

Sygn. akt VI ACa 192/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Jacek Sadowski

Sędzia SA Teresa Mróz (spr.)

Sędzia SO (del.) Jolanta Pyżlak

Protokolant: sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Z.

przeciwko (...) w m.(...) W. S.A. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 czerwca 2013r. sygn. akt IV C 288/08

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie pierwszym i drugim w ten sposób, że oddala powództwo,**

b) **w punkcie piątym w ten sposób, że zasądza od K. Z. na rzecz (...) w m.(...) W. S.A. w W. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,**

2. zasądza od K. Z. na rzecz (...) w m. (...) W. S.A. w W. kwotę 3.042 (trzy tysiące czterdzieści dwa) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 192/14

UZASADNIENIE

Powódka K. Z. w ostatecznie sprecyzowanym pozwie wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) w m. (...) W. S.A. kwoty 63.638 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, kwoty 408 zł miesięcznie płatnej pomiędzy 1 a 10 dniem każdego miesiąca wraz z odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat. Jako podstawę swoich roszczeń powódka wskazała art. 49 k.c., 352 § 2 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c., art. 230 k.c., 305 ind. 1 k.c. oraz 305 ind. 4 k.c. Powódka wskazała ponadto, że minimalna stawka czynszu dzierżawnego za korzystanie z gruntu w dzielnicy B. wynosi 12 zł/m kw.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Stwierdziła, że urządzenia kanalizacyjne posadowione na nieruchomości, której współwłaścicielką jest powódka zajmują 60 m kw., a nie jak podaje powódka 380 m kw., natomiast wyliczone przez powódkę wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest zdecydowanie zawyżone.

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2013 r., Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.784,42 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty, kwotę 87,50 zł miesięcznie poczynając od dnia 2 maja 2013 r. płatną do dnia 10 każdego miesiąca z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd ustalił, że rodzice powódki T. i M. P. byli właścicielami działki numer (...) obrębu (...) o obszarze 1.553 m kw. położonej w W. przy ulicy (...). Decyzją nr (...) z dnia 6 kwietnia 1977 r. Wydział (...) Urzędu Dzielnicy (...) zezwolono (...) m. (...) W. na czasowe zajęcie terenu przy ulicy (...) w celu budowy kolektora ogólnie spławowego w okresie od dnia 20 kwietnia 1977 r. do dnia 30 września 1979 r. Rodzice powódki kierowali do pozwanego przedsiębiorstwa pisma o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pismem z dnia 3 marca 2006 r. pozwana poinformowała T. i M. P., że nastąpiło przedawnienie ich roszczeń. Ponadto pozwana podkreśliła, że przedmiotem negocjacji może być jedynie powierzchnia 60 m kw., ponieważ taką powierzchnię zajmują urządzenia wodociągowe.

Sąd Okręgowy ustalił, że ulica (...) zakwalifikowana została do dróg lokalnych miejskich.

Powódka i jej siostra H. S. są współwłaścicielkami przedmiotowej nieruchomości w częściach po 1/2 na podstawie postanowienia z dnia 30 sierpnia 2007 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po ojcu T. P. oraz na podstawie umowy darowizny dokonanej przez matkę M. P. w dniu 23 listopada 2007 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że przewód kanalizacyjny zajmuje grunt o powierzchni 68 m kw. Nie utrudnia on istotnie korzystania z nieruchomości, poza tym, że na powierzchni gruntu widoczne są stalowe pokrywy i teren w tym miejscu nie może być porośnięty trawą lub zagospodarowany w inny sposób.

Aktualna stawka czynszu dzierżawnego za część przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 68 m kw. wynosi 2,58 zł /m kw., co daje miesięczną kwotę 175 zł z tytułu jego dzierżawy.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest uzasadnione w części. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, że dochodzenie odszkodowania powinno odbywać się na drodze postępowania administracyjnego.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że spór w niniejszej sprawie dotyczył wielkości terenu zajętego przez instalację wodno-kanalizacyjną pozwanej na działce powódki i zasadność roszczenia za korzystanie w działki.

