

Sygn. akt I C 329/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marcin Kołakowski

Protokolant: sekr. sądowy Żaneta Rewczuk

po rozpoznaniu w dniu 03 grudnia 2014 r. w Warszawie, na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W.,**

przeciwko **Miastu S. W.,**

o zapłatę;

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W.

na rzecz pozwanego Miasta S. W. kwotę 3.600,00 zł (trzech tysięcy sześciuset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 329/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W.

w powództwie wytoczonym przeciwko Miastu S. W. domagała

się zasądzenia kwoty 76.800,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka twierdziła, że ww. kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z części działki

tj. 430 m^{((2))}, o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...) opisaną w księdze wieczystej nr (...), w okresie od 1 maja 2009 roku do 30 kwietnia 2012 roku, której właścicielem jest powódka oraz że ww. działka znajduje się w liniach rozgraniczających ulice (...).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, pozwany zarzucił, że powódka

nie sprecyzowała powierzchni nieruchomości rzekomo używanej przez pozwanego oraz sposobu jej wykorzystania,

wskazując jedynie, że obszar 430 m² znajduje się

w liniach rozgraniczających ulicy (...), że żądanie wynagrodzenia

za bezumowne korzystanie z gruntu dotyczy najprawdopodobniej chodnika, który został wybudowany, na prośbę powódki, przez Zarząd Dróg Miejskich w istniejącym od lat tzw. „przedepcie”, czyli drodze z której korzystali okoliczni mieszkańcy, że ulica (...) jest drogą publiczną powiatową podległą Zarządowi Dróg Miejskich

w W. – jednostce wewnętrznej pozwanego, że biorąc pod uwagę załączoną do pozwu opinię rzeczoznawcy i ustaloną nim wartość gruntu na kwotę 256,00 zł

za metr kwadratowy, pozwany żąda wynagrodzenia za 300 m², a nie za 430 m²,

że ww. działka nr (...) jest zabudowana, że jest to użytek ewidencyjny (...), że przez tą działkę nie przebiega droga publiczna, jak również żaden obszar tej działki nie jest wyodrębniony w ewidencji gruntów jako użytek drogowy („dr”),

że powierzchnia całej działki, zgodnie wypisem z rejestru gruntów wynosi 3.804 m², że powódka

nie wskazała za jaki obszar i z jakiego tytułu żąda wynagrodzenia wskazując enigmatycznie, że chodzi o część działki (...) o powierzchni 430 m², że w ocenie pozwanego, żądanie wynagrodzenia dotyczy części działki nr (...) pozostającej poza ogrodzeniem znajdującym się też na ww. działce, od strony ul. (...),

że na tej części działki znajduje się chodnik dla pieszych, służący do obsługi komunikacyjnej budynków wielomieszkaniowych, a pozostały obszar terenu znajdującego się poza ogrodzeniem jest niezagospodarowany, że powierzchnia całego chodnika wynosi 113,8 m², a jego długość całkowita wynosi 55,8 mb,

że pozwany – Miasto S. W. nie włada tym terenem, że korzystają

z tego terenu i chodnika mieszkańcy okolicznych wielorodzinnych budynków mieszkalnych, że części działki nr (...) nie jest ogrodzona i jest dostępna

dla wszystkich mieszkańców i przechodniów w tym członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i ich rodzin, stąd nieuzasadnione jest ponoszenie przez pozwanego, jako osobę prawną, jakichkolwiek opłat za „bezumowne korzystanie”

lub użytkowanie tej nieruchomości, że powódka nie przedstawił jakichkolwiek dowodów na użytkowanie ani chodnika, ani pozostałych fragmentów terenu przez pozwanego oraz że część działki nr (...) o powierzchni 430 m², znajduje się w liniach rozgraniczających ulicy (...) i stanowi część pasa drogowego, że zgodnie

z operatem szacunkowym załączonym do pozwu teren ten nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, że samo istnienie linii rozgraniczających drogi, nawet, gdyby były ustalone, nie przesądza jeszcze, kto posiada nieruchomość i kto z niej korzysta, że powódka nie udowodniła,

