

Sygn. akt: I ACa 743/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2012r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Stanek
Sędziowie:	SSA Wincenty Ślawski (spr.) SSA Anna Miastkowska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2012r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. M. i B. W.**

przeciwko (...) **Spółce Akcyjnej w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 27 marca 2012r. sygn. akt I C 224/10

1. z apelacji powodów zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 sentencji o tyle tylko, że zasądza od pozwanego na rzecz każdego z powodów odsetki ustawowe:

- od kwoty 3.182,50 (trzy tysiące sto osiemdziesiąt dwa 50/100) złotych zamiast od kwoty 6.365 złotych od 31 stycznia 2011r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 2.345 (dwa tysiące trzysta czterdzieści pięć) złotych zamiast kwoty 4.690 złotych od 31 stycznia 2012r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) złotych zamiast od kwoty 580 złotych od 22 marca 2012r. do dnia zapłaty;

2. oddala apelację pozwanego i apelację powodów w pozostałej części;

3. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 marca 2012 roku Sąd Okręgowy w Sieradzu zasądził od pozwanego (...) SA w P. na rzecz powodów B. M. i B. W. kwoty po 5.817,50 zł, czyli łącznie kwotę 11.635 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 6.365 zł od dnia 31 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 4.690 zł od dnia 31 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty, od kwoty 580 zł od dnia 22 marca 2012 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie B. M. oraz jej brat B. W. są współwłaścicielami, w udziałach po 1/2, nieruchomości o powierzchni 40 m² położonej w W., oznaczonej w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w W. jako działka nr (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w W. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) Nieruchomość tą oraz leżące obok działki o numerach (...) powodowie nabyli jako wspólnicy, wspólnie z bratem S. W. (1), spółki cywilnej (...) od (...) Spółdzielni (...) z siedzibą w W. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 07 listopada 2000 roku.

Spółka zajmowała się produkcją pieczywa i nabyła nieruchomość w celu utworzenia zakładu produkcyjnego. W dniu 31 grudnia 2003 r. wystąpił ze spółki S. W. (1), przenosząc na powodów własność nieruchomości z dniem 14 grudnia 2004 r.

Do czasu rozwiązania spółki w dniu 15 października 2007 r. funkcjonowała na terenie nieruchomości piekarnia.

Po likwidacji spółki powodowie zaprzestali prowadzenia działalności gospodarczej. Jako osoby fizyczne oddali nieruchomość w dzierżawę.

W momencie zakupu na działce oznaczonej numerem (...) znajdował się wjazd do położonej na sąsiedniej działce nr (...) stacji benzynowej należącej do pozwanego. Właściciel stacji paliw wielokrotnie modernizował wjazd. Ostatnia modernizacja dokonana przez (...) miała miejsce pod koniec lat 90 - tych ubiegłego stulecia. Położono nową nawierzchnię z kostki brukowej, na którą składał się wjazd dla pojazdów oraz okalający go chodnik o szerokości ok. 1 metra, prowadzący m. in. do znajdującego się na stacji sklepu.

Działka nr (...) ma kształt trójkąta i wewnętrzny pas drogowy stacji paliw wraz z częścią chodnika wypełniają ją w całości.

Pozwany korzystał z nieruchomości powodów bez ich zgody i nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat. Dopiero w dniu 02 października 2007 r. strony zawarły przed notariuszem warunkową umowę, zgodnie z którą pozwany wydierżawiał obszar o powierzchni ok. 554 m² z nieruchomości powodów, obejmujący działkę nr (...), płacąc miesięczny czynsz. Umowa ta wygasła w dniu 30 kwietnia 2009 r. wobec niezyskania przez pozwanego w wyznaczonym terminie decyzji o pozwoleniu na budowę stacji paliw.

Po wygaśnięciu warunkowej umowy dzierżawy strony prowadziły dalsze negocjacje co do uregulowania sposobu korzystania przez pozwanego z nieruchomości powodów, ale nie doszło do zawarcia porozumienia.

