

Sygn. akt XVC345/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Konieczka

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013 r.

sprawy z powództwa B. F.

przeciwko Gminie K.

o zapłatę

1.Zasądza od pozwanej Gminy K. na rzecz powoda B. F. kwotę 220 764,08 zł. (dwieście dwadzieścia tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery złote 08/100) wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 59 228,55 zł. od dnia 11 grudnia 2012 r.

- 161 535,53 zł. od dnia 2 marca 2013 r.do dnia zapłaty.

2. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

3.Zasądza od pozwanej Gminy K. na rzecz powoda B. F. kwotę 800 zł. (osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

4.Nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 10 238 zł. (dziesięć tysięcy dwieście trzydzieści osiem złotych) tytułem części opłaty od pozwu nie uiszczonej przez powoda.

## UZASADNIENIE

Powód B. F. w pozwie ( k. 2-4 ) skierowanym przeciwko Gminie K. wnosił o zasądzenie kwoty 16 000 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że powód jest współwłaścicielem w 1/3 prawa własności nieruchomości w postaci działek gruntu nr (...) – ul. (...),(...) ul. (...) i (...). Pozwana korzysta z tych nieruchomości nie posiadając do nich tytułu prawnego. Roszczenie powoda na podstawie przepisów art. 224, 225 i 230 kc wynika z przeniesienia w dniu 6 maja 2009 r. na powoda praw do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez innego spadkobiercę A. F.– T. F.. Powód dochodzi zapłaty roszczenia nieprzedawnionego, za sześć miesięcy, to jest za okres od 11 grudnia 2002 r. do 11 czerwca 2003 r. Według opinii biegłego J. M. wydanej w sprawie IC1462/09 Sądu Rejonowego w G. roczne wynagrodzenie z tego tytułu wynosi 32 000 zł., a więc opłata za sześć miesięcy wynosi 16 000 zł. Powód nad to wywiódł, że skoro powództwo w sprawie IC1462/09 nie zostało oddalone, to ewentualne dalsze żądania powoda ponad zasądzoną tam kwotę są dopuszczalne.

Pozew został wniesiony do Sądu Rejonowego w G. dnia 11 grudnia 2012 r.

Pismem z dnia 20 lutego 2013 r. ( k. 19-20 ) powód rozszerzył żądanie pozwu i wnosił o zasądzenie kwoty 221 326 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazano, że powód dochodzi zapłaty roszczenia nieprzedawnionego za okres sześciu lat i jedenastu miesięcy, czyli od 11 grudnia 2002 r. do 3 listopada 2009 r. Zgodnie z tą samą opinią biegłego J. M. wynagrodzenie za jeden rok wynosi 32 000 zł., a za jeden miesiąc 2 666 zł., co daje łącznie kwotę 221 326 zł.

W piśmie z dnia 28 marca 2013 r. ( k. 142 ) powód wyjaśnił, że dochodzi łącznie kwoty 221 326 zł. za okres od dnia 11 grudnia 2002 r. do 3 listopada 2009 r.

Pozew został doręczony pozwanej w dniu 18 lutego 2013 r. k. 24, a pismo z dnia 20 lutego 2013 r. rozszerzające żądanie pozwu zostało doręczone dnia 1 marca 2013 r. k. 139.

Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2013 r. ( k. 144 ) Sąd Rejonowy w G. przekazał sprawę według właściwości Sądowi Okręgowemu w G..

Pozwana Gmina K. w odpowiedzi na pozew ( k. 27-49 ) wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu obszernie omówiono stan faktyczny sprawy. Poza tym wskazano, że pozwana ani nie włada ani nie korzysta z nieruchomości wskazanych w pozwie. Działki (...) zostały wydzielone przez ojca powoda A. F. jako drogi wewnętrzne w związku z podziałem jego nieruchomości, a działka (...) nie jest w żaden sposób zagospodarowana. Jeżeli ktoś z tych nieruchomości korzysta, to ograniczona liczba osób – właściciele nieruchomości przylegających. Pozwana nie jest posiadaczem tych nieruchomości. Nieruchomości objęte pozwem nie mają żadnego znaczenia dla układu komunikacyjnego gminy, a uchwała Rady Gminy, na którą powołuje się powód ma charakter opiniotwórczy i do zaliczenia drogi do dróg gminnych konieczne jest zarządzenie Wojewody G.. Gdyby było inaczej drogi te stałyby się drogami publicznymi, a pozwana stałaby się ich właścicielem. Poza tym mimo nie zawarcia umowy przyrzeczonej określonej w umowie przedwstępnej z dnia 27 grudnia 2004 r., zarówno A. F., jak i jego spadkobiercy, w tym powód, wielokrotnie deklarowali zamiar respektowania ugody zawartej w tym samym akcie notarialnym. Tym samym spadkobiercy wymienili z pozwaną oświadczenia, z których wynika jednoznacznie wola nawiązania stosunku prawnego odpowiadającego warunkom zawartym w akcie notarialnym z dnia 27 grudnia 2004 r.

Pozwana podniosła również, że sporna jest wysokość wynagrodzenia za korzystanie z tych nieruchomości. Pozwana zakwestionowała możliwość odwołania się do opinii wydanej w innej sprawie, jak tego chce powód. Wskazała, że opinia biegłego J. M. może być wykorzystywana jedynie w okresie 12 miesięcy od

jej sporządzenia. Szacowana wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinna charakteryzować się globalną kwotą płatną jednorazowo przy ustaleniu prawa do korzystania z nieruchomości przez czas nieokreślony. Wynagrodzenie przyjęte przez biegłego odbiega w znaczny sposób od wartości rynkowej nieruchomości gruntowych położonych w pozwanej gminie z uwagi na zawyżenie szacunku.

Pozwana podniosła także zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powoda. Powód złożył oświadczenie, w którym zobowiązał się wykonać postanowienia umowy z dnia 27 grudnia 2004 r. po dokonaniu przez pozwaną zapłaty wszystkich wymienionych tam rat, której to zapłaty pozwana w dobrej wierze dokonała. Dopiero po dokonaniu zapłaty powód wystąpił z powództwem w tej sprawie.

Pozwana zakwestionowała istnienie roszczenia powoda wywodząc, że między spadkobiercami A. F. nie dokonano działu spadku, a T. F. nie była uprawniona do samodzielnego rozporządzenia udziałem w przedmiotach czy prawach należących do spadku poprzez dokonanie cesji na rzecz powoda i tym samym naruszony został przepis art. 1036 kc.

Kwestionowała również fakt związania wyrokiem wydanym w sprawie IC1462/09 Sądu Rejonowego w G..

W toku postępowania pozwana podtrzymywała dotychczasowe stanowisko wnosząc o oddalenie powództwa.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Powód B. F. oraz T. F. i J. F. są współwłaścicielami nieruchomości stanowiących działki: (...), droga, obszaru 0.12.62 ha zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w W.; (...), droga, obszaru 0.16.00 ha i (...), droga, obszaru 0.02.03 ha zapisane w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w G..

Działki (...) zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów stanowią drogi. Również działka (...) zgodnie z tymi zapisami stanowi drogę.

Dowód: odpis z księgi wieczystej (...) k. 5, odpis z księgi wieczystej (...) k. 6, wypisy z rejestru gruntów k. 165, 170 akt.