że korzysta z tego terenu pozwany, że w świetle treści art. 4 pkt. 1 i 2 ustawy

z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 19,

poz. 115, ze zm.), definiującego pojęcie pasa drogowego i drogi, nie można uznać, że na spornej działce znajduje się pas drogowy ul. (...), że nie ma podstaw do przyjęcia, że przez działkę tą przebiega pas drogowy, co powoduje, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu nie jest uzasadnione. Nadto pozwany zarzucił, że chodnik usytuowany na spornym gruncie jest zgodnie

z zasadą superficies solo cedit – własnością powódki, a (...) poczynił jedynie nakłady na cudzym (powódki) gruncie. Z ostrożności procesowej pozwany zakwestionował wysokość wynagrodzenia dochodzonego pozwem oraz sposób jego oszacowania.

W pismach procesowych z dnia 07 kwietnia i 15 października 2014 r., pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Zarzucił, że chodnik wybudowany został na potrzeby mieszkańców okolicznych bloków i ich liczne prośby, że powstał w miejscu istniejącego przedemptu i nie posiada mapy zasadniczej

z zainwentaryzowanym chodnikiem, zaś z pomiaru wynika, że długość chodnika

na nieruchomości powódki wynosi 17,18 m i ma szerokość 2,20 m, wobec czego jego powierzchnia na nieruchomości powódki wynosi 38 m², zaś wskazana przez powódkę powierzchnia 247 m² obejmuje część działki ewidencyjnej (...) położonej po wschodniej stronie ogrodzenia.

W piśmie procesowym z dnia 24 września 2014 r., powódka sprecyzowała,

że przedmiotem postępowania jest działki o powierzchni 247 m², że pozwany na tej działce wybudował bez zgody powódki chodnik, który zajmuje jej część,

nie całość, że powódka jej użytkownikiem wieczystym, oraz że wybudowanie tego chodnika spowodowało, że wykorzystanie pozostałej części działki na którym

nie wybudowano chodnika jest niemożliwe. Następnie w piśmie z dnia

22 października 2014 r., powódka przyznała, że powierzchnia chodnika wynosi 38 m².

Na rozprawie w dniu 3 grudnia 2014 r. strony przytoczyły dotychczasowe stanowiska procesowe. Pełnomocnik powódki wskazał, że dochodzona pozwem kwota to wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z gruntu należącego do powódki na którym pozwany wybudował chodnik oraz ta część gruntu i te części gruntu znajduje się wokół niego i które jest niezbędne do korzystania z niego z uwagi na jego położenie, że powódka jest ograniczona w korzystaniu z tego gruntu, oraz że nakłady na ten chodnik poniósł pozwany, a w przypadku rozebrania tego chodnika przez powódkę, pozwany miałby do niej roszczenie o ich zwrot. Pełnomocnik pozwanego wskazał zaś, że chodnik nie jest trwale związany z gruntem, że jest własnością powódki, jako nakład na ten grunt, że może być w każdej chwili rozebrany, że sporna część działki nie znajduje się w liniach rozgraniczających ul. (...) i w pasie drogowym, że nie jest ona objęta planem zagospodarowania przestrzennego, że powódka chcąc ją zabudować musiałaby wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz że z chodnika nie korzysta pozwany, a okoliczni mieszkańcy w tym powodowej Spółdzielni.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dnia 23 stycznia 1998 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w W. nabyła od Gminy W. – B. na podstawie aktu notarialnego repetytorium A numer(...) niezabudowaną wówczas nieruchomość położoną w W. przy ulicy (...) o obszarze 3.804 m⁽⁽²⁾⁾tj. (...) w obrębie (...) (stanowiącą część większej nieruchomości przez wydzielenie z niej działki (...)). Dla nieruchomości tej VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa prowadzi aktualnie księgę wieczystą (...).