Jesienią 2010 r. na sąsiedniej działce o nr (...) powodowie wyłożyli chodnik z kilku rzędów kostki brukowej, łącząc go z chodnikiem na działce nr (...) w jedną całość.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 21 czerwca 2011 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta W., działka (...) znajdowała się na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową wraz z obsługą komunikacji publicznej i indywidualnej.

Wartość opłaty za użytkowanie działki (...), przy korzystaniu w sposób odpowiadający umowie dzierżawy, przy założeniu, że nie jest odrębną nieruchomością, a jedynie częścią nieruchomości składającej się z działek (...), jaką powodowie mogliby uzyskać wynosi wg cen bieżących 335 złotych miesięcznie.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwany zabudowując działkę nr (...) wjazdem na stację benzynową zaczął z niej korzystać jak najemca lub dzierżawca. Nieruchomość zastała w ten sposób wyłączona z możliwości jakiegokolwiek jej wykorzystania przez właściciela. Przy powierzchni działki 40 m², obszar 22 m² stanowi teren wjazdu do dystrybutorów dla pojazdów, a 17,8 m² to teren zabudowany chodnikiem okalającym wjazd, prowadzącym do budynków znajdujących się na stacji. Wolna powierzchnia 0,2 m, która pozostała nie ma żadnego znaczenia gospodarczego, zatem uznać należy, że skoro pozwany lub jego poprzednik prawny dokonał zabudowy i do niego należy stacja benzynowa, do której terenu nieruchomości powodów została włączona, to stała się ona jej integralną częścią.

Jednocześnie Sąd I instancji uznał, że pozwany doskonale zdawał sobie sprawę, iż za wyjątkiem okresu objętego umową dzierżawy, tj. od 02 października 2007 r. do 30 kwietnia 2009 r., nie przysługiwał mu żaden tytuł prawny do gruntu. Zatem posiadanie w okresie objętym pozwem, tj. od listopada 2000 r. do września 2007 r. i od maja 2009 r. do marca 2012 r. było posiadaniem zależnym w złej wierze. W tym okresie powodowie byli właścicielami działki nr (...), początkowo jako wspólnicy spółki cywilnej, a od jej rozwiązania w dniu 02 października 2007 r. jako współwłaściciele w udziałach po 1/2 części.

Jako posiadacz w złej wierze, pozwany obowiązany był względem właścicieli do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z zajętej nieruchomości w takiej wysokości, w jakiej właściciele mogliby je uzyskać, gdyby tę nieruchomość wynajęli lub wdzierżawili albo oddali w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego.

Właściwym, w ocenie Sądu Okręgowego, było określenie stawki wynagrodzenia przy uwzględnieniu, iż działka nr (...) została nabyta przez powodów jako część większej nieruchomości i mogła być wykorzystana jako całość gospodarcza z działkami o nr (...). Zgodnie z opinią biegłego, stawka ta wg cen bieżących wynosi 335 złotych miesięcznie.

Sąd I instancji stwierdził jednak, że podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia jest zasadny, bowiem zgodnie z art. 118 k.c., roszczenia związane w prowadzeniu działalności gospodarczej ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat, a do 2007 r. powodowie nie wykorzystywali nabytej nieruchomości w celach prywatnych. Wynika z tego, że za okres od dnia 1 grudnia 2000 r. do 30 września 2007 r. roszczenia dochodzone pozwem uległy przedawnieniu.

Ponieważ czynsz dzierżawny, jaki mogliby uzyskać powodowie, gdyby wdzierżawili nieruchomość zajęta przez pozwanego w pozostałym objętym żądaniem okresie wyniosłby 335 złotych miesięcznie, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów za okres od 1 maja 2009 roku do 22 marca 2012 roku kwotę 11.635 złotych z odsetkami ustawowymi od kwoty objętej pozwem, tj. 6.365 złotych (za okres od maja 2009 r. do listopada 2010 r. - 19 miesięcy x 335 złotych) od dnia doręczenia pozwu, tj. 31 stycznia 2011 r., od kwot objętych rozszerzeniem żądania od dnia doręczenia pism procesowych, tj. od kwoty 4.690 złotych (za okres od grudnia 2010 r. do stycznia 2012 r. - 14 miesięcy x 335 złotych) od dnia 31 stycznia 2012 r., a od kwoty 580 złotych (za okres od 1 lutego 2012 r. do 22 marca 2012 r. - 1 miesiąc i 22 dni) od dnia 22 marca 2012 r.

