

*Sygn. akt II C 1130/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia** 10 kwietnia 2014 roku

**Sąd Okręgowy w Łodzi** II Wydział Cywilny

**w następującym składzie:**

**Przewodnicząca:** Sędzia S.O. Sylwia Łopaczewska

**Protokolant:** sekr. sąd. Anna Krzesłowska

**po rozpoznaniu w dniu** 1 kwietnia 2014 roku **w Łodzi**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa** M. C. (1)

**przeciwko** Zakładowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

**o** zapłatę kwoty 75.500,00 zł.

- zasądza od Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz M. C. (1) kwotę 6.117,20 zł. (sześć tysięcy sto siedemnaście złotych dwadzieścia groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 23 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałej części;
- zasądza od M. C. (1) na rzecz Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwotę 2.628,65 zł. (dwa tysiące sześćset dwadzieścia osiem złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- nakazuje pobrać od M. C. (1) z zasądzonych w pkt 1. roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 500 zł. (pięćset złotych) tytułem częściowego zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych w zakresie oddalonej części powództwa;
- nakazuje ściągnąć od Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 236,98 zł. (dwieście trzydzieści sześć złotych dziewięćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych w zakresie uwzględnionej części powództwa.

*Sygn. akt II C 1130/13*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 sierpnia 2013r., skierowanym przeciwko Zakładowi (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., powód M. C. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 75.500 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości usytuowanej w P. przy ul. (...), tj. działki nr (...), dla której urządzona jest w Sądzie Rejonowym w Pabianicach V Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...), za okres od dnia 23 sierpnia 2003r. do dnia 23 sierpnia 2013r., oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia strona powodowa wskazała art. 225 w zw. z art. 224 k.c., wywodząc, że powód nabył przedmiotowa nieruchomość w drodze dziedziczenia oraz, że przez

działkę gruntu nr (...), stanowiącą część nieruchomości stanowiącej własność powoda, na długości 119 m, biegnie kanał sanitarny, należący do pozwanego, wskutek czego M. C. (1) doznaje ograniczeń w zakresie przysługującej mu własności w odniesieniu do powierzchni ok. 1069 m. kw., bowiem, w wyniku posadowienia na części nieruchomości powoda urządzeń sanitarnych pozwanego, niemożliwe stało się użytkowanie przez M. C. części nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie tych urządzeń. /pозew – k. 2 – 5/.

Na rozprawie w dniu 1 kwietnia 2014r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, wywodząc, że przyczyną dla której powód doznaje ograniczeń w prawie własności spornej działki gruntu nie jest posadowienie pod jej powierzchnią kanalizacji sanitarnej pozwanego, a przeznaczenie tejże działki w planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną oraz ograniczenia w linii zabudowy, liczonej od granicy działki, wynikające z przepisów Prawa budowlanego. Ponadto, z ostrożności procesowej, podniósł, że powód, w okresie objętym żądaniem pozwu, nie był wyłącznym właścicielem spornej działki gruntu, stanowiącej, do listopada 2009r. przedmiot współwłasności z innymi osobami fizycznymi. /protokół – k. 144, nagranie rozprawy – 00:04:57/.

Pełnomocnik powoda wywodził, że pozostali współwłaściciele nie zgłaszali roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej działki, wg przysługujących im udziałów we współwłasności, toteż M. C. (1) wystąpił o zapłatę całości wynagrodzenia z tego tytułu. /protokół – k. 142, nagranie rozprawy – 01:08:45/.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny sprawy:**

Mocą postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa I Wydziału Cywilnego z dnia 23 lutego 1989r., wydanym w sprawie I Ns 1715/88, powód M. C. (1), wspólnie ze swoim ojcem T. C., nabyli spadek po B. C. (1) /dziadku powoda/, zmarłym w dniu 26 listopada 1988r., każdy z nich po 1/2 części całości spadku. W ramach dziedziczenia po zmarłym dziadku powód nabył udział we współwłasności nieruchomości usytuowanej w P. przy ul. (...). /odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa z dnia 23.02.1989r. – k. 25, niesporne/

Na podstawie decyzji Ministra Gospodarki z dnia 3 sierpnia 2000r., stwierdzającej nieważność orzeczenia Ministra Przemysłu Lekkiego z dnia 14 grudnia 1950r. o przejściu na własność Państwa przedsiębiorstw w części dotyczącej przedsiębiorstwa pod nazwą (...), stanowiącej własność B. C. w P., ul. (...), w dniu 6 marca 2002r. doszło do przejścia zabudowanej nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), przez spadkobierców B. C. (1), osobach powoda i jego ojca oraz J. C., jako współwłaścicieli przekazywanej nieruchomości. /decyzja Ministra Gospodarki z dnia 03.08.2000r. – k. 27 – 32, protokół przejścia – przekazania z dnia 06.03.2002r. – k. 33 – 36/.

