

*Sygn. akt: I ACa 456/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Dorota Ochalska - Gola</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Anna Miastkowska (spr.)</b> <b>SSA Tomasz Szabelski</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2012 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. M. (1)**

przeciwko **(...)Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 31 stycznia 2012 r. sygn. akt II C 260/10

**I. z apelacji obu stron zmienia zaskarżony wyrok na następujący:**

**„1. zasądza od pozwanego (...)Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz powoda A. M. (1):**

a) **kwotę 65.518 (sześćdziesiąt pięć tysięcy pięćset osiemnaście) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 30 lipca 2011 roku,**

b) **kwotę 573 (pięćset siedemdziesiąt trzy) złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu,**

**2. oddala powództwo w pozostałej części,**

**3. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi od stron: powoda A. M. (1) z zasądzanego roszczenia w pkt 1 – kwotę 670,83 (sześćset siedemdziesiąt 83/100) złotych a od pozwanego (...)Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 189,21 (sto osiemdziesiąt dziewięć 21/100) złotych z tytułu nie opłaconych kosztów opinii biegłego”,**

**II . oddala apelacje stron w pozostałej części,**

**III. zasądza od powoda A. M. (1) na rzecz pozwanego (...)Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 750,41 (siedemset pięćdziesiąt 41/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za II instancję.**

**IACa 456/12**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 I 2012 roku wydanym w sprawie z powództwa A. M. (1) przeciwko (...)S.A. w W. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 82.900,58 zł wraz z odsetkami w wysokości 2.502 zł. Powództwo w pozostałej części zostało oddalone.

Orzeczenie to zostało oparte na ustaleniach, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne.

Sąd I instancji zaznaczył między innymi, iż powód nabył w dniu 22 X 1993 r. od Gminy Miasta Ł. użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...), o powierzchni 1,281 m<sup>(2)</sup>, oznaczonej jako działka nr (...). W wyniku wznowienia granic nieruchomości, okazało się, że część tej działki, o pow. 221 m<sup>(2)</sup> znajduje się w posiadaniu pozwanego(...)i zabudowana jest schodami prowadzącymi do siedziby (...), kwietnikiem i naniesieniami towarzyszącymi. Pod powierzchnią gruntu znajdują się piwnice ze zbiornikami przeciwpożarowymi i hydrofornią.

Decyzją Prezydenta Miasta Ł. z dnia 10 XII 1998 r. użytkowanie wieczyste działki nr (...) zostało przekształcone w prawo własności.

Na podstawie mapy z projektem podziału nieruchomości oznaczona numerem (...)została podzielona na działki nr (...) o pow. 216 m<sup>(2)</sup> oraz nr (...)o pow. 1.065 m<sup>(2)</sup>.

W dniu 14 marca 2011 r. powód zbył działkę nr (...) na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. za cenę 1.205.400 zł.

W sprawie I C 1043/07 Sądu Okręgowego w Łodzi została zasądzona na rzecz A. M. od (...)S.A. kwota 64.620 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości o pow. 221 m<sup>(2)</sup> z okres od stycznia 1994 r. do marca 1996 r.

W dochodzonym okresie część nieruchomości powoda znajdująca się w posiadaniu pozwanego nie stanowiła wyodrębnionej geodezyjnie działki gruntu. Teren ten był objęty planem zagospodarowania przestrzennego zakładającego między innymi adaptację zabytkowego układu urbanistycznego ulic, działek i obiektów, sytuowanie usług w parterach frontów budynków z uzgodnieniem wszystkich działań z konserwatorem zabytków.

Działka nr (...) jest zabudowana budynkiem o funkcji biurowo – handlowo – usługowej. Teren wolny od zabudowy wykorzystywany jest przez powoda jako parking, natomiast w pasie od ul. (...) jako miejsce pod działalność handlową.

Powierzchnia działki zajmowana przez pozwanego wynosiła 215 m<sup>2</sup>. Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> przedmiotowej nieruchomości wynosi 2.250 zł. Stawka czynszu dzierżawnego tego terenu wynosi 16,90 zł za m<sup>2</sup>.

Dokonując ustaleń w zakresie powyższych stawek Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego A. Z., uznając ją za bardziej miarodajną od opinii biegłego J. K..

Sąd uznał roszczenie powoda za częściowo zasadne, odrzucając zarzut przedawnienia zgłoszony przez stronę pozwaną. Zdaniem Sądu I instancji w niniejszej sprawie nie mógł mieć zastosowania 3 – letni okres przedawnienia. Stosunek prawny między stronami nie wynikał z prowadzenia przez strony działalności gospodarczej.