Powód, jego matka i brat są spadkobiercami po 1/3 A. F. zmarłego dnia 16 sierpnia 2005 r.

Dowód: postanowienie z dnia 19 01 2006 r. Sądu Rejonowego w W. INs1362/05 k. 79 akt.

Umową z dnia 6 maja 2009 r. T. F. dokonała na rzecz powoda przelewu wierzytelności o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących współwłasność T. F., J. F. i powoda - działki (...) nabyte przez dziedziczenie po A. F. zwalniając powoda od obowiązku zaliczenia tej darowizny na schedę spadkową po niej. Umowa dotyczyła wyłącznie przelewu wierzytelności o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tych nieruchomości. Powód oświadczył, że przyjął przelew dokonanej na jego rzecz wierzytelności. T. F. upoważniła powoda do zawiadomienia dłużnika – pozwanej o dokonanej cesji.

Pismem z dnia 25 października 2009 r., doręczonym pozwanej 26 października 2009 r., powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 122 580 zł. tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości wskazanych w pozwie za okres 120 miesięcy. Jednocześnie wskazano, że żądanie zapłaty wynika z tytułu przeniesienia praw do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w 1/3 przez innego spadkobiercę T. F. na rzecz powoda w dniu 6 maja 2009 r. Powód wyznaczył pozwanej termin 14 dni na dokonanie zapłaty i załączył porozumienie o przeniesieniu wierzytelności.

Dowód: umowa przelewu wierzytelności z dnia 6 05 2009 r. k. 7, pismo z dnia 25 10 2009 r. k. 8 akt.

Uchwałą Rady Gminy K. z dnia 5 grudnia 1997 r. zaopiniowano pozytywnie wykaz dróg gminnych położonych na terenie pozwanej. W wykazie tym znalazły się m. in. ulice (...).

Wcześniejszą uchwałą z dnia 29 grudnia 1994 r. nadano nazwy istniejącym ulicom m. in. ulicom (...).

Uchwałą Rady Gminy K. z dnia 31 marca 2005 r. zaliczono do dróg gminnych m. in. ulice (...) na odcinku od ul. (...) do ul. (...).

Uchwałą Rady pozwanej gminy z dnia 28 lutego 2013 r. zmieniono załączniki nr 2 i 8 do uchwały z 31 marca 2005 r. poprzez nowe określenie dróg gminnych – ulice (...) nie zostały zaliczone do dróg gminnych.

Dowód: uchwała z dnia 5 12 1997 r. wraz z załącznikiem k. 9-9v, uchwała z dnia 29 12 1994 r. k. 167-167v, uchwała z dnia 31 03 2005 r. k. 173-174v, uchwała z dnia 28 02 2013 r. k. 320-323v akt.

Poprzednik prawny powoda A. F. występował o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości stanowiącej działki (...) zajętych pod drogi – ul. (...). Ponieważ ulice te nie zostały zaliczone zarządzeniem Wojewody do kategorii dróg gminnych (...) Urząd Wojewódzki w G. decyzją z dnia 21 października 2003 r. odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa tych nieruchomości przez pozwaną. Decyzja ta jest prawomocna.

Dowód: decyzja z dnia 21 10 2003 r. k. 55-56, decyzja z dnia 23 02 2004 r. k. 58-59 akt.

W dniu 27 grudnia 2004 r. została zawarta notarialna przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy A. F. i Wójtem pozwanej gminy. Stawający oświadczyli, że działki (...) są niezabudowane i stanowią drogi. Jednocześnie ojciec powoda zobowiązał się do dnia 31 stycznia 2005 r. sprzedać te działki za łączną kwotę 177 685,65 zł., a Wójt pozwanej

gminy zobowiązał się nieruchomości te w podanym terminie kupić. Cena sprzedaży oraz odszkodowanie za inną nieruchomość przejętą z mocy prawa przez pozwaną opisaną w tym akcie miały być zapłacone w ratach i terminach tam określonych do 30 grudnia 2007 r.

W postanowieniu par. 4 umowy strony zgodnie oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy nastąpiło. Jednocześnie reprezentujący pozwaną oświadczył, że zakupu dokona w związku z planowaną inwestycją budowy sieci kanalizacyjnej, sanitarnej, grawitacyjnej i tłocznej oraz sieci wodociągowej w P., a ojciec powoda wyraził zgodę na wykonywanie na działkach prac związanych z planowaną inwestycją.

W postanowieniu par. 6 umowy ojciec powoda oświadczył, że realizacja umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości opisanych w par. 1 aktu wyczerpuje wszelkie jego roszczenia z tytułu posiadania przez gminę tych nieruchomości i użytkowania ich w charakterze dróg.

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży i porozumienie z dnia 27 12 2004 r. k. 283-284v akt.

Określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy sprzedaży do dnia 31 stycznia 2005 r. nie został dotrzymany z uwagi na nie sporządzenie przez pozwaną dokumentacji przewłaszczeniowej oraz fakt nie wpisania działki (...) w (...), co powinno nastąpić na wniosek właściciela.

Dowód: pismo Wójta pozwanej gminy z dnia 3 02 2005 r. wraz z dowodem doręczenia k. 66-67 akt.

W związku ze śmiercią A. F. w dniu 16 sierpnia 2005 r., powód oraz jego matka i brat poinformowali pozwaną o wstąpieniu w miejsce strony jako następcy prawni.

Dowód: pismo z dnia 10 09 2005 r. k. 74 akt.

Pismem z dnia 14 czerwca 2006 r. spadkobiercy A. F. wystąpili o sfinalizowanie umowy sprzedaży i porozumienia z dnia 27 grudnia 2004 r. Pismem z dnia 11 grudnia 2006 r. T. F. wystąpiła o wypłatę uzgodnionych kwot z tytułu odszkodowania oraz sprzedaż działek zgodnie z umową z dnia 27 grudnia 2004 r.

Pismem z dnia 12 stycznia 2007 powód oświadczył, że do ostatecznej umowy sprzedaży gruntu, którego jest współwłaścicielem przystąpi po spłaceniu wszystkich rat wyszczególnionych w umowie z dnia 27 grudnia 2004 r. Jednocześnie powód wniósł o zwaloryzowanie pierwszej raty i naliczenie odsetek. Domagał się ustalenia nowej ceny kwestionując postanowienie par. 4 umowy dotyczące braku oprocentowania rat i sposobu ich waloryzacji.

Dowód: pismo z dnia 14 06 2006 r. k. 80-81, pismo z dnia 11 12 2006 r. k. 85, pismo z dnia 12 01 2007 r. k. 86-87 akt.

Na ustalony przez pozwaną na dzień 19 stycznia 2007 r. termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nie stawiał się powód.

Dowód: protokół stawiennictwa z dnia 19 01 2007 r. k. 88-90 akt.

Pismami z dnia 31 stycznia 2007 r. pozwana poinformowała powoda oraz pozostałych spadkobierców, że od miesiąca lutego 2007 r. będą wypłacane raty zgodnie z umową z dnia 27 grudnia 2004 r. przy czym będą one waloryzowane dopiero od kolejnego miesiąca od zawarcia umowy sprzedaży. Wójt pozwanej powołał się przy tym na uzgodnienia poczynione w dniu 19 stycznia 2007 r. w kancelarii notarialnej notariusza J. W.. W tym dniu w kancelarii nie było powoda.

