

Sygn. akt. I C 297/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka – Skowrońska

Protokolant: Karolina Konopka

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2020 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ś. i K. Ś.

przeciwko (...) W.

o zapłatę 90.000 zł

I. zasądza od (...) W. solidarnie na rzecz J. Ś. i K. Ś. kwotę 67.342,50 zł (sześćdziesiąty siedem tysięcy trzysta czterdzieści da złote i pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 61.897 (sześćdziesiąt jeden tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem) złotych od dnia 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty,

- 5.445,50 zł (pięć tysięcy czterysta czterdzieści pięć złotych i pięćdziesiąt groszy) od dnia 24 kwietnia 2018r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. ustala, że pozwane (...) W. ponosi koszty procesu w 75 % (siedemdziesięciu pięciu procentach), zaś J. Ś. i K. Ś. w 25 % (dwudziestu pięciu procentach), natomiast szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 297/16

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska powodowie J. Ś. i K. Ś. wnieśli o zapłatę od (...) W. kwoty 90.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Domagali się tej kwoty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z nieruchomości położonej w W. w dzielnicy (...), składającej się z działki ewidencyjnej o numerze (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), za okres od dnia 7 marca 2006 roku do dnia 20 grudnia 2016 roku oraz o zasądzenie do pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania (pозew – k. 5 - 15, pismo procesowe powodów z dnia 22 marca 2018r. zawierające pismo z modyfikacją powództwa k. 392 – 395, protokół z rozprawy z dnia 26 listopada 2020 roku – k. 911).

Powodowie wskazali, iż od dnia 9 maja 2001 roku, na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, są współwłaścicielami w wysokości 1/4 nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...). Nieruchomość ta oznaczona jest w rejestrze gruntów oraz prowadzonej dla niej księdze wieczystej jako droga o powierzchni użytkowej 819 m⁽²⁾, położona w obrębie ulicy (...) w W., w Dzielnicy (...). Jak podnieśli powodowie,

nieruchomość ta została uchwałą Rady Miasta (...) W. z dnia 4 września 2003 roku (nr (...)) w sprawie zaliczenia niektórych dróg na terenie (...) W. do kategorii dróg gminnych oraz pozbawienia niektórych dróg na terenie (...) W. kategorii dróg gminnych, zaliczona do dróg gminnych, w związku z czym była przeznaczona do publicznego korzystania.

Jak wskazała strona powodowa, zaliczenie ulicy (...) do kategorii dróg publicznych skutkowało powszechnym uznaniem jej, zarówno przez organy administracji publicznej, jak i podmioty trzecie, za drogę publiczną przeznaczoną do publicznego korzystania, a pozwana zarządzała i zarządza ulicą (...) jako drogą publiczną we własnym imieniu, nie działając w imieniu pozwanych jako właściciele nieruchomości zajętej tę pod drogę, ani nie kierując się ich poleceniami, czy też wolą. Zdaniem powodów, zaliczenie to nastąpiło z naruszeniem art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, bowiem działka nr (...) stanowiła własność prywatną. Pozwany miał traktować przedmiotową nieruchomość jak własną, korzystając z naruszeniem prawa własności powodów z przedmiotowej nieruchomości, wskazując ją osobom trzecim jako drogę publiczną i dojazdową na potrzeby korzystania z innych nieruchomości, również w decyzjach o warunkach zabudowy, udostępniając do nieograniczonego korzystania przez osoby trzecie. Mając powyższe na uwadze, w ocenie powodów (...) W. – będąc samoistnym posiadaczem w złej wierze, obowiązane było do zapłaty powodom wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, na zasadzie art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. Kwota dochodzona pozwem została przez stronę powodową obliczona przy uwzględnieniu okresu korzystania z nieruchomości oraz kwoty wynagrodzenia miesięcznego w wysokości 3.000 złotych, należnego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, która miała odpowiadać wysokości rynkowej czynszu dzierżawnego, jaki pozwany lub inne osoby trzecie korzystające z przedmiotowej nieruchomości powinni płacić powodom z tytułu dzierżawy nieruchomości, z uwzględnieniem udziału powodów we współwłasności nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew – k. 102 - 115).

