Sygn. akt I C 149/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Olechno – Obolewicz

Protokolant: Agnieszka Konczerewicz

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2014 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa ***A. K. i E. K.***

przeciwko ***Miastu B.***

o roszczenia wzajemne między właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy

I. Oddala powództwo.

II. Nakazuje pobrać od powodów A. K. i E. K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 425,05 zł (czterysta dwadzieścia pięć złotych i pięć groszy) tytułem brakujących w sprawie wydatków.

III. Zasądza od powodów A. K. i E. K. solidarnie na rzecz pozwanego Miasta B. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia

Sygn. akt I C 149/14

UZASADNIENIE

Powodowie A. K. i E. K. pozwem skierowanym przeciwko Miastu B. wnieśli o zasądzenie solidarnie kwoty 4.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części należących do powodów nieruchomości położonych w B. przy ul. (...), oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni 13 m^2 za okres od 8 sierpnia 2003 roku do 7 sierpnia 2004 roku. Powodowie nadto wnosili o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazali, iż na podstawie umów sprzedaży z dnia 22 stycznia 1998 roku oraz 8 października 1998 roku nabyli od A. i B. małżonków P. własność wymienionych powyżej nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...). Na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) wznieśli pawilon handlowy, w którym prowadzą działalność gospodarczą w zakresie handlu. Wskazane nieruchomości powodów graniczą z nieruchomościami pozwanego oznaczonymi numerami geodezyjnymi (...). Pomiędzy przedmiotowymi nieruchomościami było postawione ogrodzenie. Z uwagi na zły stan ogrodzenia powodowie pismem z dnia 13 sierpnia 2012 roku zwrócili się do pozwanego z prośbą o wyrażenie zgody na jego rozbiórkę, wzniesienie nowego ogrodzenia i partycypowanie w kosztach tej inwestycji. Pozwany wyraził zgodę na demontaż ogrodzenia i jego przebudowę, ale bez udziału w kosztach. Podali, iż następnie zwracali się do pozwanego z prośbą o ustalenie granic pomiędzy nieruchomościami i z uwagi na brak porozumienia, we własnym zakresie wynajęli uprawnionego geodetę, który ustalił prawidłowy przebieg granic. Po

dokonaniu pomiarów okazało się, iż część ogrodzenia oraz urządzeń w postaci toalet publicznych i kontenerów na śmieci należących do pozwanego, zostało posadowionych w granicach działek powodów. Dodali, iż na skutek ich interwencji strona pozwana etapami usuwała poszczególne elementy z zajmowanej części nieruchomości i ostatecznie w dniu 7 sierpnia 2013 roku objęli w posiadanie całą swoją nieruchomość. W dniu 18 grudnia 2013 roku skierowali do pozwanego ostateczne wezwanie do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości za okres od 8 sierpnia 2003 roku do 7 sierpnia 2013 roku w kwocie 55.000 złotych, pozwany odmówił zapłaty podnosząc, iż do czasu wznowienia znaków granicznych był przekonany, iż jest właścicielem spornej części nieruchomości.

