

Sygn. akt I C 153/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Sidyk

Protokolant: Magdalena Adamus

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2015 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. G., M. J. i A. J.

przeciwko Gminie C.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy C. na rzecz powódki E. G. kwotę 31 155 zł (trzydzieści jeden tysięcy sto pięćdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami, z tym że:

- od kwoty 17 209 zł (siedemnaście tysięcy dwieście dziewięć złotych) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 2 lutego 2013 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku i kolejnymi ustawowymi odsetkami w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty;
- od kwoty 13 946 zł (trzynaście tysięcy dziewięćset czterdzieści sześć złotych) w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 5 marca 2015 roku i kolejnymi ustawowymi odsetkami w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanej Gminy C. na rzecz powoda M. J. kwotę 31 155 zł (trzydzieści jeden tysięcy sto pięćdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami, z tym że:

- od kwoty 17 209 zł (siedemnaście tysięcy dwieście dziewięć złotych) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 2 lutego 2013 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku i kolejnymi ustawowymi odsetkami w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty;
- od kwoty 13 946 zł (trzynaście tysięcy dziewięćset czterdzieści sześć złotych) w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 5 marca 2015 roku i kolejnymi ustawowymi odsetkami w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty;

3. zasądza od pozwanej Gminy C. na rzecz powoda A. J. kwotę 31 155 zł (trzydzieści jeden tysięcy sto pięćdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami, z tym że:

- od kwoty 17 209 zł (siedemnaście tysięcy dwieście dziewięć złotych) w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 2 lutego 2013 roku do dnia 22 grudnia 2014 roku, 8% w stosunku rocznym od dnia 23 grudnia 2014 roku i kolejnymi ustawowymi odsetkami w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty;
- od kwoty 13 946 zł (trzynaście tysięcy dziewięćset czterdzieści sześć złotych) w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 5 marca 2015 roku i kolejnymi ustawowymi odsetkami w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty;

4. oddala powództwo w pozostałej części;

5. zasądza od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwotę po 3 448 zł 50 gr (trzy tysiące czterysta czterdzieści osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 153/15

UZASADNIENIE

Powodowie E. G., M. J. i A. J. w pozwie z dnia 3 grudnia 2012 roku wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanej Gminy C. kwoty 51 629 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powodów położonej w C. przy ul. (...), wpisanej do księgi wieczystej Kw nr (...), w okresie od 1 listopada 2009 r. do dnia 1 grudnia 2012 r. oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż są współwłaścicielami w częściach równych po 8/24 nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) k.m. 9 obręb G. położonej w C. przy ulicy (...) o powierzchni 0,9561 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) przez Sąd Rejonowy w C.. Przedmiotową nieruchomość powodowie uzyskali jako spadek po ojcu Z. J. oraz jako darowiznę od matki H. J.. Decyzją Nr (...) z dnia 15 października 2008r. znak: (...) Prezydent Miasta C. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu składającego się z działki powodów o numerze ewidencyjnym (...) określając rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowo – usługowa, obejmująca budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynku usługowego. Na nieruchomości powodów faktycznie nie ma jednak możliwości zabudowy, ponieważ na działce znajduje się otwarty kanał deszczowy biegnący z ulicy (...) (dawna ulica (...)), z którego odprowadzane są celowo spływy opadowe bezpośrednio na działkę powodów tworząc rozlewisko i podtapiając teren. Kanał ten zlokalizowano na działce powodów bezprawnie, bez zgody powodów i ich poprzedników prawnych. Niezależnie od wylotu tego kanału, który systematycznie zalewa działkę, woda na nieruchomość powodów kierowana jest także z innych pobliskich ulic gminnych, tj. z otwartych rowów z ul. (...). Tym samym Gmina, która jest odpowiedzialna za odwodnienie dzielnicy G. i jako eksploatująca infrastrukturę odwadniającą C., w tym zlokalizowaną na działce powodów, doprowadziła do stanu immisji bezpośredniej polegającej na bezpośrednim i celowym kierowaniu wody z ulic gminnych na nieruchomość powodów powodując degradację działki nr (...). Pomimo faktu, że problem zalewania działki w opisany sposób istnieje od ponad dwudziestu lat i był zgłaszany wielokrotnie przez właścicieli nieruchomości z żądaniem zrealizowania przez Gminę rozwiązania odprowadzania wód opadowych w sposób umożliwiający korzystanie z nieruchomości, to liczna i wieloletnia korespondencja okazała się zupełnie bezskuteczna. Powodowie wnoszą zatem o ustalenie wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów przez pozwaną i wyegzekwowanie go za okres ostatnich 3 lat.