Roszczenie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy nie wynika z umowy, nie może być zatem traktowane jako roszczenie okresowe. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Przedawnienie tego roszczenia następuje w terminie określonym w art. 229 k.c. Właściciel może zatem dochodzić tegoż wynagrodzenia przez cały 10 – letni nieprzedawniony okres posiadania, liczony wstecz od daty wytoczenia powództwa.

Właściciel rzeczy może również dochodzić odszkodowania za korzystanie z rzeczy, przed dokonaniem zwrotu rzeczy przez posiadacza i obowiązuje go wówczas ogólny, 10 – letni termin przedawnienia.

Uznając ostatecznie, że w niniejszej sprawie ma zastosowanie 10 – letni termin przedawnienia Sąd I instancji stwierdził, że roszczenia powoda uległy przedawnieniu jedynie za okres przed dniem 9 II 2000 r. (pозew został złożony w dniu 9 II 2010 r.).

Sąd nie podzielił również zarzutu pozwanego, iż (...) nie korzystał z nieruchomości powoda. W dochodzonym okresie część działki nr (...) była zabudowana schodami prowadzącymi do siedziby(...), znajdował się na niej klomb, a nadto pod powierzchnią gruntu usytuowane są zbiorniki przeciwpożarowe i hydrofornia. Pozwany wykorzystywał także część nieruchomości powoda jako parking. Wszystkie naniesienia służyły pozwanemu i związane były z korzystaniem z budynku stanowiącego siedzibę Banku.

Sąd Okręgowy uznał, kierując się danymi uwidocznionymi na mapie podziału działki nr (...), iż strona pozwana korzystała z gruntu będącego własnością powoda o obszarze 216 m<sup>(2)</sup>. Z tego tytułu powód poniósł szkodę, której wysokość powinna być, zdaniem Sądu, oceniana nie tylko poprzez wzgląd na niemożność osiągnięcia przychodów z działki o pow. 216 m<sup>(2)</sup>, ale również przez nawiązanie do całej nieruchomości, oznaczonej uprzednio jako działka nr (...), z uwzględnieniem jej położenia w najatrakcyjniejszej części miasta. Powołując się na treść art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Sąd Okręgowy podkreślił, iż pozwany był w złej wierze od chwili, w której dowiedział się o wyniku wznowienia granic nieruchomości nr (...). Stan ten trwał aż do zbycia nieruchomości przez pozwanego w dniu 13 XII 2002 r.

Żądanie powoda zasługiwało zatem na uwzględnienie, za wyjątkiem przedawnionego roszczenia za okres od 1 do 8 lutego 2000 r. Określając wysokość odszkodowania Sąd posłużył się opinią biegłego A. Z., która, w ocenie Sądu, spełniała określone wyżej przesłanki dla oszacowania poniesionej przez powoda szkody.

Biegły mając na uwadze położenie nieruchomości, wyliczył jej aktualną wartość oraz możliwe do pozyskania stawki za dzierżawę gruntu, adekwatne ze względu na fakt, iż sporna działka stanowiła części nieruchomości o pow. 1.281 m<sup>2</sup>, a zatem stwarzała większe możliwości inwestycyjne niż rozpatrywana oddzielnie działka o pow. 216 m<sup>2</sup>. Wysokość należnego powodowi odszkodowania Sąd obliczył mnożąc ustaloną przez biegłego stawkę za dzierżawę 1 m<sup>2</sup> gruntu przez liczbę metrów kwadratowych zajmowanej nieruchomości w okresie 22,71 miesięcy. Zasądzeniu podlegała wyliczona w powyższy sposób kwota 82.900,58 zł. Wartość odszkodowania została ustalona według cen aktualnych na dzień sporządzenia opinii. Dlatego za niezasadne Sąd ocenił żądanie powoda dotyczące zasądzenia odsetek od dnia 12 XI 2008 r. (data wezwania pozwanego do zapłaty) Sąd Okręgowy przyjął, że odsetki należały się powodowi od dnia wyrokowania. Powództwo w pozostałej części zostało oddalone jako zbyt wygórowane.

Koszty postępowania zostały rozliczone przy założeniu, że powód wygrał spór w 28 , a przegrał w 72 %.

Apelacje od powyższego wyroku złożyły obie strony.