Strona pozwana zarzuciła, że powierzchnia drogi publicznej stanowiącej ulicę (...) nie zajmuje całej działki ewidencyjnej (...) o powierzchni 819 m². W ocenie pozwanego pas drogi publicznej stanowiącej ulicę (...) zajmuje powierzchnię około 410 m². Jak wskazała pozwana, działka (...) powstała w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr (...), zatwierdzonego decyzją Burmistrza Gminy (...) nr (...) z dnia 14 kwietnia 2000 roku, została ona wydzielona z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Pozwany podniósł, iż zarządzał nieruchomością będącą drogą publiczną i wykonuje w tym zakresie swoje publicznoprawne obowiązki w realizacji prawa miejscowego, w tym uchwały Rady (...) W. nr (...) z dnia 4 września 2003 roku. Charakter użytku spornej działki miał być tego rodzaju, iż nie można uznać za udowodnionego podstawowego dla twierdzeń pozwu założenia, to jest jakoby (...) W. faktycznie korzystało ze spornej nieruchomości, bowiem to nie pozwany – ale użytkownicy drogi, korzystają z części nieruchomości zajętej pod drogę publiczną, ewentualne posiadanie nieruchomości przez (...) W. nie ma charakteru cywilnoprawnego, jest natomiast władztwem publicznym. Ponadto, pozwane (...) W. w kontekście treści art. 224 § 2 podniosło, iż jako że pozew w niniejszej sprawie został doręczony pozwanemu w dniu 11 maja 2016 roku, całkowicie bezzasadne jest roszczenie o okres od 7 marca 2006 roku, nie można przypisać pozwanemu złej wiary, ponieważ wszelkie działania pozwanego wymienione i opisane w pozwie stanowiły działania w ramach porządku prawnego i znajdowały podstawę w przepisach prawa miejscowego – w wykonaniu uchwały Rady (...) W. nr (...) z dnia 4 września 2003 roku (Dz. Urz. Województwa (...) z 2003 roku nr 241, poz. 6320).

Pozwany również wskazał, iż wobec braku opinii rzeczoznawcy majątkowego oszacowanie wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powinno nastąpić w oparciu o zarządzenie nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 4 listopada 2011 roku w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W., zmienionego zarządzeniem Nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 4 listopada 2011 roku. Zarządzenie to ustaliło minimalną stawkę netto z tytułu udostępnienia terenu pod drogi dojazdowe do działki w dzielnicy (...) w wysokości 0,20 zł/ metr

kwadratowy miesięcznie, co dawałoby 9840 zł za całą nieruchomość za okres od 7 marca 2006 roku do dnia 7 marca 2016 roku.

Po uchyleniu uchwały nr (...) pozwane (...) W. wskazało, iż jako że sporna droga miała charakter drogi wewnętrznej, z której stosownie do zapisów księgi wieczystej korzystali współwłaściciele nieruchomości, oraz osoby na których rzecz ustanowione zostały służebności gruntowe stosownie do zapisów działu III księgi wieczystej działki nr (...), należało przyjąć, iż liczba użytkowników przedmiotowej nieruchomości łącznie z (...) W. wynosiła 17, a wysokość ewentualnego odszkodowania za bezumowne korzystanie przez (...) W. z nieruchomości powinno uwzględniać fakt, że przedmiotowa nieruchomość była we współposiadaniu wielu użytkowników, wobec czego wysokość odszkodowania powinna być ustalona na 1/17 wysokości odszkodowania ustalonego w przypadku gdy z nieruchomości korzystałoby wyłącznie (...) W. (pismo procesowe pozwanego k. 369-371).

Pomiędzy stronami przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie toczyło się postępowanie w przedmiocie zawezwania do próby ugodowej, do zawarcia ugody nie doszło (protokół z dnia 14 marca 2016 roku k. 43 akt I Co 269/16 Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia dołączonych do akt głównych).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie K. Ś. i J. Ś. w dniu 9 maja 2001 roku na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, nabyli udział w wysokości 1/4 we własności działki ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...), położonej w W., o powierzchni 819 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), pozostając w dalszym ciągu współwłaścicielami tej działki.

Dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) – k. 23 – 39).

Działka nr (...) powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki ewidencyjnej nr (...), który został zatwierdzony decyzją Burmistrza Gminy (...) nr (...) z dnia 14 kwietnia 2000 roku. Działka nr (...) została wydzielona z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną.

W dniu 4 września 2003 roku (...) W. na wniosek Prezydenta (...) W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zaliczenia niektórych dróg na terenie (...) W. do kategorii dróg gminnych oraz pozbawienia niektórych dróg na terenie (...) W. kategorii dróg gminnych. W myśl § 1 tejże uchwały zaliczeniu do kategorii dróg gminnych uległy drogi na terenie (...) W. wymienione w załączniku nr 1, w którym to pod pozycją 31 została wymieniona ulica (...). Zaliczenie ulicy (...) do dróg publicznych kategorii gminnej nastąpiło w oparciu o Uproszczony Plan Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla (...) (...), zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy W. (...) Nr (...) z dnia 29 listopada 1994 roku. Pozwanemu w chwili podjęcia uchwały nr (...) nie przysługiwało prawo własności do działki nr (...).