Decyzją z dnia 5 maja 1999 r. o nr(...) Burmistrz Gminy W.

– B. w W. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji budowy I etapu ul. (...) na odcinku od ul. (...)

do ul. (...) oznaczonej cyframi od 1 – 21. Decyzją Starosty Powiatu (...) o nr (...) z dnia 7 września 2000 r. zatwierdzono projekt budowlany budowy ul. (...) na odcinku od ul. (...) – ul. (...).

Ww. nieruchomość powódki znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zrealizowanej inwestycji ul. (...). Została ona zabudowana budynkiem mieszkalnym i ogrodzona, przy czym ogrodzenie nie objęło 237 m⁽⁽²⁾⁾ gruntu. Grunt ten jest użytkiem typu B, nie przebiega przez niego droga publiczna, nie jest użytkiem drogowym „dr”. Dla terenu tego nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na którym zaznaczone byłby linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Okoliczni mieszkańcy wydeptali przez tą nieogrodzoną

i niezagospodarowaną część działki powódki ścieżkę tzw. przeddept, dzięki której skracali sobie drogę do swoich mieszkań. Wydeptanie ścieżki przez nieruchomość spowodowało, że w czasie opadów i w okresie jesienno zimowym, a także wiosną korzystnie z niej było utrudnione z uwagi na pojawiające się tam błoto. Na wnioski okolicznych mieszkańców oraz wspólnot mieszkaniowych oraz przy zaangażowaniu innych osób (radnych dzielnicy) – Miasto S. W. – Zarząd Dróg Miejskich w 2009 r., wybudowało chodnik o łącznej długości ok. 55,8 m, przebiegający m. in. częściowo przez nieogrodzoną część działki powódki (o nr (...) w obrębie (...)), pozostawiając grunt po lewej i prawej stronie.

Na działce powódki chodnik ten miał szerokość 2,2 m i długość 17,28 m, a jego powierzchnia wynosiła 38 m⁽⁽²⁾⁾, zaś sama nieogrodzona część ww. działki powódki ma powierzchnię 237 m⁽⁽²⁾⁾. Odbiór wybudowanego chodnika nastąpił w dniu 29 października 2009 r. Miasto S. W. dokonując budowy ww. chodnika nie miało świadomości tego, że będzie on przebiegał przez część działki powódki. Było przekonane, że chodnik zostanie ułożony na gruncie do którego uprawnienia przysługują Miastu S. W.. Celem budowy było poprawienie komfortu życia

i bezpieczeństwa okolicznych mieszkańców oraz estetyki i funkcjonalności osiedla. Budowa chodnika umożliwiła skrócenie drogi mieszkańców, którzy decydowali się iść chodnikiem. Inwestycja była skierowana do mieszkańców osiedla w tym także powodowej Spółdzielni. Od momentu wybudowania (położenia) chodnika to oni

z niego korzystają na co dzień. Pozwany poza wybudowaniem tego chodnika, nie korzystał i nie korzysta z niego w żaden sposób.

W dniu 24 maja 2012 r., powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 76.800,00 zł stanowiącej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z ww. gruntu za trzy lata wstecz, określając jego powierzchnię na 430 m² – wnosząc do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie wniosek o zawiązekanie do próby ugodowej. Powódka nigdy nie wzywała pozwanego do usunięcia położonego chodnika.