Pozwana Gmina C. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana zarzuciła, iż nie jest posiadaczem działki nr (...). Z okoliczności sprawy nie wynika kto jest odpowiedzialny za immisje bezpośrednie tj. zalewanie działki powodów wodami deszczowymi, jaki jest ich zakres i częstotliwość, czy wpływa to na posiadanie działki przez powodów. Zdaniem pozwanej, powodowie w pozwie nie wskazali, z jakim posiadaniem mamy do czynienia i czy może jest to posiadanie służebności. Jeżeli ewentualnie mamy w niniejszej sprawie do czynienia z posiadaniem służebności, to pozwana podnosi zarzut zasiedzenia służebności gruntowej. Istniejąca na działce nr (...) kanalizacja deszczowa, w tym kanał, studzienka i wylot zostały wybudowane przez rokiem 1973 r. i od tego czasu były w samoistnym posiadaniu pozwanej lub Skarbu Państwa, od którego pozwana Gmina przejęła instalację w wyniku komunalizacji mienia. Zasiedzenie służebności skutkuje, iż obecnie pozwana nie jest już zobowiązana do zapłaty jakiegokolwiek kwoty na rzecz powodów z tytułu ewentualnego posiadania części działki nr (...). Ponadto w pozwie nie została wykazana, ani okoliczność posiadania działki przez pozwaną Gminę, ani obszar

tego posiadania, jak również powodowie nie przedstawili konkretnych wyliczeń samej wysokości odszkodowania (k. 50-51).

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2013 roku powodowie nadmienili, że w niniejszym postępowaniu bezspornym jest, że na działce powodów znajduje się otwarty kanał deszczowy biegnący z ulicy (...) (dawna ul. (...)), z którego odprowadzane są celowo spływy opadowe bezpośrednio na działkę powodów tworząc rozlewisko i podtapiając teren. Rzeczony kanał zlokalizowano na działce bezprawnie, bez zgody powodów i ich poprzedników prawnych. W opinii powodów pozwana zachowywała się jak posiadacz samoistny całości działki. Zakres korzystania z działki powodów jest nieoznaczony i zmienny, bo uzależniony od ilości opadów w danym czasie. Rzeczony kanał nie powstał, ani na mocy umowy, ani na mocy orzeczenia sądowego. Była to tzw. „samowola budowlana” pozwanej. W niniejszej sprawie strony nie łączy żadna umowa, ani orzeczenie sądowe, a więc koszty utrzymywania urządzeń przesyłowych powinny obciążać pozwaną – zwłaszcza, jeśli poczytuje się ona za właściciela urządzeń przesyłowych, korzystającego ze służebności przesyłu na nieruchomości powodów. Powodowie wycenili wartość swojej nieruchomości o powierzchni 0,9561 ha (tj. (...)) w oparciu o znalezione w internetowych serwisach pośrednictwa nieruchomości oferty porównywalnych nieruchomości budowlanych – czyli na podstawie cen funkcjonujących na rynku (...). Średnia cena czynszu dzierżawnego w C. (w okolicach śródmieścia) za metr kw. kształtuje się na poziomie ok. 0,30 – 2,00 za m² / miesiąc. Powodowie znając wady swojej nieruchomości przede wszystkim jej podmokły oraz rozległy teren są świadomi, iż nie uzyskaliby najwyższych stawek na wydzierżawienie tego gruntu, lecz najniższe. Stąd też założenie, iż wartość nieruchomości powodów, na rynku dzierżawy gruntów wynosi ok. 0,15 zł / m² / miesiąc. W opinii powodów jest to minimalna cena rynkowa z racji, iż pozwana zajmuje nieoznaczoną część działki, bowiem jest to uzależnione od ilości wód gruntowych występujących w danym okresie. Powodowie domagają się czynszu za całość działki, bo z całej działki korzystać nie mogą w sposób zgodny z jej przeznaczeniem, czyli pod zabudowę. (k. 64-66).

W piśmie procesowym z dnia 4 marca 2015 roku (k. 280-281) powodowie rozszerzyli do dnia 1 marca 2015 roku okres, za jaki domagają się zapłaty roszczenia uzupełniającego z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z nieruchomości powodów. Reasumując, wniesli o zasądzenie od pozwanej Gminy na ich rzecz solidarnie kwoty 93 465 zł wraz z ustawowymi odsetkami, z tym że:

- od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty co do kwoty 51 629 zł,
- od dnia 5 marca 2015 roku do dnia zapłaty co do kwoty 41 836 zł.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie E. G., M. J. i A. J. są współwłaścicielami po 1/3 części nieruchomości gruntowej położonej C. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka numer (...), obręb G., o powierzchni 0,9561 ha. Powyższą nieruchomość powodowie nabyli na podstawie dziedziczenia po ojcu Z. J. zmarłym w dniu 31 grudnia 1997r. oraz na podstawie umowy darowizny zawartej z matką H. J. w dniu 21 listopada 2007r. przed notariuszem K. S. – Repertorium A nr (...)