Przed Sądem Rejonowym w Pabianicach toczyło się postępowanie, w sprawie o sygn. akt I Ns 114/09, z wniosku B. J. z udziałem M. C. (1) i J. C., w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której urządzone były trzy księgi wieczyste o numerach: (...), (...) i (...). W ramach tego postępowania, w wykonaniu postanowienia Sądu z dnia 28 maja 2009r., została sporządzona, przez geodetę uprawnionego B. D., mapa sytuacyjna do celów prawnych z projektem podziału trzech nieruchomości objętych księgami wieczystymi o numerach : (...), (...) i (...), przyjęta do zasobów (...) Ośrodka (...) przy Starostwie Powiatowym w P., w dniu 24 sierpnia 2009r., za numerem ewidencyjnym (...). W projekcie podziału, sporządzonego na zlecenie Sądu w sprawie I Ns 114/09, teren byłej cegielni został podzielony na działki gruntu budowlanego z wydzieleniem wewnętrznych dróg dojazdowych oraz poszerzeniem ul. (...).

Postanowieniem z dnia 27 października 2009r., w sprawie I Ns 114/09, Sąd Rejonowy w Pabianicach dokonał zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, w ten sposób, że, m.in., przyznał na wyłączną własność powodowi M. C. (1) działki oznaczone numerami : (...), o łącznej powierzchni 31 arów 82 m.kw., objęte księgą wieczystą (...), działki numer (...), o łącznej powierzchni 462 m.kw., objęte księgą wieczystą (...) oraz działki numer (...), o łącznej powierzchni 89 arów 13 m.kw., i działki : (...), o łącznej powierzchni 12 arów 69 m.kw., objęte księgą wieczystą (...). Powyższe orzeczenie uprawomocniło się w dniu 17 listopada 2009r. /odpis postanowienia Sądu Rejonowego w

Pabianicach z dnia 27.10.2009r. w sprawie I Ns 114/09 – k. 37 – 37 odw., odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 17 – 22; mapa sytuacyjna dl celów prawnych z projektem podziału k. 39/.

Działka nr (...) o powierzchni 0,1069 ha, została, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 27 października 2009r., wydzielona z działki gruntu oznaczonej numerem (...) o łącznej powierzchni 0,2334 ha, objętej księgą wieczystą numer (...), z przeznaczeniem pod drogę publiczną, stanowiącą drogę dojazdową do, powstałych na mocy postanowienia działowego, działek siedliskowych, stanowiących również własność powoda, które nie są ogrodzone, ani w żaden sposób zagospodarowane.

W okresie do uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego Pabianicach w przedmiocie zniesienia współwłasności, tj. do dnia 17 listopada 2009r., współwłaścicielami działki o numerze (...) byli: powód w 1/4 części, jego wuj J. C. w 1/4 części oraz B. J., która przysługujący jej udział we współwłasności wynoszący 1/2, nabyła od ojca powoda T. C.. /pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R.– k. 72 – 99, okoliczności niesporne wynikające z informacyjnych wyjaśnień powoda – protokół – k. 141, nagranie rozprawy – 00:44:10, protokół – k. 142, nagranie rozprawy – 01:05:27/.

Stosownie do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego między ulicami : (...), (...), (...) i (...) w P., uchwalonego w maju 2001r., działka o numerze (...) położona była na terenach zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. W wyniku podziału nieruchomości, dokonanego w 2009r., wydzielono działki gruntu przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z siecią dróg dojazdowych oraz poszerzeniem ul. (...). Wydzielona z działki (...), działka gruntu o numerze (...), została przeznaczona pod drogę publiczną oznaczoną symbolem (...). Działka położona jest w projektowanym pasie drogi publicznej ul. (...) o nawierzchni nieutwardzonej. /pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. wraz z ustną opinią uzupełniającą – k. 72 – 99, protokół - k. 139, nagranie rozprawy – 00:12:15/.