Pozwany Miasto B. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu zajętego stanowiska zakwestionował zasadność dochodzonego roszczenia wywodząc, iż przed wytoczeniem powództwa doszło do zasiedzenia spornych części nieruchomości, nadto podniósł zarzut przedawnienia rocznego terminu dochodzenia należności od daty zwrotu rzeczy. Strona pozwana podniosła także zarzut przedawnienia podnosząc, iż dochodzone roszczenie jest związane z prowadzoną przez powodów działalnością gospodarczą, a tym samym stosuje się do nich 3 – letni okres przedawnienia. Dodał, iż do chwili wznowienia znaków granicznych był przekonany, iż pozostaje właścicielem spornych nieruchomości. Zaprzeczył jednocześnie twierdzeniom powodów, co do daty wydania nieruchomości, wskazując, iż nastąpiło ono już w dacie wznowienia znaków granicznych, po czym wystąpiono do właściwego konserwatora zabytków z prośbą o wyrażenie zgody na rozbiórkę ogrodzenia, celem doprowadzenia nieruchomości do stanu poprzedniego i jej przekazania powodom, usunięto także kontenery na śmieci. W zakresie zarzutu zasiedzenia podniósł, iż usunięte ogrodzenie zostało wzniesione w 1993 roku w miejscu, gdzie uprzednio było ogrodzenie drewniane wzniesione przed ponad 30 laty. Nikt nie negował przebiegu ogrodzenia, zaś pozwany był uważany za właściciela nieruchomości. Niezależnie od powyższego pozwany z ostrożności procesowej zakwestionował wysokość żądanego wynagrodzenia za zajęcie 13 m^2 gruntu, podnosząc, iż wysokość wynagrodzenia żądanego przez powodów nie znajduje pokrycia w obowiązujących na terenie pozwanego miastach stawkach czynszu. Jednocześnie strona pozwana podniosła, iż powodowie nie wyjaśnili sposobu obliczenia wysokości dochodzonego wynagrodzenia.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Poza sporem pozostawała okoliczność, iż na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 stycznia 1998 roku zawartej w formie aktu notarialnego Rep. (...)powodowie nabyli do majątku wspólnego od A.i B.małżonków P.nieruchomość położoną w B.przy ul. (...)oznaczoną numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 459 m^2 (umowa k. 9 – 10). Następnie umową sprzedaży z dnia 8 października 1998 roku zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...)E.i A. K.nabyli od A.i B.małżonków P.nieruchomość położoną w B.przy ul. (...)oznaczoną numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 503 m^2 (umowa k. 11 – 12). Dla wymienionych nieruchomości Sąd Rejonowy w B.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)(k. 13 – 21). Na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjny (...)znajduje się pawilon handlowy, w którym powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie handlu artykułami RTV i AGD (k. 48). Wymienione powyżej nieruchomości powodów graniczą z nieruchomościami oznaczonymi numerami geodezyjnymi (...)stanowiącymi własność pozwanego (k. 26v) oraz działką o numerze geodezyjnym (...), na której znajduje się budynek księgarni. Pozwany stał się właścicielem wymienionych działek w związku z podziałem Miasta i Gminy B., który nastąpił z dniem 1 stycznia 1992 roku (k. 101). Wszystkie wymienione nieruchomości znajdują się w obszarze targowicy miejskiej w B.. Nie było kwestionowanym, iż w dacie zakupu część nieruchomości należących do powodów była odgrodzona od działek pozwanego ogrodzeniem na betonowych słupach (k. 145 – 146 zdjęcia) i na wydzielonej części po stronie pozwanego był posadowiony budynek toalet publicznych (k. 83), stały tam także kontenery na śmieci należące do pozwanego, nadto część powierzchni była pokryta nawierzchnią betonową i kostką brukową na długości 6,22 m^2 i szerokości około 30 centymetrów. Powód A. K.przyznał, iż po zakupie nieruchomości w okresie, gdy planował wzniesienie budynku skorzystał z usług geodety, który wyznaczył granicę po przeciwnej stronie od spornego miejsca, zaś od strony pozwanego nie dokonywano pomiaru uznając, iż granica przebiega prawidłowo (k. 200v).

Pismem z dnia 13 sierpnia 2012 roku powodowie zwrócili się do burmistrza pozwanego miasta z prośbą o wyrażenie zgody na rozbiórkę istniejącego ogrodzenia pomiędzy nieruchomościami oznaczonymi numerami geodezyjnymi (...)a

(...)i (...), podnosząc, iż istniejące ogrodzenie jest zniszczone, jednocześnie zawnioskowali o udział pozwanego w kosztach tej inwestycji, ewentualnie umorzenie na ten cel najbliższych rat podatku od nieruchomości (pismo k. 31, zgłoszenie planowanych prac k. 32). Pismem z dnia 30 sierpnia 2012 roku strona pozwana wyraziła zgodę na demontaż i przebudowę ogrodzenia, lecz wskazała, iż nie posiada zasobów finansowych na udział w kosztach, jak również nie ma możliwości skierowania pomocy roboczej (k. 33 pismo). Kolejnym pismem z dnia 27 września 2012 roku powodowie, powołując się na powyższą zgodę, zwrócili się z prośbą o potwierdzenie granic istniejącego ogrodzenia pomiędzy wymienionymi działkami (k. 37 pismo). Wymienione podanie zostało rozpatrzone negatywnie (k. 36). W związku z powyższym powodowie we własnym zakresie skorzystali z usług uprawnionego geodety i w obecności przedstawicieli pozwanego w dniu 30 października 2012 roku dokonano wznowienia znaków granicznych dla nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...)(k. 25 – 30 protokół wraz z dokumentacją graficzną). Na podstawie dokonanych pomiarów przez geodetę ujawniono, iż część należącego do pozwanego ogrodzenia została posadowiona na powierzchni 7 m^2 na działce powodów oznaczonej numerem geodezyjnym (...)oraz na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...)na powierzchni 6 m^2, nadto na wskazanych fragmentach działek powodów znajdował się budynek toalety publicznej oraz kontenery na śmieci należące do pozwanego (k. 28). Następnie powodowie w kierowanej do pozwanego korespondencji wnosili o usunięcie wymienionego ogrodzenia, jak również budynku toalety i kontenerów (k. 34 – 35)

