

**Sygnatura akt II C 883/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 17 września 2015 roku**

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

Przewodnicząca: S.S.O. Barbara Kubasik

Protokolant: Dagmara Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

**sprawy z powództwa D. R. (1), J. N., P. N.**

**przeciwko Gminie K. Ł., Gminnej Spółdzielni (...) w Ł.**

**o zapłatę**

1. zasądza od pozwanej Gminy K. Ł. na rzecz powodów:

a) J. N. kwotę 351.705,28 ( trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięć złotych dwadzieścia osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

b) P. N. kwotę 87.926,32 (osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć złotych trzydzieści dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

c) D. R. (1) kwotę 87.926,32 (osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć złotych trzydzieści dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w stosunku do pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w Ł.;

3. zasądza solidarnie od powodów: D. R. (1), J. N. i P. N. na rzecz pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w Ł. kwotę 10.004,52 (dziesięć tysięcy cztery złote pięćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. zasądza od pozwanej Gminy K. Ł. solidarnie na rzecz powodów: D. R. (1), J. N. i P. N. kwotę 41.536,32 (czterdzieści jeden tysięcy pięćset trzydzieści sześć złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt IIC 883/15**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 kwietnia 2014r. (data wpływu) oraz w piśmie modyfikującym powództwo powodowie J. N. i E. N. wnieśli o :

- zasądzenie od pozwanej Gminy K. Ł. na rzecz powodów solidarnie kwoty 106.391,75 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości objętej obecnie KW nr (...) - działka (...) - w charakterze posiadacza samoistnego w okresie maj 2004 - kwiecień 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty ,
- zasądzenie in solidum od pozwanej Gminy K. Ł. oraz Gminnej Spółdzielni (...) w Ł. na rzecz powodów solidarnie kwoty 421.166,21 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości objętej KW nr (...) - działka (...) -

w charakterze posiadacza samoistnego (Gmina K. Ł.) oraz posiadacza zależnego ( Gminna Spółdzielnia (...) ) w okresie maj 2004 - kwiecień 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty ,

- zasądzenie in solidum od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa wykonywanego przez radcę prawnego wg norm przepisanych (pozew k. 2-8 akt, pismo procesowe powodów k. 100-102).

Pozwana Gminna Spółdzielnia (...) w Ł. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie w całości powództwa jako niezasadnego, także z powodu braku legitymacji biernej po stronie tego pozwanego i zasądzenie od powodów solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 116-119 akt).

Pozwana Gmina K. Ł. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie i zasądzenie od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych (odpowiedź na pozew k. 258-261akt).

W piśmie procesowym z dnia 18 maja 2015r. (data wpływu) powodowie dokonali modyfikacji żądania pozwu, wnosząc o zasądzenie dochodzonych kwot w częściach ułamkowych tj. na rzecz J. N. w kwocie 4/6 części, P. N. w 1/6 części, D. R. (1) w 1/6 części, w tym :

- od pozwanej Gminy K. Ł. kwoty 106.391,75 zł tytułem zwrotu pożytków cywilnych (pobranego czynszu z tytułu najmu lokali) , względnie ich wartości, zaś ponad ich wartość kwotę z tytułu wynagrodzenia/odszkodowania za korzystanie z nieruchomości objętej obecnie KW nr (...) - działka (...) - w charakterze posiadacza samoistnego w okresie maj 2004 - kwiecień 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty ,
- zasądzenie in solidum od pozwanej Gminy K. Ł. oraz Gminnej Spółdzielni (...) w Ł. na rzecz powodów kwoty 421.166,21 zł tytułem zwrotu pożytków cywilnych (pobranego czynszu-należności z tytułu użytkowania /najmu budynku) , względnie ich wartości, zaś ponad ich wartość -kwotę z tytułu wynagrodzenia/odszkodowania za korzystanie z nieruchomości objętej KW nr (...) - działka (...) - w charakterze posiadacza samoistnego (Gmina K. Ł.) oraz posiadacza zależnego ( Gminna Spółdzielnia (...)) w okresie maj 2004 - kwiecień 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (pismo procesowe powodów k. 513-517).

