

***o.a.Sygn. akt I C 7/14***

## WYROK

***I.W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ***

Dnia 6 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant - Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2018 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne – Lasy Państwowe Nadleśnictwo C.

przeciwko (...) S.A. w P.

o zapłatę

orzeka

I. zasądza od pozwanego (...) S.A. w P. na rzecz powoda Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne – Lasy Państwowe Nadleśnictwo C. kwotę 1731 zł (jeden tysiąc siedemset trzydzieści jeden złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od chwili uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. odstępuje od obciążania stron opłatą sądową od uiszczenia której powód był zwolniony ustawowo oraz zwrotu sum budżetowych;

IV. zasądza od powoda Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne – Lasy Państwowe Nadleśnictwo C. na rzecz pozwanego (...) S.A. w P. kwotę 496,63 zł (czteryście dziewięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu części kosztów procesu;

V. wyrokowi w punkcie I do kwoty 818,05 zł (osiemset osiemnaście złotych pięć groszy) nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

***II.Sygn. akt I C 7/14***

## UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne – Lasy Państwowe Nadleśnictwo C., reprezentowany przez r. pr. J. S., pozwem złożonym w dniu 31 grudnia 2013 r. wnosił o zasądzenie od pozwanego (...) S.A. w P. kwoty 818,05 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2013 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego według norm.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne – Lasy Państwowe Nadleśnictwo C. jest właścicielem nieruchomości gruntowej obejmującej część nieruchomości leśnej wchodzącej w

skład działki oznaczonej numerem nr (...), położonej w obrębie K., gm. G., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), stanowiącej drogę dojazdową do magazynów zlokalizowanych na terenie pozwanego (...) S.A. w P..

Pozwany (...) S.A. w P., będąc następcą prawnym Cukrowni (...) S.A., od kwietnia 1982 r. korzysta bez tytułu prawnego z części nieruchomości leśnej należącej do powoda, która wchodzi w skład działki nr (...), położonej o obrębie K., gm. G. i użytkuje ją jako drogę dojazdową do magazynów znajdujących się na terenie cukrowni. Wobec nie posiadania przez pozwanego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości powód wnosił o zasądzenie kwoty 818,05 zł tytułem odszkodowania za okres od 1 stycznia 2004 r. do 30 września 2013 r. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powód wskazał art. 224§2 i 225 k.c. (pозew k. 2-3 akt).

Pismem z dnia 12 sierpnia 2015 r. powód rozszerzył powództwo o kwotę 360,87 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pisma. Rozszerzenie powództwa dotyczyło odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za dalsze okresy tj. od 1 października 2013 r. do 31 sierpnia 2015 r.

Po rozszerzeniu powództwa powód wnosił o łączne zasądzenie kwoty 1178,92 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 818,05 zł od dnia 28 października 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 360,87 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty. Rozszerzenie powództwa dotyczyło czynszu za okres od 1 października 2013 r. do 31 sierpnia 2015 r. (pismo k. 37-39 akt).

Pismem z dnia 3 lutego 2016 r. powód rozszerzył powództwo o kwotę 836,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pisma. Rozszerzenie powództwa dotyczyło odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za dalsze okresy do 29 lutego 2016 r. oraz podniesienie dotychczas dochodzonej należności ze względu na wyliczenia dokonane przez biegłego sądowego. Po rozszerzeniu powództwa powód wnosił o łączne zasądzenie kwoty 2015,41 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 818,05 zł od dnia 28 października 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 360,87 zł od dnia 10 sierpnia 2015 r. i 836,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty. Rozszerzenia powództwa wynikało z obliczenia czynszu dzierżawnego przez biegłego sądowego w kwocie wyższej od przyjętej do wyliczenia należności w pozwie przyjmując wartość czynszu dzierżawnego na 14,14 zł miesięcznie (pismo k. 125-126 akt).

Pismem z dnia 7 kwietnia 2016 r. powód rozszerzył powództwo o kwotę 28,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pisma. Rozszerzenie powództwa dotyczyło odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za dalsze okresy tj. od 1 marca 2016 r. do 30 kwietnia 2016 r. licząc po 14,14 zł opłaty za każdy miesiąc.

Po rozszerzeniu powództwa powód wnosił o łączne zasądzenie kwoty 2043,69 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 818,05 zł od dnia 28 października 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 360,87 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty, 836,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty, 28,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty (pismo k. 147-148 akt).