Pod względem komunikacyjnym położenie działki (...) jest bardzo korzystne. Dojazd do centrum jest bardzo dobry, drogami o dobrych parametrach, stanowiącymi główne trasy komunikacyjne miasta. W bliskiej odległości od przedmiotowej nieruchomości biegnie ul. (...), łącząca ul. (...) i ul. (...) oraz linia tramwajowa. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa przy ul. (...) i w ulicach równoległych do ul. (...). Tereny, w rejonie których usytuowana jest sporna działka, znajdują się w rejonie średnio - gęstej zabudowy. /ustna opinia uzupełniająca biegłej z zakresu szacunku nieruchomości E. R. – protokół k. 140, nagranie rozprawy – 00:23:51/.

Na przedmiotowej działce w latach 80 – tych posadowione zostały sieci infrastruktury technicznej: kanalizacja sanitarna ks300, stanowiąca własność pozwanego oraz kanalizacja deszczowa kd600, nie będąca własnością pozwanego. Ww. sieci położone są centralnie na działce, wzdłuż jej długości. /pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. – k. 72 – 99/.

Powód, ani jego poprzednicy prawni, nigdy nie wyrażali zgody na posadowienie przez pozwanego na spornej działce infrastruktury w postaci kanału sanitarnego /okoliczność bezsporna/.

Powierzchnia nieruchomości zajęta pod kanał sanitarny, z uwzględnieniem przepisanych stref ochronnych, bez powierzchni zajmowanej przez kanał deszczowy, wynosi 748,44 m<sup>2</sup>. Powierzchnia nieruchomości z uwzględnieniem kanału deszczowego i wspólnych części nieruchomości zajętych pod oba kanały wynosi łącznie 477,77 m<sup>2</sup> /pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. wraz z ustną opinią uzupełniającą – k. 98-99, protokół – k. 139, nagranie rozprawy – 00:06:55/.

Wysokość jednorazowego wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego, jako właściciela kanału sanitarnego, z tak ustalonych części przedmiotowej nieruchomości, za okres od dnia 23 sierpnia 2003r. do dnia 23 sierpnia 2013r., z uwzględnieniem charakteru i przeznaczenia nieruchomości w planach zagospodarowania przestrzennego oraz faktu istnienia na nieruchomości innej infrastruktury technicznej, nie należącej do pozwanego, wynosi **9.595 zł.**

Wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z tak ustalonych części przedmiotowej nieruchomości, za okres od 23 sierpnia 2003r. do 23 sierpnia 2013r., z rozbiciem na poszczególne lata w okresie objętym żądaniem pozwu, przedstawia się następująco:

# od 23 sierpnia 2003r. /131 dni/365 dni roku/ - 168,16 zł.;

# za 2004r. – 428,98 zł.;

# za 2005r. – 465,14 zł.;

# za 2006r. – 764,22 zł.;

# za 2007r. – 854,40 zł.;

# za 2008r. – 1.029,21 zł.;

# za 2009r. – 1.059,74 zł.;

# za 2010r. – 1.136,69 zł.;

# za 2011r. – 1.371,37 zł.;

# za 2012r. – 1.462,32 zł.;

# do 23 sierpnia 2013r. /234/365/ - 855 zł. /pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. R. – k. 98-99/.

Pomimo przeznaczenia spornej działki pod drogę publiczną, do chwili obecnej nie zostało dokonane jej wywłaszczenie na rzecz Gminy P.. W latach 2012 – 2013 powód prowadził rozmowy z Prezydentem Miasta P. nt. wykupu działki, jednakże zaproponowana cena nabycia okazała się nie satysfakcjonująca i do transakcji nie doszło. /okoliczności niesporne, wynikające z informacyjnych wyjaśnień powoda – protokół – k. 142, nagranie rozprawy – 01:01:59/

Pismem z dnia 30 maja 2013r. powód wezwał pozwanego do wypłaty odszkodowania w wysokości 384.840 zł., z tytułu bezumownego korzystania z działki nr (...) w związku z usytuowaniem na niej kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu 31 maja 2013r. W odpowiedzi na powyższe pozwany wyjaśnił, iż nie jest właścicielem kanału burzowego posadowionego na działce powoda, potwierdził natomiast prawo własności przysługujące mu wobec odcinka kanału sanitarnego przebiegającego przez działkę powoda, jednakże jego roszczenie w tym zakresie uznał za bezzasadne /wezwanie do wypłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości z dnia 30.05.2013r. – k. 46, pismo pozwanego z dnia 08.07.2013r. – k. 47/.