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2015r. Sąd zawiesił postępowanie z dniem 19 stycznia 2015r. na podstawie art. 174§ 1 pkt 1 k.p.c. wobec powoda E. N.. Podjęcie postępowania nastąpiło po stronie powodowej z udziałem następców prawnych E. N.: J. N., P. N., D. R. (1) (postanowienie k. 526 akt).

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

Nieruchomość opisana w pozwie składa się z działek o numerach geodezyjnych (...) położonych w K. przy ulicy (...). Początkowo nieruchomość była objęta jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pabianicach.

Działka nr (...) zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym o powierzchni całkowitej 348,73 m2, w tym powierzchni użytkowej (mieszkalnej) 287,46 m2 oraz komórkami. W budynku znajduje się 7 samodzielnych mieszkań będących przedmiotem wynajmu (dowód: protokół przekazania nieruchomości z 6.05.2013 r., decyzja z 23.01.2014 r. w podatku od nieruchomości k. 93 akt, opinia biegłego sądowego J. K. (1) k. 417,418).

Działka nr (...) zabudowana jest budynkami użytkowymi o powierzchni użytkowej 989,00 m2 oraz budowlami związanym z działalnością gospodarczą. Obiekty te są przedmiotem wynajmu. Na gruncie znajduje się magazyn o powierzchni u użytkowej 308,55m2 i powierzchni zabudowy 317,90 m2 oraz magazyn pomocniczy o powierzchni użytkowej 37,81m2 i powierzchni zabudowy 41,61m2 (dowód: protokół przekazania nieruchomości z 6.05.2013 r., decyzja z 23.01.2014 r. w podatku od nieruchomości, wypis z kartoteki budynków z 11.04.2014 r. k.88-91, 98 opinia biegłego sądowego J. K. (1) k. 460 akt).

- **Rodzice powódki J. H. A. R. i L. R.** byli współwłaścicielami w 6.641/7.345 (13.282/14.690) części nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) – objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pabianicach (dowód: odpis KW nr(...) z 14.02.2006 r. k. 13 akt).

Przedmiotowa nieruchomość została po II wojnie światowej bezprawnie zajęta przez organy państwowe. Teren obecnych działek (...) znajdował się we władaniu Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w K.. Obecna działka nr (...) (zabudowana wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym) administrowana była jako zasób komunalny miasta K. przez różne jednostki (od 1992 przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o.), zaś teren obecnej działki nr (...), zabudowany budynkami o charakterze użytkowym - przekazany został w użytkowanie Gminnej Spółdzielni (...).

W okresie maj 2004 r. - kwiecień 2013 r. działki na (...) znajdowały się w posiadaniu samoistnym Gminy K. Ł., przy czym działka (...) oddana była w posiadanie zależne Gminnej Spółdzielni (...) w Ł. (dowód: zaświadczenie (...) Ośrodka (...) w P. z 3.04.2006 r., znak: (...)k. 36 akt, zaświadczenie Przedsiębiorstwa (...) z 16.08.2000 r. k. 37 akt, decyzja Prezydium Powiatowej Rady Narodowej nr(...)z 28.10.1968 r. k. 40-41 akt).

Spółdzielnia na podstawie prawomocnych decyzji Naczelnika K. z dnia 13 października 1986 r. nr MG (...) i Burmistrza Miasta K. z dnia 10 września 1992 r. nr GA: (...) użytkowała odpłatnie na terenie Gminy K. Ł. działkę (...). Decyzje te zostały zmienione decyzją nr GA: (...) przez Komisarza Rządowego Miasta K. w zakresie użytkowanej powierzchni i wysokości opłat oraz ostatnio decyzją Urzędu Miejskiego z dnia 30 września 1999 r. nr (...). Decyzje wygasły po wydaniu nieruchomości powodom na podstawie decyzji Burmistrza K. z dnia 16 kwietnia 2013 r. (dowód: decyzje k. 233-237 akt).