Cała kwota należności wynikająca z postanowień aktu notarialnego z dnia 27 grudnia 2004 r. została wypłacona spadkobiercom A. F..

Pismem z dnia 8 lipca 2009 r. pozwana wezwała powoda do zwrotu zapłaconej kwoty 177 685,65 zł.

Dowód: pisma z dnia 31 01 2007 r. wraz z dowodami doręczenia k. 92-95, pismo z dnia 1 czerwca 2009 r. k. 98, polecenia przelewu k. 99-123, pismo z dnia 8 07 2009 r. k. 164, zeznania świadka J. K. na rozprawie w dniu 12 09 2013 r. (Czas:00:25:52-00:42:06), zeznania powoda na rozprawie w dniu 21 11 2013 r. (Czas:00:38:41-00:53:50) i na rozprawie w dniu 12 09 2013 r. (Czas:00:11:04-00:18:40), zeznania Wójta pozwanej na rozprawie w dniu 21 11 2013 r. (Czas:00:54:18-01:18:33).

Pismem z dnia 17 lutego 2012 r. powód poinformował pozwaną, że nie jest zainteresowany zbyciem swego udziału w działkach (...) i zdaniem powoda działki te stanowią drogi wewnętrzne.

Decyzją z dnia 6 sierpnia 2012 r. powód oraz jego żona uzyskali warunki zabudowy na działce (...) przy ul. (...). W ramach ustaleń dotyczących obsługi w zakresie komunikacji wskazano, że dojazd i dostęp do drogi publicznej będą odbywały się z ul. (...).

Dowód: pismo z dnia 17 02 2012 r. k. 124, decyzja z dnia 6 08 2012 r. k. 125-129 akt.

Na działce (...) urządzona jest ulica (...) utwardzona betonową trylinką oraz chodnikiem pokrytym płytami chodnikowymi. W ulicy znajduje się podziemne uzbrojenie terenu w postaci wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazociągu i telekomunikacji. Do ulicy przylegają działki budowlane na ogół zabudowane domami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej. Ulica stanowi konieczny dojazd i dojście do kilkudziesięciu nieruchomości przy niej położonych, gdyż brak innego sposobu dostępu do drogi.

Działka (...) obejmuje cały pas ulicy (...) asfaltowej z chodnikami po obu stronach z kostki betonowej. W ulicy znajduje się takie samo uzbrojenie jak ulicy (...). Do ulicy przylegają działki budowlane w całości zabudowane domami jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej. Ulica stanowi konieczny dojazd i dojście do kilkudziesięciu nieruchomości przy niej położonych, gdyż brak innego sposobu dostępu do drogi.

Działka (...) obejmuje cały pas przejścia pieszego między ulicami (...) po wschodniej stronie terenu zabudowanego obiektami szkoły powszechnej na P.. Istniejące przejście nie stanowi koniecznego dostępu do nieruchomości przy nim położonych. Teren nie jest urządzony ani zagospodarowany. Jest pokryty wydeptaną ścieżką na całej szerokości i wzdłuż całej długości przejścia.

Infrastruktura w postaci sieci kanalizacyjnej i wodociągowej została wybudowana przez pozwaną. Ulice (...) są wykorzystywane pod drogi dojazdowe o charakterze publicznym.

Dowód: decyzja z dnia 8 06 2006 r. k. 168-169v, pismo pozwanej z dnia 10 02 2012 r. k. 175, opinia biegłego J. M. k. 203-204, dokumentacja fotograficzna k. 226, zeznania świadka J. K. na rozprawie w dniu 12 09 2013 r. (Czas:00:25:52-00:42:06), zeznania powoda na rozprawie w dniu 21 11 2013 r. (Czas:00:38:41-00:53:50) i na rozprawie w dniu 12 09 2013 r. (Czas:00:11:04-00:18:40), zeznania Wójta pozwanej na rozprawie w dniu 21 11 2013 r. (Czas:00:54:18-01:18:33).

W sprawie IC1462/09 Sądu Rejonowego wG. powód dochodził kwoty 63 351,45 zł. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z tych samych nieruchomości za okres od 3 listopada 1999 r. do 3 listopada 2009 r. Swoje roszczenie powód określił jako kwotę 122 580 zł. stanowiącą iloczyn 120 miesięcy i powierzchni 1 021,5 m/2 oraz stawki 1 zł. za m/2 pomniejszone o zapłaconą przez pozwanego kwotę 59 228,55 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana wносиła o oddalenie powództwa oraz wywiodła powództwo wzajemne żądając zapłaty kwoty 59 228,55 zł. z tytułu zwrotu zapłaconej powodowi części ceny sprzedaży tych samych działek, których dotyczy żądanie pozwu w tej sprawie.

W sprawie tej została sporządzona opinia pisemna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. M. z dnia 14 maja 2010 r., w której ustalono zwaloryzowane wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących

działki (...) w celu eksploatacji dróg gminnych za okres od 3 listopada 1999 r. do 3 listopada 2009 r. na łączną kwotę 960 000 zł.

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2010 r. zasądzono od pozwanej na rzecz powoda kwotę 63 351,45 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 2 listopada 2009 r. do dnia zapłaty i kosztami postępowania. Jednocześnie oddalono powództwo wzajemne pozwanej gminy uznając, że pozwana wpłaciła tytułem ceny nieruchomości dokonawszy dobrowolnie, a więc nie może domagać się ich zwrotu. Wyrok ten jest prawomocny.

Dowód: pozew k. 331-333, odpowiedź na pozew k. 336-340, protokół rozprawy z dnia 18 03 2010 r. k. 341-342, opinia pisemna biegłego J. M. k. 195-226, opinia pisemna uzupełniająca k. 344-346, opinia ustna uzupełniająca k. 347-349, wyrok z dnia 18 11 2010 r. wraz z uzasadnieniem k. 227-236, wyrok z dnia 7 10 2011 r. wraz z uzasadnieniem k. 237-249 akt.

W sprawie XVC1531/12 Sądu Okręgowego w G. powód domagał się zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 10 grudnia 2000 r. do 10 grudnia 2002 r. oraz waloryzacji. Pismem z dnia 16 sierpnia 2012 r. powód cofnął pozew. Postanowieniem z dnia 28 września 2012 r. postępowanie zostało umorzone.

Dowód: pozew k. 351-352, pismo z dnia 30 12 2010 r. k. 353, pismo z dnia 25 05 2012 r. k. 354-355, pismo z 16 08 2012 r. k. 356, postanowienie z dnia 28 09 2012 r. k. 357-358 akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych i urzędowych złożonych do akt przez obie strony postępowania oraz na podstawie akt IC1462/09 Sądu Rejonowego w G. i XVC1531/12 Sądu Okręgowego w G.. Ponadto poczyniono ustalenia na podstawie zeznań powoda i Wójta pozwanej gminy przesłuchanych w charakterze strony oraz zeznań świadka J. K..