Pismem z dnia 7 grudnia 2012 roku pozwany zwrócił się do (...)Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w B.z prośbą o wydanie pozwolenia na dokonanie robót rozbiórkowych ogrodzenia zlokalizowanego na działce (...)wskazując termin wykonania tych prac (k. 54). Przedmiotowe pozwolenie nr (...)zostało wydane w dniu 28 grudnia 2012 roku (k. 56 – 57).

Strony zgodnie wskazały, iż po wznowieniu znaków granicznych w pierwszej kolejności pozwany usunął dwa kontenery, jeden odsunięto od istniejącego jeszcze wówczas ogrodzenia o około 2 metry. Budynek toalety publicznej, po wcześniejszej interwencji powodów u służb sanitarnych, został rozebrany na datę 3 stycznia 2013 roku, a miejsce po nim zostało prawidłowo zagospodarowane przez pozwanego. Ogrodzenie zostało usunięte w dniu 14 lutego 2013 roku, przy czym, jak zaznaczył powód nadal pozostały po nim wgłębienia, nadto na części powierzchni została betonowa nawierzchnia oraz kostka. W maju 2013 roku strona pozwana podjęła próbę protokolarnego przekazania nieruchomości, lecz powód wskazał wówczas, iż uczyni to dopiero po całkowitym uprzątnięciu nieruchomości (k. 99, 75 – 81). Ostatnie prace porządkowe wykonano w dniu 7 sierpnia 2013 roku. W dniu 6 września 2013 roku powód otrzymał protokół zdawczy (k. 100, 74), który ostatecznie nie został podpisany, ponieważ powodowie nie wyrazili zgody na zapis znajdujący się w punkcie 7 dotyczący zrzeczenia się wszelkich roszczeń (k. 200 – 201v wyjaśnienia stron).

Wymienione powyżej okoliczności, co do zasady pozostawały bezsporne pomiędzy stronami, przy czym strona powodowa kwestionowała, iż wspomniane powyżej ogrodzenie na betonowych słupach zostało postawione w miejscu, gdzie uprzednio istniało ogrodzenie drewniane. Mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym zeznania świadków K. J. (k. 119), A. P. (k. 119v – 120), A. W. (k. 120 – 120v) oraz H. E. B. (k. 120v – 121) Sąd ustalił, iż ogrodzenie na betonowych słupach zostało wzniesione przez stronę pozwaną w 1993 roku, a następnie został tam posadowiony budynek toalety publicznej oraz postawiono kontenery na śmieci. Wskazane prace zostały wykonane w związku z realizacją koncepcji urządzenia na terenie Miasta B. „minibazaru". Wskazane plany powstały w latach 1990 – 1992, tj. za czasów kadencji burmistrza K. J., zaś same wspomniane prace wykonano za czasów kadencji burmistrza M. K. (k. 119 zeznania K. J.). W pracach tych bezpośrednio uczestniczył świadek H. E. B., który wskazał, iż wykonując te zadanie nie dostał dokumentacji, natomiast przebieg ogrodzenia uzgadniano z właścicielami sąsiednich działek, w tym z A. P., przy czym wyjaśnił, iż ogrodzenie to powstało w miejscu starego ogrodzenia drewnianego (k. 120v – 121). Okoliczność ta znalazł odzwierciedlenie w relacjach świadków A. P. i A. W.. A. P. potwierdził, iż ogrodzenie zostało posadowione w tym samym miejscu, co istniejące uprzednio ogrodzenie drewniane, które zostało wzniesione przez jego rodzinę w latach 60 – tych i wyraził zgodę na budowę ogrodzenia na betonowych słupach przez Urząd Miasta. Dodał, iż przy wydzieleniu działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) brał udział geodeta i nie kwestionowano wówczas przebiegu granic z działkami pozwanego. W okresie, kiedy działki pozostawały własnością

