelacyjnym strona powodowa jest wygrywającą w całości, pozwani winni zwrócić jej opłatę od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika tj. 30 + 60 zł, łącznie 90 zł.

W zakresie roszczenia z punktu 2 pozwu strona powodowa jest przegrywającą dlatego winna zwrócić pozwanemu A. S. koszty pełnomocnika w kwocie 90 zł.

Wysokość wynagrodzeń pełnomocników określono na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku z uwagi na datę wszczęcia postępowania apelacyjnego.

O nieuiszczonych wydatkach w postępowaniu odwoławczym orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przyjmując, że strona powodowa utrzymała się ze swoim roszczeniem w postępowaniu apelacyjnym w 45 %, co oznacza, że w takim zakresie istnieją podstawy do obciążenia tymi wydatkami pozwanych, zaś w pozostałym zakresie ponosi je strona powodowa.