Na podstawie dokumentów urzędowych, w rozumieniu przepisu art. 244 par. 1 kpc. oraz dokumentów prywatnych, w rozumieniu przepisu art. 245 kpc, z których dowód został przeprowadzony na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r. Sąd poczynił ustalenia opisane szczegółowo przy dokonywaniu ustaleń stanu faktycznego. Dokumenty nie budziły wątpliwości Sądu, nie były też kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Na podstawie akt XVC1531/12 Sądu Okręgowego w G. ustalono, że powód dochodził roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną za okres inny niż objęty żądaniem pozwu w tej sprawie, a postępowanie to zostało umorzone na skutek cofnięcia pozwu, który tym samym nie wywołał skutków prawnych jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa ( art. 203 par. 2 kpc ).

Na podstawie akt IC1462/09 Sądu Rejonowego w G. ustalono, że powód w tamtej sprawie wprawdzie dochodził wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tych samych nieruchomości za okres od 3 listopada 1999 r. do 3 listopada 2009 r. Wynagrodzenie za ten okres zostało ustalone na łączną kwotę 960 000 zł. czyli na każdego ze współwłaścicieli – współspadkobierców po 320 000 zł. Powód w tamtej sprawie domagał się jednak tylko części tego roszczenia określając je na kwotę 63 351,45 zł. przy uwzględnieniu zaliczonej przez powoda na poczet tego roszczenia zapłaconej kwoty 59 228,55 zł., co dawało łączną kwotę tak określonych roszczeń powoda na 122 580 zł. Na podstawie akt tej sprawy ustalono także wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tych nieruchomości. W tym miejscu wskazać należy, że w pozwie rozpoznawanym w tej sprawie powód dochodził wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, którą to wierzytelność nabył od swej matki na podstawie umowy cesji z dnia 6 maja 2009 r. za okres od 11 grudnia 2002 r. do 3 listopada 2009 r. Kwestia związania Sądu orzekającego ustaleniami poczynionymi w sprawie IC1462/09 zostanie omówiona niżej.

Na podstawie zeznań świadka J. K., przesłuchanej na rozprawie w dniu 12 września 2013 r. ustalono, że na spornych działkach pozwana pobudowała kanalizację, że ulice (...) są wyłożone asfaltem, a trzecia działka stanowi wydeptyany ciąg pieszy oraz że gmina zapłaciła kwoty określone w umowie notarialnej. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako korespondujące z zeznaniami stron oraz zebranymi w sprawie dokumentami.

Sąd poczynił ustalenia na podstawie zeznań powoda przesłuchanego w charakterze strony na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r., kiedy to powód potwierdził swoje zeznania informacyjne na rozprawie w dniu 12 września 2013 r. Na podstawie zeznań powoda ustalono stan zagospodarowania nieruchomości, których dotyczy żądanie pozwu, sposób ich użytkowania jako ulice i ciąg pieszy jeszcze kilka lat wcześniej zanim została podjęta uchwała Rady powzanej gminy zawierająca spis ulic złożona do akt przez powoda oraz fakt zaliczenia otrzymanych przez powoda pieniędzy na część wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z zebranymi w sprawie dowodami z dokumentów oraz z opinią biegłego J. M. w sprawie IC1462/09.

Na podstawie zeznań Wójta powzanej gminy przesłuchanego na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r. ustalono, że obecnie istniejący stan zagospodarowania spornych działek istniał już w roku 2002, kiedy J. W. (1)został Wójtem powzanej. Przyznał, że pozwana wypłaciła kwoty określone aktem notarialnym. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne ze zgromadzonymi dokumentami.

Sąd nie dał wiary twierdzeniu Wójta powzanej, że pozwana z tych nieruchomości nie korzysta. Twierdzenie to jest w oczywisty sposób sprzeczne z dokumentami chociażby w postaci decyzji o warunkach zabudowy z dnia 6 sierpnia 2012 r., którą uzyskał powód i jego żona, a dotyczącej działki (...), z której jednoznacznie wynika, że dojazd do nieruchomości przebiega ul. (...). Jest to również sprzeczne z dokumentacją fotograficzną zawartą w opinii biegłego M., z której wynika, że przy drogach tych pobudowane są liczne budynki jednorodzinne, na co pozwana musiała wydać pozwolenia, z zapisami aktu notarialnego z dnia 27 12 2004 r. oraz z ustawowymi zadaniami własnymi gminy, o czym będzie mowa niżej.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r. Sąd oddalił wniosek dowodowy powzanej o przesłuchanie w charakterze świadka T. F. zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 16 sierpnia 2013 r. ( k. 255 ) na okoliczność zawarcia z powodem porozumienia z dnia 6 maja 2009 r. w celu ustalenia zgodnego zamiaru stron tego porozumienia. Na rozprawie w dniu 21 listopada 2013 r. pełnomocnik powzanej oświadczył, że T. F. poinformowała pozwaną, że porozumienie z dnia 6 maja 2009 r. miało stanowić pełnomocnictwo dla powoda i że pełnomocnictwo to odwołuje to znaczy, że odwołuje to porozumienie. Pełnomocnik oświadczył także, że poprzez zeznania świadka chce ustalić, że czynność prawna jest bezskuteczna, gdyż nie zawiera causa, a więc nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

W kwestii istnienia przyczyny prawnej przelewu ( causa donandi ) Sąd wypowie się w dalszej poczynionych rozważaniach. Co do oddalenia wniosku o przesłuchanie świadka to zważyć należy, że pozwana nie wykazała w sposób prawem przewidziany aby T. F. w jakikolwiek sposób skutecznie uchyliła się od swego oświadczenia woli złożonego w dniu 6 maja 2009 r. poprzez złożenie oświadczenia drugiej stronie czynności, a taki obowiązek dowodowy zgodnie z art. 6 kc obciążał pozwaną. Co do ustalenia zgodnego zamiaru stron tego porozumienia, to zdaniem Sądu treść dokumentu zawierającego porozumienie – przelew wierzytelności - jest jasna i nie budząca wątpliwości.

Roszczenie powoda jest zasadne.

Ponieważ powód domagał się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 11 grudnia 2002 r. do 3 listopada 2009 r. w związku z dokonaniem w dniu 6 maja 2009 r. na jego rzecz przelewem takiej wierzytelności przez T. F., w pierwszej kolejności rozważyć należy podniesiony przez pozwaną zarzut bezskuteczności cesji z uwagi na brak jej przyczyny prawnej oraz zarzut naruszenia przepisu art. 1036 kc.