Decyzją nr (...) z dnia 15 października 2008r. Prezydent Miasta C. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu składającego się z działki powodów o numerze (...) i części działki nr (...) określając rodzaj inwestycji: zabudowę mieszkaniowo-usługową, obejmującą budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynku usługowego, realizację układu dróg wewnętrznych.

/ **dowód:** odpis zwykły księgi wieczystej Kw nr (...) (k. 12-13), kopia mapy zasadniczej (k. 15), wypis z rejestru gruntów (k. 20), odpis decyzji nr (...) Prezydenta Miasta C. o warunkach zabudowy z dnia 15 października 2008r. (k. 16-19)/

Obszar zajmowany, między innymi przez działki powodów oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) został zlokalizowany na osiedlu (...) w C., pomiędzy ulicami (...), która ogranicza analizowany teren od strony wschodniej, ulicą (...), ograniczającą obszar od strony południowej po skosie, ul. (...), będącą granicą obszaru od strony zachodniej oraz groblą, która od strony północnej analizowanego obszaru łączy niejako ulicę (...). Obszar działek (...) jest terenem,

który można zakwalifikować jako obszar pozbawiony zainwestowania, porośnięty roślinnością wysoką, średnią i niską, występującą jako samosiewy, chwasty, bez jakiegokolwiek usystematyzowania. Teren obydwu działek w zasadzie należy uznać za płaski o różnicy rzędnych nie przekraczających jednego metra.

Działki o numerach (...) z racji swojego usytuowania, charakteryzują się rzędnymi wysokościami, które nie kwalifikują ich w położeniu najniższym w obszarze zawartym pomiędzy ul. (...), ul. (...), ul. (...) i groblą. Roślinność występująca na działce nr (...) nie wskazuje na kwalifikację tego obszaru jako terenu podmokłego. Na działce nr (...) występują osty, chwasty typu lebioda czy trawa kupkówka, a więc rośliny charakterystyczne dla terenów suchych. Jedynie na obszarze działki (...) w rejonie wylotu sieci kanalizacji deszczowej z osiedla można zauważyć rośliny o wymaganiach zwiększonej wilgoci ze względu na okresowe odprowadzanie tutaj wód deszczowych. Grzyby i pleśnie występujące na pniach drzew i drewnie z drzew ściętych lub uschniętych wskazują natomiast na częste zamaczanie i zawilgocenie materiału. Teren działki nr (...) nie jest natomiast z natury obszarem podmokłym.

Analizowane działki, tj. (...) i (...) posiadają nieuregulowane stosunki wodne z uwagi na „sztuczny” dopływ wód deszczowych i brak odpływu oraz praktycznie wraz z działkami sąsiednimi pełnią funkcję oczyszczalni wód deszczowych z odprowadzaniem do gruntu. Na teren działki nr (...) są bowiem odprowadzane bezpośrednio wody deszczowe kolektorem \varnothing 300 mm biegnącym wzdłuż ulicy (...) i obsługującym osiedle mieszkaniowe położone na wschód od przedmiotowej działki i wody deszczowe z odwadniania ulicy (...) (odwodnienie poprzez wpusty uliczne i powierzchniowy spływ), stanowiącej dojazd do hotelu (...). Na terenie działki nr (...) znajduje się wybetonowany kanał wylotowy wody deszczowej, który przechodzi w poprzek działki od strony wschodniej – od ulicy (...). Rura o średnicy 300 mm biegnie pod ziemią i znajduje ujście na terenie działki nr (...), na którą wylewają się wody deszczowe z pobliskiego osiedla.

Największym adiacentem odprowadzającym w tym przypadku bezpośrednio wody deszczowe na działkę nr (...) jest przedmiotowy kolektor deszczowy należący do Gminy C., odwadniający osiedle mieszkaniowe położone na wschód od analizowanej działki, biegnący w ulicy (...). Działka o nr ewid. (...) i część działki (...) mogą być zabudowane zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu wydanymi przez Prezydenta Miasta C. decyzją nr (...), pod warunkiem jednak uregulowania stosunków wodnych – głównie uporządkowanego odprowadzania z terenów sąsiadujących wód deszczowych. Brak tego uporządkowania polega na niejako niedokończeniu przez pozwaną Gminę sieci kanalizacyjnej deszczowej prowadzonej z ul. (...) a tym samym na odprowadzaniu wód deszczowych na działkę nr ewid. (...).