W chwili zaliczenia ulicy (...) do kategorii dróg gminnych ulica (...) była drogą gruntową, w śladzie wyznaczonym przez pojazdy mieszkańców nieruchomości (...), będącego osiedlem domów jednorodzinnych powstałym na przełomie 2000 i 2001 roku. Jedyne możliwe dojeżdżenie do tego osiedla od ulicy (...) przebiegał po działce nr (...). Pozwana zaliczenia drogi do kategorii dróg publicznych dokonała z powołaniem się na ustawowe zadanie pozwanej polegające na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb w zakresie dróg gminnych, wyrażone w art. 7 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 roku.

Dla terenu obejmującego działkę nr (...) nie ma obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, obszar ten obecnie jest objęty ustaleniami wiążącymi na mocy obowiązującego Studium (...) zatwierdzonego Uchwałą Nr (...) Rady (...) W. z dnia 10 października 2006 roku w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W., przy czym zgodnie z powyższymi ustaleniami nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem (...) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a faktyczny sposób użytkowania to droga.

Ulica (...) nie ma wyznaczonych granic pasa drogowego, nie ma również chodnika. Stanowi ona powszechny dojazd dla okolicznych domów i osiedli, położonych m.in. przy ul. (...), czy ul. (...).

Prezydent Miasta (...) W. w wydawanych przez siebie w latach 2005-2012 decyzjach o warunkach zabudowy dla spółek (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., (...) Sp. z o.o. w W., (...) S.A. w W. wskazywał ulicę (...) jako drogę publicznie dostępną, za pośrednictwem której miała odbywać się obsługa komunikacyjna inwestycji deweloperskich polegających na budowie zespołów budynków mieszkalnych.

Od chwili zaliczenia ul. (...) do kategorii dróg publicznych pozwany sprawował funkcję zarządcy drogi. Sprawował zarząd nad ulicą (...) jako drogą gminną, bez zwracania się o zgodę do właścicieli nieruchomości na jej wykorzystywanie. Jako że ulica ta miała nawierzchnię z pospółki, posiadającą liczne ubytki, pozwany w kwietniu 2004 roku wykonał utwardzenie drogi z destruktu, następnie w dniu 11 sierpnia 2004 r. powierzchniowo utrwalonego na powierzchni około 410 m², szerokość drogi wynosiła 5 metrów. Prace te zostały wykonane bez uzyskania zgody właścicieli działki nr (...), o taką zgodę nikt się do nich nie zwracał.

Podczas budowy osiedla firmy (...) na poboczach ulicy (...) parkowały ciężarówki z budowy, jak również inne pojazdy, z drogi korzystały też szambiaraki. Współwłaściciele działki nr (...) spod adresu (...) stawiali w 2014 roku wzdłuż drogi na poboczach biało-czerwone paliki oraz znak zakazu wjazdu, które były następnie usuwane przez pozwanego. Na drodze były również umieszczane w 2011 roku przez mieszkańców nieruchomości (...) progi zwalniające, mające uchronić przed uszkodzeniem ogrodzenie posesji, które pozwany nakazywał rozbierać, wzywając mieszkańców do natychmiastowego ich usunięcia i przywrócenia pierwotnego stanu nawierzchni ulicy, wskazując przy tym, iż ulica (...) jest drogą publiczną kategorii gminnej. Ruch na drodze odbywał się nie tylko pasem jezdni, bowiem samochody się na niej nie mieszczą, poruszają się również poboczem. Nawierzchnia bitumiczna drogi się wykrusza, pozwany regularnie podejmował jej konserwację bez uzgadniania z właścicielami działki nr (...). Zieleń rosnąca na części działki nr (...) zajętej pod poboże ulicy (...) była usuwana.