O odsetkach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 481 kc, uznając, iż pozwany popadł w opóźnienie od dnia skonkretyzowania żądań jako pieniężnych i wezwania do zapłaty poszczególnych kwot.

Mając na względzie treść art. 207 kc., zgodnie z którym pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów, Sąd Okręgowy zasądził należną kwotę po połowie na rzecz powoda i powódki. Brak było podstaw prawnych od uznania powodów za wierzycieli solidarnych.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił powództwo, bowiem pomimo, że do części żądania nastąpiło cofnięcie pozwu, to z uwagi na brak zgody pozwanego na tę czynność procesową, nie była ona skuteczna.

Sąd I instancji na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł wzajemnie między stronami poniesione przez nie koszty zastępstwa procesowego, zasądzając na rzecz powodów zwrot uiszczonej opłaty od powództwa pierwotnego w uwzględnionej części - 319 złotych oraz połowy wydatków na pokrycie wynagrodzenia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości - 1.390,96 złotych. Sąd Okręgowy nie kierował się, w tym zakresie, jako wskaźnikiem procentem wygranej każdej ze stron, mając na uwadze, iż roszczenie powodów było usprawiedliwione co do zasady i w znacznej mierze nie zostało uwzględnione jedynie z uwagi na przedawnienie. Ponadto oszacowanie wysokości należnego wynagrodzenia bywa trudne i wymaga przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, zatem powodowie mogli dokonać mylnej oceny wysokości stawek rynkowych, choćby z uwagi na stawkę zastosowaną w łączącej strony przez pewien okres umowie. Sąd I instancji doszedł również do przekonania, że wyłącznie pozwanego winien obciążać koszt wynagrodzenia biegłego z zakresu geodezji, bowiem był on zbędny.

Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony. Pozwany, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie pkt 1 i 3 i zarzucił naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie i błędną wykładnię art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 285 k.c. przez przyjęcie, że (...) SA nie korzystał z działki powodów w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej obejmującej możliwość ułatwienia wjazdu na stację paliw z ulicy (...) oraz naruszenie prawa procesowego, a w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego oraz naruszenie zasady swobodnej oceny materiału dowodowego polegające na ustaleniu, że: pozwana spółka wykorzystywała działkę nr (...) jako wjazd na stację, pomimo że część działki była wykorzystywana wyłącznie dla powiększenia łuku wjazdu na stację z ulicy (...), a wjazd znajdował się na gruncie należącym do spółki; błędne ustalenie, że pozwana wykorzystywała chodnik okalający wjazd, mimo że z zeznań powoda oraz świadka S. W. (2) wynika, że część chodnika została dobudowana przez powodów oraz że korzystają oni z tego chodnika jako drogi dojścia do sklepów znajdujących się w dalszej części nieruchomości; bezpodstawne pominięcie dowodu z opinii biegłego geodety, a w szczególności szkicu sytuacyjnego wraz z opisem, zgodnie z którym chodnikiem okalającym wjazd dochodzi się do budynku handlowego na ulicy (...) znajdującego się na działce (...) oraz ustalenie, że część wjazdu na stację paliw, wykorzystywaną przez spółkę dla ułatwienia wjazdu pojazdów z ulicy (...) zajmuje powierzchnię 22 m², a nie całą działkę (...); pominięcie zeznań świadka J. K. (1) na okoliczność zakresu korzystania przez klientów stacji paliw z chodnika okalającego wjazd na stację; nieuwzględnienie okoliczności, że spółka proponowała powodom wynagrodzenie w wysokości 800 zł miesięcznie za korzystanie z działki (...) i że powodowie nie zgodzili się na tę sumę i zażądali wynagrodzenia w kwocie 1.500 zł; naruszenie art. 100 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia w rozliczeniu kosztów procesu faktu, że powodowie przegrali sprawę w 85% i to przy uwzględnieniu powództwa na rozprawie w dniu 21 marca 2012 r.