/ **dowód:** opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu ochrony i inżynierii środowiska dr inż. J. P. wydana w sprawie IC (...) (k. 199-211 akt IC (...)), pismo biegłego z dnia 30 stycznia 2013 r. (k. 274-277 akt IC (...)), pismo biegłego z dnia 5 lutego 2013 r. (k. 300-301 akt IC (...)), odpis opinii technicznej dr inż. J. P. (k. 82-94), dokumentacja fotograficzna (k. 95-96, 111-122), opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. D. S. (k. 149-180), częściowo zeznania świadka K. M. (k. 97-98), częściowo zeznania świadka J. S. (k. 98-99), częściowo zeznania świadka A. M. (k. 99-100), zeznania powódki E. G. (nagranie, adnotacje k. 308), odpis pisma z 3 czerwca 1985 r. (k. 21), odpis decyzji z 6 sierpnia 1985 r. (k. 22-23), odpis pisma z 26 listopada 1995 r. (k. 24), odpis notatki z wizji w terenie z dnia 18 sierpnia 2006 r. (k. 25), dokumentacja fotograficzna (k. 26, 95, 96, 111-122), odpisy korespondencji stron (k. 27-33), kopia części mapy z 2008 r. (k. 52), odpisy korespondencji stron (k. 58-59), protokół z oględzin (k. 110), odpisy pism z dnia 26 listopada 1995 r., 3 czerwca 1985 r. i 28 lutego 2011 r. (k. 130-132), odpis pisma dr inż. J. P. i operatu wodnoprawnego (k. 215-226)/

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 29 maja 2013 roku w sprawie IC (...) na skutek powództwa wniesionego przez E. G., M. J. i A. J. przeciwko Gminie C. zasądzono od pozwanej na rzecz powodów kwotę 15 800 zł stanowiącą odszkodowanie obejmujące koszty uporządkowania działki na (...) i drogi dojazdowej do tej działki. W toku postępowania ustalono, że stan działki wymagający poczynienia takich prac porządkowych pozostawał bowiem w bezpośrednim związku przyczynowym z faktem wylewania się wód opadowych na działkę powodów z otwartego wylotu kanału deszczowego należącego do pozwanej biegnącego w ul. (...) i niejako ucinającego się na nieruchomości powodów.

Wyrokiem z dnia 10 stycznia 2014 roku w sprawie I ACa (...) Sąd Apelacyjny w K. oddalił apelację wniesioną przez pozwaną Gminę od powyższego wyroku.

/dowód: wyroku Sądu Okręgowego w C. z dnia 29 maja 2013 r. wraz z uzasadnieniem (k. 390-391, 399-412 akt IC (...)), wyrok Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 10 stycznia 2014 r. (k. 448 akt IC(...))/

Analiza kształtu terenu w obrębie działek (...) wskazuje, że w jego centralnej części występuje wyraźne zagłębienie, które przy braku naturalnego odpływu (brak przepustu w grobli na północnej granicy działek) pełni rolę naturalnego zbiornika retencyjnego. Opróżnianie tego zbiornika odbywa się poprzez infiltracje do gruntu i parowanie. Zasadnicza część zalewiska przypada na działki nr (...) oraz częściowo na działkę (...), gdzie znajduje się między innymi wylot kanału z ulicy (...). Całkowita powierzchnia terenów narażonych na zalewanie wodami / ściekami opadowymi wynosi około 1 hektara.

Powierzchnia zredukowana zlewni odwadnianej przez kanał w ul. (...) wynosi około 7,2 ha co przekłada się na średnioroczną objętość odprowadzanych ścieków na poziomie 35 000 m³. Objętość ścieków opadowych dopływa w sposób nierównomierny co powoduje bardzo zmienny stopień zalewania terenu działki (...) jak i działek sąsiednich. Granice terenów podmokłych naniesione na mapach odpowiadają terenom, które cyklicznie są zalewane przez ścieki odprowadzane z kanalizacji deszczowej. Występowanie terenów podmokłych wymaga cyklicznego zasilania dopływem wód powierzchniowych w związku z czym zasięg występowania mokradeł w naturalny sposób pokrywa się z rzeźbą terenu w obrębie działek (naturalne zagłębienia). Analiza granic mokradeł oraz położenia granic działki (...) wskazuje, że obejmują one obszar około 1600 m², co stanowi **16,7%** całkowitej powierzchni działki.

W związku z powyższym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu powodów o powierzchni zalewanej 1600 m² z uwzględnieniem czynników wpływających na tę wartość za okres od 1 listopada 2009 roku do 1 grudnia 2012 roku (37 miesięcy) wynosi 54 045 złotych, co w przeliczeniu na jeden miesiąc stanowi 1 460 zł 69 gr na miesiąc, przy założeniu, że na jeden m² miesięcznie stanowi 0,91 zł/m². W okresie od 2012 roku do 2015 roku obserwuje się stabilizację cen na rynku nieruchomości gruntowych, również ceny czynszów dzierżawnych nie uległy jakiegś zmianie, w związku z czym określone powyżej wartości można przyjąć na dalsze okresy czasu.

/dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości mgr inż. D. S. (k. 149-180), pisemna opinia biegłego prof. dr hab. inż. J. B. z Politechniki (...) (k. 237-248), pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego D. S. (k. 259-266), ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego D. S. (k. 198-200, nagranie, adnotacje k. 307-308)/

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art. 224§1 i 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. zarówno samoistny jak i zależny posiadacz cudzej rzeczy w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy. Przepisy art. 224-230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu osoby nie będącej jej właścicielem, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa stron. Innymi słowy, przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009r., II CSK 512/08, LEX nr 494013).

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń chroniących własność (art. 222§1 i 2 k.c.); może być więc samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu. (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006r., II CSK 139/05, LEX nr 201025; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013r., III CZP 36/13, LEX nr 1350223).

Wynagrodzenie z art. 224§2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. nie stanowi też świadczenia o charakterze odszkodowawczym, nie jest uzależnione zatem od wykazania przez uprawnionego poniesienia szkody i zawinienia sprawcy. Należy się za

sam fakt posiadania w złej wierze bez żadnego tytułu prawnego cudzej rzeczy. Istotą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest przyznanie właścicielowi rekompensaty za brak możliwości dysponowania własną rzeczą, nie zaś zwrot osiągniętych bez podstawy prawnej przez posiadacza samoistnego czy zależnego pożytków. (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008r., IV CSK 529/07, LEX nr 376397; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 grudnia 2012r., I ACa 1168/11, LEX nr 1286543).

Dobrą wiarę wyłącza natomiast ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości co do tego, czy przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010r. z uzasadnieniem, II CSK 374/09, LEX nr 677771; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2009r., II CSK 121/09, LEX nr 686359).

Bezspornym w sprawie jest fakt, iż pozwaną Gminę C. nie łączyła żadna umowa z właścicielami przedmiotowej nieruchomości, tj. działki nr (...), która stanowiłaby tytuł prawny do korzystania przez pozwaną z nieruchomości powodów. Bezspornym jest również fakt usytuowania na działce nr (...) części kanalizacji deszczowej należącej do pozwanej, w tym kanału, studzienki i wylotu.

Posiadanie w takim zakresie i w taki sposób można zakwalifikować jako posiadanie, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, tj. jako władanie w zakresie służebności gruntowej. Tego rodzaju władanie kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne. W stosunku zewnętrznym, skoro w badanym okresie czasu Gmina C. wobec powodów zachowywała się tak jakby była uprawniona z tytułu służebności, tj. władała przedmiotową kanalizacją deszczową w części biegnącą przez nieruchomość powodów i na tę działkę przez otwarty wylot odprowadzającą wodę, to było to posiadanie zależne w granicach służebności.

Przypomnieć należy, że posiadaczem służebności jest ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności i o tym jego charakterze przesądza sam fakt posiadania, które musi mieć cechy stabilności. Wyłącznym źródłem i przyczyną roszczeń wynikających z art. 224-225 k.c. jest jedynie samoistne lub zależne (art. 230 k.c.) posiadanie cudzej rzeczy, które nie jest tożsame tylko z całkowitym pozbawieniem właściciela wszystkich elementów faktycznego władztwa nad rzeczą, ale może także polegać na takim korzystaniu z rzeczy przez niewłaściciela, które narusza prawo własności w inny sposób, aniżeli pozbawiając właściciela faktycznego władztwa.

(por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008r., I CSK 171/08, LEX nr 490946; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 2014r. z uzasadnieniem, II CSK 573/13, LEX nr 1514766; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2009r., I CSK 511/08, LEX nr 584191).

Gmina C. pozostawała w złej wierze jako posiadacz części nieruchomości powodów. Wiedziała bowiem, że nieruchomość, na której znajduje się otwarty wylot kolektora deszczowego biegnącego z ulicy (...) w C., nie stanowi jej własności i nie stanowiła w przeszłości własności Skarbu Państwa (ani jednostki samorządu terytorialnego), ale własność osób prywatnych. Nieruchomość miała też urządzoną księgę wieczystą. Jak wynika z korespondencji prowadzonej pomiędzy ówczesnym Urzędem Miasta a ojcem powodów już w roku 1985 Urząd Miasta wiedział o tym, że na działce zostały naruszone stosunki wodne. Podczas przeprowadzonej wizji lokalnej w 2006 roku stwierdzono rozlewisko na terenie działki powodów. W związku z tym podjęto czynności zmierzające do zapoczątkowania procesu uporządkowania terenu, których jednak nie zrealizowano. W dalszym ciągu sytuacja na działce powodów jest nieuregulowana, nie podjęto żadnych działań modernizacyjnych kanalizacji deszczowej, pomimo starań właścicieli działki nr (...).