Pismem z dnia 24 października 2016 r. powód rozszerzył powództwo o kwotę 39171,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pisma. Rozszerzenie powództwa dotyczyło odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za dalsze okresy tj. do 31 października 2016 r. Ponadto powód przyjął stawkę czynszu dzierżawnego jak za grunt zajęty pod budowlę.

Po rozszerzeniu powództwa powód wnosił o łączne zasądzenie kwoty 40147,05 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 818,05 zł od dnia 28 października 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 360,87 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty, 836,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty, 28,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty, 39171,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty. Przy ustalaniu stawki czynszu powód przyjął kwotę 267 zł za 1 miesiąc czynszu (pismo k. 231-238 akt).

Pismem z dnia 29 maja 2017 r. powód rozszerzył powództwo za okres od 1 listopada 2016 r. do 11 maja 2017 r. o kwotę 1699,90 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pisma. Rozszerzenie powództwa dotyczyło odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za dalsze okresy do chwili uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego w Ciechanowie wydanego w sprawie I Ns 158/15, którym został oddalony wniosek (...) S.A. w P. o stwierdzenie zasiedzenia służebności, jednakże została ustanowiona na rzecz pozwanego służebność na spornej działce za jednorazowym odszkodowaniem.

Po rozszerzeniu powództwa powód ostatecznie wnosił o zasądzenie kwoty 42914,90 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 818,05 zł od dnia 28 października 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty 360,87 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty, 836,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty, 28,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty, 39171,31 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma pozwanemu do dnia zapłaty. Przy ustalaniu stawki czynszu powód przyjął kwotę 267 zł za 1 miesiąc i 8,90 zł za 1 dzień (pismo k. 313-31 akt).

Pozwany (...) S.A. w P. wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany przyznał, iż korzysta z działki będącej własnością powoda jako drogi dojazdowej. Podniósł jednak, że drogę urządził na własny koszt i dlatego zgłosił zarzut potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnościami pozwanego wynikającymi z nakładów na nieruchomość poniesionych przez pozwanego, wartości odpowiadającej kwocie roszczenia powoda. Nieruchomość ta będąca działką drogową wymaga bieżących prac i napraw mających na celu utrzymanie jej w dobrym stanie i zapewnienie bezpieczeństwa jej użytkownikom. Jako że nieruchomość od lat była w posiadaniu pozwanego, pozwany nie będąc świadom praw, jakie wobec nieruchomości przysługiwały powodowi, dokonywał wszystkich prac na własny koszt - chodzi w szczególności o prace porządkowe: odśnieżanie, koszenie roślin przy pasie drogi, prace naprawcze samej jezdni. Prace te były wykonywane dla całej drogi obejmującej nie tylko działkę stanowiącą własność powoda, ale także obejmowały pozostałe działki składające się na drogę dojazdową do zakładu pozwanego. Ponieważ nie jest łatwe określenie wartości tych prac pozwany przyjął, że wartość ta jest równa kwocie dochodzonej przez powoda w niniejszym postępowaniu.

Ponadto pozwany zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zgodnie z treścią artykułu 118 k.c. z upływem 3 lat przedawniają się roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Nie ma wątpliwości co do tego, że powód jest przedsiębiorcą jako jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c., prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą wypełniając tym samym definicję przedsiębiorcy określoną w art. 43<sup>1</sup> k.c. Państwowe Gospodarstwa Leśne Lasy Państwowe prowadzą działalność na własną odpowiedzialność gospodarczą i ryzyko gospodarcze i ekonomiczne na zasadzie samofinansowania i bez wsparcia budżetu państwowego, zachowując prawo kształtowania wyniku finansowego i do jego wykorzystania we własnym zakresie. Stanowisko to potwierdza orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2 marca 1994 roku sygn. II SA 3141315/93 gdzie NSA stwierdził w, że w art. 50 ustawy stwierdza, że lasy państwowe prowadzą gospodarkę na własną rzecz na zasadzie samodzielności finansowej. W związku z powyższym należy zastosować dyspozycję art. 118 k.c. dotyczące roszczeń przedsiębiorców i uznać przy uwzględnieniu, że powód wystąpił z roszczeniem o zapłatę pozwem z dnia 21 października 2013 roku, że roszczenie dotyczące okresu sprzed więcej niż 3 lat poprzedzających przerwanie okresu przedawnienia tj. tyżące okresu od 1 stycznia 2004 roku do 20 października 2010 roku uległy przedawnieniu i jak takie nie mogą być egzekwowane. Kwestię tę określił Sąd Najwyższy w uchwale z 16 września 2010 roku sygn. III CZP 44/10 stanowiąc, że roszczenie przedsiębiorcy, który jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez inny podmiot przedawnia się w terminie 3 lat (odpowiedź na pozew k. 41-43 akt).