Odnosząc się do stanowiska pozwanej, Sąd Okręgowy podniósł, że decyzji wydanej na podstawie art. 35 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości na można przypisać skutków w postaci zawarcia umowy o charakterze cywilnoprawnym. Ustawa ta nie przywidywała jakichkolwiek negocjacji, decyzja podejmowana była z pominięciem stanowiska właściciela, nie regulowała w żaden sposób stosunków między właścicielem a przedsiębiorstwem przesyłowym, natomiast ograniczała własność nieruchomości poprzez uniemożliwienie lub zmniejszenie możliwości właścicielowi korzystania z tej części nieruchomości, na której posadowione zostało urządzenie. Decyzja upoważniała do wstępu na nieruchomość, natomiast nie upoważniała do trwałego i nieodpłatnego korzystania z niej. Mimo, że art. 36 wyżej cytowanej ustawy przyznawał właścicielowi prawo do odszkodowania za straty wynikłe z budowy różnego rodzaju urządzeń przesyłowych, to jednak nie odzwierciedlało ono faktycznej szkody poniesionej przez właściciela jak również nie obejmowało odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przez kolejne lata. Odszkodowanie to ma zatem ograniczony zakres i właściciel nieruchomości ma prawo dochodzić roszczeń na podstawie art. 224 i 225 k.c. Sąd stwierdził, że wobec tego właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a także prawo do uregulowania stanu prawnego

nieruchomości poprzez ustanowienie służebności przesyłu ze stosownym wynagrodzeniem, które będzie obejmowało wynagrodzenie za dalsze zajmowanie nieruchomości i odszkodowanie za trwałą utratę wartości nieruchomości.

Sąd wskazał, że decyzja wydana na rzecz poprzednika prawnego pozwanej miała charakter tymczasowy. W związku z czym pozwana zajmuje działkę bez podstawy prawnej. Pozwana pozostaje w złej wierze od samego początku, skoro wiedziała, że decyzja na podstawie której wybudowała instalację kanalizacyjną wygasła po wskazanej w niej dacie. W tych okolicznościach Sąd uznał, że powódce przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z części nieruchomości należącej do powódki tj. z 34 m kw. wobec tego, że pozwana zajmuje 68 m kw. nieruchomości a powódka jest właścicielką w 1/2 części. Sąd zaznaczył, że roszczenie powódki nie mieści się w odszkodowaniu przewidzianym w art. 36 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, ponieważ ani powódka, ani jej poprzednicy prawni nie ponieśli strat.

Odnosnie do okresu, za jaki powódka może domagać się wynagrodzenia, sąd Okręgowy uznał, że przysługuje jej wynagrodzenie dopiero od momentu, gdy stała się właścicielką nieruchomości, co do wysokości wynagrodzenia zaś, Sąd rozstrzygnięcie swoje oparł na wyliczeniach biegłego D. F., ponieważ stawki przez niego podane są stawkami rynkowymi. W ocenie Sądu Okręgowego biegły F. w sposób dokładny, szczegółowy i wszechstronny dokonał badania sytuacji na rynku w tym zakresie, przeprowadził jej dokładną analizę i na jej podstawie przedstawił stawki czynszu najbardziej zbliżone do rzeczywistej, możliwej do uzyskania na rynku. Sąd Okręgowy uznał, że wobec zmieniającej się na rynku nieruchomości koniunktury zasadne było wyliczenie stawek rynkowych osobno dla każdego roku, co w prawidłowy sposób urzeczywistnia możliwe do uzyskania przez powódkę wynagrodzenie za żądany okres. Sąd przyjął połowę wskazanej w opinii biegłego F. stawki wobec tego, że powódce przysługuje 1/2 we własności nieruchomości.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. oraz art. 455 k.c. od daty wniesienia pozwu wobec tego, że powódka nie wzywała wcześniej pozwanej do zapłaty. Odnosnie do wynagrodzenia na przyszłość za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powódki, Sąd zasądził na rzecz powódki połowę przyjętej w opinii biegłego stawki 175 zł.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła pozwana.

Wyrok zaskarżyła w zakresie rozstrzygnięcia zasądzonego na rzecz powódki kwotę 5.784,42 zł z ustawowymi odsetkami, kwotę 87,50 zł miesięcznie na przyszłość oraz rozstrzygnięcia znoszącego koszty zastępstwa procesowego między stronami.