Dowody:

decyzje o warunkach zabudowy k. 50-95,

decyzja nr (...) k. 121-122,

mapa sytuacyjna k. 123,

uchwała Nr (...) z Załącznikiem Nr 1 k. 40-41,

pismo Zastępcy Naczelnika Wydziału (...) dla Dzielnicy (...) k. 124,

zdjęcia k. 125-132, k. 262,

pismo Zastępcy Dyrektora Biura (...) W. k. 133,

pismo zastępcy Burmistrza Dzielnicy-(...) z załącznikiem nr 1 k. 135-141,

mapy k. 142-145,

pismo zastępcy Burmistrza Dzielnicy (...) (...) W. z dnia 23 listopada 2016 r. k. 260,

zeznania świadków: G. B. z rozprawy z dnia 13 kwietnia 2017 roku protokół k. 276, B. K. z rozprawy w dniu 22 czerwca 2017 protokół k. 295, S. S. (1) z rozprawy w dniu 22 czerwca 2017 protokół k. 296.

Pozwany sprawuje zarząd na wykonanej z destruktu drodze, jest ona ogólnie dostępna. W wystosowanym stanowisku z dnia 8 listopada 2017 roku Zastępca Burmistrza Dzielnicy (...) poinformował będącą współwłaścicielem działki nr (...) G. B., iż zostało zlecone opracowanie projektu organizacji ruchu, polegające na określeniu fragmentu ulicy (...) - nie będącego drogą publiczną, za pomocą znaków drogowych, co miało umożliwić poruszanie się pojazdów w ciągu

drogi publicznej oraz fragmentu drogi wewnętrznej, gdyż ciąg ulicy (...) stanowi drogę ogólnodostępną, przy czym obowiązuje na niej strefa ograniczonego tonażu pojazdów powyżej 10 ton .

W dniu 20 grudnia 2016 roku (...) W. nabyło udział w działce nr (...) w wysokości 2/8.

Teren zajęty na działce nr (...) pod drogę, to jest wylewkę z masy bitumicznej oraz nieutwardzone pobocze zajmuje powierzchnię 775 m², w działkę (...) nastąpiły wgrożenia ze strony działek (...), wgrożenie w drogę nastąpiło w dwóch fragmentach o łącznej powierzchni 44m². W obrębie terenu zielonego stanowiącego pobocze drogi bieżą instalacje podziemne takie jak przewody elektryczne.

Dowody:

pismo zastępcy Burmistrza Dzielnicy (...) (...) W. z dnia 5 sierpnia 2011 roku - rozdzielnik k. 227,

zeznania świadków: G. B. z rozprawy z dnia 13 kwietnia 2017 roku protokół k. 276-277, B. K. z rozprawy z dnia 22 czerwca 2017 roku k. 295,

opinia pisemna biegłego geodety M. P. – k. 309 - 313 wraz z mapą k. 310 oraz opinia uzupełniająca ustna biegłego geodety - k. 378 ,

pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy (...) (...) W. z dnia 20 września 2017 roku wraz ze zdjęciem k. 331,

pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy (...) z dnia 8 listopada 2017 roku k. 396,

wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 397-407.

J. i K. Ś. wnieśli do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na Uchwałę Nr (...), wnosząc o stwierdzenie jej nieważności w części, w której dotyczyła ulicy (...). Strona pozwana w postępowaniu tym wskazała, iż w chwili zaliczenia ulicy (...) do kategorii dróg publicznych spełniała ona ważną rolę komunikacyjną w obsłudze istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

W dniu 23 maja 2017 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem w sprawie o sygn. akt VII SA/Wa 1796/16 stwierdził nieważność uchwały nr (...) Rady (...) W. z dnia 4 września 2003 roku w części dotyczącej działki nr (...) z obrębu (...), ponieważ w chwili zaliczania do tej kategorii nie stanowiła ona własności gminy.

Dowody:

skarga powodów do WSA w Warszawie z załącznikami k. 181-215,

odpowiedź na skargę z załącznikami k. 216-227,

prawomocny wyrok WSA w Warszawie z dnia 23 maja 2017 roku, sygn. akt VII SA/Wa 1796/16 k. 372-374.

Kwota możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego za całą działkę nr (...) stanowiącą drogę wewnętrzną w ciągu ulicy (...), przy wyłączeniu powierzchni dokonanych w działkę wgrożeń, za okres od dnia 7 marca 2006 roku do dnia 20 grudnia 2016 roku wynosi 269 340 zł. Udział powodów J. Ś. i K. Ś. wynoszący 1/4 wyliczonego przez biegłego możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego wynosi 67.342,50 zł.

Dowód:

opinia biegłego rzeczoznawcy J. S. przeprowadzona w sprawie I C 32/17 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ – kopia poświadczona za zgodność z akt I C 32/17 k. 812 – 880, uzupełniona opinią ustną złożoną na rozprawie w dniu 26.11.2020r. k. 910.