Zaskarżając orzeczenie w części uwzględniającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu, pełnomocnik pozwanego Banku zarzucił:

1. obrazę art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że pozwany w okresie od dnia 8 maja 2000 r. do dnia 30 listopada 2002 r. korzystał bezumownie w sposób wyłączny z działki nr (...) podczas,

gdy na taką okoliczność, strona powodowa nie przedstawiła dowodu, a działka (...) stanowiła część ogólnodostępnego pieszego ciągu komunikacyjnego;

2. obrazę art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, polegającą na nieuwzględnieniu opinii biegłego J. K., podczas gdy w ocenie pozwanego opinia ta była najbardziej adekwatna do rozstrzygnięcia sporu, odnosząc roszczenie powoda do czynszu dzierżawy miejsc parkingowych;

3. obrazę art. 233 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przy ocenie materiału dowodowego faktur VAT przedstawionych przez stronę pozwaną, wskazujących na rynkową wysokość czynszu dzierżawy miejsc parkingowych przy ul. (...) w Ł.;

4. obrazę art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu za podstawę rozstrzygnięcia wniosków opinii biegłego A. Z., mimo że opinia ta, w ocenie pozwanego, obarczona jest licznymi błędami, a to w związku z:

a) przyjęciem do oceny wartości transakcyjnych na rynku nieruchomości, podczas gdy Sąd rozstrzygając sprawę na podstawie art. 224 k.c. i 225 k.c., powinien brać pod uwagę wartości z lat 2000 – 2002;

b) uwzględnieniem przez biegłego transakcji dokonanych wcześniej niż dwa lata przed sporządzeniem operatu szacunkowego;

c) uwzględnieniem przez biegłego transakcji dotyczących nieruchomości o odmiennym przeznaczeniu.

5. obrazę art. 281 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku strony pozwanej o wyłączenie biegłego A. Z. pomimo zaprezentowania przez biegłego w treści opinii uzupełniającej kierunkowego, zdaniem pozwanego, nastawienia do sprawy;

6. obrazę art. 217 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie przez Sąd wniosku strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, podczas gdy za przeprowadzeniem tego dowodu przemawiały istotne rozbieżności w opiniach biegłych – J. K. i A. Z.;

7. obrazę art. 363 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie, wyrażające się w uwzględnieniu aktualnych cen nieruchomości przy szacowaniu wysokości roszczenia powoda, podczas gdy Sąd ocenił roszczenie powoda jako znajdujące podstawę prawną w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § k.c., a w konsekwencji przyjął, że powodowi służy roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, do którego, zdaniem strony pozwanej przepisy o odszkodowaniu nie znajdują zastosowania;

8. obrazę art. 229 § 1 k.p.c., ewentualnie art. 118 k.c., art. 442 k.c. poprzez nieuwzględnienie podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia.

W oparciu o te zarzuty skarżący domagał się zmiany wyroku przez oddalenie powództwa.

Strona powodowa zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo w zakresie odsetek zarzucając naruszenie art. 363 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie na skutek przyjęcia, że odsetki należą się powodowi od dnia wyrokowania a nie od dnia 30 lipca 2011 r. Na tej podstawie pełnomocnik powoda wniósł o zmianę wyroku przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dodatkowo kwoty 5.462,35 zł tytułem odsetek ustawowych.

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

Obie apelacje były częściowo uzasadnione.

W pierwszej kolejności, jako kwestionującej wyrok w całości, należało odnieść się do apelacji strony pozwanej. Z podniesionych w niej zarzutów o charakterze materialno prawnym, na uwzględnienie zasługiwał zarzut dotyczący

naruszenia art. 363 § 2 k.c. przez uwzględnienie dla wyliczenia należnego powodowi wynagrodzeniu za korzystanie z jego nieruchomości aktualnej wyceny zastosowanej przez biegłego A. Z..

Podstawę prawną żądania strony powodowej był przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. nakładający na posiadacza rzeczy będącego w złej wierze obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Istota tego obowiązku sprowadza się do przyznania właścicielowi rekompensaty z tytułu braku możliwości dysponowania rzeczą. Roszczenia wynikające z treści przepisów art. 224 i 225 k.c. są uregulowane w sposób szczególny i pozostają niezależne od odpowiedzialności deliktowej, stąd też przepisy te wyłączają inne podstawy odpowiedzialności posiadacza wobec właściciela. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie stanowi więc roszczenia odszkodowawczego, nie ma wobec niego zastosowania art. 361 § 2 k.c., o wysokości wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Właściwym wynagrodzeniem pozostaje kwota jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi gdyby jego posiadanie oparte było na prawie, obejmując to wszystko co uzyskałby właściciel gdyby ją wynajął, wydzierżawił, lub oddał w użytkowanie na podstawie innego stosunku prawnego, z zastosowaniem cen wolnorynkowych obowiązujących w okresie za który wynagrodzenie jest dochodzone.