Sądowi Okręgowemu zarzuciła naruszenie prawa materialnego – art. 230 k.c. w zw. z art. 352 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na bezzasadnym przyjęciu, że pozwana korzystała z nieruchomości powódki bez tytułu prawnego, mimo, że pozwana przedstawiła decyzję administracyjną uprawniającą ją do posadowienia urządzenia kanalizacyjnego na nieruchomości powódki oraz na zasądzeniu wynagrodzenia na przyszłość w formie miesięcznej raty.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w tym zakresie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest zasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji nie były przez strony kwestionowane. Osłą sporu między stronami było prawo powódki do otrzymania od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że decyzja stanowiąca dla pozwanej podstawę do posadowienia na nieruchomości stanowiącej współwłasność powódki i jej siostry urządzenia w postaci kolektora ogólnospławnego wydana została na podstawie art. 35 ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał na uchwałę z dnia 20 stycznia 2010 r. III CZP 116/09, w której Sąd Najwyższy stwierdził, że jeśli nieruchomość została zajęta w trybie administracyjnoprawnym na podstawie art. 35 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy, to decyzja ta jest tytułem prawnym dla przedsiębiorcy przesyłowego do stałego korzystania z wymienionej w tej decyzji nieruchomości. Sąd Okręgowy nie podzielił jednak tego stanowiska powołując się na pogląd wyrażony przez glosatora A. K., zgodnie z którym decyzja taka stanowiła jedynie podstawę do wstępu na zajętą nieruchomość nie upoważniała jednak do trwałego i nieodpłatnego korzystania z niej. Wobec czego należy uznać, że po zamontowaniu urządzeń przesyłowych, do czego uprawnienie płynęło z decyzji, przedsiębiorstwo korzystało z zajętej nieruchomości bez tytułu prawnego co uprawnia jej właściciela do żądania wynagrodzenia. Nadto zgodnie z tym poglądem decyzja nie była źródłem zawarcia między przedsiębiorstwem a właścicielem nieruchomości umowy cywilnoprawnej upoważniającej przedsiębiorstwo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości, natomiast odszkodowanie jakie przysługiwało właścicielowi z mocy art. 36 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości obejmowało jedynie straty wynikłe z działań związanych z budową instalacji, nie obejmowały natomiast odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd Najwyższy uzasadniając swoje stanowisko wyrażone w uchwale III CZP 116/09 stwierdził, że przepis dający prawo do wydania decyzji zezwalającej na posadowienie na gruncie nie stanowiącym własności przedsiębiorstwa, urządzeń, jakim był art. 35 ust. 1 i 2 u.z.t.w.n. stanowił o ograniczeniu własności nieruchomości przez uniemożliwienie lub zmniejszenie możliwości korzystania z tej jej części, na której zostało zbudowane oraz obowiązek znoszenia wkraczania na nieruchomość przez przedstawicieli przedsiębiorstwa przesyłowego w celach konserwatorskich, zawsze gdy to potrzebne, a więc stałego dostępu do urządzenia. Sąd Najwyższy wskazał na wyroki z dnia 8 czerwca 2005 r. (V CK 679/04, Lex nr 311353 oraz V CK 380/04, Lex nr 180843), w których podkreślono, że "znoszenie stanu faktycznego ukształtowanego przebiegiem urządzeń", wynikającego z trwałego ukształtowania stanu faktycznego zakładało trwały charakter obowiązku. Mimo więc, że sam przepis a także decyzja administracyjna, która stanowiła podstawę obowiązku powoda, stwierdzały czasowe zajęcie jego nieruchomości, to nie mogło to odnosić takiego czasowego skutku, byłoby przecież nieracjonalne. Sąd Najwyższy podkreślił również, że w orzecznictwie i popierającej go doktrynie podnosi się, że ograniczenie własności na podstawie art. 35 u.z.t.w.n. mieści się w granicach szeroko rozumianego wywłaszczenia, co wiąże się z trwałością stanu, jaki decyzja stwarza, obejmując sobą każdorazowego właściciela nieruchomości, której dotyczy oraz każdorazowego przedsiębiorcę przesyłowego wstępującego w miejsce pierwotnego adresata decyzji. Takiego rozumienia powyższego przepisu wymaga funkcja, jaką on realizuje, znajdując się w rozdziale piątym ustawy o szczególnym trybie wywłaszczenia a nie o czasowym zajęciu nieruchomości, które jest regulowane w ustawie w rozdziale szóstym, gdzie występuje też pojęcie "oznaczonego czasu" (wyroki SN z dnia 9 stycznia 2008 r. II CSK 432/07, Lex nr 365049 oraz z dnia 21 lutego 2009 r. II CSK 394/08, Lex nr 491553). Niekiedy w orzecznictwie łączy się ze sobą trwałe ograniczenie własności nieruchomości spowodowane decyzją z art. 35 ust. 1 u.z.t.w.n. ze skutkiem, jakim jest obowiązek udostępnienia nieruchomości w celu przeprowadzenia czynności konserwatorskich, gdy to potrzebne (art. 35 ust. 2 u.z.t.w.n.), a co pozwala uznać to ograniczenie "za swojego rodzaju służebność, nazywaną służebnością publiczną lub służebnością przesyłową, która po wydaniu takiej decyzji administracyjnej powstawała z mocy prawa" (postanowienie SN z dnia 17 grudnia 2008 r. I CSK 171/08, Lex nr 496363; podobnie wyrok SN z dnia 29 stycznia 2008 r. IV CSK 410/07, Lex nr 445289). Tak to też nazywała doktryna, niemal jednomyślna co do trwałych skutków decyzji administracyjnej, natomiast podzielona między koncepcję o służebności publicznoprawnej a ograniczeniem własności, zgodnym z granicami tego prawa, wytyczonymi przez art. 140 k.c. Powyższe stanowisko o trwałości ograniczenia własności zostało również przyjęte w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, w którym uznano art. 35 u.z.t.w.n. za *lex specialis* w stosunku do przepisów właściwego wywłaszczenia pozbawiającego w ogóle prawa własności (wyrok NSA z dnia 18 czerwca 2008 r. I OSK 954/07, Lex 496170).