Sąd poczynił powyższe ustalenia faktyczne w oparciu o powołane dowody. Wskazać należy, iż dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez strony, również Sąd nie widział podstaw, aby je zakwestionować z urzędu. W ocenie Sądu wiarygodną podstawą dla poczynienia ustaleń faktycznych były również złożone w sprawie zeznania świadków. Szczególnie zeznania świadka K. wykazały, iż pozwany wykonywał prace utrzymaniowe na spornej działce, przy czym z zeznań tych wynikało, iż również stawiane przez mieszkańców na poboczu słupki w ocenie strony pozwanej znajdowały się w pasie drogi. W ocenie Sądu jednakże nie zasługiwały na uwzględnienie zeznania tego świadka, iż na nawierzchni bitumicznej drogi istniała możliwość wyminięcia się dwóch pojazdów, bowiem świadek ta zeznała, iż nawierzchnia ta się wykrusza, wobec czego zrozumiałym jest, iż zdarza się, że pojazdy muszą przy wymijaniu zjeżdżać na pobocze. Również świadek S. zeznał, iż wedle jego wiedzy trudno jest powiedzieć, czy na spornym odcinku ulicy dwa auta są w stanie się wyminąć, pomimo, iż w przeszłości był na tej drodze.

W sprawie została sporządzona opinia biegłego sądowego geodety, której przedmiotem było ustalenie, czy i w jakim zakresie działka (...) jest wykorzystywana jako droga dojazdowa oraz wykazanie ewentualnego zajęcia wynikającego ze zbyt dalekiego postawienia ogrodzeń nieruchomości graniczących z tą działką (opinia biegłego sądowego M. P. (2) k. 309-313, ustna opinia uzupełniająca złożona przez biegłego M. P. (2) protokół rozprawy z dnia 22 lutego 2018 roku k. 378).

Sporządzona została również w dniu 7 września 2018 roku opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości G. S., na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...), obręb (...), z uwzględnieniem obszarów zagrodzonych o powierzchni 31 m² oraz 13 m² w okresie od dnia 7 marca 2006 roku do dnia 20 grudnia 2016 roku (opinia k. 422-497). Biegła złożyła także na rozprawie ustną opinię uzupełniającą (protokół rozprawy z dnia 12 lutego 2019 roku k. 561-564, transkrypcja protokołu k. 569-579), jak również pisemną opinię uzupełniającą z dnia 17 maja 2019 roku, (k. 605-677) oraz kolejną ustną opinię uzupełniającą (protokół rozprawy z dnia 9 stycznia 2020 roku k. 779v-781).

Sąd wobec wątpliwości związanych z treścią opinii biegłej sądowej G. S. oraz zarzutów zgłoszonych przez obie strony co do niej, w trybie art. 278¹ k.p.c. dopuścił dowód z opinii biegłego J. S. (2), sporządzonej na potrzeby postępowania dowodowego w sprawie I C 32/17 Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi Północ w Warszawie na okoliczność wartości odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki nr (...) przy ulicy (...) w W. (postanowienie k. 781, opinia biegłego J. S. k. 428-497 akt Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ o sygn. I C 32/17). W niniejszej sprawie toczyło się tożsame postępowanie dotyczące tej samej nieruchomości za ten sam okres z powództwa współwłaścicieli działki nr (...).

Biegły J. S. (2) złożył w niniejszej sprawie na rozprawie w dniu 26 listopada 2020 roku ustną opinię uzupełniającą (protokół rozprawy k. 909-911).

Sąd dał w pełni wiarę opinii biegłego sądowego geodety M. P. (2), której przedmiotem było ustalenie, czy i w jakim zakresie działka (...) jest wykorzystywana jako droga dojazdowa oraz wykazanie ewentualnego zajęcia wynikającego ze zbyt dalekiego postawienia ogrodzeń nieruchomości graniczących z tą działką. W ocenie Sądu została ona sporządzona fachowo, starannie i w pełni odpowiadając tezie dowodowej, dzięki czemu możliwe było ustalenie położenia i powierzchni wgródzeń w działkę nr (...), jak również powierzchni zajętej pod drogę wraz z poboczami. Jak wskazał biegły M. P., na działce (...) nie ma klasycznych chodników, wobec czego należy przyjąć, iż terenem przeznaczonym do komunikacji jest zarówno jezdnia, jak i pobocza, zajmujące całą niewygrodzoną część działki, co w ocenie Sądu w pełni zasługuje na uznanie. W szczególności wskazać należy, iż na poboczach zatrzymują się samochody korzystające z ulicy (...) jako ciągu komunikacyjnego, przemieszczają się piesi poruszający się na odcinku od ulicy (...) ze Spychowa do osiedli znajdujących się za działką nr (...). Ponadto, zieleń na działce (...) była usuwana, nie można więc twierdzić, iż część działki w związku z pokryciem zielenią znajdowała się poza zarządem pozwanego. Powyższe wynika także z obszernej załączonej do sprawy dokumentacji fotograficznej.

Opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości G. S. nie stała się podstawą ustaleń poczynionych przez Sąd. Biegła przyjęła jako metodologię wyceny podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej, a wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości określono w sposób pośredni, na podstawie wartości rynkowej gruntu, przy czym z uwagi na ponad dziesięcioletni okres, za jaki szacowane było wynagrodzenie biegła do jego określenia przyjęła wartości rynkowe gruntu dla kilku okresów, uwzględniających istotne zmiany cen na rynku nieruchomości (k. 438). Również kolejne opinie uzupełniające tej biegłej, obejmujące oszacowanie rynkowej wartości czynszu dzierżawnego za bezumowne korzystanie z części nieruchomości nr 3/39, w której zastosowano wycenę wartości rynkowej nieruchomości dla każdego roku określonej w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej nie spotkały się z uznaniem Sądu, z racji błędnej przyjętej przez biegłą metodologii. Biegła bowiem przyjęła do analizy porównawczej nieruchomości położone na terenach przeznaczonych w studium i miejskim planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe, a nie pod drogi, podczas gdy działka nr (...) została przeznaczona pod drogę wewnętrzną. Biegła pierwotnie określiła wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od 7 marca 2004 roku (k. 449), a nie zgodnie z tezą dowodową od dnia 7 marca 2006 roku, w związku z czym uzyskała błędne wyniki rachunkowe. Ponadto wątpliwości budziła przyjęta przez biegłą metoda obliczania cen średnich 1 m² nieruchomości w analizowanych w poszczególnych latach nieruchomości nie za każdy rok osobno, lecz w przedziałach (2006, 2007-2008, 2009-2010, 2011-2013, 2014-2016). Na rozprawie w dniu 12 lutego 2019 roku (protokół k. 561-56) biegła przyznała, iż w złożonej przez nią opinii znajdowały się błędy rachunkowe dotyczące średnich cen nieruchomości oraz zastosowanej stopy dyskonta. Również w pisemnej opinii uzupełniającej, w której została przeprowadzona analiza za każdy rok oddzielnie, biegła popełniła błędy rachunkowe (ustna opinia uzupełniająca biegłej G. S. z rozprawy z dnia 9 stycznia 2020 roku protokół k. 779v-781).

Za rzetelną, zupełną i w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał z kolei opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. S. (2), złożoną do sprawy I C 32/17, uzupełnioną opinią ustną uzupełniającą złożoną na rozprawie w ramach niniejszego postępowania. Biegły ustalił możliwą do osiągnięcia kwotę czynszów dzierżawnych za zajętą część działki nr (...) w przypadku przyjęcia wariantu bez waloryzacji na kwotę w wysokości 255.961 złotych, natomiast w wypadku przyjęcia wariantu po waloryzacji na kwotę 269.340 złotych, przy uwzględnieniu powierzchni działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 773 m². Biegły przy tym wartość nieruchomości określił w pierwszej kolejności na podstawie nieruchomości drogowych będących przedmiotem sprzedaży na rynku lokalnym, a w dalszej kolejności wobec braku lub niewystarczającej ilości transakcji obejmujących nieruchomości drogowe wziął pod uwagę nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, czyli dokonywał wyceny na podstawie cen transakcyjnych gruntów o przeznaczeniu przeważającym wśród gruntów przyległych, o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym, przy uwzględnieniu średniej odnotowanych cen transakcyjnych. Przekonujące przy tym były wyjaśnienia biegłego J. S. (2), iż nie miał możliwości dotarcia do umów najmu transakcji drogowych. Również wskazać należy na trudności w historycznej wycenie nieruchomości.

Powyższe podejście w ocenie Sądu w pełni zasługiwało na uwzględnienie, a zastrzeżenia zgłaszane przez pozwanego w tym zakresie były nietrafne. Opinia tego biegłego była przy tym logiczna i przejrzysta odnośnie stosowanej metodologii wyceny czynszu w oparciu o analizę cen nieruchomości w poszczególnych latach. Zasadnym było przy tym zastosowanie przez biegłego waloryzacji czynszów, z uwagi na objęcie powództwem dłuższego okresu, podczas którego nastąpiła zmiana siły nabywczej pieniądza.