Zgodnie z przepisem art. 509 par. 1 kc wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Zgodnie z par. 2 art. 509 kc wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Umowa przelewu wierzytelności jest czynnością kauzalną. Zgodnie z art. 510 par. 1 kc umowa sprzedaży, zamiany, darowizny lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia wierzytelności przenosi wierzytelność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły. Z treści umowy przelewu z dnia 6 maja 2009 r. jednoznacznie wynika, że wolą T. F. było przelanie na powoda roszczenia – wierzytelności o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętych pozwem nabytych w wyniku

dziedziczenia po A. F. nieodpłatnie na rzecz powoda. Świadczy o tym zwolnienie nabywcy wierzytelności z obowiązku zaliczenia przez powoda otrzymanej darowizny na schedę spadkową. Powód tak określoną darowiznę przyjął. Jak z tego wynika przyczyną prawną dokonanego przelewu była causa donandi, a umowa przelewu jest ważna i wywołała zamierzony skutek prawny.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługuje właścicielowi. A. F. był właścicielem działek (...). Zmarł 16 sierpnia 2005 r. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości należne za okres do dnia jego śmierci czyli do dnia otwarcia spadku weszło więc w skład spadku po nim stosownie do przepisu art. 922 par. 1 kc. Wynagrodzenie takie za okres po dniu 16 sierpnia 2005 r. stanowi własną wierzytelność osób nabywających spadek. Matka powoda przelała, więc na jego rzecz zarówno wierzytelność w części wchodzącej w skład spadku jak i wierzytelność w części jej własnego prawa przysługującą w dacie dokonania przelewu. Wobec określenia przelanej wierzytelności jako roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy zastrzeżeniu, że przelew dotyczy wyłącznie wierzytelności tego rodzaju, a nie prawa własności i bez określenia terminu końcowego, powód uzyskał także wierzytelność z tego tytułu powstałą po dokonaniu przelewu.

Zgodnie z przepisem art. 1036 kc, spadkobierca może za zgodą pozostałych spadkobierców rozporządzić udziałem w przedmiocie należącym do spadku. W braku zgody któregośkolwiek z pozostałych spadkobierców rozporządzenie jest bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku. Bezsprzeczne w sprawie jest, że do chwili zamknięcia rozprawy nie został dokonany dział spadku po A. F.. Przelew wierzytelności nastąpił pomiędzy dwojgiem spadkobierców. Nie ma jednak dowodu, że na tę czynność prawną zgodę wyraził J. F. będący także spadkobiercą swego ojca. Nie niweczy to jednak skutku dokonanego przelewu. Rozporządzenie udziałem w przedmiocie należącym do spadku bez zgody współspadkobiercy powoduje bezskuteczność takiego rozporządzenia o tyle o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku. Chodzi o naruszenie interesów majątkowych spadkobiercy związanych z działem spadku. Sama czynność prawna tak dokonana nie jest nieważna, jest czynnością ważną i wywołuje skutki prawne pomiędzy stronami czynności i osobami trzecimi z wyjątkiem współspadkobierców, co pozwala na przeprowadzenie działu spadku tak jakby rozporządzenia nie było ( tak A. Kidyba (w) komentarzu do art. 1036 kc w programie komputerowym Lex tezy 1-4 i 6 ). Zgodnie z przepisem art. 1035 kc do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych, a w wyniku odesłania w art. 688 kpc przepisy o zniesieniu współwłasności. Przepis art. 623 kpc stanowi zaś, że przede wszystkim o ile zachodzą ku temu warunki, sąd dokonuje podziału w naturze na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli. Oczywistą rzeczą jest, że roszczenie – wierzytelność o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy ma charakter pieniężny. Jest więc podzielne i będzie istniało tak długo jak długo istnieje pieniądź. W żaden sposób nie można więc racjonalnie twierdzić, że zbycie przez T. F. na rzecz powoda jej udziału w 1/3 tej wierzytelności należącej do spadku naruszyło uprawnienia pozostałych współspadkobierców na podstawie przepisów o dziale spadku. Jak bowiem zastrzeżono przelew nie dotyczył udziału we współwłasności jej przypadającego na skutek dziedziczenia. Dlatego kwestionowanie przez pozwaną nabycia dochodzonej wierzytelności przez powoda jest pozbawione podstaw.

Nie jest również trafne twierdzenie pozwanej, że A. F. w porozumieniu zawartym w postanowieniu par. 6 aktu notarialnego z dnia 27 grudnia 2004 r. zrezygnował z roszczeń z tytułu posiadania rzeczy przez pozwaną. Zgodnie z porozumieniem zawartym w par. 6 in fine tego aktu notarialnego A. F. oświadczył, że realizacja umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości opisanych w par. 1 aktu wyczerpuje wszelkie jego roszczenia z tytułu posiadania przez gminę tych nieruchomości i użytkowania ich w charakterze dróg. Nieruchomości opisane w par. 1 aktu to działki (...)i (...)oraz (...). Przyrzeczona umowa sprzedaży nie została jednak nigdy zawarta, a rezygnacja z roszczeń była od zawarcia umowy uzależniona. Nie ma przy tym znaczenia, dlaczego do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Ta ostatnia kwestia zostanie omówiona przy rozważaniach dotyczących podniesionego przez pozwaną zarzutu nadużycia prawa podmiotowego przez powoda. Tak, więc A. F. w żadnym wypadku nie zrzekł się roszczeń związanych z posiadaniem jego nieruchomości przez pozwaną gminę jako drogi.

Pozwana w odpowiedzi na pozew podniosła zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powoda polegający na tym, że powód złożył oświadczenie, w którym zobowiązał się wykonać postanowienia umowy z dnia 27 grudnia 2004 r.



po dokonaniu przez pozwaną zapłaty wszystkich wymienionych tam rat, której to zapłaty pozwana w dobrej wierze dokonała. Dopiero po dokonaniu zapłaty powód wystąpił z powództwem w tej sprawie. Jak Sąd ustalił pismem z dnia 12 stycznia 2007 r. powód oświadczył pozwanej, że do ostatecznej umowy sprzedaży gruntu, którego jest współwłaścicielem przystąpi po spłaceniu wszystkich rat wyszczególnionych w umowie z dnia 27 grudnia 2004 r. Jednocześnie powód wniósł o zwaloryzowanie pierwszej raty i naliczenie odsetek. Domagał się ustalenia nowej ceny kwestionując postanowienie par. 4 umowy dotyczące braku oprocentowania rat i sposobu ich waloryzacji. Wbrew stanowisku pozwanej powód nigdy nie wyraził zgody na zawarcie umowy sprzedaży na warunkach określonych w umowie przedwstępnej z dnia 27 grudnia 2004 r. Powód nie stawił się też w dniu 19 stycznia 2007 r. do kancelarii notarialnej notariusza J. W. celem zawarcia umowy sprzedaży. Nie mógł, więc uczestniczyć w żadnych poczynionych tam ustaleniach, a mimo tego pozwana pismem z dnia 31 stycznia 2007 r. poinformowała powoda, że od miesiąca lutego 2007 r. będą wypłacane raty zgodnie z umową z dnia 27 grudnia 2004 r. przy czym będą one waloryzowane dopiero od kolejnego miesiąca od zawarcia umowy sprzedaży powołując się na uzgodnienia poczynione w dniu 19 stycznia 2007 r. Zauważyć przy tym należy, że termin zawarcia umowy ostatecznej określony w umowie przedwstępnej z A. F. ustalono na dzień 31 stycznia 2005 r. Zgodnie z przepisem art. 390 par. 3 kc roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Spadkobiercy A. F. i pozwana nie zawarli w formie aktu notarialnego umowy mocą, której przedłużyliby termin zawarcia umowy ostatecznej. Termin dochodzenia roszczeń z tej umowy upłynął, więc z dniem 31 stycznia 2006 r. Po tym terminie roszczenia stron wynikające z umowy uległy przedawnieniu. W styczniu 2007 r. powód nie był zobowiązany do zawarcia umowy z pozwaną, a pozwana nie była zobowiązana do zapłaty kwot określonych w umowie przedwstępnej jako cena sprzedaży działek (...).