Pomiędzy stronami istnieje spór m.in. o to kiedy, w jakiej dacie, przedmiotowy kolektor został zrealizowany. Pozwana Gmina nie przedstawiła żadnej dokumentacji, w tym pozwolenia na budowę, stanowiącej podstawę do ustalenia, kiedy została wybudowana kanalizacja deszczowa w tamtym rejonie. Świadcowie w osobach K. M., J. S. i A. M. nie byli również w stanie jednoznacznie podać kiedy i w jakich okolicznościach powstała kanalizacja deszczowa. Sama pozwana w pismach kierowanych do powódki E. G. informowała, że zasiedzenie przez Gminę lub Skarb Państwa części nieruchomości zajętej przez kanał odwadniający, zgodnie z opinią prawną sporządzoną na potrzeby niniejszej sprawy, nie jest możliwe, z uwagi na brak spełnienia przez podmioty publiczne przesłanek prowadzących do zasiedzenia (brak

samoistnego posiadania, tj. korzystania w sposób nieprzerwany z nieruchomości jak właściciel z wyłączeniem innych osób przez wymagany czas określony w Kodeksie cywilnym).

Mając powyższe na uwadze, brak podstaw do uznania zarzutu pozwanej dotyczącego zasiedzenia nieruchomości powodów czy zasiedzenia służebności za zasadny. Pozwana, na której spoczywał w tym zakresie ciężar dowodowy, nie wykazała spełnienia przesłanek potrzebnych do zasiedzenia i daty ewentualnego zasiedzenia. Do zasiedzenia służebności stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu przez zasiedzenie nieruchomości (art. 292 k.c.) i nie budzi wątpliwości pogląd, że chodzi tu o art. 172, 173, 175 i 176 k.c. Zgodnie z treścią art. 172 k.c. do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu czasu 20 lub 30 lat. Natomiast dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia własności nieruchomości tą drogą. Ma tylko takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z 30 do 20 lat. Ponadto posiadanie nie może być przerwane.

Gdyby nawet uznać, że początek biegu terminu potrzebnego do ustalenia nieprzerwanego posiadania potrzebnego do zasiedzenia przypada na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. 1990r., nr 32, poz. 191 z późn. zm.), tj. 27 maja 1990 roku to należałoby jednoznacznie stwierdzić, że wymagany 30-letni termin jeszcze nie upłynął, a upłynąłby dopiero w 2020 roku. Pozwana zatem powinna liczyć się z tym, że korzystając bez tytułu prawnego z nieruchomości powodów od dnia utworzenia jednostek samorządu terytorialnego, będzie obowiązana uiszczać z tego tytułu stosowne wynagrodzenie.

Pozwana Gmina nie wykazała też, kto był poprzednikiem prawnym pozwanej jako posiadacza w zakresie służebności przedmiotowej działki przed dniem 27 maja 1990 roku oraz, że pozwana może zaliczyć ten okres czasu do okresu, w którym sama posiadała we wskazanym zakresie nieruchomości powodów. Nawet, gdyby uznać, że pozwana może doliczyć okres posiadania od początku 1986 roku – według powodów bowiem przedmiotowy kolektor na ich nieruchomości został usytuowany w 1985 roku – to termin zasiedzenia upłynąłby dopiero z początkiem 2016 roku. Podkreślić jednak należy, iż pozwana nie przedstawiła wystarczających dowodów na okoliczność spełnienia powyższych przesłanek potrzebnych do zasiedzenia, w tym też możliwości doliczenia posiadania poprzednika, a jeżeli tak – to nie wykazała za jaki okres czasu i w jakiej dacie w związku z tym miałby upłynąć ewentualny okres zasiedzenia. Pozwana nie wykazała również, że przedmiotowy kolektor deszczowy na działce powodów istniał przed 1985 rokiem, a złożone dokumenty (mapy, projekt) nie są wystarczającym dowodem na tę okoliczność.

Przechodząc do analizy wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów należy zauważyć, że zdaniem Sądu Najwyższego, przy określaniu kryteriów, według których należy ustalać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy, trzeba podzielić głoszone w literaturze prawniczej poglądy, że o wysokości tego rodzaju wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. Decyduje tu obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. Stosując takie kryterium przy ustalaniu np. wynagrodzenia za korzystanie z lokalu mieszkalnego bez podstawy prawnej, należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno równać się dochodowi, jaki normalnie osiąga się przy wynajęciu lokalu. Wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. (por.: uchwała Sądu Najwyższego (7s zp) z dnia 10 lipca 1984r., III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004r., IV CK 273/03, LEX nr 183707; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006r., V CSK 192/06, LEX nr 327963).

Wartość takiego wynagrodzenia, które ma uiścić posiadacz rzeczy na podstawie art. 224 § 2 i art. 225 k.c., należy obliczać według cen istniejących w poszczególnych okresach gospodarczych korzystania z rzeczy (por. też: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1984r., III CRN 101/84, OSNC 1985/1/17).

Posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305¹k.c. jako służebność przesyłu, przybiera i przybierało także w przeszłości taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Z tej przyczyny nie są do końca adekwatne kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są właściwe wtedy, gdy wynajmujący lub wdzierżawiający zostaną zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można zastosować odpowiednie ceny rynkowe za dotychczasowe korzystanie przez przedsiębiorstwo przesyłowe z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności. Jeżeli, ze względu na sposób posiadania służebności lub też ze względu na sposób posiadania posadowienia urządzeń przesyłowych, powód mógł i może korzystać ze swojej nieruchomości w mniej lub bardziej ograniczonym zakresie, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie może być odpowiednio obniżone, wymaga to uwzględnienia wszystkich okoliczności sprawy, mających miejsce także w określonych przedziałach czasu (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010r., II CSK 444/09, LEX nr 578038; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r. sygn. akt V CK 679/04, LEX nr 311353).

Gdyby przenosić powyższe rozważania odnoszące się do posiadania służebności na sytuację występującą w niniejszej sprawie, to z części działki nr (...) zajętej pod kolektor i rozlewisko, które utworzyło się przy nim, korzystają i właściciele i Gmina. Przyjęta przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości D. S. metoda wyliczenia wysokości wynagrodzenia niewątpliwie uwzględnia wskazówki zawarte w przytoczonym wyżej orzecznictwie. Biegły dokonał odpowiedniego pomniejszenia stawek z uwagi na specyfikę badanego współposiadania.

Niewątpliwie natomiast istnienie utrzymującego się w sposób w miarę stały na powierzchni ustalonej w opinii biegłego prof. dr hab. inż. J. B. z Politechniki (...) rozlewiska na działce powodów, ogranicza współwłaścicielom możliwość swobodnego korzystania z własnej nieruchomości. Poprzez analogię można taki sposób ograniczenia własności porównać do istnienia tzw. stref ochronnych w przypadku urządzeń przesyłowych gazu czy energii elektrycznej, które też z reguły uznaje się za element ograniczenia prawa własności w większym czy mniejszym stopniu, a tym samym element służebności i posiadania w zakresie służebności. (por. np.: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 6 marca 2014r. z uzasadnieniem, I ACa 759/13, LEX nr 1448496).

Podkreślić należy, iż opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości D. S. w sposób szczegółowy, dokładny i wyczerpujący wyjaśnia sposób wyliczeń dokonanych przez biegłego, przedstawia zestawienie próbki reprezentacyjnej – transakcji z rynku lokalnego i uwzględnia zmiany cen w badanym okresie czasu, zastosowane współczynniki celem uwzględnienia zasięgu ingerencji związanej z posadowieniem przedmiotowego kolektora i jego oddziaływaniem w postaci powierzchni zalewanej.

Jak wyjaśniono wcześniej, pozwana Gmina C. w toku procesu w niniejszej sprawie nie wykazała, aby otwarty wylot kolektora deszczowego biegnącego z ulicy (...) w C. kierujący wody opadowe na działkę nr (...), stanowiącą własność powodów E. G., M. J. i A. J., został zlokalizowany w ten sposób za zgodą powodów lub ich poprzedników prawnych. Fakt negatywnego oddziaływania na działkę powodów poprzez taki bezpośredni „sztuczny” dopływ wód deszczowych na tę działkę z otwartego wylotu kanału oraz fakt niekorzystnych następstw z tym związanych w stanie działki wynikają w sposób jednoznaczny również z opinii biegłego sądowego z zakresu ochrony i inżynierii środowiska dr inż. J. P. sporządzonej w sprawie IC (...). Ponadto, sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania opinia techniczna prof. dr hab. inż. J. B. z Politechniki (...) w sposób nie budzący wątpliwości określa, jaka powierzchnia gruntu działki nr (...) jest zalewana przez wody wypływające z kanału deszczowego biegnącego wzdłuż ul. (...) w C.. Analiza granic mokradeł oraz położenia granic działki (...) wykazała, że obejmują one obszar około 1600 m², co stanowi 16,7% całkowitej powierzchni działki.

W niniejszej sprawie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną w okresie od 1 listopada 2009 roku do 1 grudnia 2012 roku z działki powodów z tytułu posadowienia na terenie działki ujścia kolektora deszczowego, którym odprowadzane są wody opadowe z okolicznych ulic bezpośrednio na działkę powodów tworząc rozlewisko. Należy

jednak zauważyć, że wyliczenia pierwszej opinii sporządzonej przez biegłego nie uwzględniały ustaleń poczynionych w opinii technicznej powołanej wyżej.