jego rodziny miejsce położenia płotu nie było zmieniane, a ogrodzenie było jedynie uzupełniane. Wskazał, iż było przyjęte, że płot drewniany jest granicą działek po krawędzi budynku księgarni. Wymienione okoliczności potwierdziła także A. W., która od 1984 roku pracowała w (...), a następnie nabyła na własność działkę, na której posadowiony jest budynek księgarni. Świadek zeznała, iż ogrodzenie na betonowych słupach powstało w miejscu ogrodzenia drewnianego zbudowanego w latach 60 – tych, 70 – tych, bez przesunięć. W ocenie Sądu zeznania wymienionych świadków są wiarygodne, logiczne i wzajemnie się uzupełniają, nadto są to osoby, które bezpośrednio obserwowały (były właścicielami nieruchomości) zarówno działki stanowiące aktualnie własność powodów, jaki pozwanego, a tym samym ich relacje mogą stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie. Burmistrz pozwanego C. S. również wskazał, iż z dzieciństwa pamięta, że w opisywanym miejscu było posadowione ogrodzenie drewniane (k. 201 – 202). Sąd nie dał tym samym wiary zeznaniom K. J., który podnosił, iż przed postawieniem ogrodzenia na słupach betonowych, nie było w tym miejscu innego ogrodzenia. Podsumowując powyższe rozważania należy zatem stwierdzić, iż odgradzające pierwotnie działki stron ogrodzenie drewniane istniało, co najmniej od końca lat 60 – tych i w miejscu położenia tego ogrodzenia strona pozwana w 1993 roku wzniosła ogrodzenie na betonowych słupach.

Zgodnie z przepisem art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył (§ 2). Na podstawie art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz (art. 229 § 1 k.c.).

W pierwszej kolejności należało odnieść się do podniesionego przez pozwanego zarzutu zasiedzenia. Zgodnie bowiem z poglądem prezentowanym w orzecznictwie osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza, nie przysługuje wobec posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia. W rezultacie w takich przypadkach w ogóle nie powstaje problem przedawnienia roszczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 roku, III CZP 7/11, LEX nr 897712, OSP 2012/10/93). Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie przysługuje osobie, która nie legitymuje się prawem własności w stosunku do posiadacza. Zasiedzenie przez posiadacza własności skutkuje wygaśnięciem roszczeń właściciela z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Zgodnie z przepisem art. 172 § 1 i 2 k.c. w pierwotnym brzmieniu, sprzed nowelizacji dokonanej na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321) (która weszła w życie z dniem 1 października 1990 roku) posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest zatem łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu czasu 10 lub 20 lat. Natomiast dobra lub zła wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia własności nieruchomości tą drogą i ma znaczenie dla określenia terminu zasiedzenia. Na podstawie art. 176 § 1 k.c. w pierwotnym brzmieniu jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam

posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat dwadzieścia.

Istota instytucji zasiedzenia polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Podstawową funkcją zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich, a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym. Przesłanką nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości jest łączne ziszczenie się dwóch warunków: upływu oznaczonego przez ustawę czasu i nieprzerwanego posiadania samoistnego podczas całego tego terminu (jego długość zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania). Naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Stawiając taki warunek, ustawodawca odsyła do pojęcia zawartego w definicyjnej normie art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. W kontekście zasiedzenia mamy na uwadze posiadanie samoistne niepoparte tytułem własności, gdyż chodzi o nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego „nie będącego jej właścicielem", tym samym elementem stanu faktycznego, który stanowi podłoże zasiedzenia, jest samoistne posiadanie, polegające na faktycznym władaniu rzeczą jak właściciel (art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, że jest właścicielem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1998 roku, I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198). Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą albo złą wiarę posiadania. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, a innej osobie (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1980 roku, III CZP 14/80, OSNCP 1980, nr 9, poz. 161; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91, nr 4, poz. 48). Zgodnie z przepisem art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Przytoczone domniemanie należy do grupy domniemań wzruszalnych. Jego obalenie jest zatem dopuszczalne w każdym postępowaniu. Jednakże wartość tego domniemania polega na tym, że zwalnia ono posiadacza od konieczności prowadzenia dowodów i legitymizuje go do chwili obalenia domniemania przez tego, kto twierdzi, że jest ono w konkretnej sprawie nieprawdziwe.

Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie. W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel"). Wola posiadania rzeczy w zakresie własności oznacza wolę posiadania jej dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów, a więc chęć wyłącznego władania rzeczą w zakresie stosownym do najszerzej pojętych uprawnień do rzeczy. Czynnik woli pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce więc, o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem charakterystycznym dla własności, czy też zależnym, decydują zewnętrzne (a więc widoczne dla otoczenia) przejawy władztwa nad rzeczą, jednoznaczne manifestowanie dla otoczenia władania jak właściciel. Obowiązujące prawo dopuszcza możliwość nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości objętej w posiadanie nie tylko w złej wierze, ale nawet w drodze bezprawnego przejęcia rzeczy. Dlatego też z punktu widzenia dopuszczalności zastosowania art. 172 k.c. nie ma formalnego znaczenia okoliczność, w jaki sposób doszło do objęcia rzeczy w samoistne posiadanie i czy posiadacz miał świadomość bezprawności działania. Ta ostatnia okoliczność wpływa niewątpliwie na czas zasiedzenia ze względu na złą wiarę, natomiast nie określa samego charakteru posiadania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2002 roku, (...)). Jeśli chodzi o ocenę dobrej lub złej wiary to rozstrzygającym momentem dla jej oceny jest moment uzyskania posiadania. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie, co potwierdza wykładnia gramatyczna art. 172 § 1 k.c., w którym ustawa kładzie akcent na chwilę uzyskania posiadania, a pośrednio także z brzmienia art. 176 § 1 k.c.

W ocenie Sądu mając na uwadze powyższe rozważania należało przyjąć, iż poprzednicy prawni pozwanego objęli w posiadanie sporne części nieruchomości najpóźniej z dniem 31 grudnia 1969 roku, tj. w dacie wzniesienia przez rodzinę A. P.ogrodzenia drewnianego oddzielającego nieruchomości, jak bowiem wskazał sam A. P.ogrodzenie powstało w latach 60 – tych i wyznaczało granicę pomiędzy działkami, zaś działka za płotem należała do Urzędu Miasta. A. W.dodała natomiast, iż za właściciela działki do płotu uważała pozwanego, a za płotem właścicielami byli państwo P.. Zdaniem Sądu zarówno poprzednicy prawni pozwanego, a następnie sam pozwany byli posiadaczami samoistnymi spornych części nieruchomości, podejmując czynności jak właściciele i wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności, między innymi poprzez wzniesienie budynku toalety publicznej i ustawienie kontenerów na śmieci. Decyzją z dnia 10 czerwca 1991 roku nr (...)stwierdzono nabycie przez Gminę B.między innymi własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)(k. 87 – 88) graniczącej bezpośrednio z działkami powodów. Następnie z dniem 1 stycznia 1992 roku nastąpił podział Miasta i Gminy B.(k. 101). W ocenie Sądu poprzedników prawnych pozwanego należało jednak traktować jako posiadaczy samoistnych w złej wierze, strona pozwana nie wykazał bowiem, aby pozostawał w błędnym, lecz usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje mu wykonywane przez nią prawo, a zatem w rozpatrywanym przypadku doszło do zasiedzenia spornych części nieruchomości najpóźniej z upływem 31 grudnia 1989 roku. Późniejsze działania pozwanego, w tym usunięcie ogrodzenia i pozostałych urządzeń nie mogły prowadzić do odmiennych ustaleń. Skutkiem zasiedzenia, które następuje z mocy samego prawa, jest bowiem nabycie przez posiadacza samoistnego z upływem ostatniego dnia określonego terminu prawa własności nieruchomości. Z tym samym dniem gaśnie prawo własności nieruchomości dotychczasowego właściciela. Wydane w postępowaniu nieprocesowym postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia (art. 609 – 610 k.p.c.) ma charakter deklaratoryjny. W związku z zasiedzeniem wszelkie roszczenia byłego właściciela, u których podstaw leży prawo własności, w tym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie są bezzasadne ze względu na nabycie przez posiadacza z mocy ustawy prawa własności. Należy podkreślić, iż nabycie własności nieruchomości w wyniku zasiedzenia następuje z mocy prawa (art. 172 k.c.). Oddziaływanie art. 5 k.c. nie sięga takich zdarzeń prawnych, bo nie może zmieniać obowiązującego prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 1998 roku, III CKN 396/97, LEX nr 496490). O nadużyciu prawa podmiotowego może być mowa tylko wtedy, gdy dany podmiot czyni użytek ze swego prawa podmiotowego. Tymczasem zasiedzenie nieruchomości następuje nie w wyniku sądowej realizacji prawa kształtującego, lecz ex lege (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 września 1999 roku, I CKN 134/98, LEX nr 142535). Reasumując strona pozwana skutecznie podniosła zarzut zasiedzenia spornych nieruchomosci.