Wskazać jeszcze należy, że przyczyny z jakich nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej nie mogą obciążać powoda, gdyż nie leżały po jego stronie. To, że jedna z działek nie była zapisana w księdze wieczystej i dlatego nie można było przygotować dokumentacji przewłaszczeniowej nie może obciążać powoda. Te przyczyny leżą po stronie pozwanej i A. F. – stron umowy z dnia 27 grudnia 2004 r., które nie wykazały się należytą starannością w swoich sprawach. Ten zarzut szczególnie należy odnieść do pozwanej jako podmiotu prawa publicznego dysponującego środkami publicznymi.

Zgodnie z przepisem art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W doktrynie prawa cywilnego utrwalone są poglądy, że unormowanie art. 5 k.c. przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. W związku z tym art. 5 k.c. może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Wykonywanie prawa podmiotowego ograniczone jest wskazanymi w art. 5 k.c. względami teleologicznymi (społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa) oraz aksjologicznymi (zasady współzycia społecznego). Dla zastosowania wskazanego przepisu nie wystarczy tylko niezgodność, ale konieczne jest wystąpienie sprzeczności, a więc danego sposobu wykonywania prawa nie da się zupełnie pogodzić z jego przeznaczeniem lub zasadami współzycia społecznego. Zasadniczą podstawę stwierdzenia wystąpienia nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa dookreśla w koniecznym stopniu sposób korzystania z prawa podmiotowego, pozwalając innym uczestnikom obrotu prawnego racjonalnie przewidywać aktualny oraz przyszły kształt sytuacji faktycznej i prawnej podmiotu i uwzględnić ją w toku wykonywania swoich praw podmiotowych. Inne postępowanie podmiotu nie jest uważane za wykonywanie prawa i takiemu podmiotowi nie tylko nie przysługuje roszczenie o udzielenie mu ochrony, ale ponadto pojawia się element jego odpowiedzialności za ewentualne skutki postępowania niezgodnego z przeznaczeniem prawa. Zastosowanie art. 5 k.c. powoduje, że podmiotowi prawa nie będą przysługiwały roszczenia względem innych osób. Zasady współzycia społecznego to nieskodyfikowane powszechnie normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości, (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych, charakter obiektywny, w czym są podobne do zwyczajów, oraz walor powszechności. Normy moralne pozostają w zasadniczym związku z zasadami

współzycia społecznego Wskazuje się także na walor społecznej, obiektywnej akceptacji zasad współzycia oraz ich wielką dynamikę i elastyczność procesu ich ewolucji. W doktrynie starano się także uchwycić charakter i źródła wartości leżących u podstaw akceptacji omawianych zasad i wskazano zarówno wartości kultury chrześcijańskiej lub bardziej ogólnie ujętej kultury europejskiej, jak i wartości konstytucyjne ( tak Tomasz Sokołowski (w) komentarzu do art. 5 kc w programie komputerowym Lex tezy 2-3, 9, 19, 22, 25-26 i przywołane tam orzecznictwo oraz literatura ).

Strona powołująca się na naruszenie zasad współzycia społecznego powinna naruszone zasady wskazać. Prawdziwym problemem jest ustalenie treści zasad współzycia społecznego. Zasady współzycia społecznego są szczególnymi regułami postępowania w życiu. Prezentowane w doktrynie, dość ogólne i mało precyzyjne ujęcie reguł zaliczanych do zasad współzycia społecznego znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego nadużycie prawa podmiotowego to zachowanie rażące, nieakceptowalne z aksjologicznego, ewentualnie teleologicznego punktu widzenia (por. wyrok SN z dnia 4 kwietnia 1997 r. IICKN118/97, OSP 1998/1/3 ). Zwroty użyte w art. 5 kc, zdaniem Sądu Najwyższego, w istocie oznaczają odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera (tak wyroki SN z dnia 3 października 2000 r. ICKN308/00 Lex52468 i z dnia 4 października 2001 r. ICKN458/00 Lex52659 ). W innych wyrokach akcentuje się moralny wymiar zasad współzycia społecznego, podkreślając, że stwierdzenie nadużycia prawa wymaga skonkretyzowania działań, które "pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w społeczeństwie" (wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r. ICKN459/97 Lex78424 ). Na treść zasad współzycia społecznego składają się, w ocenie Sądu Najwyższego, "akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych" (wyrok SN z dnia 3 lutego 1998 r. ICKN459/97 ) – tak M. Pyziak-Szafnicka w komentarzu do art. 5 kc w programie komputerowym Lex. Natomiast Tomasz Sokołowski w komentarzu do art. 5 kc zawartym w tym samym programie wskazał, że powoływanie się na naruszenie zasad współzycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona oraz wskazanie pełnej treści powoływanej zasady (por. wyrok SN z dnia 14 października 1998 r. IICKN928/97, OSNC 1999/4/75; oraz SN z dnia 20 grudnia 2006 r. IVCSK263/06 Lex257664 i Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 6 czerwca 2006 r. IIAKa86/06, KZS 2006/7-8/108 ).

Zdaniem Sądu, w stanie faktycznym sprawy brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutu nadużycia prawa podmiotowego przez powoda. Pozwana nie wskazała, jaką konkretną zasadę współzycia społecznego o konkretnej treści naruszył powód. Powód jako współwłaściciel nieruchomości może domagać się ochrony prawa własności wobec podmiotu, który to prawo narusza i postępuje w sposób wyżej opisany. Pozwana nie może bronić się tym zarzutem także z tej przyczyny, że w ten sposób próbuje ukryć swoją nieudolność i brak dbałości o środki publiczne. Trudno bowiem uwierzyć aby w obowiązującym stanie prawnym nie było możliwości przejęcia nieruchomości przez pozwaną gminę w związku z wykonywaniem zadań publicznych.

Co do istoty sprawy to zgodnie z przepisem art. 224 par. 2 kc 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. Przepis art. 225 kc stanowi zaś, iż 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.

Roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługują właścicielowi wobec posiadacza samoistnego stosownie do przepisów art. 224 par.1 i 2 kc i art. 225 kc, a wobec posiadacza zależnego stosownie do przepisu art.230 kc. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może, więc przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie, bez podstawy prawnej, faktycznie władał rzeczą, byłby, zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 par.1 kc. Dochodzenie tak zwanych roszczeń uzupełniających może nastąpić oddzielnie, niezależnie od dochodzenia roszczenia windykacyjnego, a roszczenia te mogą być samodzielnym przedmiotem obrotu prawnego ( Z. Gordon: Kodeks Cywilny z Komentarzem, WP Warszawa 1989 t.1 s.194, teza 1 ).