Dokonując przytoczonych ustaleń faktycznych Sąd oparł się na powołanych dowodach z dokumentów oraz opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, którą należy uznać za całkowicie przydatną do celów dowodowych, jako zupełną, jasną, logiczną i spójną, natomiast wszelkie, zgłoszone przez strony, wątpliwości co do metodologii wyceny, cech nieruchomości wycenianej oraz porównawczych i wniosków opinii, biegła E. R. wyjaśniła w opinii ustnej, złożonej na rozprawie.

W szczególności biegła wyjaśniła, iż, wbrew zarzutom pozwanego, w myśl których błędnie przyjęła, że kanał sanitarny stanowi wyłączny czynnik ograniczający korzystanie z nieruchomości powoda, podczas gdy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że sporna działka przeznaczona jest pod urządzenie drogi publicznej, co stanowi kolejną przyczynę ograniczenia w wykonywaniu prawa własności, w swej wycenie uwzględniła przeznaczenie przedmiotowej działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 2001r. i możliwości inwestycyjne tej działki, z uwagi na faktyczny brak możliwości zabudowania jej zabudową mieszkaniowo – jednorodzinną z uwagi na przeznaczenie na cele zapewnienia dostępu do drogi publicznej pozostałym działkom

(wydzielonym pod zabudowę mieszkaniową, powstałych w wyniku podziału), określiła na najniższym poziomie. Zwróciła jednak uwagę na okoliczność, że pomimo przeznaczenia spornej działki gruntu pod lokalną drogę publiczną, do chwili obecnej nie zostało dokonane jej wywłaszczenie na rzecz Gminy, toteż nie jest zasadnym uznawanie spornej działki za drogę publiczną. Biegła wyjaśniła także obowiązujące zasady szacowania wartości nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne. Wskazała, iż obecnie nie dokonuje się wyceny nieruchomości nabywanych pod drogi według cen transakcyjnych takich gruntów, lecz przyjmuje się przeznaczenie nieruchomości z daty wydania decyzji o wywłaszczeniu z przeznaczeniem pod drogę lub decyzji lokalizacyjnej drogi, toteż, nawet w przypadku wywłaszczenia działki pod drogę publiczną, wysokość odszkodowania z tego tytułu będzie szacowana na podstawie cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Wydana w sprawie opinia uwzględnia zarówno okoliczność, że działka jest funkcjonalnie przeznaczona pod drogę, jak również obecność innej infrastruktury technicznej w postaci kanału deszczowego, nie stanowiącej własności pozwanego.

Z kolei, odnosząc się do zarzutu pozwanego dotyczącego przyjęcia dla celów porównawczych nieruchomości nie mogących stanowić podstawy analizy, biegła wyjaśniła, iż przyjęła do porównania nieruchomości podobne ze względu na średnią intensywność zabudowy, usytuowane w rejonie opiniowanej działki, położone w obrębach sąsiednich do opiniowanej nieruchomości, nie zaś nieruchomości położone w centrum miasta. W szczególności kwestionowana przez pozwanego ul. (...), ciągnie się od granic peryferyjnych miasta tj. ul. (...), do centrum miasta i biegnie również na wysokości terenów, na których położona jest opiniowana nieruchomość. Z kolei ul. (...) łączy się z ul. (...) w odległości około 500 m od opiniowanej działki i stanowi przedłużenie ul. (...), a jej odnoga łączy ul. (...) z ul. (...). Trudno zatem przyjąć, że ulice te, w przeciwieństwie do wycenianej działki gruntu, znajdują się w centrum miasta. Co się zaś dotyczy wpływu dostępności, w bliskim sąsiedztwie, placówek oświatowych na wartość ceny transakcyjnej nieruchomości, biegła wskazała, iż okoliczność ta pozostaje bez wpływu na wartość nieruchomości. Wyjaśniła, iż potencjalni klienci obecnie poszukują działek poza miastem, z dobrym połączeniem komunikacyjnym z centrum, mimo braku w takich miejscach licznych placówek oświatowych. Przy lokalizacji nieruchomości bierze się pod uwagę oddalenie od centrum, otoczenie nieruchomości, zarówno bliższe jak i dalsze, a w przypadku spornej działki w sąsiedztwie występuje dość nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, średnio - gęsta oraz usługowa (przy ul. (...) i w ulicach równoległych do ul. (...)) i dobry dojazd do centrum, drogami o dobrych parametrach, stanowiącymi główne trasy komunikacyjne miasta – ul. (...) łącząca ul. (...) z ul. (...), obecność w bliskiej odległości linii tramwajowej. Lokalizacja nieruchomości została oceniona przez biegłą na poziomie średnim, czyli „2”, przy uwzględnieniu tych dobrych parametrów lokalizacyjnych, choć z pewnym oddaleniem od centrum /3 km/.