Jedynie na marginesie można wskazać, iż brak było podstaw do uwzględnienia zarzutów pozwanego w zakresie przedawnienia roszczenia. Po pierwsze nie było podstaw do przyjęcia, że roszczenie powodów związane było z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. Czynności podejmowane przez podmiot gospodarczy wchodzą bowiem w zakres jego działalności gospodarczej, gdy pozostają w normalnym, funkcjonalnym związku z tą działalnością, w szczególności podejmowane są w celu realizacji zadań związanych z przedmiotem działalności tego podmiotu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1992 roku, III CZP 64/92, OSNCP 1992, Nr 12, poz. 225). W tym kontekście niewątpliwie nie wystąpiły żadne przesłanki do uznania roszczenia powodów za związanego z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą. Niesłuszny był zarzut przedawnienia sformułowany w oparciu o przepis art. 229 § 1 k.c. Do zwrotu rzeczy potrzebna jest wola wyzbycia się władania rzeczą przez jej posiadacza samoistnego. Usunięcie barier, które wcześniej uniemożliwiały wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, należy uznać za wyrażenie woli wyzbycia się dotychczasowej formy władztwa nad rzeczą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 roku, III CNP 18/13, LEX nr 1489240). Właściciel nieruchomości tylko w zupełnie wyjątkowych okolicznościach może odmówić jej przyjęcia, jeśli nieruchomość tę zwraca posiadacz bez tytułu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1997 roku, I CKN 323/97, OSNC 1998/5/79, M.Prawn. 1998/6/4). Taki zaś w niniejszej sprawie nie zachodzi. W ocenie Sądu próba protokolarnego przekazania przez stronę pozwaną w dniu 24 maja 2013 roku (k. 99, 76 – 77) nieruchomości do dyspozycji powodów stanowiła skuteczny „zwrot rzeczy" w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. w sytuacji, gdy już na datę 14 lutego 2013 roku została usunięta główna bariera w postaci ogrodzenia. Odmowa jej przejęcia, motywowana przez powodów faktem braku całkowitego uprzątnięcia nieruchomości, nie miała w tym kontekście znaczenia prawnego. Powodowie po odzyskaniu władztwa

nad nieruchomością mogli bowiem podjąć odpowiednie działanie zmierzające do ewentualnego przywrócenia jej do stanu poprzedniego. Przepis art. 229 § 1 k.c., który stanowi, że roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, nie sanuje roszczeń przedawnionych już w dacie zwrotu rzeczy według zasad ogólnych. Natomiast swoją normą restrykcyjną obejmuje roszczenia jeszcze nie przedawnione, skracając termin przedawnienia do jednego roku od daty zwrotu rzeczy (por. E. Gniewek, Komentarz do art. 229 k.c., LEX). Mając na względzie powyższe, należy przyjąć, że skoro, zgodnie z art. 229 k.c., roszczenie właściciela względem posiadacza rzeczy o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy staje się wymagalne od dnia zwrotu rzeczy, zaś w niniejszej sprawie zwrot nieruchomości powodom przez pozwanego nastąpił w dniu 24 maja 2013 roku, i w tej dacie stałoby się wymagalne roszczenie powodów, a zatem nie uchybili oni rocznemu terminowi na wystąpienie z roszczeniem, pozew został bowiem złożony w dniu 24 stycznia 2014 roku. Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy – jako roszczenie obligacyjne – powstaje i staje się wymagalne od początku władania przez posiadacza cudzą rzeczą, a z upływem czasu narasta wielkość roszczenia pieniężnego właściciela. Przy zastosowaniu ogólnego, dziesięcioletniego terminu przedawnienia (art. 118 k.c.), bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z momentem wymagalności każdego roszczenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w B.z dnia 10 stycznia 2014 roku, I(...), Portal Orzeczeń oraz orzecznictwo tam powołane). W okresie jednego roku oznaczonym w art. 229 § 1 k.c., może właściciel dochodzić wynagrodzenia za cały – nie przekraczający jednak lat 10.