Pozwany wniósł o zmianę powyższego wyroku w pkt 1 i zasądzenie na rzecz powodów łącznie 3.290 zł tj. po 1.645 zł z ustawowymi odsetkami, oddalenie powództwa w pozostałej części oraz zasądzenie kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych także za I instancję, a ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 i zasądzenie na rzecz powodów łącznie kwoty 6.720 zł tj. po 3.360 zł z ustawowymi odsetkami uwzględniając ustaloną przez biegłego J. O. wysokość czynszu tylko dla działki nr (...), oddalenie powództwa w pozostałej części oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych także za I instancję lub uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt 1 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Powodowie zaskarżyli wyrok w punktach 2 i 3 sentencji w części oddalającej powództwo co do kwoty 27.470 zł 74 gr z odsetkami oraz rozstrzygającej o kosztach procesu. Skarżący podnieśli zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. przez uznanie mimo prawidłowych ustaleń faktycznych, że powodowie do 2007 r. wykorzystywali działkę (...) o powierzchni 40 m² na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą co doprowadziło do uznania roszczenia za przedawnione do tego czasu na mocy art. 118 k.c. Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie na ich rzecz łącznie kwoty 39.105 zł 74 gr z ustawowymi odsetkami i zasądzenie kosztów procesu. W motywacyjnej części apelacji apelujący

zakwestionowali ustalenie jakoby dochodzone roszczenie pozostawało w funkcjonalnym związku z prowadzoną wcześniej działalnością gospodarczą. Zajęta przez pozwanego działka nie była wykorzystana przez powodów na cele gospodarcze ani żadne inne. Dochodzone zaś wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nie zostanie przeznaczone na cele gospodarcze, lecz prywatne powodów, którzy obecnie nie są przedsiębiorcami. Pozwana jest zaś obowiązana do wydania nieruchomości w oparciu o prawomocny wyrok sądowy.

Dlatego roszczenie powodów przedawnia się według reguł ogólnych z upływem lat 10 – ciu, jednakże nie później niż w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy, co jeszcze nie nastąpiło.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie należności pro parte (k. 368).

Sąd Apelacyjny zważył.

Uwzględniając stanowisko pełnomocnika powodów sprecyzowane na rozprawie apelacyjnej należało dokonać z apelacji powodów zmiany zaskarżonego wyroku na mocy art. 386 § 1 k.p.c. jedynie w części orzekającej o odsetkach ustawowych od uwzględnionego roszczenia głównego. W sytuacji bowiem, gdy Sąd Okręgowy zasądził na rzecz każdego z powodów pro parte kwotę po 5.817 zł, to konsekwentnie winien zasądzić odsetki ustawowe również według tej reguły. Suma kwot, od których zasądzone zostały odsetki nie może przekroczyć rozmiarów uwzględnionego powództwa. Sposób rozstrzygnięcia przyjęty przez Sąd Okręgowy byłby uzasadniony w przypadku odpowiedzialności solidarnej po stronie wierzycieli czego in casu nie przyjęto.

Apelacja powodów w pozostałym zakresie oraz apelacja pozwanego w całości nie są zasadne.

Sąd Okręgowy miał podstawy do przyjęcia, że roszczenie powodów uległo w znacznym zakresie przedawnieniu jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Powodowie i ich poprzednicy prawni mieli wszak wystarczająco dużo czasu by dochodzić roszczenia wcześniej. Przez długi czas wykazywali się bezczynnością, co nie może usprawiedliwić stanu opóźnienia w tym względzie. Podniesiony w apelacji argument, że spornej nieruchomości nie wykorzystywali ani do działalności gospodarczej, ani żadnej innej jest o tyle chybiony, że w każdym wypadku władania przez osobę trzecią nieruchomości lub jej częścią bez tytułu prawnego, właściciel traci swe władztwo nad rzeczą i przy akceptacji poglądu skarżących nigdy nie istniałby stan związania dochodzonego roszczenia o odszkodowanie lub wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy z prowadzoną działalnością gospodarczą, co w świetle zarówno poglądów doktryny i choćby powołanego przez skarżących orzecznictwa Sądu Najwyższego nie ma uzasadnienia.