W okresie użytkowania objętym pozwem Spółdzielnia ponosiła opłaty za użytkowanie i podatek od nieruchomości w wysokości określonej w deklaracji podatkowych składanych w Urzędzie Miasta w K.. Powierzchnie w budynkach na terenie działki wynajmowane były na prowadzenie działalności gospodarczej. Po odliczeniu opłat za użytkowanie, podatku od nieruchomości i kosztów administracyjnych, zysk netto w okresie od maja 2004 r. do kwietnia 2013 r. - według wyliczeń Spółdzielni - wyniósł 45.588,81 zł - po odliczeniu podatku dochodowego od osób prawnych. Pozwana Spółdzielnia poczyniła, również nakłady na remonty i inwestycje, które obliczyła na kwotę 928.780,00 zł (dowód : deklaracje podatkowe załączone do pozwu, umowy najmu wraz z aneksami, zestawienie poczynionych inwestycji na działce nr (...), wyciąg z księgi inwentarzowej, mapa sytuacyjna do celów prawnych stan na 1979 r. i 2013 r., faktury VAT: nr (...) z dnia 21.09.2007 r. ,nr (...) z dnia 07.09.2007 r., nr (...) z dnia 07.09.2007 r., nr (...) z dnia 30.10.2007 r. , nr (...)z dnia 29.10.2007 r. , nr (...) z dnia 26.11.2007 r., umowa z (...) Sp. z o.o o zwiększenie mocy -faktura VAT (...). k. 122-231 akt, pismo w sprawie wymiaru opłaty k. 234 akt, wypis z rejestru gruntu k. 238, rejestr sądowy k. 239-256).

L. R. w dniu 20 września 1990r. skierowała do Gminnej Spółdzielni (...) pismo, w którym żądała zwrotu części placu i zabudowań w K., a wykorzystywanych przez Rozlewnię Wód Gazowych. Powoływała się na zapis w księdze wieczystej nr (...) znajdującej się (...) w Ł., według którego miała być właścicielem nieruchomości (dowód: pismo k. 383 akt).

Pismami z dnia: 14 lipca 2007 r., 15 października 2007 r. i 16 października 2007 r. pełnomocnik powódki J. N. wezwał pozwaną Gminę K. Ł. do zwrotu przedmiotowych nieruchomości jak i zapłaty wynagrodzenia (odszkodowania) za bezumowne z nich korzystanie.

Pozwana Gmina K. Ł. w piśmie z dnia 12 grudnia 2007 r. odmówiła zwrotu nieruchomości, podnosząc, iż do czasu rozstrzygnięcia spraw własnościowych przez Sąd, Miasto K. Ł. nie może podejmować żadnych czynności związanych z przekazywaniem nieruchomości i wypłacaniem odszkodowania.

Podobnie, posiadacz zależny pozwana Gminna Spółdzielnia (...) została pismem z 14 września 2007 r. wezwana do wydania nieruchomości i zapłaty odszkodowania.

Spółdzielnia w dniu 4 października 2007r. uzyskała od Urzędu Miejskiego w K. pismo, w którym informowano, że nie należy realizować roszczeń powodów co do odszkodowania i wydania nieruchomości i Spółdzielnia nie jest w ogóle stroną w tej sprawie (dowód: pismo z UM do pozwanej Spółdzielni k. 232 akt).

W odpowiedzi udzielonej pełnomocnikowi powodów pismami z dnia 27 września 2007 r. i z 8 dnia października 2007 r. Gminna Spółdzielnia podniosła, iż stroną w sprawie jest Miasto K. Ł., od którego otrzymała przedmiotową nieruchomość w użytkowanie, zaś Miasto K. zajęło stanowisko, aby nie wydawać nieruchomości właścicielom. Ponadto, przedmiotowa nieruchomość jest użytkowana na podstawie decyzji administracyjnej i na tej podstawie ponoszone są opłaty za użytkowanie (dowód: korespondencja z pozwanymi k. 40-51 akt).

Starostwo Powiatowe w P. inicjowało **postępowania sądowe** mające na celu wykazanie, że właścicielem nieruchomości stał się Skarb Państwa .