Z uwagi na oddalenie powództwa z powodu uwzględnienia zarzutu zasiedzenia także jedynie na marginesie należy wskazać, iż w ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała zasadności swego roszczenie w zakresie żądania kwoty 4.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w spornym okresie. Należy wskazać, iż sposób wyliczenie wymienionej kwoty został przez pełnomocnika powoda podany w trakcie ostatniej rozprawy, przy czym wymieniona kwota nie znalazła odzwierciedlenia w zebranym w sprawie materiale dowodowym, w tym przedstawionych przez pozwanego umowach najmu i dzierżawy (k. 58 – 59, 105 – 108, 126 – 133), a zwłaszcza umowach dotyczących najmu gruntu o powierzchni 11 m^2 na terenie targowicy małej na potrzeby prowadzenia kantoru (k. 105 – 108). Wprawdzie powierzchnia wymienionego gruntu oraz części nieruchomości powodów zajęta przez pozwanego jest porównywalna, to jednak brak jest podstaw, aby pozostałe cechy tych gruntów uznać za tożsame, przy uwzględnieniu ich położenia. Zajęte przez pozwanego 13 m^2 gruntu faktycznie stanowiło dwie części o powierzchni 6 m^2 i 7 m^2. Sam powód nie potrafił wskazać, na jakiej podstawie wyliczył kwoty, których żądał od strony pozwanej przed wytoczeniem powództwa. Jednocześnie A. K.podał, iż poniósł koszty obsługi prawnej, uszkodzeniu uległ jego samochód z uwagi na zwężony wjazd z powodu posadowienia ogrodzenia pozwanego. Należy zauważyć, iż wynagrodzenie, którego dochodzi się od samoistnego posiadacza w złej wierze części nieruchomości, nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w K.z dnia 10 kwietnia 2014 roku, (...), LEX nr (...)). Przedmiotowe wynagrodzenie nie może być zatem ustalane w sposób dowolny, musi być zindywidualizowane i dostosowane do warunków konkretnej nieruchomości. Zdaniem Sądu strona powodowa nie podważyła w tym zakresie skutecznie wyliczeń dokonanych przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w złożonej w sprawie opinii (k. 151 – 154, 199v – 200) i nie wykazała podstawy i wysokości należnego wynagrodzenia w żądanej wysokość przewyższającej kwotę wynagrodzenia ustaloną przez biegłego. Wymaga podkreślenia, iż obowiązek wykazania podstawy i wysokości należnego wynagrodzenia spoczywał zgodnie z art. 6 k.c. na powodach, którzy winni w drodze realizacji obowiązku przewidzianego w dyspozycji art. 232 k.p.c. udowodnić w procesie, iż dochodzone roszczenie pieniężne odpowiada wynagrodzeniu o jakim mowa w art. 224 k.c. i art. 225 k.c. Zdaniem Sądu sporządzone w sprawie opinia jest rzetelna, fachowa i obiektywna. Wyliczenia dokonane przez biegłego zostały w całości uzasadnione, precyzyjnie omówione oraz uwzględniały warunki

nieruchomości. Biegły nadto odniósł się (k. 174, 192 – 194, 199v – 200) do zastrzeżeń przedstawionych przez pełnomocników stron (k. 168 – 169, 181 – 182). Brak podstaw by przyjąć, że zawierają one błędy lub nieścisłości nie pozwalające na oparcie się o opinię.

Podsumowując, na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w punkcie I sentencji orzeczenia.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490 j.t.).

Na podstawie art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 r., poz. 1025 j.t. ze zm.) Sąd rozstrzygnął o brakujących w sprawie wydatkach pokrytych tymczasowo ze Skarbu Państwa w postaci części wynagrodzenia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Sędzia