Reasumując zatem przyjąć należy, że wszelkie cechy nieruchomości, mające znaczenie dla wyceny jej wartości, zostały uwzględnione w ramach dokonanego przez biegłą szacunku. Wydana w sprawie opinia, po jej uzupełnieniu na rozprawie, jest zupełna, jednoznaczna i w pełni wyjaśnia wszystkie kwestie potrzebne do rozstrzygnięcia.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne jedynie w części.

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powód wskazał art. 225 w związku z art. 224 k.c., tj. przepisy traktujące o ochronie własności. Powołane przepisy statuują reżim odpowiedzialności podmiotów ingerujących w cudzą własność.

Roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi należą do grupy roszczeń o charakterze uzupełniającym podstawowe roszczenie o wydanie rzeczy. Ich realizacja i dochodzenie stanowi więc przejaw ochrony własności, w której zakres, bez należytych uprawnień i podstaw, wkracza inna osoba. Prawo własności, jako prawo podmiotowe, należy do praw rzeczowych skutecznych erga omnes, stąd też pozycja prawna właściciela jest niezwykle silna. Znajduje to swoje odzwierciedlenie w sferze ochrony przysługującego prawa podmiotowego. Przejawem tej ochrony jest zaś możliwość domagania się od posiadacza stosownego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Takie żądanie wynika wprost z zakresu uprawnień właściciela, który może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Jakikolwiek ingerencje innych osób usprawiedliwiają reakcję właściciela i podjęcie przez niego stosownej interwencji w celu

ochrony własnego prawa. Samoistne posiadanie cudzej rzeczy jest tutaj wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną tych roszczeń, które dokładnie wynikają z bezumownego korzystania z rzeczy przez posiadacza, z pobierania pożytków oraz pogorszenia lub utraty rzeczy. Mimo, że wspomniane roszczenia mają charakter dodatkowy i uzupełniający są one w pełni samodzielne, w tym znaczeniu, że nie ma żadnych odrębnych warunków ich dochodzenia. W szczególności nie ma wymogu łącznego ich dochodzenia w roszczeniu windykacyjnym. To właściciel zawsze decyduje, które rozwiązanie jest dla niego najkorzystniejsze z punktu widzenia ochrony własności.

Zgodnie z art. 224 § 2 zd. 1 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 nastąpiły bez jego winy.

Stosownie zaś do treści art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od kiedy dowiedział się on 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.

W złej wierze jest posiadacz, który ma pozytywną wiadomość, że nie przysługuje mu faktycznie wykonywane prawo. Na gruncie art. 225 k.c. będzie to świadomość, że nie jest właścicielem. Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Dobra wiara posiadacza istnieje wtedy gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku, przy czym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem. Dobra wiara w powyższym rozumieniu i, będąca jej przeciwstawieniem, zła wiara, pełnią tę samą funkcję we wszystkich stosunkach prawno-rzeczowych i dlatego też powinno się jej w zasadzie nadawać to samo znaczenie przy różnych instytucjach prawa rzeczowego. Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 7 listopada 1996 roku, w sprawie o sygn.. akt I ACr 288/96, (opubl. w OSA 2/96 poz. 7). Ponadto, jak wskazał SN w orzeczeniu z 28 grudnia 1979r., II CR 471/79 (OSN 1980, Nr 6, poz. 127), roszczenie uzupełniające podlega ocenie na podstawie art. 225 k.c. z chwilą, gdy posiadacz powziął wiadomość o takich okolicznościach, które powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje.