Dowody: akt notarialny rep. A 314/98 k. 9 – 19; decyzja nr (...) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu k. 17 – 21; decyzja nr (...) k. 22 – 24; mapy k. 25 i 80; operat szacunkowy z dnia 30 kwietnia 2012 r. k. 26 – 46; odpis z księgi wieczystej k. 47 – 51, 57 – 62; mapa k. 52; wypis z rejestru gruntów k. 53; wniosek o zawiązekanie do próby ugodowej z dnia 24 maja 2012 r. k. 54 – 56 oraz znajdujący się w aktach II Co 1356/12; uchwały k. 128 – 130, 133 – 134; protokół przekazania k. 131; mapa k. 135; mapa k. 155; opis położenia gruntu k. 154; mapa k. 156 – 157; fotografia lotnicza k. 166; pisma i e-maile mieszkańców, radnego, wspólnot mieszkaniowych do pozwanego o wybudowanie chodnika k. 167 – 171; zeznania świadka M. F. k. 188 – 189; zaświadczenia k. 199 - 200.

W związku z tym, że pozwany nie uiszczył powódce ww. kwoty w dniu 7 marca 2013 r. wniosła ona do Sądu pozew, który zapoczątkował postępowanie w niniejszej sprawie.

Dokonując powyższych ustaleń i mając je na uwadze Sąd zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie niesporne było to, że pozwany Miasto S. W. wybudowało chodnik przebiegający częściowo m. in. przez działkę należącą do powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W., oznaczonej w ewidencji gruntów nr. (...), znajdującej się w obrębie (...) i opisanej w księdze wieczystej nr (...).

Okolicznościami spornymi było to, czy pozwany bezumownie korzystała z nieruchomości należącej do powódki w zakresie ww. chodnika przebiegającego przez nieogrodzoną część działki należącej do powódki oraz ewentualnie terenu bezpośrednio do niego przylegającego, a jeśli tak, czy powodowi przysługuje wynagrodzenie za to korzystanie, a jeśli tak, w jakiej wysokości.

Sąd przyznał moc dowodową, wszystkim dowodom z dokumentów zgromadzonym w niniejszej sprawie, uznając, że stanowią one pełnowartościowy materiał dowodowy. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana. Strony dokonały jedynie ich odmiennej oceny, w zależności od podnoszonych twierdzeń i zarzutów. Takie stanowisko stron procesu, w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, nie miało jednak wpływu na autentyczność i wiarygodność tych dowodów z dokumentów.

Sąd dał wiarę zeznaniom złożonym przez M. F., z których wynika, jak doszło do wybudowania przez pozwanego chodnika w tym w szczególności z czyjej inicjatywy, gdzie został on zlokalizowany, kto z niego korzysta tj., że korzystają z niego tylko mieszkańcy okolicznych budynków wielorodzinnych, że nie korzysta z niego pozwany, ani żadna z jego jednostek wewnętrznych, że uprzednio znajdowała się tam wydeptana ścieżka na której podczas opadów deszczu robiło się błoto przez co korzystanie z niej wówczas było utrudnione.

W ocenie Sądu zeznania świadka M. F. są spójne, logiczne, nie budzą wątpliwości w świetle doświadczenia życiowego, uzupełniają się wzajemnie, a także korespondują z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, któremu Sąd dał wiarę i przyznał moc dowodową.

Sąd oddalił wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych sądowych oraz wniosek o dokonanie oględzin nieruchomości z uwagi na to, że przeprowadzenie tych dowodów nie wpłynęłoby na wynik zapadłego rozstrzygnięcia, a jedynie zbędnie przedłużyło niniejszy proces, o czym szerzej w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Powództwo nie było zasadnie i jako takie zostało oddalone.

Stosownie do brzmienia art. 244 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy

i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba, że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył,

zaś art. 225 k.c. stanowi, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Przeciwko posiadaczowi w złej wierze właściciel może odrębnie dochodzić swego roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy,

nie wytaczając nawet powództwa o wydanie rzeczy. Akceptowana jest zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie teza niepublikowanego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1974 r. (III CRN 287/74) wyrażająca pogląd, że przepis art. 224 i n. k.c. mają zastosowanie do stosunków bezumownych (vide także wyrok S.A. w Poznaniu z 18.05.2006 r. w sprawie I ACa 36/06, wyrok SN z 29 czerwca 2005 r. w sprawie III CK 669/04).

Kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (teza wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r. w sprawie II CR 208/75, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, z. 12, poz. 209).

W przedstawionej sytuacji dopiero w kwestiach nieunormowanych można sięgać do dalszych przepisów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia

lub odpowiedzialności odszkodowawczej. Z pewnością zaś nie ma takiej okazji w zakresie rekompensaty za korzystanie z cudzej rzeczy. Ustawodawca wyczerpująco uregulował tę problematykę wśród przepisów prawa rzeczowego, przyznając właściwe roszczenie lub odrzucając je (jak w przypadku posiadania w dobrej wierze do czasu wytoczenia powództwa windykacyjnego). Kwestią interpretacji jest zaś określenie pojęcia „wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy”, a kwestią praktyki ustalenie jego wysokości.

W warunkach określonych normą art. 224 § 1 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Pod rządem tych przepisów posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy – odnosząc korzyść wymierną (por. Komentarz do art. 225 k.c., E. Gniewek, Zakamycze 2001 r.).

W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia można zaaprobować generalne założenie, że właściwą będzie kwota „którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie” (zob. S. Rudnicki, Komentarz do Prawa rzeczowego). Konkretniej ujmując można stwierdzić,

że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje wszystko to, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania

na podstawie innego stosunku prawnego. Zważywszy, że w rozpoznawanej sprawie właścicielem ww. nieruchomości jest Miasto S. W. to w przypadku wydzierżawienia tej nieruchomości uzyskałoby czynsz dzierżawny na poziomie ustalonym stosownymi uchwałami, w wysokości odpowiadającej stawce tego czynszu za m² uwzględnianej przy naliczaniu opłaty za bezumowne korzystanie pozwanemu.

Oceniając roszczenie objęte pozwem wniesionym w niniejszej sprawie w pierwszej kolejności stwierdzić trzeba, że pozwany nie był i nie jest posiadaczem nieogrodzonej części działki należącej do powódki i nie korzysta z tej części działki ani w całości ani w części. Działka ta, a właściwie jej część, jak wynika

z poczynionych ustaleń faktycznych, nie została przez powódkę ogrodzona, mimo ogrodzenia pozostałej jej części na której posadowiony został budynek wielorodzinny. Przez tę część działki, która nie została ogrodzona, mieszkańcy okolicznych budynków wielorodzinnych w tym powodowej Spółdzielni wydeptali ścieżkę na tzw. „skrót”, którą skracali sobie drogę do swoich budynków i sklepów. Pozwana na prośbę wspólnot mieszkaniowych oraz innych osób ostatecznie wybudowała chodnik, który jak się w późniejszym okresie okazało częściowo biegł przez ww. nieogrodzoną część nieruchomości powódki. Powyższym zachowaniem pozwany niewątpliwie naruszył własność i posiadanie powódki nad ww. gruntem. Naruszenie to jednak polegało na wybudowaniu na gruncie powódki części chodnika tj. wyrównaniu terenu, ewentualnie usunięciu części ziemi, nawiezieniu właściwego materiału budowlanego, a następnie zagęszczeniu go i ułożeniu kostki bądź płyt chodnikowych i krawężników. Na tym zachowanie pozwanego i w tamtym czasie

po ułożeniu chodnika zakończyło się, co oznacza, że pozwany nie naruszał w dalszym ciągu ani prawa własności powódki, ani jej posiadania i nie korzystał z jej gruntu w okresie późniejszym. Budując zaś ww. chodnik pozwany jedynie poczynił nakłady na grunt powoda. Nie można przyjąć za powódką, że od tamtego czasu pozwany korzysta z tego gruntu bezumownie, co uzasadnia zasądzenie od niego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Po wybudowaniu ww. chodnika, w części przebiegającej przez nieruchomość powódki, pozwany z niego nie korzystał. Nie korzystała z niego także żadna z jednostek wewnętrznych pozwanego, a jedynie, mieszkańcy okolicznych budynków wielorodzinnych w tym należących do pozwanej, osoby je odwiedzające, bądź inne osoby, ale nie pozwany. De facto z chodnika tego, a tym samym gruntu powódki korzysta także ona sama tj. jej spółdzielcy, czy mieszkańcy budynków będących w jej władaniu. Pozwany czyniąc ww. nakład na grunt powódki – jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych – niewątpliwie działał pod wpływem błędu, będąc przekonanym, że cały chodnik przebiega przez grunt do którego ma określone uprawnienia i że nie jest to grunt do którego pełne uprawnienia ma inny podmiot