Natomiast druga opinia sporządzona przez biegłego sądowego mgr inż. D. S. określiła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu ustalonego w opinii technicznej jako teren o powierzchni 1600 m² w okresie od 1 listopada 2009 roku do 1 grudnia 2012 roku, które wynosi kwotę 54 045 złotych. W przeliczeniu na jeden miesiąc wynagrodzenie stanowi 1 460 zł 69 gr, a na 1m² wynosi 0,91 złotych.

W ustnej uzupełniającej opinii biegły stwierdził, że w okresie od 2012 r. do 2015 r. obserwuje się stabilizację cen na rynku nieruchomości gruntowych, również ceny czynszów dzierżawnych nie uległy jakiejś zmianie, można więc określić przez niego powyżej wartości przyjąć na dalsze okresy czasu do 2015 roku. W związku z powyższym możliwe było ustalenie przez Sąd wynagrodzenia za okres do dnia 1 marca 2015 roku z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powodów. Mając na względzie okres, za jaki powodowie wnosili o zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należało ilość miesięcy, czyli 64 pomnożyć przez stawkę ustaloną przez biegłego tj. 1 460 zł 69 gr. Całkowita suma wynagrodzenia ustalona na podstawie powyższej zasady wynosiła zatem kwotę **93 484 zł 16 gr.**

Opinie biegłych (pisemne i ustne) Sąd uznał w całości za przekonujące, rzeczowe i profesjonalne. Opinie te nie budzą zastrzeżeń z punktu widzenia zgodności z zasadami logiki, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy opiniujących, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania i stopnia stanowczości wyrażonych w nich wniosków.

Powodowie dochodzili w niniejszej sprawie kwoty niższej, tj. 93 465 zł. W świetle powyższego, Sąd uznał za zasadne uwzględnienie żądania pozwu co do całej dochodzonej należności w kwocie **93 465 zł** i zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powodów: E. G., M. J., A. J., stosownie do wysokości posiadanych przez nich udziałów w wysokości po 1/3 we własności nieruchomości, tj. kwotę po **31 155 zł** stanowiącą wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki powodów wraz z ustawowymi odsetkami. Razem daje to wynagrodzenie w wysokości **93 465 zł.**

Ustawowe odsetki za opóźnienie od kwot 17 209 zł, czyli za okres objęty pierwotnym żądaniem pozwu, Sąd zasądził od daty wezwania do zapłaty, to jest w tym wypadku od dnia po upływie daty doręczenia odpisu pozwu pozwanej Gminie, co nastąpiło w dniu 1 lutego 2013r. (k. 44), czyli od dnia 2 lutego 2013r. Natomiast ustawowe odsetki od kwot 13 946 zł, za dalszy okres wynikający z rozszerzenia powództwa, Sąd zasądził od dnia następnego po dacie doręczenia (4 marca 2015r.) pozwanej pisma dotyczącego rozszerzenia powództwa, to jest w tym wypadku od dnia 5 marca 2015r. (k. 280).

Sąd oddalił powództwo w pozostałej części dotyczącej odsetek. Powodowie w piśmie rozszerzającym powództwo (k. 280) żądali zapłaty kwoty 93 465 zł za bezumowne korzystanie, natomiast suma wyliczona na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości została określona na poziomie 93 484 zł 16 gr. Z uwagi jednak na treść art. 321 k.p.c. Sąd nie może zasądzać ponad żądanie.

Należy dodać, iż po stronie wierzycieli z tytułu roszczeń uzupełniających, nie występuje solidarność czynna, nie wynika ona bowiem ani z ustawy, ani z czynności prawnej. Przepis art. 370 k.c. dotyczy solidarności biernej, czyli jedynie po stronie osób zobowiązanych. Nadmienić należy, że czynność dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie należy do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c., aby każdy współwłaściciel miał uprawnienie do dochodzenia na swoją rzecz całości roszczeń zgłoszonych w sprawie (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2014r., I CSK 728/13, LEX nr 1583212).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Koszty procesu poniesione przez powodów obejmowały opłatę od pozwu w kwocie 2 582 zł (k. 37), opłatę od rozszerzonego powództwa w kwocie 2 092 zł (k. 294), koszty zastępstwa procesowego – 3 600 zł, opłatę od pełnomocnictwa – 51 zł (k. 9, k. 43), koszty związane z oględzinami nieruchomości w kwocie 20 zł 50 gr (k. 104, 104v, k. 125) i wynagrodzenie biegłego – 2 000 zł (k. 134, 181). Razem 10 345 zł 50 gr.

Powodowie wygrali proces w 100% co do należności głównej. W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwotę po 3 448 zł 50 gr tytułem zwrotu kosztów procesu ($10\ 345\ \text{zł}\ 50\ \text{gr} : 3 = 3\ 448\ \text{zł}\ 50\ \text{gr}$).