W sprawie z powództwa Skarbu Państwa-Starostwa Powiatowego w P. przeciwko: J. N., K. R. (1), D. R. (2), K. R. (2), E. W., A. K., W. H., J. K. (2) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, prowadzonej pod sygnaturą akt I C 358/08, Sąd Rejonowy w Pabianicach wyrokiem z dnia 15 maja 2009r. oddalił powództwo (dowód: odpis wyroku z uzasadnieniem k. 52-65 akt).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Pabianicach z 14 grudnia 2009 r., sygn. akt Dz. Kw (...) oddalony został wniosek Skarbu Państwa-Starosty Powiatu (...) o odłączenie z księgi wieczystej KW (...) działek o numerach (...) i założenie dla nich nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w dziale II księgi wieczystej Skarbu Państwa. Postępowanie toczyło się z udziałem: J. N., K. R. (1), D. R. (2), K. R. (2), E. W., A. K., W. H., J. K. (2) (dowód: odpis postanowienia k. 66-70 akt).

Rozstrzygnięcie zostało utrzymane postanowieniem z dnia 8 stycznia 2010 r. (dowód: postanowienie z uzasadnieniem k. 71-74 akt).

Apelacja Skarbu Państwa została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi z 15 kwietnia 2010 r. w sprawie o sygn. akt III Ca 298/10 (dowód: postanowienie z uzasadnieniem k. 75-77 akt).

W sprawie z wniosku Skarbu Państwa- Starosty (...) z udziałem: Gminy K. Ł., J. N., K. R. (1), D. R. (2), K. R. (2), E. W., A. K., W. H., J. K. (2), Sąd Rejonowy w Pabianicach postanowieniem z dnia z 29 grudnia 2010 r. (sygn. akt I Ns 926/07) oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa co do działki (...) położonej w K. przy ul. (...), co do działki (...) postępowanie zostało umorzone (dowód: postanowienie z uzasadnieniem k. 78-87 akt).

W dniu 6 maja 2013 r. Gmina K. Ł. oraz Gminna Spółdzielnia (...) dokonali protokolarnego zwrotu nieruchomości powodom (dowód: protokoły przekazania i przejęcia nieruchomości k. 88-94 akt).

W dniu 25 kwietnia 2014 r. pozwani zostali wezwani do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od maja 2004r. do kwietnia 2013r. w terminie 3 dni (dowód: wezwania z 24.04.2014 r. k. 95-96 akt).

W okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od w okresie maj 2004 - kwiecień 2013 r.

#### 1. **w stosunku do działki (...):**

-przychód uzyskany z tytułu czynszu najmu (opłaty czynszowe -pobrane pożytki cywilne) wyniosły 82.007zł,

-dochód możliwy do uzyskania za bezumowne korzystanie z działki-94.664zł,

-wysokość wynagrodzenia możliwego do uzyskania 185.851 zł,

-wysokość niezyskanych pożytków z powodu nieprawidłowego zarządu przedmiotową nieruchomością 103.844zł ,

-wysokość niezyskanego dochodu z tytułu sprawowanego zarządu nieruchomością 132.403zł ,

-koszty poniesione na utrzymanie nieruchomości (nakłady konieczne) 119.746zł (dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania czynszu J. K. (1) k. 450-451, 463 akt).

## **2. w stosunku do działki (...):**

- przychód uzyskany z tytułu czynszu najmu (pobrane pożytki cywilne) wyniosły 301.510zł,

-możliwy do uzyskania dochód przy prawidłowo sprawowanym zarządzie wynosiłby 150.062zł,

-uzyskany dochód wynosił 94.460zł,

- wysokość wynagrodzenia możliwego do uzyskania przy prawidłowo sprawowanym zarządzie z wynajmu budynku o powierzchni użytkowej 989m<sup>2</sup>- 410.336zł,

-koszty poniesione na utrzymanie nieruchomości (nakłady konieczne) 207.050zł (dowód: opinia biegłego J. K. (1) k. 459, 462-463 akt).

Powódka J. N. jest spadkobierczynią w 1/2 po swoich rodzicach; w 1/2 spadek odziedziczył ich syn T. R. (dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Pabianicach z 18.06.1998 r., sygn. akt I Ns 385/98 k. 16 akt, zawiadomienie o wpisie prawa w KW nr (...) z 19.04.2007 r. k. 15-16 akt).

Spadkobiercami zmarłego w dniu 30 sierpnia 2006 r. T. R. byli: K. R. (2), S. R. i K. R. (1) (dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z 8.05.2008r., sygn. akt II Ns 539/08 k. 17 akt).