Niezbędnym warunkiem do dochodzenia opisanych roszczeń przez konkretną osobę, jest legitymowanie się uprawnieniami właścicielskimi w odniesieniu do danej rzeczy, w tym przypadku nieruchomości.

W niniejszej sprawie niewątpliwym jest, że korzystanie przez pozwanego z gruntu powoda odbywało się bez tytułu prawnego. Ani powód, ani jego poprzednicy prawni, nigdy nie wyrażali zgody na posadowienie przez pozwanego na spornej działce infrastruktury w postaci kanału sanitarnego, zaś strona pozwana nie legitymuje się żadnym aktem uprawniającym ją do ingerencji w prawo własności powoda. Jednocześnie niesporna jest okoliczność, że pozwany, mimo korzystania z gruntu, nie wnosił z tego tytułu na rzecz strony powodowej jakichkolwiek opłat. W tej sytuacji roszczenie strony powodowej o zapłatę odszkodowania za korzystanie przez pozwanego z części nieruchomości powoda należało uznać za słuszne co do zasady.

Za chybione należało uznać zarzuty strony pozwanej, w myśl których przyczyną dla której powód doznaje ograniczeń w prawie własności spornej działki gruntu nie jest posadowienie pod jej powierzchnią kanalizacji sanitarnej pozwanego, a przeznaczenie tejże działki w planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną oraz ograniczenia w linii zabudowy, liczonej od granicy działki, wynikające z przepisów Prawa budowlanego. Dokonane bowiem w sprawie ustalenia faktyczne, w oparciu o wyniki postępowania dowodowego, (w szczególności ustalenia i wnioski opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości) i wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia, uwzględniają sposób wykorzystania działki nr (...), jako wewnętrznej drogi dojazdowej do wytyczonych w jej rejonie działek siedliskowych, oraz przeznaczenie tejże działki, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pod drogę publiczną, jednak, do chwili obecnej nieruchomość ta nie została wykupiona, ani wywłaszczona przez Gminę

na cele publiczne. Z kolei zgoda właściciela na faktyczne wykorzystanie działki, jako drogi wewnętrznej, służącej zapewnieniu dostępu położonych w jej sąsiedztwie gruntów do drogi publicznej, w żaden sposób nie może skutkować ograniczeniami w prawie własności, wynikającymi z korzystania z gruntu przez inne podmioty, bez tytułu prawnego.

Określając wysokość obciążającego pozwanego wynagrodzenia z tego tytułu Sąd przyjął do wyliczeń kwoty wynagrodzenia ustalone w drodze dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacunku nieruchomości, jakkolwiek, w stanie faktycznym niniejszej sprawy, ustalona w ten sposób należność za okres objęty żądaniem pozwu, musiała ulec pewnej modyfikacji. W realiach niniejszej sprawy powód nie jest bowiem legitymowany do żądania zasądzenia pełnej kwoty wynagrodzenia za cały, objęty pozwem, okres bezumownego korzystania z gruntu stanowiącego obecnie działkę (...). Należy mieć bowiem na uwadze, że powód stał się jedynym właścicielem działki, na której posadowiony jest przedmiotowy kanał sanitarny, dopiero z dniem 17 listopada 2009r. tj. z datą uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 27 października 2009r., w przedmiocie zniesienia współwłasności, mocą którego, na wyłączną własność powoda, przyznano m.in. działkę nr (...). Do tej daty powodowi przysługiwał jedynie udział we współwłasności działki wynoszący 1/4 część, zaś pozostali współwłaściciele działki nie dokonali przelewu na rzecz powoda przysługujących im wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres do 16 listopada 2009r. włącznie. W tej sytuacji, za okres od dnia 23 sierpnia 2003r. do 16 listopada 2009r., powodowi przysługuje roszczenie o część należnego od pozwanego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, odpowiadającą udziałowi M. C. (1) w prawie własności nieruchomości, z której na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 27 października 2009r., została wydzielona sporna działka (...), przyznana na wyłączną własność powodowi z data uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności. Poczynając zatem od 17 listopada 2009r. do 23 sierpnia 2013r., powodowi, jako jedynemu właścicielowi działki gruntu objętej żądaniem pozwu, należy się całość wynagrodzenia.