Znamiennym jest, że stosownie do aktu notarialnego z 7 listopada 2000 r. nabywcy powołali się na zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej w ramach spółki cywilnej (...)S.C. oraz na umowę o kredyt inwestycyjny z (...) Bankiem (...) S.A. w W. udzielony wskazanej spółce dla potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej. W § 3 umowy notarialnej *expressis verbis* wskazano, że cała nieruchomość jest nabywana przez współników „w ramach prowadzonej przez nich działalności gospodarczej” (k. 17).

Bank udzielający kredytu inwestycyjnego na nabytej nieruchomości uzyskał zabezpieczenie hipoteczne (k. 18). Przedmiot nabycia nie miał nigdy w zamiarze współników żadnego innego przeznaczenia w relacji do ujawnionego w akcie notarialnym. Tylko zatem ta okoliczność, że współnicy nie odzyskali części nieruchomości od władającego nią podmiotu, nie oznacza utraty funkcjonalnego związku całej nieruchomości z prowadzoną przez obydwie podmioty działalnością gospodarczą. Jest oczywistym, że gdyby współnicy podjęli akcję windykacyjną, włączyliby sporną część nieruchomości do prowadzonego przez siebie zakładu. Z dokonanych ustaleń faktycznych nie wynika by realnym mogło być jakiegokolwiek inne przeznaczenie działki o powierzchni zaledwie 40 m² przyległej do innych nieruchomości współników w całości wykorzystywanych do prowadzenia zakładu. Jest także oczywistym, że gdyby współnicy dochodzili roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy w czasie, gdy to roszczenie powstało i stało się wymagalne, pozyskane środki przeznaczyliby na potrzeby gospodarcze. Tylko ta okoliczność, że po latach działalność gospodarcza została zaprzestana, a spółkę rozwiązano, nie może w ocenie Sądu Apelacyjnego mieć znaczenia dla oceny roszczenia jako związanego z działalnością gospodarczą w czasie gdy to roszczenie powstało. Roszczenie wszak nie zmienia *post factum* swego charakteru, tylko dlatego, że w chwili jego dochodzenia i na

wypadek jego uwzględnienia wierzyciel nie jest już przedsiębiorcą. W przeciwnym razie po ustaniu działalności gospodarczej każde roszczenie nawet w oczywisty sposób z nią związane traciłoby rzeczony charakter. Roszczenie zapobiegliwego przedsiębiorcy ulegałoby wówczas przedawnieniu z upływem trzech lat, a to samo roszczenie, którego dochodzenia przedsiębiorca zaniechał, ulegałoby przedawnieniu z upływem 10 lat, jeśli dochodziłby go następca prawny nie będący już przedsiębiorcą. Prowadzić by to mogło do absurdalnych sytuacji, w których przedsiębiorca rozporządziłby wiarygodnością już przedawnioną na rzecz osoby nie będącej przedsiębiorcą tylko dla uniknięcia zarzutu przedawnienia i to samo roszczenie podlegałoby już ponownej ocenie na ogólnych zasadach. Dlatego tylko ta okoliczność na jakie cele zostanie przeznaczone dochodzone świadczenie nie jest wystarczające do oceny charakteru roszczenia. Ocena ta winna odnosić się do czasu powstania roszczenia i jego wymagalności. Właściciele nieruchomości pismem z 15 maja 2002 r. działając jako Wspólnicy Zakładu (...) poinformowali pozwanego o nabyciu nieruchomości, w tym działki (...) i wezwali go do podjęcia negocjacji celem ustalenia czynszu za tę działkę. (k. 23).

W takim charakterze występowali w kolejnych pismach kierowanych do pozwanego (k. 24, 25, 26, 27, 29, 31).

Także warunkowa umowa dzierżawy z 2 października 2007 r. została zawarta przez wspólników spółki cywilnej (k. 33). Jest więc oczywistym, że przynajmniej do tej daty rzeczona działka miała związek z działalnością gospodarczą i pozyskane środki dla potrzeb tej działalności wówczas by przeznaczyła. Trzeba dostrzec i to, że sam powód zeznając w charakterze strony (k. 303 odwrót), zeznał iż sporna działka wchodziła w chwili nabycia w skład

jednej nieruchomości, a nabycia wspólnicy dokonali „w celu utworzenia zakładu produkcyjnego”.