Po rozszerzeniu powództwa przez Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne – Lasy Państwowe Nadleśnictwo C. ze względu na przyjęcie, że droga jest w istocie budowlą w rozumieniu 4 punkt 2 ustawy o drogach publicznych i art. 3 pkt 3 prawa budowlanego, pozwany wnosił o oddalenie powództwa w całości podnosząc, iż nie jest zasadnym

traktowanie przez powoda działki jako budowli. Ponadto pozwany wskazał, że przed tutejszym Sądem toczyła się sprawa z wniosku powoda Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego – Lasy Państwowe Nadleśnictwo C. o ustanowienie służebności (sygn. akt I Ns 158/15). W sprawie tej Sąd ustanowił służebność drogi za jednorazowym odszkodowaniem w kwocie 25800 zł. W takiej sytuacji żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu za okres sprzed ustanowieniem służebności w łącznej kwocie 42914,90 zł jest niewspółmiernie wysokie. Roszczenie powoda o zapłatę odszkodowania według wartości jaką jest droga, którą wybudował pozwany swoimi nakładami na gruncie leśnym jest nieuzasadnione, ponieważ powód nie poniósł tych nakładów i szacowanie odszkodowania dopuszczalne jest jedynie według sposobu w jakim powód sam korzystałby z gruntu jako terenu leśnego. O ile roszczenie powoda jest zasadne, to co najwyżej do kwoty 1731 zł, którą pozwany jest gotów zapłacić (pismo k. 516 akt).

Ostatecznie tytułem odszkodowania za cały okres objęty pozwem pozwany uznał roszczenie do kwoty 818,05 zł, ponadto zgodził się zapłacić odszkodowanie w kwocie 1731 zł, a w pozostałym zakresie wnosił o oddalenie powództwa.

### ***Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powód Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne – Lasy Państwowe Nadleśnictwo C. jest właścicielem nieruchomości leśnej, stanowiącej działkę nr (...), położonej w obrębie K., gm. G.. Dla nieruchomości tej w Sądzie Rejonowy w Ciechanowie w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...). (wydruk z KW (...)) k. 21-27 akt, księga wieczysta nr (...) – po migracji k. 26,31).

Decyzją z dnia 26 maja 1976 r. Minister Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego udzielił zezwolenia na wyłączenie z państwowego gospodarstwa leśnego i przekazanie w zarząd i użytkowanie przedsiębiorstwu Cukrowni (...) w P. (poprzednik prawny Cukrowni (...) w budowie, następnie Cukrowni (...) S.A., a obecnie (...) S.A. w P. ) gruntów leśnych, o pow. 1,07 ha wchodzących w skład oddz. 238 Nadleśnictwa C. oraz oddz. 249 Nadleśnictwa S. z przeznaczeniem pod budowę drogi dojazdowej, rurociągów oraz bocznic kolejowej. Na podstawie decyzji nr (...) z dnia 26 maja 1976 r. dokonano rozgraniczenia własności terenów. Działki znajdujące się w ewidencji lasów Nadleśnictwa C. przekazane Cukrowniom (...) w P. o łącznej powierzchni 0,51 ha oznaczone nr 238 c,d,f zostały ujęte na mapie i wytyczone kopcami granicznymi jako działki nr (...) ( dowód: decyzja k. 52 akt I Ns 158/15).

Protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 20 czerwca 1977 r. Nadleśnictwo C. przekazało Cukrowniom (...) w P. działki leśne oznaczone nr 238/4 i 238/5 położone w oddziale 238 e,d,f o ogólnej powierzchni 0,47 ha. Drzewostan z tych działek został wycięty i zagospodarowany przez Nadleśnictwo C. (dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 55 akt I Ns 158/15).

Decyzją z dnia 31 maja 1981 r. Minister Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego udzielił zezwolenia na wyłączenie z państwowego gospodarstwa leśnego kolejnych gruntów leśnych o powierzchni 0,31 ha położonych w oddziale 238 i 241 Nadleśnictwa C. i przekazanie ich na rzecz Cukrowni (...) w budowie (poprzednik prawny (...) S.A. w P.) z przeznaczeniem na modernizację drogi dojazdowej łączącej cukrownię z drogą państwową E-81, z zaznaczeniem, że pozyskane w wyniku wyrębu drewno pozostaje w dyspozycji państwowego gospodarstwa leśnego (dowód: decyzja k. 56 akt I Ns 158/15).

Protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 2 grudnia 1981 r. Nadleśnictwo C. przekazało Cukrowni (...) w budowie grunty leśne o powierzchni 0,31 ha położone w oddziałach 238 d, 238 f i 241 b ( protokół zdawczo - odbiorczy k. 58 akt I Ns 158/15).

Dnia 16 kwietnia 1982 r. Cukrownia (...) w budowie dokonała rozgraniczenia gruntów leśnych w oddziałach 238 c, 238 d, 238 f i 241 b ( bezsporne ).

Na części nieruchomości leśnej, wchodzącej w skład działki oznaczonej nr (...), położonej w K. gmina G. została urządzona droga dojazdowa do magazynów należących do (...) S.A. w P.. Cukrownia w porozumieniu z Nadleśnictwem C. dokonała usunięcia zadrzewienia, wybudowania drogi i wykonania jej oświetlenia. Uiszczała ponadto odszkodowania i opłaty związane ze zmianą przeznaczenia gruntów. Budowa drogi została zakończona w pierwszej połowie lat 80-

tych XX wieku; termin zakończenia robót przewidziano na II kwartał 1983 r. Jest to droga asfaltowa dwujezdniowa z pasem dzielącym jezdnie i zjazdem. Kontur drogi wyznaczają krawężniki. W pasie jezdni i w pasie dzielącym jezdnie są zlokalizowane urządzenia techniczne, studnie kanalizacji deszczowej, latarnie uliczne, znaki drogowe. Od momentu wybudowania drogi cukrownia dokonuje czynności związanych z utrzymaniem drogi w należyłym stanie. Droga wykorzystywana jest na potrzeby dojazdu własnego cukrowni oraz jej kontrahentów - plantatorów buraka cukrowego, przewoźników oraz innych dostawców i odbiorców. Droga stanowi jedyny dogodny dojazd do obiektu cukrowni od strony drogi krajowej nr (...) ( bezsporne ).

Granice działek wskazane w decyzjach zezwalających na przekazanie gruntów Nadleśnictwa C. pod budowę drogi na potrzeby cukrowni nie pokrywają się z faktycznym przebiegiem tej drogi ( bezsporne ).

Pozwem z dnia 2 lipca 2013 r. w sprawie I C 785/13 Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo C. wystąpił przeciwko (...) S.A. w P. o wydanie części działki nr (...) tj. w granicach drogi, znajdującej się w posiadaniu cukrowni. Prawomocnym wyrokiem z dnia 26 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie nakazał pozwanemu (...) S.A. w P. wydanie powodowi Skarbowi Państwa Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo C. części nieruchomości leśnej o powierzchni 1518 m<sup>2</sup> opisanej punktami A-B-C-D-A na mapie sporządzonej przez biegłą D. S. wpisanej w dniu 10 marca 2014 r. do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod numerem P. (...)2014.341, stanowiącej integralną część orzeczenia, wchodzącej w skład działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w obrębie K. gmina G., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), stanowiącej drogę dojazdową do magazynów zlokalizowanych na terenie cukrowni (akta I C 785/13 k. 84 - 177 ).

(...) S.A. w P. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości:

- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) oraz
- położonej w Z. gmina G., składającej się z działek oznaczonych numerami (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

(...) S.A. w P. wystąpiła do tutejszego Sądu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia drogi, a w przypadku nieuwzględnienia wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej za jednorazowym odszkodowaniem. Sprawa była prowadzona pod sygnaturą I Ns 158/15. Sąd Rejonowy w Ciechanowie, prawomocnym od 11 maja 2017 r., postanowieniem oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, jednakże ustanowił służebność drogi koniecznej na odcinku od drogi krajowej nr (...) do nieruchomości będących w wieczystym użytkowaniu (...) S.A. w P., do których została urządzona droga dojazdowa, od strony drogi krajowej nr (...) (dowód: akta sprawy I Ns 158/15).