Przyjmuje się, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wobec posiadacza samoistnego i zależnego w złej wierze ( art. 225 kc i art. 230 kc ) oraz posiadacza samoistnego i zależnego w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy ( art. 224 par.2 kc i art. 230 kc ) łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego (może zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy, lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz np. wynajął lub wydzierżawił) jak i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (może bowiem zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku korzystania z cudzej rzeczy). Mimo pełnienia podobnych funkcji do realizowanych przez roszczenia o naprawienie szkody i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, jest ono jednak - podobnie jak inne roszczenia przewidziane w art. 224 par.2 i art. 225 kc - odrębnym roszczeniem, niezależnym od przesłanek roszczeń o naprawienie szkody i zwrot bezpodstawnego wzbogacenia. W szczególności zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Takie poglądy wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2000 r. ( IVCKN5/00, Lex52680 ).

Zdaniem Sądu nie budzi wątpliwości to, że pozwana w okresie objętym żądaniem pozwu była posiadaczem nieruchomości powoda w złej wierze. Świadczą to tym przywołana wyżej treść korespondencji między stronami, uchwały Rady pozwanej gminy opisane wyżej, a przede wszystkim treść aktu notarialnego z dnia 27 grudnia 2004 r. Z postanowienia par. 4 umowy ( tego, który drugi raz oznaczono jako par. 4 ) wynika wprost, że nieruchomości objęte oświadczeniami stron zostały już wydane pozwanej. Poza tym o fakcie władania pozwanej nieruchomościami A. F. świadczy postanowienie par. 6 in fine. W tym postanowieniu pozwana w jednoznaczny sposób starała się zabezpieczyć przed roszczeniami A. F. z tytułu posiadania i użytkowania przez nią jego nieruchomości pod drogi. Także z zeznań Wójta pozwanej oraz z zeznań świadka J. K. wynika, że inwestycje na nieruchomościach A. F. zostały poczynione przez pozwaną i to zanim J. W. (1)został jej Wójtem. Pozwana jako posiadacz w złej wierze korzystała i korzysta z nieruchomości powoda stanowiących drogi, chodniki i ciąg pieszy wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej. Wzdłuż nieruchomości powoda wybudowano domy mieszkalne dla mieszkańców pozwanej gminy, co stało się za wiedzą i zgodą pozwanej. Działka (...) jest zapisana w ewidencji gruntów jako droga, taka jest też jej funkcja, bo łączy ona dwie ulice gminne (...). Nie jest istotne, że nie jest to ulica, bo jest zbyt wąska, ale jest to ciąg pieszy wykorzystywany przez mieszkańców i to nie tylko tych, którzy mieszkają w domach wybudowanych na działkach sprzedanych przez ojca powoda. Nie ma znaczenia, że pozwana nie urządziła tam chodnika, co zresztą należy do jej zadań własnych. To, że obecnie pozwana ulice tych nie odśnieża i nie sprząta nie zmienia tej oceny podobnie jak to, że w roku 2013 pozwana przestała ulice (...) zaliczać do dróg gminnych. Istotny jest bowiem faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, których pozew dotyczy przez mieszkańców gminy.

Oczywistym jest, że pozwana jako osoba prawna sama nie mogła i nie może korzystać z tych nieruchomości. Doprowadziła jednak do tego, że z nieruchomości korzystali, a właściwie musieli korzystać mieszkańcy i inne osoby, gdyż pozwana nie realizuje obowiązków wynikających z zadań własnych gminy. Zgodnie z przepisem art. 6 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Zgodnie zaś z przepisem art. 7 ust.1 tej ustawy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy gminnych dróg, ulic oraz organizacji ruchu drogowego. Jak wynika z przywołanych przepisów do obowiązków pozwanej należy zapewnienie dojazdu i dojścia do nieruchomości znajdujących się na terenie gminy i umożliwienie swobodnego poruszania się wszystkich osób po jej terenie. Pozwana cele te realizowała, ale dopuszczając do korzystania przez mieszkańców z nieruchomości stanowiących współwłasność powoda. Niekiedy pozwana zmuszała do korzystania z tych nieruchomości jak to się stało w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 6 sierpnia 2012 r. Nie trudno sobie wyobrazić, że decyzje podobnej treści, gdy chodzi o dostęp do drogi publicznej

uzyskały inne osoby budujące domy na tym terenie. Z tych wszystkich względów Sąd uznał roszczenie powoda za usprawiedliwione, co do zasady.

Roszczenie powoda jest też usprawiedliwione, co do wysokości.

Pozwana kwestionowała wysokość roszczenia powoda, sama jednak w tym przedmiocie nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych. Powód w kwestii wysokości roszczenia odwoływał się do opinii biegłego J. M. wydanej w sprawie IC1462/09. W opinii tej biegły ustalił wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w okresie od 3 listopada 1999 r. do 3 listopada 2009 r. W tej sprawie powód dochodzi wynagrodzenia za korzystanie z tych samych nieruchomości w okresie od 11 grudnia 2002 r. do 3 listopada 2009 r. Zdaniem Sądu postawą ustalenia wynagrodzenia należnego powodowi w tej sprawie jest wcześniej wydana opinia biegłego J. M..

Zgodnie z przepisem art. 365 par. 1 kpc orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Zgodnie zaś z przepisem art. 366 kpc wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko, co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponad to tylko między tymi samymi stronami.

Istnieje tożsamość stron postępowania w tej sprawie i w sprawie IC1462/09 Sądu Rejonowego wG.. W orzecznictwie sądowym kwestia zakresu wiązania sądu innym prawomocnym wyrokiem nie jest ujmowana jednolicie, a poglądy orzecznictwa w tej kwestii ulegają liberalizacji. W wyroku z dnia 13 stycznia 2000 r. ( IICKN655/98, Lex51062 ) Sąd Najwyższy przyjął, że istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu wyraża się w tym, że także inne sądy, inne organy państwowe, a w przypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby muszą brać pod uwagę fakt istnienia i treść prawomocnego orzeczenia sądu. Wynikający z niej stan wiązania ograniczony jest jednak, co do zasady, tylko do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji orzeczenia i nie obejmuje jego motywów. Już jednak w wyroku SN z dnia 15 lutego 2007 r. ( IICSK452/06, OSNC-ZD 2008 nr A poz. 20 ) wyrażono pogląd, że zawarte w uzasadnieniu orzeczenia motywy rozstrzygnięcia mogą mieć znaczenie dla ustalenia zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia czyli granic prawomocności materialnej ( tak H. Dolecki: Kodeks Postępowania Cywilnego, Wolters Kluwer Business t. I s. 1144, tezy 2 i 4 ). Powaga rzeczy osądzonej zachodzi przede wszystkim wtedy, gdy żądanie powoda jest tożsame z przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia, które zapadło w innej sprawie, a więc, gdy w obu sprawach żądania były identyczne. Nie ma mowy o takiej sytuacji w procesie o dalszą – ponad prawomocnie uwzględnioną – część świadczenia z tego samego stosunku prawnego. Sąd nie może w niezmienionych okolicznościach odmiennie orzec o zasadzie odpowiedzialności pozwanego ( por. uchwała SN z dnia 29 marca 1994 r., IIICZP29/94, Lex84472 – tamże s. 1150, teza 5 ). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013 r. ( IVCSK624/12, Lex1353259 ) wyrażono bardziej kategoryczny i ogólny pogląd. SN bowiem uznał, że co do zasady mocą wiążącą i powagą rzeczy osądzonej objęta jest jedynie sentencja wyroku, a nie jej uzasadnienie. Jednakże powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne do określenia jego zakresu. W sytuacji, gdy zachodzi wiązanie prawomocnym orzeczeniem sądu i ustaleniami faktycznymi, które legły u jego podstaw, niedopuszczalne jest w innej sprawie o innym przedmiocie dokonywanie ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z prawomocnie osądzoną sprawą. Rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami inny spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym, wcześniejszym wyroku.