w tym przypadku powodowa Spółdzielnia. Samo wybudowanie ww. chodnika częściowo na gruncie powódki nie oznacza wprost, jak wskazuje powódka,

że pozwany bezumownie z gruntu tego korzysta, a zatem co najmniej włada tym gruntem, skoro pozwany jedynie pozostawał w błędnym przekonaniu, że chodnik przebiega w całości przez grunt do którego ma określone uprawnienia

i po wybudowaniu z niego nie korzystał, skoro korzystają z niego ww. osoby.

To błędne przekonanie pozwanego nie świadczy o tym, że to właśnie pozwany bezumownie korzysta z gruntu powódki, skoro już wcześniej z gruntu tego korzystali okoliczni mieszkańcy i ww. osoby o których była mowa. Sytuacja faktyczna nie zmieniła się zatem po wybudowaniu chodnika przez pozwanego tj. zarówno przed jego wybudowaniem, jak i po jego wybudowaniu z gruntu tego korzystały

ww. osoby, a nie pozwany. Zmieniła się jedynie jakość tego korzystania. O ile przed wybudowaniem chodnika, grunt był rozdeptywany, a sama ścieżka zapewne powiększała się w szerokości z uwagi na pojawiające się w czasie opadów błoto,

a trawnik był wówczas niszczone, o tyle po jego wybudowaniu określono granice tego korzystania, co spowodowało, że trawnik przestał być niszczone, zaś sama szerokość została utrwalona. Poza zatem jakością korzystania, samo korzystanie

nie uległo zmianie. Wybudowanie zaś tego chodnika to nic innego jak nakład

na cudzą nieruchomość porównywalny do tego jakby pozwany w miejscu istniejącej drogi gruntowej na cudzym gruncie, a zatem drogi prywatnej, poprawił jej walory przez ułożenie kostki brukowej. Skoro zatem pozwany ani żadna z jego jednostek

nie korzysta bezumownie z ww. części gruntu powódki, a jedynie dokonała nakładu na grunt powódki, który spowodował wyłącznie zmianę jakościową korzystania

z ww. części gruntu powódki w zakresie wydeptanej już uprzednio ścieżki także przez członków powódki i osób z nią związanych (mieszkańcy budynków znajdujących się we władaniu powódki), a nie doprowadził do rozpoczęcia tego korzystania (przez pozwanego i podległe mu jednostki), to już tylko z tego powodu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu.

Odnosząc się do pozostałych kwestii wskazać należy, że ww. chodnik nie ma trwałego charakteru i nie jest trwale z gruntem związany. W każdej chwili może być rozebrany i usunięty, czego świadomość miały i mają obie strony procesu. Niemniej powódka nigdy nie zwracała się do pozwanego z takim żądaniem. Takie zachowanie powódki jest o tyle uzasadnione, że gdyby tak postąpiła, to pozwany najprawdopodobniej zadośćuczyniłby temu żądaniu, co jednak spowodowałoby niezadowolenie spółdzielców powodowej Spółdzielni w tym ich rodzin i innych osób związanych z pozwaną Spółdzielnią oraz innych okolicznych mieszkańców. Niezadowolenie to – co nie trudno przewidzieć skierowane byłoby do powodowej Spółdzielni z uwagi na jej żądanie. Gdyby zaś to pozwany bez żądania powódki aktualnie usunął fragment tego chodnika przebiegającego przez część nieruchomości powódki i tylko w tym zakresie, to ostrze niezadowolenia ww. osób skierowane byłoby przeciwko pozwanemu. Podjęcie zatem decyzji o usunięciu fragmentu chodnika przebiegającego przez część nieruchomości powódki nie jest zatem w okolicznościach niniejszej sprawy uzasadnione i nie leży w interesie