W dniu 23.10.2012 r. współwłaściciele nieruchomości zawarli przed Sądem Rejonowym w Pabianicach w sprawie o zniesienie współwłasności sygn. akt I Ns 307/09 ugodę sądową, na mocy której działki nr (...) zostały przyznane na współwłasność J. N. w 3/6 części, K. R. (1), S. R. i K. R. (2) po 1/6 części każdemu z nich (dowód: protokół z rozprawy przed Sądem Rejonowym w Pabianicach w dniu 23.10.2012 r., sygn. akt I Ns 307/09 k. 18-20 akt).

Przedmiotowe działki zostały przeniesione do nowozałożonej księgi wieczystej nr (...) (dowód: wypis z rejestru gruntów z 18.12.2012 r. k. 21, zawiadomienie o założeniu księgi wieczystej nr (...) z 12.04.2013r. k. 23-24 akt).

Aktami notarialnym z dnia 19.12.2013 r. sporządzonymi przed notariuszem P. M.- D. R. (1)przeniósł własność swojego udziału w przedmiotowej nieruchomości na J. i E. małżonków N. do wspólności ustawowej (rep. A nr (...)r.), zaś K. R. (2) i S. R. przenieśli własność swoich udziałów w przedmiotowej nieruchomości na J. i E. małżonków N. do wspólności ustawowej (rep. (...)). Ponadto, w par. 4 w/w aktów notarialnych sprzedający oświadczyli, że w związku ze sprzedażą przenoszą na E. i J. małżonków N. wierzytelności (roszczenia) przysługujące im względem Gminy K. Ł. z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z opisaney wyżej nieruchomości w okresie 10 lat przed dokonaniem jej zwrotu współwłaścicielom w dniu 6 maja 2013 r.

Dodatkowo, oświadczeniami z dnia 24 kwietnia 2014 r. strony umówiły się co do przejścia na nabywców analogicznych roszczeń (wierzytelności) przysługujących względem Gminnej Spółdzielni (...) w Ł. (dowód: akty notarialne z dn. 19.12.2013 r., rep. (...))i (...) k. 25-28 akt, k. oświadczenia z dn. 24.04.2014 r. k. 29-32, odpis KW z 11.04.2014 r. k. 33-35 akt).

W dniu 19 stycznia 2015r. zmarł powód E. N.. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 14 kwietnia 2015r. sporządzonym przez notariusza J. S. (rep. (...)) jego spadkobiercami zostali:

-żona J. N.,

-syn P. N.,

-córka D. R. (1) każde z nich po jednej 1/3 części (dowód: poświadczenie dziedziczenia k. 520-523 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Opinia biegłego z zakresu czynszów T. C.-( k. 288-319, uzupełniająca k. 353-362 , ustna k. k. 385 czas 00:08:39—00:37:04) okazała się niekompletna, nieprzekonywująca co do dokonanych obliczeń i została skutecznie zakwestionowana przez wszystkie strony procesu. Ostatecznie i Sąd uznał, iż mimo dwukrotnego uzupełniania wniosków opinii, nie mogą stanowić one podstawy dokonania ustaleń faktycznych w tej sprawie. Stąd też Sąd skorzystał z opinii innego biegłego, która okazała się zupełna, odpowiadająca na wszystkie pytania stron i uwzględniająca wszystkie kwestie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Powództwo okazało się zasadne w całości co do pozwanej Gminy K. Ł., natomiast bezzasadne wobec pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w Ł..**

**Jako po podstawą prawną dochodzonych roszczeń powodowie wskazali przepisy o roszczeniach negatoryjnych - art. 225 k.c.- względem działki (...) oraz art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 337 k.c. względem działki nr (...).**

W myśl przepisu **art. 224 § 1 k.c.** samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Stosownie do przepisu § 2 od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany **do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.** Zaznaczyć przy tym należy, iż zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść.