Sąd w trakcie trwania postępowania oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego ds. architektury (k. 234), jak również wniosek o dopuszczenie uzupełniającej opinii pisemnej biegłego sądowego P. (k. 379).

Sąd pominął wniosek pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego J. M., sporządzonej do akt I C 32/17 Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, jak również pominął wniosek pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego niż biegły P. na okoliczność faktycznego zajęcia pod drogę działki nr (...) przy ul. (...) w W. (postanowienie protokół k. 781). W ocenie Sądu opinia biegłego P. była sporządzona

prawidłowo i rzetelnie, brak było więc podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, również dowód z opinii biegłego sądowego ds. architektury w ocenie Sądu nie był konieczny, a jego dopuszczenie doprowadziłoby jedynie do przedłużenia postępowania.

Strony były w sporze w szczególności co do faktu, w jakim zakresie sporna nieruchomość jest zajęta pod drogę publiczną. Pozwany wnioskował o przeprowadzenie wizji w terenie (wniosek k. 252), co jednakże w ocenie Sądu nie było konieczne wobec sporządzenia opinii biegłego geodety, która Sąd uznał za w pełni rzetelną.

Sąd zważył, co następuje:

Niniejsze powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie w znacznej części.

Strona powodowa dochodziła wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Stosownie do art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Właściciel ma więc prawo do uzyskania wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy. W szczególności właściciel może realizować w stosunku do osoby posiadającej rzecz bez skutecznego tytułu prawnego względem właściciela przysługujące mu roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Podstawą dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy są normy regulacji art. 224 k.c. i przepisów po nim następujących. W myśl art. 224 § 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. Stosownie z kolei do 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.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi wobec posiadacza samoistnego lub zależnego należy przy tym do tak zwanych. roszczeń uzupełniających roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, czyli do roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne, pozostając z nim w ścisłym związku. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje więc właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV CK 273/03, LEX nr 183707).

Właściciel może więc w stosunku do osoby posiadającej rzecz bez tytułu prawnego realizować roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Należy mieć również na uwadze, iż 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.

Wynagrodzenie należne właścicielowi ustala się w takiej wysokości, w jakiej, w danych okolicznościach, właściciel mógłby uzyskać gdyby daną rzecz wynajął lub wdzierżawił czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego. O wysokości wynagrodzenia decydują więc stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju oraz czas wykonywania posiadania (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 lutego 2015 r., sygn. akt I ACa 917/14, LEX nr 1661157).

Mieć należy również na uwadze, iż w sytuacji gdy właściciel rzeczy dochodzi od samoistnego posiadacza w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, sąd powinien wyliczyć to wynagrodzenie odwołując się w pierwszym rzędzie do rynkowych cen wynajmowania rzeczy tego rodzaju. Gdyby okazało się, że nie można ustalić rynkowych cen wynajmowania takich rzeczy sąd, także w oparciu o art. 322 k.p.c. powinien dążyć do ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia biorąc pod uwagę całokształt okoliczności towarzyszących korzystaniu przez samoistnego posiadacza

w złej wierze z rzeczy należącej do właściciela (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r., sygn. akt V CSK 192/06, LEX nr 327963, patrz również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84, opubl. w OSNC 1984/12/209, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r., sygn. akt V CSK 192/06, LEX nr 327963).

Wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz rzecz posiadał. Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nieoparte na tytule nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania, okresowy charakter takiego świadczenia nie wynika bowiem z ustawy ani z umowy (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r., sygn. akt IV CK 105/05, LEX nr 346083).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż niewątpliwie powodom w okresie objętym pozwem przysługiwał udział w prawie własności działki nr (...), a pozwane (...) W. należało uznać za samoistnego posiadacza tej nieruchomości w złej wierze, w zakresie w jakim nieruchomość ta obejmowała drogę i pobocze ulicy (...). Strona pozwana miała wiedzę o tym, iż nieruchomość ta stanowi cudzą własność, co było ujawnione w księdze wieczystej. Pomimo to pozwany wykorzystywał tę nieruchomość do wykonywania własnych zadań, jak się okazało bez skutecznej podstawy prawnej, bowiem uchwała na podstawie której nastąpiło zaliczenie ul. (...) do dróg gminnych okazała się być wadliwą prawnie.