Powoda nie mogą obciążać ujemne konsekwencje procesowe i materialnoprawne odrzucenia przez sąd drugiej instancji dowodu z opinii biegłego przeprowadzonego przez sąd pierwszej instancji na wniosek strony przeciwnej. Skoro bowiem opinia biegłego, przeprowadzona przez sąd pierwszej instancji na wniosek strony pozwanej, potwierdziła zarzuty powoda, a nie strony pozwanej, to powód nie miał żadnego interesu procesowego w zgłaszaniu przed sądem pierwszej instancji wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Ponieważ sąd nie może odrzucić merytorycznych wniosków wynikających z opinii biegłego bez przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego, powód nie ma również żadnych podstaw do przypuszczeń, że sąd pierwszej czy drugiej instancji odrzuci tę

opinię, bez powołania innego biegłego. Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 27 marca 2013 r. ( IIIAUa1077/12, Lex1314780 )

W sprawie IC1462/09 został przeprowadzony dowód z opinii biegłego, który ustalił wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości akceptowaną przez powoda skoro powołuje się on na tę opinię w aktualnie rozpoznawanej sprawie. Pozwana wnosząc apelację od wydanego w tamtej sprawie wyroku podniosła zarzuty dotyczące opinii biegłego, które nie zostały podzielone przez Sąd Okręgowy w Gdańsku rozpoznający apelacje obu stron. Sąd ten uznał, że opinia biegłego M. jest prawidłowa i wystarczająca dla rozstrzygnięcia sprawy. W stanie faktycznym sprawy i wobec tożsamości stron oraz takiej samej podstawy faktycznej i prawnej jak w sprawie IC1462/09, Sąd Okręgowy związany jest poczynionymi ustaleniami i rozstrzygnięciem, co do stanu prawnego i wysokości roszczenia należnego powodowi. Nie zmienia tego okoliczność, że dochodzone roszczenie powód nabył na podstawie przelewu wierzytelności, gdyż nabył takie samo roszczenie jak wcześniej dochodzone.

Nie jest trafny, podniesiony w odpowiedzi na pozew, zarzut braku możliwości posłużenia się opinią biegłego J. M. przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Rzeczywiście, zgodnie z przepisem art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 ( ust. 3 ). Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził ( ust. 4 ). Czynniki, o których mowa w art. 154 ustawy to: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. brak planu miejscowego, brak studium zagospodarowania terenu, brak decyzji o warunkach zabudowy.

Przywołane przepisy mają prowadzić do tego aby operat szacunkowy był możliwie aktualny z uwagi na upływ czasu oraz zmiany stanu prawnego i faktycznego, a także zmiany sytuacji na rynku nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 316 par. 1 kpc sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Jednakże stan rzeczy istniejący w dacie zamknięcia rozprawy w sprawie IC1462/09 i tej sprawy był identyczny, gdy chodzi o dane stanowiące podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Biegły M. wydawał opinię w maju 2010 r., a dotyczyła ona okresu wstecznego. Po jej wydaniu nie wystąpiły żadne nowe okoliczności uzasadniające jej aktualizację. Nie było, więc podstaw do uznania, że opinia nie odzwierciedla stanu istniejącego na dzień zamknięcia rozprawy.

Mając na uwadze tak poczynione rozważania i ustalenia Sąd uznał roszczenie powoda za zasadne do kwoty 220 764,08 zł. Powód domagał się kwoty 221 326 zł. za 6 lat i 11 miesięcy oznaczając jednocześnie okres dochodzonego roszczenia od dnia 11 grudnia 2002 r. do 3 listopada 2009 r., to jest w rzeczywistości za 6 lat, 10 miesięcy i 24 dni. Zgodnie z opinią biegłego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za rok z uwzględnieniem jego 1/3 wynosiło 32 000 zł., a tym samym za miesiąc wynosiło 2 666 zł. i za dzień wynosiło 87,67 zł. Łącznie –  $6 \times 32\ 000\ \text{zł.} = 192\ 000\ \text{zł.} + 10 \times 2\ 666\ \text{zł.} = 26\ 660 + 24 \times 87,67 = 2\ 104,08\ \text{zł.}$ , co daje kwotę 220 764,08 zł.

Tę kwotę zasądzono na rzecz powoda w punkcie 1. wyroku na podstawie przepisów art. 509 par.1 i 2 kc oraz art. 224 par. 2 kc i art. 225 kc.

W punkcie 1. wyroku na podstawie przepisu art. 481 par. 1 kc zasądzono na rzecz powoda odsetki ustawowe. Powód domagał się odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu zarówno od kwoty 16 000 zł. pierwotnie dochodzonej jak i od kwoty rozszerzonego pismem z dnia 20 lutego 2013 r. powództwa ostatecznie sprecyzowanego na kwotę 221 326 zł. Jednocześnie do pozwu dołączono wezwanie z dnia 25 października 2009 r., doręczone pozwanej dnia 26 października, do zapłaty kwoty 122 580 zł. Na to samo wezwanie do zapłaty powód powoływał się w pozwie w sprawie IC1462/09, w której zasądzono na jego rzecz kwotę 63 351,45 zł. Skoro tak to powód przed wniesieniem pozwu w tej sprawie wezwał pozwaną jeszcze jedynie do zapłaty kwoty 59 228,55 zł. i tylko od takiej kwoty należą się

odsetki ustawowe od dnia wniesienia pozwu, skoro powód mimo zakreślenia pozwanej 14-dniowego terminu płatności domagał się odsetek dopiero od dnia wniesienia pozwu, co nastąpiło 11 grudnia 2012 r. Żądaniem pozwu w tym zakresie Sąd jest związany. Pismo z dnia 20 lutego 2013 r. rozszerzające powództwo zostało doręczone pozwanej w dniu 1 marca 2013 r. ( k. 139 ). Tym samym dopiero w dniu 2 marca 2013 r. pozwana opóźniła się z zapłatą pozostałej części dochodzonej kwoty to jest 161 535,53 zł. i od tego dnia powodowi należą się odsetki ustawowe.

W punkcie 2. wyroku na podstawie przepisów art. 509 par. 1 i 2 kc i art. 224 par. 2 kc oraz art. 225 kc i art. 481 par. 1 kc stosowanych, a contrario oddalono powództwo co do części należności głównej i części odsetek ustawowych.

W punktach 3. i 4. wyroku orzeczono o kosztach postępowania na podstawie przepisów art. 108 par. 1 kpc i art. 98 par. 1 kpc obciążając nimi pozwaną, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z tego tytułu zasądzono od pozwanej na rzecz powoda kwotę 800 zł. z tytułu uiszczonej opłaty od pierwotnie zgłoszonego roszczenia. Nakazano też ściąganie na rzecz Skarbu Państwa brakującej części opłaty od pozwu, której powód po rozszerzeniu żądania pozwu nie uiścił.