Uważając powyższy przepis za szczególny przypadek wywłaszczenia, porównano go do jego odpowiedników w ustawie z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (art. 70) oraz w ustawie z 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (art. 124), jednolicie uznając decyzje wydawane na podstawie każdego z tych przepisów oraz wcześniejszego art. 35 ustawy z 1958 r., jako ograniczenie sposobu korzystania z własności nieruchomości (wyrok SN z dnia 21 lutego 2009 r. II CSK 394/08, Lex nr 491553). Z kolei, w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2002 r. (V CKN 1863/00, niepubl.) oraz w uchwale z dnia 10 listopada 2005 r. (III CZP 80/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 146), na tle powołanych ustaw z 1985 i 1997 r. uznano obowiązek udostępnienia terenu w celu wykonania czynności związanych z eksploatacją i konserwacją zainstalowanych przewodów i urządzeń, nie tylko za trwałe ograniczenie prawa własności, co wynika z właściwości funkcjonowania zainstalowanego urządzenia, ale wręcz za ustanowienie służebności gruntowej szczególnego rodzaju (o charakterze zbliżonym do służebności gruntowej), która w literaturze nazywana jest służebnością przesyłową. Taka służebność pojawiła się *expressis verbis* wraz z nowelizacją Kodeksu cywilnego ustawą z dnia 30 maja 2008 r. (Dz. U. Nr 116, poz. 731) w art. 305(1)-305(1) k.c. Wcześniej wywodzą ją z odpowiedniego stosowania przepisów o drodze koniecznej (art. 145 k.c.), które znajdują się wśród norm dających podstawę do ograniczenia prawa własności, co wywoływało dawniej spory o charakter prawny tego ograniczenia, bliskiego pojęciu służebności gruntowej, za jaką obecnie powszechnie uważa się drogę konieczną. To skłoniło Sąd Najwyższy do stwierdzenia w postanowieniu z dnia 5 lipca 2007 r. (II CSK 156/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 103), że decyzja administracyjna uprawniająca inwestora do zajęcia gruntu oraz budowy urządzeń przesyłowych, zobowiązująca właściciela do udostępnienia tego gruntu oraz znoszenia działań związanych z zakładaniem tych urządzeń i ich eksploatacją, doprowadza "do nawiązania między inwestorem a właścicielem nieruchomości stosunku cywilnoprawnego o cechach trwałości" (tak również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008 r., II CSK 432/07).

Podnosząc te argumenty zdaniem Sądu Najwyższego nie do zaakceptowania jest odmienne stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r. (II CSK 139/05, Lex nr 201025) w którym stwierdzono, że przepis art. 35 oraz art. 36 u.z.t.w.n. stanowiły podstawę władczego działania Państwa tylko w zakresie wstępu na nieruchomość niepaństwową z ewentualnością jej wywłaszczenia, nie uprawniał zaś do trwałego i nieodpłatnego obciążenia nieruchomości prawem korzystania z niej przez inną osobę.

Mając powyższe na uwadze niezasadne jest powoływanie się przez Sąd Okręgowy na fakt, że decyzja zezwalająca pozwanemu na budowę instalacji miała charakter tymczasowy i wygasała po wskazanej w niej dacie.