Zgodnie z przepisem **art. 225 k.c.** obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Kodeks cywilny nie definiuje pojęć dobrej i złej wiary. Zgodnie z poglądem przyjętym w doktrynie i orzecznictwie 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. Dobrą wiarę samoistnego posiadacza rzeczy można scharakteryzować od strony negatywnej przez określenie, że posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Za posiadacza w złej wierze może być uznany także ten, kto na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przezeń rzecz stanowi własność innej osoby. Jeżeli więc posiadacz uzyska informacje o niezgodności posiadania ze stanem prawnym, to w zależności od rodzaju tych twierdzeń i przedstawionych na ich poparcie dowodów, można uznać, że posiadacz dowiedział się o niezgodności swego posiadania ze stanem prawnym albo że co najmniej powziął wiadomość o takich faktach, na podstawie których powinien przypuszczać, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy. W takiej sytuacji posiadacza należałoby uznawać od chwili powzięcia takich wiarygodnych informacji za posiadacza w złej wierze (wyrok SN z 23 lipca 2004 r., III CK 212/2003, niepubl.)."

Z kolei stosownie do art. 230 k.c. - przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (...) stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

***Z ustaleń faktycznych dokonanych w rozpoznawanej sprawie wynika, iż między poprzednikiem prawnym powodów, ani też pomiędzy powodami a pozwaną Gminą nie doszło do nawiązania stosunku umownego, na podstawie którego pozwana korzystała z przypadającej powodom nieruchomości. Podstawą prawną odpowiedzialności pozwanej za korzystanie z nieruchomości w zakresie obu działek (...) jako samoistnego posiadacza w złej wierze, jest art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. oraz art. 337 k.c., zgodnie z którym posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne.***

Nie może być przedmiotem sporu, że pozwana Gmina K. Ł., podobnie jak Skarb Państwa nie dysponowali tytułem prawnym do spornej nieruchomości (orzeczeniem sądowym, decyzją administracyjną), a stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie pozostawiał wątpliwości, kto jest współwłaścicielem nieruchomości. Strona powodowa wzywała w 2007r. pozwaną Gminę do zwrotu nieruchomości, a dodatkowo w kolejnych latach toczyły się sprawy sądowe, opisane w stanie faktycznym, mające na celu uzyskanie orzeczenia potwierdzającego, że Skarb Państwa nabył sporną nieruchomość. W sprawie o zasiedzenie nieruchomości, Gmina była uczestnikiem postępowania. Pozwana Gmina przejmując od Skarbu Państwa nieruchomość, również nie otrzymała żadnego dokumentu urzędowego określającego stan prawny nieruchomości, z którego to dokumentu wynikałoby, że nieruchomość stanowi mienie Skarbu Państwa. Przez kolejne lata nadal wykonywała swoje uprawnienia, tak jakby była właścicielem nieruchomości, co więcej, nadal utrzymywane było użytkowanie działki (...) na rzecz Gminnej Spółdzielni (...). Nawet przyjmując, że decyzja o użytkowaniu była wydana na 30 lat (1968-1998), to po upływie tego okresu Gmina nadal pobierała opłaty za użytkowanie od Spółdzielni, utrzymywała ją w przekonaniu, że może korzystać z nieruchomości na zasadzie posiadacza zależnego, a wyłącznym dysponentem nieruchomości jest właśnie Gmina. Spółdzielnia nie była uczestnikiem, ani stroną postępowań sądowych, a wskazując Gminie, że strona powodowa upomina się o nieruchomość (2007r.) otrzymała wręcz dyspozycje, że ma nie wydawać nieruchomości powodom, nie uznawać roszczeń odszkodowawczych i nie jest stroną tego postępowania, a Skarb Państwa co najwyżej ma potwierdzić swoje prawo własności nieruchomości orzeczeniem sądowym. Stąd też, mając takie stanowisko Gminy, pozwana nadal korzystała z nieruchomości w dobrej wierze, tym bardziej, że otrzymała nieruchomość w użytkowanie od tego podmiotu, Gmina nadal pobierała opłaty, nie chciała zwrotu działki. Spółdzielnia korzystając z nieruchomości, czyniła przez kolejne lata nakłady na jej utrzymanie i koszty zarządu, będąc w uzasadnionym w tych okolicznościach przekonaniu, że może pobierać pożytki z rzeczy. W ocenie Sądu, nawet wpis do księgi wieczystej prawa własności powodów co do nieruchomości, przy twierdzeniach Gminy, że ma nastąpić jego wykreślenie (sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) nie może obalić oceny, że Spółdzielnia była posiadaczem zależnym w dobrej wierze. Ostatecznie nawet została wydana decyzja administracyjna o wygaśnięciu, użytkowania nieruchomości- decyzja Burmistrza K. z dnia 16 kwietnia 2013 r. Trudno uznać, że pozwana przez ostatnie lata miała wykazać taką należytą staranność, która sprowadzałaby się do podważania decyzji administracyjnych i wykazywania, że Gmina nie mogła oddać jej w użytkowanie nieruchomości. Pismo L. R. z dnia 20 września 1990r. skierowane do Gminnej Spółdzielni (...), w którym żądała zwrotu części placu i zabudowań w K., nie zawiera ani oznaczenia konkretnych działek, mimo że nieruchomość składała się z kilku działek wyodrębnionych geodezyjnie, odnosi się również do innego oznaczenia księgi wieczystej.