Powierzchnia drogi koniecznej wyznaczonej na działce nr (...) wynosi 0,1786 ha. Droga konieczna wyznaczona jest linią łamaną w obszarze punktów A-B-C-D-E-F-G-H-692-I-J-K-L-M-N-A; przedstawiona jest na mapie sporządzonej przez biegłą sądową w zakresie geodezji mgr inż. E. M. w dniu 2 grudnia 2015 r., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 14 grudnia 2015 r. za numerem ewid. P. (...)2015. (...) ( opinia biegłej sądowej w zakresie geodezji mgr inż. E. M. k. 185 – 198 akt I Ns 158/15 ).

Tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej Sąd zasądził kwotę 25800 zł jako odpowiadającą zmniejszeniu wartości nieruchomości służebnej (dowód: opinia biegłego sądowego w zakresie wycen nieruchomości mgr inż. J. J. k. 225 - 252, 312 - 317 akt I Ns 158/15).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy I C 785/13 i I Ns 158/15 Sądu Rejonowego w Ciechanowie, zebranych w sprawie dokumentów, opinii biegłych sądowych do wyceny nieruchomości, rolnictwa i leśnictwa W. N. k. 82-102, 164-208 akt do spraw (...) k. 481-502 akt.

Sąd uwzględnił wszystkie dokumenty zgromadzone w sprawie, gdyż nikt ich nie kwestionował, a i Sąd nie znalazł ku temu podstaw. Należy wskazać, że ustalenia poczynione przez Sąd w zakresie stanu faktycznego są – w istocie – bezsporne między powodem i pozwanym, za wyjątkiem wysokości należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W tym zakresie szczególne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy mają opinie biegłych sądowych. W zależności od uznania czy przedmiotowa działka ma charakter budowli czy też gruntu leśnego biegli wskazywali skrajnie różne stawki za korzystanie z gruntu. Choć stawki te były rozbieżne, to nie wpływa to na ocenę rzetelności sporządzonych opinii. Różnice wycen były dokonywane hipotetycznie i ostateczne przyjęcie jednej z wersji należało do Sądu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przystępując do oceny prawnej żądania powoda w pierwszej kolejności należy wskazać, że podstawę prawną tego żądania stanowią art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c. Zgodnie z art. 222 § 1 i 2 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przeciwnie osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. W myśl art. 224 § 1 i 2 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. Jednakże 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. Natomiast z art. 225 k.c. wynika, 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.

Jak wynika z treści cytowanych przepisów roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego powstaje z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie w złej wierze. Z kolei posiadaczem rzeczy w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Natomiast dobrą wiarę wyklucza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, uzasadnione podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo własności posiadanej rzeczy. Tak więc samoistny posiadacz w dobrej wierze może stać się posiadaczem w złej wierze już z chwilą, gdy narastające u niego wątpliwości osiągną w konkretnych okolicznościach taki poziom, że żaden rozsądny człowiek nie będzie mógł nadal trwać w usprawiedliwionym okolicznościami błędzie (Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe pod red. S. Prudnickiego, Wydanie 8, str. 373).

W niniejszej sprawie pozwany był posiadaczem w dobrej wierze od lat 80 XX wieku tj. wydania gruntu przez powoda w celu wybudowania drogi do chwili wytoczenia powództwa o wydanie gruntu w sprawie I C 785/13. Wycięcia lasu z tego terenu dokonał sam powód, on również wykorzystał pozyskany materiał. Dopiero po kilku latach użytkowania gruntu przez poprzednika prawnego pozwanego, powód ustalił, że doszło do pomyłki odnośnie miejsca, w którym ma przebiegać droga. Ustalenia te spowodowały wystąpienie powoda w dniu 5 lipca 2013 r. o wydanie gruntu w sprawie I C 785/13. Tym samym za okres do 5 lipca 2013 r. poprzednik prawny pozwanego pozostawał w dobrej wierze. Samoistny posiadacz w dobrej wierze jakim był poprzednik prawny pozwanego nie jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie odpowiada za jej zużycie, pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pobranych pożytków naturalnych oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne (art. 224 § 1 k.c.). W stosunku zatem do takiego posiadacza właścicielowi roszczenia uzupełniające za ten okres nie przysługują.

Dopiero od chwili wytoczenia przeciwko poprzednikowi prawnemu pozwanego powództwa o wydanie gruntu tj. od w dniu 5 lipca 2013 r. stał się on posiadaczem w złej wierze i od tej chwili właściciel rzeczy może żądać od posiadacza służebności wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 §2 i art. 225 w zw. z art. 230 i art. 352§2 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego z 24 lipca 2013 r. (IIICZP 36/13, OSNC 2014 nr 3 poz. 24)

Możliwość żądania zapłaty nie jest dopuszczalna w przypadku uzyskania własności przez zasiedzenie. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 2011 r. (III CZP 7/11 OSP 2012 z. 10 poz. 93) stwierdził, że osobie, która utraciła własność rzeczy wskutek jej zasiedzenia przez posiadacza, nie przysługuje wobec posiadacza roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego w okresie poprzedzającym dzień zasiedzenia.