Konsekwencją powyższego stanowiska jest przyjęcie za niezasadny poglądu Sądu Okręgowego o przysługujących powódce wobec pozwanej roszczeniach opartych na przepisie art. 224 k.c. i art. 225 k.c. Niezależnie bowiem od tego, czy roszczenia te połączy się tylko z *rei vindicatio*, czy uzna za możliwe także w razie innego naruszenia własności, to mogą one mieć zastosowanie jedynie wtedy, gdy posiadaczowi nie przysługuje skuteczny względem właściciela tytuł prawny do korzystania z rzeczy, co łączy się z bezprawnością. Tymczasem, ograniczenie własności na podstawie decyzji wydanej w oparciu o art. 35 ust. 1 u.z.t.w.n. nie jest bezprawne, a dochodzenie odszkodowania za szkody związane z ograniczeniem własności w związku z tą decyzją nie podlega rozpatrzeniu na drodze sądowej (wyrok SN z dnia 9 marca 2007 r. II CSK 457/06, Lex nr 339717).

W uzasadnieniu uchwały III CZP 116/09 Sąd Najwyższy podkreślił, że zastosowanie przepisów prawa cywilnego o odpowiedzialności odszkodowawczej lub o roszczeniach uzupełniających może mieć miejsce tylko w odniesieniu do szkód sprzed wydania decyzji administracyjnej (jak na podstawie art. 35 u.z.t.w.n.), w zakresie nią nie objętych lub w braku decyzji (postanowienie SN z dnia 19 lipca 1977 r. I CZ 81/77, Lex nr 7968; wyrok SN z dnia 21 marca 1975 r. I CR 85/75, Lex nr 7679; wyrok SN z dnia 20 marca 2002 r. V CKN 1863/00, niepubl.). Odnosi się to także do wyrządzenia innych szkód wyrządzonych podczas lub w następstwie działań określonych w przepisie będącym podstawą decyzji. Wszelkie szkody związane z ograniczeniem własności na podstawie art. 35 u.z.t.w.n., nie wynikające z przypadków wskazanych powyżej mieszczą się w odszkodowaniu określonym przez art. 36 u.z.t.w.n. Sąd Najwyższy podkreślił też, że regulując w ust. 1 tego artykułu odszkodowanie należne właścicielowi nieruchomości objęto nim wszelkie straty związane z założeniem i przeprowadzeniem przewodów lub urządzeń, o czym mowa w art. 35 powyższej ustawy, włącznie ze zmniejszeniem wartości nieruchomości. Sąd Najwyższy uznał, że tak istotny składnik szkody nie mógł znaleźć się poza pojęciem straty, o której mowa w tym przepisie, zwłaszcza że w ust. 2 znalazło się szczególne unormowanie dotyczące strat w zasiewach, uprawach i plonach rolnych. Z kolei, jeśli szkoda okazała się tak znaczna, że

nieruchomość nie mogła być wykorzystywana na dotychczasowy cel, to podlegała wywłaszczeniu, co oznaczało według art. 10 ust. 3 u.z.t.w.n., że gdy była to jedyna działka właściciela miał on prawo do nieruchomości zamiennej. Jeżeli zatem przepisy u.z.t.w.n. wyczerpująco regulowały problematykę odszkodowawczą w odniesieniu do wszelkich strat związanych ze zgodnym z prawem założeniem i przeprowadzeniem przewodów i urządzeń na czyjejs nieruchomości, to nie ma podstaw do stosowania przepisów kodeksu cywilnego, w tym art. 224- 225, ani wprost, ani w drodze analogii. Nie można się bowiem dopatrzeć ani luki w przepisach prawa w odniesieniu do należnego odszkodowania, ani takiego podobieństwa między rozpatrywaną sytuacją a stanami regulowanymi przez art. 224-225 k.c., aby zgodnie z zasadami wykładni prawa móc te przepisy zastosować.

Zupełnie nie do zaakceptowania jest stanowisko Sądu Okręgowego co do przysługiwania powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości będącej jej współwłasnością na przyszłość. Wynika to po pierwsze ze stanowiska zaprezentowanego wyżej co do braku podstaw do przyjęcia, że pozwany w okresie objętym pozwem korzystał z nieruchomości bez tytułu prawnego. Po drugie zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem wynagrodzenie za bezumowne z nieruchomości nie dzieli się na świadczenia okresowe i nie może być dochodzone na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 sierpnia 2008 r., I A Ca 235/08).

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. Konsekwencją zmiany wyroku i oddalenia powództwa była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego i obciążenie nimi powódki na rzecz pozwanego.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.