Stąd też Sąd oddalił jako bezzasadne powództwo wobec pozwanej Spółdzielni jako bezzasadne.

Rozpoznając roszczenie skierowane do pozwanej Gminy jako posiadacza samoistnego w złej wierze należało podnieść, że podstawowe znaczenie dla prawidłowego rozpoznania sprawy ma rozstrzygnięcie dwóch kwestii: od jakiej daty pozwana obowiązana jest zapłacić powodom wynagrodzenie i w jakiej wysokości.

Jeśli chodzi o pierwszą kwestię, z przepisów art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c. wynika, że posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Wynagrodzenie należne właścicielowi rzeczy od posiadacza za korzystanie z rzeczy, o którym mowa w przepisach art. 224 § 2 i 225 k.c. obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, nie przekraczający jednakże lat dziesięciu (art. 118 zd. 2 k.c.).

Jeśli chodzi o wysokość należnego powodom od pozwanej wynagrodzenia wskazać należy, iż właściwym 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. A zatem o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Zaznaczyć przy tym należy, że roszczenia powodów powinno być oceniane w płaszczyźnie uprawnień współwłaścicieli do pobierania pożytków z rzeczy wspólnej.

Zgodnie z art. 207 k.c., pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. Przepis ten ma charakter dyspozytywny, współwłaściciele mogą zatem w drodze umowy określić inaczej rozkład ciężarów i wydatków oraz przypadające poszczególnym współwłaścicielom części pożytków i innych przychodów. Zasada podziału pożytków i przychodów według wielkości udziałów nie ma także zastosowania, gdy współwłaściciele zawarli umowę o podział nieruchomości do korzystania i każdy z nich korzysta na zasadzie wyłączności z określonej fizycznie części nieruchomości (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8.1.1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powodów łącznie kwotę 527.557,96zł, w tym na rzecz powódki J. N. kwotę 351.705,28zł, P. N. kwotę 87.926,32zł, D. R. (1) kwotę 87.926,32zł tytułem zwrotu pożytków cywilnych (pobranego czynszu-należności z tytułu użytkowania /najmu budynku) oraz kwotę z tytułu wynagrodzenia/ odszkodowania za korzystanie z nieruchomości objętej KW nr (...) - działka (...) - w okresie maj 2004 - kwiecień 2013 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Wystarczy wskazać, że **w stosunku do działki (...)** – przychód uzyskany z tytułu czynszu najmu (opłaty czynszowe -pobrane pożytki cywilne) wyniosły 82.007zł, wysokość wynagrodzenia możliwego do uzyskania 185.851 zł, zaś przychód uzyskany z tytułu czynszu najmu (pobrane pożytki cywilne) **co do działki (...)** wyniosły 301.510zł, wysokość wynagrodzenia możliwego do uzyskania przy prawidłowo sprawowanym zarządzie z wynajmu budynku o powierzchni użytkowej 989m<sup>2</sup>- 410.336zł.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. , zasądzając na rzecz powodów od pozwanej Gminy solidarnie kwotę 41.536,32zł , na którą składa się opłata od pozwu 26.378zł, koszty zastępstwa procesowego 7200zł, opłata od pełnomocnictwa 17zł, wydatki na biegłych 5026,13zł, 127,67zł, 2787,52zł.

O kosztach należnych od powodów na rzecz pozwanej Spółdzielni Sąd również orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty procesu złożyły się: koszty zastępstwa procesowego 7200zł, opłata od pełnomocnictwa 17zł, wydatki na biegłych 2787,52zł.