Reasumując, całość należnego wszystkim współwłaścicielom wynagrodzenia za okres **od 23 sierpnia 2003r. do 16 listopada 2009r.**, wyniosła łącznie **4.637,37 zł.** (168,16 zł. + 428,98 zł. + 465,14 zł. + 764,22 zł. + 854,40 zł. + 1.029,21 zł. + 927,26 zł. /10,5 miesiąca roku 2009 = 1.059,74 zł. : 12 miesięcy = po 88,31 zł. miesięcznie x 10,5 miesiąca = 927,26 zł./ = 4.637,37 zł.). Wynagrodzenie przypadające powodowi, jako współwłaścicielowi w 1/4, za powyższy okres, wynosi zatem **1.159,34 zł.** (4.637,37 zł. : 4), zaś za dalszy okres objęty pozwem, tj. **od 17 listopada 2009r. do 23 sierpnia 2013r.** wynosi **4.957,86 zł.** (132,48 zł. /1,5 miesiąca 2009r. = 1.059,74 zł. – 927,26 zł./ + 1.136,69 zł. + 1.371,37 zł. + 1.462,32 zł. + 855 zł./).

Łącznie zatem należne powodowi wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres objęty pozwem wynosi **6.117,20 zł.** (1.159,34 zł. + 4.957,86 zł.) i kwota taka podlega zasądzeniu na jego rzecz od pozwanego.

O odsetkach od ww. kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. Mając na uwadze, iż pozwany otrzymał przedsądowe wezwanie do zapłaty w dniu 31 maja 2013r., zgłoszone w pozwie żądanie zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu tj. od 23 sierpnia 2013r. należało uznać za w pełni zasadne.

Powództwo w pozostałej części podlega oddaleniu, jako nadmiernie wygórowane oraz nienależne w zakresie 3/4 wynagrodzenia dochodzonego za okres pozostawania we współwłasności, a tym samym bezzasadne.

Powód wygrał zatem proces w nieznacznej części /8,1%/. Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów zapadło na zasadzie art. 100 zd. 1 k.p.c. Koszty procesu wyniosły po stronie powoda **8.392 zł.** i objęły: opłatę od pozwu (3.775 zł.) , zaliczkę na biegłego (1.000 zł.) oraz koszty zastępstwa procesowego w łącznej kwocie 3.617 zł. (3600 zł. + 17 zł. opłata skarbową od pełnomocnictwa), zaś po stronie pozwanej koszty procesu wyniosły **3.600 zł.** tytułem kosztów zastępstwa procesowego. A zatem powodowi, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, należy się od pozwanego zwrot poniesionych kosztów procesu w wysokości 679,75 zł. /8.392 zł. x 8,1%/, zaś pozwanemu od powoda - kwota 3.308,40 zł. /3.600 zł. x 91,9%/. W tej sytuacji zasądzeniu na rzecz pozwanego od powoda tytułem zwrotu kosztów procesu podlegała kwota **2.628,65 zł.** stanowiąca różnicę kwot 3.308,40 zł. i 679,75 zł. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego wynika z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w

sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( t. jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 461).

Na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2010r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) nakazano pobranie od powoda, z zasądzanego roszczenia, na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi, kwoty 500 zł., tytułem częściowego zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych w zakresie oddalonej części powództwa, mając na uwadze, uzasadniony co do zasady charakter zgłoszonych roszczeń, zaś ustalenie ich wysokości wymagało wiadomości specjalnych z zakresu wyceny nieruchomości, którymi powód, formułując żądanie pozwu w znacznie wygórowanej kwocie, nie dysponował. Z tych wszystkich względów Sąd uznał, że po stronie powoda zachodzą okoliczności pozwalające na wyjątkowe odstępianie od ogólnych reguł rządzących problematyką kosztów sądowych, co znalazło swój wyraz we wskazanym powyżej orzeczeniu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2010r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) Sąd nakazał ściąganie od pozwanego kwoty 236,93 zł. tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych w zakresie uwzględnionej części powództwa.

Łącznie nieuiszczone koszty sądowe wynosiły 2.925,63 zł i stanowiły brakujące wynagrodzenie biegłej wypłacone tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa.

Mając to wszystko na uwadze, należało orzec jak w sentencji.