Dlatego skarżący nie bez racji zakwestionował wysokość zasądzonego wynagrodzenia, którego wyliczenie nastąpiło z uwzględnieniem stawek obowiązujących na dzień sporządzenia opinii. Sąd Okręgowy oparł się tu na opinii biegłego A. Z., którego wyliczenia były związane z założeniem odszkodowawczego charakteru żądania.

W związku z powyższym zaistniała konieczność określenia przysługującej powodowi należności w ramach objętych dyspozycją art. 224 k.c. Wymagało to zasięgnięcia opinii ze strony biegłego stosownej specjalności w postępowaniu apelacyjnym, o co wnioskował pozwany, przy czym dla określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, Sąd II instancji dopuścił dowód z opinii innego biegłego – Z. S.. Sąd ten uznał to za celowe, podzielając w pewnej mierze wywody strony skarżącej, która zwróciła uwagę na dość znaczące różnice między wyliczeniami dokonanymi przez dotychczasowych biegłych – Z. K. i A. Z., wynikające z różnej metodologii stosowanej przez biegłych w opracowanych przez nich opiniach.

Biegły Z. S. opracował opinie w sprawie I C 1043/07 dotyczącej zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od stycznia 1994 r. do marca 1996 r.

Wyliczając wielkość wynagrodzenia w niniejszej sprawie Z. S. założył, podobnie jak w sprawie I C 1043/07, iż wyliczenie to powinno nastąpić z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości o pow. 216 m<sup>2</sup> na cele parkingowe ( 10 miejsc parkingowych ze stawką 80 zł miesięcznie w latach 2000 – 2001 ), na cele gastronomiczno-handlowe o pow. 35 m<sup>2</sup> ze stawką 45 zł za 1 m<sup>2</sup>, oraz na cele związane z działalnością gospodarczo-usługową o pow. 85 m<sup>2</sup> ze stawką 6 zł za 1 m<sup>2</sup>. Biegły wyjaśnił przy tym na rozprawie apelacyjnej w dniu 20 grudnia 2012 r., że w dwóch ostatnich przypadkach nie było żadnych zmian w zakresie wysokości stawek między końcem lat 90-tych a rokiem 2000 – 2001.

Sąd Apelacyjny uznał tę opinię za w pełni miarodajną, nie podzielając zastrzeżeń strony pozwanej, tożsamy w pewnym zakresie z zarzutami podniesionymi w apelacji co do opinii biegłego A. Z.. Te ostatnie zarzuty wiązały się z przyjętym przez biegłego założeniem odnośnie wykorzystywania części gruntu na cele gastronomiczno-handlowe oraz na cele gospodarczo-usługowe, nie możliwe, zdaniem pozwanego, do zrealizowania w świetle przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego. Nie negując generalnych założeń planu zagospodarowania przestrzennego, nie można było jednakże wykluczyć możliwości szerszego niż jedynie na miejsca parkingowe, wykorzystywania spornego terenu przez powoda, a nadto przysługującego wynagrodzenia nie można było szacować w całkowitym oderwaniu od pozostałej części nieruchomości należącej do powoda, która łącznie z zajętym gruntem o pow. 216 m<sup>2</sup>, mogła być przeznaczona na cele o których mówił biegły Z. S.. Część gruntów powoda od strony ulicy (...) była przez niego dzierżawiona pod działalność gastronomiczną w latach objętych żądaniem. Dodatkowo należy podnieść, iż podana przez Z. S. w opinii ustnej wysokość czynszu za miejsca parkingowe w kwocie 80 zł miesięcznie, nie była wygórowana, jeśli się uwzględni miejsce położenia nieruchomości w centrum Ł., a poglądu tego nie może podważyć fakt pobierania przez Bank czynszu w niższej wysokości. Powód przedłożył z kolei faktury

z określeniem wyższych stawek, stąd opinia biegłego, uśredniająca stawki, nie budziła, w ocenie Sądu II instancji, jakichkolwiek zastrzeżeń. Zwiększona do 10 ilość miejsc parkingowych możliwych do uzyskania w latach 2000 – 2001, była związana z gabarytami przeważającej ilości pojazdów występujących w tych latach.

Ostatecznie wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powoda powinna wynosić – z uwzględnieniem stawek za okres objęty żądaniem 65.518 zł, zgodnie z wyliczeniem Z. S.: 35.770 zł ( 35 m<sup>2</sup> x 45 zł x 22,71 miesięcy) + 11.580 zł (85 m<sup>2</sup> x 6 zł x 22,71) + skorygowana suma z tytułu podwyższenia ilości miejsc parkingowych – 18.168 (10 x 80 zł x 22,71).