Dlatego apelacja powoda w pozostałym zakresie podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

Ograniczenie powództwa nie przekłada się na umniejszenie, co do zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelacja pozwanej jest bezzasadna w całości. Skarżący pomija fakt, że został prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Wieluniu z 21 kwietnia 2011 roku (k. 292) zobowiązany do wydania powodowi całej działki (...) o powierzchni 0,0040 ha, a jego apelację Sąd Okręgowy w Sieradzu wyrokiem z 29 lutego 2012 roku oddalił (k. 356). Oznacza to brak tytułu pozwanego do władania całą nieruchomością, a zebrany w tej sprawie materiał dowodowy nie pozwala na dokonanie odmiennych ustaleń faktycznych. Strony prowadziły wielokierunkowe negocjacje co do całej działki (...) i fakt władztwa przez pozwaną tą działką nie był wcześniej kwestionowany. Świadek W. G., który był pracownikiem stacji benzynowej pozwanego przez 36 lat zeznał, że cały wjazd wraz z chodnikiem wykonał pozwany (k. 212 odwrót). Oznacza to, że to skarżący podejmował decyzję co do zakresu swego inwestowania, władztwa i potrzeb. Nie sposób uznać, że część inwestycji wykonał dla kogoś innego. Nie wynika też z zebranych dowodów by uzyskał, bądź choćby zabiegał o zgodę właściciela nieruchomości. Tylko ta okoliczność, że z chodnika korzystały osoby trzecie oraz klienci powodów nie oznacza, że władztwo pozwanego było ograniczone. Chodnik ze swej natury służy przypadkowym przechodniom. Także fakt wykonania przez powodów własnego chodnika i dołączenie go do istniejącego urządzanego przez pozwanego, nie skutkuje objęciem przez powodów i ich poprzedników prawnych władztwa nad częścią już istniejącą. Chodnik był nie tylko urządzony, ale i utrzymywany w należyтым stanie przez pracowników pozwanego. Wedle zeznań świadka W. G. samochody częściowo wjeżdżały także na chodnik. (k. 213). Zeznanie świadka J. K. nie przeczy powyższym ustaleniom, bowiem jest niesporne, że po dołączeniu przez powodów własnego chodnika przechodnie wedle własnego wyboru korzystają z obu chodników. Do ustalenia faktu władztwa pozwanego nad chodnikiem przez siebie wykonanym nie może mieć znaczenia okoliczność ilu jego klientów z tegoż chodnika korzysta. Do tego wskazany świadek wypowiedział się wyjątkowo niejednoznacznie, używając kilkakrotnie zwrotu „raczej”.

Świadek J. K. zeznała jednak, że to pracownicy pozwanego odśnieżają chodnik od budynku stacji, a powód do swojej posesji.

Stąd kwestionowanie przez pozwanego zakresu swego faktycznego władztwa jest pozbawione jakichkolwiek podstaw.

Skarżący nie kwestionując ostatecznie zasady swej odpowiedzialności podniósł, że przyjęte przez Sąd Okręgowy stawki wynagrodzenia są zawyżone. Tenże Sąd przyjął je na 335 zł miesięcznie w oparciu o umowę dzierżawy, traktując tę część nieruchomości jako faktycznie jedną całość. Podnieść należy, że wynagrodzenie lub odszkodowanie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego może być ustalone w oparciu o różne kryteria. Nie jest krzywdzące dla żadnej ze stron oparcie się na czynszu dzierżawnym, zważywszy na to, że strony już wcześniej uregulowały tytuł prawny do władania przez pozwanego warunkową umową dzierżawy i w tym kierunku prowadziły negocjacje. Tylko ta okoliczność, że pozwany korzystał z nieruchomości w celu przejazdu i przechodu nie wyklucza oparcie się na czynszu dzierżawnym. Nie ma więc przeszkód ku temu, by także ów cel i potrzeby własne dzierżawca realizował w oparciu o umowę dzierżawy.