ani powódki, ani pozwanej, ani tym bardziej ww. osób. Nadto korzystanie z tego gruntu przez powódkę zarówno przed wybudowaniem chodnika przez pozwanego, jak i po jego wybudowaniu, nie uległo zmianie, co także uzasadnia wnioszek,

że powództwo nie zasługiwało na uwzględnieniu. Powódka z ww. gruntu może korzystać i korzysta nadal, co także świadczy o tym, że nie korzysta z niego pozwany. Powódka nie może domagać się zasadzenia na jej rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w sytuacji, gdy nie tylko z jej gruntu nie korzysta pozwany, ale i sytuacji, gdy korzystanie z gruntu przez powódkę nie uległo zmianie na skutek wybudowania chodnika, poza oczywiście poprawieniem walorów jakościowych korzystania z tego gruntu. Po za tym do uwzględnienia powództwa

nie ma tak podstawy faktycznej, jak i prawnej, to byłoby to nadto sprzeczne

z zasadami współżycia społecznego. Z jednej bowiem strony powódka otrzymała nakład na swój grunt z którego korzysta i może korzystać w dalszym ciągu,

a z drugiej domaga się zapłaty wynagrodzenia za rzekome bezumowne korzystanie

z tego gruntu przez pozwanego, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca.

Inną kwestią jest to, że wbrew stanowisku powódki, może ona usunąć chodnik przebiegający przez jej grunt, albo wezwać pozwanego do jego usunięcia

z zastrzeżeniem, że w przypadku niezastosowania się do tego wezwania uczyni

to na jego koszt. Podjęcie jednak takich działań najprawdopodobniej spowoduje pewne reperkusje, o których była mowa wyżej, z czego zapewne powódka zdaje sobie sprawę i tego nie czyni. Sytuacja mogłaby oczywiście ulec zmianie, gdyby

na ww. gruncie, przez który przebiega sporny chodnik, powódka zamierzała wybudować budynek, albo w inny sposób zagospodarować, co aktualnie nie ma miejsca. Bez znaczenia przy tym jest to, czy ww. część nieruchomości powódki znajduje się, czy nie w liniach rozgraniczających ul. (...). Nawet gdyby tak było, choć jak wynika z dowodów z dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie, grunt ten jest użytkiem typu B, nie przebiega przez niego droga publiczna

i nie jest użytkiem drogowym „dr” oraz dla terenu tego nie sporządzono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na którym zaznaczone byłyby linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to i tak nie miałyby to wpływu na treść zapadłego rozstrzygnięcia, gdyż nie świadczyłoby to o bezumownym korzystaniu z niego przez pozwanego, a jedynie korzystanie z niego przez powódkę byłoby ograniczone. Ograniczenie to w pewnym uproszczeniu sprowadzałoby się do tego, że powódka nie mogłaby na nim wybudować nowych budynków – trwale z gruntem związanych, a jedynie poczynić nakłady których usunięcie będzie możliwe w przypadku rozbudowy ul. (...). Owo ograniczenie nie jest przy tym bezumownym korzystaniem z gruntu powódki przez pozwanego i nie uzasadnia uwzględnienia powództwa także na tej podstawie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, nr 490) mając na uwadze wynik procesu, zasądając od powódki na rzecz pozwanego, który w całości wygrał proces kwotę 3.600,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego pozwanego z uwagi na wartość przedmiotu sporu niniejszej sprawy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, jak w pkt 2 sentencji wyroku.

Zarządzenie: (...)