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny zmienił wyrok w części zasądzającej dochodzoną należność i zasądził na rzecz powoda kwotę 65.518 zł.

Sąd ten nie podzielił natomiast zarzutów dotyczących obrazy art. 229 § 1 k.c., 118 k.c., 442 k.c.

Jak zaznaczono w rozważaniach poczynionych na wstępie, roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (art. 224 k.c.) nie jest roszczeniem mającym charakter deliktu (taki też pogląd reprezentowano w apelacji), stąd przepis art. 442 k.c. nie miał w niniejszej sprawie zastosowania. Sąd II instancji zgodził się nadto ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, który rozpatrując zarzut przedawnienia na gruncie przepisów art. 229 i 118 k.c. doszedł do wniosku, iż roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu.

Jakiegokolwiek roszczenie właściciela przeciwko powodowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przedawnienia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 229 § 1 k.c.) to w sytuacji gdy zwrot rzeczy nie następuje a taki przypadek miał miejsce w niniejszej sprawie (zbycie działki gruntu o pow. 216 m<sup>2</sup> miało miejsce 14 marca 2011 r., po wniesieniu pozwu), należało przyjąć, tak jak to uznał Sąd Okręgowy, że właściciel przed zwrotem rzeczy może również dochodzić wynagrodzenia i obowiązuje go ogólny, 10 letni termin przedawnienia.

Trudno też było przyjąć by z naruszeniem art. 233 k.p.c. Sąd I instancji wadliwie uznał, iż pozwany Bank korzystał z nieruchomości w rozumieniu art. 224 § 2 k.c. Z bezspornych ustaleń faktycznych wynikało bowiem, że pod powierzchnią i na powierzchni przedmiotowej działki gruntu znajdowały się urządzenia zajmujące praktycznie całą nieruchomość, wykorzystywane przez Bank (piwnice ze zbiornikami przeciwpożarowymi i hydroformą, schody, miejsca parkingowe i klomb). Charakteru przypisanemu pozwanemu posiadania nie może negować fakt, iż z części gruntu korzystali piesi, przechodząc wzdłuż siedziby Banku.

Kwestie związane z zarzutami odnoszącymi się do opinii biegłego J. K. i nieuwzględnienia dokumentów w postaci faktur VAT dotyczących należności za miejsca parkingowe, wystawionych przez pozwanego, zostały omówione wyżej, w rozważaniach dotyczących celowości przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości w postępowaniu odwoławczym, oraz poświęconych ocenie tego dowodu.

Ustosunkowując do apelacji powoda, należało podkreślić, iż odsetki od sumy wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości istotnie nie powinny być zasądzone od daty orzekania. Wynagrodzenie to przysługuje bowiem zgodnie z wyceną dokonaną wg stawek obowiązujących w okresie władania nieruchomością przez stronę pozwaną. Strona powodowa zaskarżyła rozstrzygnięcie w powyższym podmiocie jedynie za okres od dnia 30 lipca 2011 r. Wyrokując w tej mierze w granicach zaskarżenia Sąd II instancji uznał, iż odsetki od kwoty 65.518 zł należą się powodowi co najmniej od tej daty, skoro wcześniej, strona ta wzywała pozwanego do zapłaty, a nadto doręczony został pozwanemu odpis pozwu.

Sąd II instancji nie mógł natomiast uwzględnić apelacji powoda poprzez zasądzenie skapitalizowanych odsetek za okres od dnia 30 lipca 2011 r. do dnia 30 stycznia 2012 r. W sytuacji gdy przedmiotem rozstrzygnięcia Sądów obu instancji nie byłyby skapitalizowane odsetki, a jedynie sumy odpowiadające wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, zaskarżeniu mógł podlegać jedynie okres, naliczenia odsetek wyznaczony datą początkową od której odsetki te przypadały powodowi.

Ostatecznie, z podanych wyżej względów Sąd Apelacyjny dokonał zmiany wyroku z apelacji obu stron zgodnie z pkt I swojego orzeczenia ( art. 386 § 1 k.p.c. ) oddalając w pkt II obie apelacje w nieuwzględnionej części (art. 385 k.p.c.). Stosownemu wyliczeniu podlegały nadto koszty postępowania za obie instancje.

Mimo iż powód przegrał spór w I instancji w 78%, na jego rzecz podlegała zasądzeniu od pozwanego kwota 573 zł, natomiast został on obciążony kosztami związanymi z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego w wysokości 670,83 zł. W instancji odwoławczej należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego, który poniósł w całości koszty opinii biegłego Z. S., kwotę 750,41 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Rozstrzygnięcie tej części Sąd Apelacyjny oparł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. Z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.