Powyższe ograniczenie dochodzenia odszkodowania nie dotyczy powoda w niniejszej sprawie, gdyż wniosek (...) S.A. w P. o stwierdzenie zasiedzenia został postanowieniem Sądu wydanym w sprawie I Ns 158/15 oddalony. Postanowienie jest prawomocne od 11 maja 2017 r. Postanowieniem tym Sąd jednocześnie ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz pozwanego.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż powodowi należy się odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z jego gruntu za okres od 5 lipca 2013 r. do dnia 11 maja 2017 r. tj. do chwili uprawomocnienia się postanowienia Sądu w sprawie I Ns 158/15 o ustanowieniu służebności drogi koniecznej za jednorazowym odszkodowaniem.

Zdaniem Sądu do ustalenia odszkodowania za okres od 5 lipca 2013 r. do dnia 11 maja 2017 r. nie można przyjąć, iż przedmiotem był zabudowany teren, gdyż działka powoda była gruntem leśnym, który dopiero pozwany swoimi nakładami przekształcił w drogę dojazdową. W niniejszej sprawie biegli sądowi do spraw szacowania nieruchomości W. N. ustalił wartość rocznego czynszu dzierżawnego dla nieruchomości nie będącej gruntem rolnym ani zabudowanym. Biegły sądowy przyjął, że wartość tego wynagrodzenia odpowiada wartości rynkowej czynszu dzierżawnego. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założenia, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Biegły zastosował podejście porównawcze oraz metodę korygowania ceny średniej. W ocenie Sądu przyjęta przez biegłego metoda w pełni zasługuje na akceptację, gdyż jest najbardziej obiektywnym miernikiem pozwalającym na ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości. W orzecznictwie i nauce nie budzi wątpliwości możliwość zastosowania art. 322 k.p.c. w przypadku gdy udowodnienie żądania zapłaty wynagrodzenia jest niemożliwe lub znacznie utrudnione. Ponieważ w niniejszej sprawie wyceny biegłych W. N. i A. S. są hipotetyczne, Sąd opierając się na nich przyjął, za powodem, jako podstawę kwotę 14,14 zł za każdy dzień. Po zliczeniu okresu za jaki powód mógł dochodzić roszczenia, to suma jest niższa od kwoty, którą pozwany był gotów zapłacić – 1731 zł i dlatego taką kwotę zasądził. Ponieważ kwota ta była ustalona wyrokiem, Sąd zasądził odsetki od chwili uprawomocnienia się wyroku. Natomiast w pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo z przyczyn wyżej podanych.

Na podstawie art. 333 k.p.c. Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności do kwoty 818,05 zł, gdyż w tym zakresie pozwany uznał powództwo.

Koszty procesu Sąd stosunkowo rozdzielił, zgodnie z zasadą wyrażoną w trybie art. 100 k.p.c., przy uwzględnieniu przedłożonych przez powoda spisem kosztów.

Na koszty złożyły się: koszty zastępstwa procesowego poniesione przez strony w kwocie 2400 zł - wynagrodzenie radców prawnych reprezentującego powoda i pozwanego, których wysokość wynika z § 10 ust 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i wpłacone zaliczki na koszty związane ze sporządzeniem opinii: przez powoda 8375,86 zł i przez

pozwanego 1500 zł. Po rozliczeniu wszystkich kosztów, mając na uwadze, że powód wygrał proces w 4,04%, Sąd zasądził od pozwanego na jego rzecz kwotę 496,63 zł tytułem zwrotu części poniesionych kosztów.

Treść art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) stanowi, iż Skarb Państwa nie ma obowiązku uiszczania opłat. Zgodnie z już wyżej powołanym art. 113 ust 1 kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Jednakże treść ust 4 tegoż artykułu stanowi, iż w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może odstąpić od przewidzianego w ust. 2 i 3 obciążenia kosztami. W związku z powyższym w pkt 5 wyroku Sąd odstąpił o obciążania stron opłatą sądową, od uiszczenia której powód był dotychczas zwolniony.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

## ZARZĄDZENIE

(...)