In casu zakres władztwa pozwanego bez tytułu prawnego był wyłączny i prowadził powodów do całkowitego wyzucia ich z posiadania.

Dlatego przyjęte przez Sąd Okręgowy kryterium do ustalenia wysokości wynagrodzenia nie może być skutecznie kwestionowane.

Aczkolwiek formalnie sporna działka została wyodrębniona jako odrębna nieruchomość, to faktycznie stanowiła część nieruchomości mającej w całości służyć celom gospodarczym. Gdyby nie władztwo pozwanego takie byłoby jej przeznaczenie. Powodowie wyodrębniając nieruchomość, na której w przeszłości prowadzony był zakład produkcyjny mogliby ją w całości wydzierżawić. Nie mogą tego uczynić tylko dlatego, że pozwany włada częścią działki bez tytułu prawnego. Nie sposób przyjąć, że w warunkach gospodarczych mogliby realnie poza pozwanym wydzierżawić tak małą działkę komukolwiek innemu. Dlatego przyjęta stawka 335 złotych za 1 m² powierzchni w żadnym razie nie jest wygórowana. W końcu skoro sam pozwany proponował powodom stawkę po 800 zł za 1 m² powierzchni to oznacza, że nawet czynsz w takiej wysokości był możliwy do uzyskania w warunkach rynkowych i to bez względu na to, czy tytuł władztwa miałby przybrać formę umowy dzierżawy, czy służebności stanowiącej element ciągu komunikacyjnego do stacji benzynowej. Bezprawne działania pozwanego, które doprowadziły, do faktycznego odłączenia spornej działki od większej całości, nie mogą umniejszać praw powodów, ani rozmiarów ich szkody. Ta okoliczność, że działka została wyodrębniona jako nietypowa tak co do kształtu jak i obszaru jest wynikiem wyłącznie zachowania skarżącego.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny uznał, że nie doszło do naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego i procesowego, co skutkuje oddaleniu apelacji pozwanego na mocy art. 385 k.p.c..

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zaistniała potrzeba zmiany rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego o kosztach procesu.

Wprawdzie pierwotnie powodowie dochodzili roszczenia w kwocie 76.760 zł, lecz ostatecznie je znacznie ograniczyli.

Nie wiązało się to z istotnym zwiększeniem zakładu pracy. Po wtóre powodowie żądali wynagrodzenia według stawki czynszu po 760 zł za m² miesięcznie. Nie było to w dacie wytoczenia powództwa całkiem bezzasadne, gdy się zważy, że to sam pozwany proponował stawkę po 800 złotych za 1m² powierzchni. Pozwany dał powód do wytoczenia powództwa, a wobec różnorodnych kryteriów do szacunku wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, z natury istnieje niepewność i trudność dla wierzyciela co do apriorycznego ustalenia rozmiaru roszczenia. Zarzut przedawnienia jest zaś uprawnieniem strony, z którego może, lecz nie ma obowiązku skorzystać .

Mimo, podniesienia tegoż zarzutu roszczenie nie wygasa, lecz przekształca się w powinnościowe.

Dlatego Sąd Okręgowy mógł odstąpić od zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Sąd Apelacyjny zaś na podstawie art. 100 k.p.c., 102 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego. Apelacja powodów wywołała li tylko potrzebę zmiany orzeczenia co do roszczenia ubocznego nie wpływającego na wartość przedmiotu zaskarżenia. Poza tym obie apelacje zostały oddalone. Ich zakres był wprawdzie różny, lecz nie łączył się ze zwiększonym nakładem pracy. Po wtóre pozwany od

wielu lat władając nieruchomością bez tytułu prawnego doprowadził swym zachowaniem do powstania roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy będącego ocenym ze swej istoty. Po trzeciej powódowie od wielu lat nie prowadzi działalności gospodarczej i utrzymują się wyłącznie z wynagrodzenia za pracę oraz czynszu z tytułu wynajmu w kwocie 1.000 złotych miesięcznie. Ich sytuacji dochodowej nie zmienia zasądzone świadczenie w kwocie po 5.817 zł 50 gr.