Pozwane (...) W. należało przy tym uznać za posiadacza samoistnego, faktycznie władającego zajętą częścią działki nr (...) jak właściciel. W szczególności świadczą o tym utwardzenie drogi masą bitumiczną bez konsultacji z właścicielami działki, co oznaczało zadecydowanie o zagospodarowaniu nieruchomości, jak i stałe sprawowanie zarządu nad drogą. Pozwany dokonywał napraw drogi, usuwał rosnącą na poboczu zieleń, nakazywał usunięcie i usuwał paliki, ograniczniki prędkości oraz znak zakazu wjazdu umieszczane przez mieszkańców, tym samym uniemożliwiając władanie nieruchomości jej właścicielom. Wreszcie udostępniał zajętą ulicą (...) działkę nr (...) do publicznego korzystania oraz wydawał oraz decyzje lokalizacyjne dla deweloperów przewidujące obsługę komunikacyjną po tej drodze. Zlecił również opracowanie projektu organizacji ruchu, polegającą na określeniu spornego fragmentu ulicy (...) za pomocą znaków drogowych, podnosząc iż ciąg ulicy (...) stanowi drogę ogólnodostępną.

Sąd przy tym mając na względzie całość zgromadzonego materiału dowodowego ustalił, iż pozwany był samoistnym posiadaczem całości powierzchni działki nr (...), poza wgrozzeniami dokonanymi przez właścicieli nieruchomości sąsiednich. Do powyższego wniosku prowadziły przeprowadzone w sprawie dowody z dokumentów, zeznań świadków oraz opinii biegłych, z których wynikało, iż pozwany wykorzystywał przedmiotową nieruchomość na cele związane ze swoją działalnością ustawową, udzielając osobom trzecim prawa do korzystania z tej nieruchomości. Jako że ulica (...) nie posiada na terenie działki nr (...) wyznaczonego pobocza, na podstawie zgromadzonego materiału zdjęciowego należało uznać, iż pobocze utwardzonej destruktem jezdni stanowi cała nieograniczona wgrozzeniami powierzchnia działki, co wynika również z opinii biegłego sądowego P.. Sąd ustalił, iż na całej szerokości tego pobocza odbywał się ruch pieszych, parkowały również pojazdy. Pobocze to również było zajeżdżane w przypadku wymijania się na drodze pojazdów o większej masie, do czego niewątpliwie musiało dochodzić, zwłaszcza wobec wskazywania przez pozwane (...) W. ulicy (...) do obsługi komunikacyjnej inwestycji deweloperskich. Ponadto za konkluzją, iż strona pozwana sprawowała zarząd nad całą działką nieobjętą wgrozzeniami przemawiał fakt, iż pozwany nakazywał usunięcie stawianych przez mieszkańców na poboczu słupków, jak również usuwał nadmiernie na nim rozrośniętą roślinność. Zdjęcia załączone do akt wykazują przy tym, iż znajdująca się na poboczach zieleń nie była nadmierna i nie stanowiła przeszkody w użytkowaniu całości działki.

Wszystko to przemawiało za wnioskiem, iż pozwany korzystał z całej nieobjętej wgrozzeniami powierzchni działki nr (...) (zgodnie z obliczeniami biegłego geodety M. P.). Nie sposób przy tym przyjąć argumentacji pozwanego, iż posiadanie przez niego działki nie mogło być uznane za posiadanie w rozumieniu cywilnoprawnym, zwłaszcza iż odbywało się bez zgodnej z prawem podstawy, co wykazało postępowanie sądownoadministracyjne zainicjowane przez powodów.

Stronie powodowej wobec powyższego należne było wynagrodzenie od pozwanego (...) W. za korzystanie z przedmiotowej działki. Zasądzona przy tym kwota wynagrodzenia odpowiadała wynagrodzeniu, które strona powodowa mogłaby uzyskać na podstawie umowy dzierżawy przedmiotowej działki, z uwzględnieniem udziału powodów we własności nieruchomości, wynoszącym 1/4. Za zupełnie niezasadne przy tym – w ocenie Sądu – należało uznać stanowisko strony pozwanej, iż wynagrodzenie należy podzielić na 17 części, zasądzając na rzecz powodów jedynie 1/17 wysokości możliwego do uzyskania czynszu. Jeszcze raz należy podkreślić, iż pozwany sprawując zarząd nad działką nr (...) pozbawił powodów i pozostałych współwłaścicieli uprawnień wypływających z prawa własności do zagospodarowywania działki i zarządzania nią, o czym dobitnie świadczy brak uzależniania przez powoda prowadzonych na drodze prac od zgody właścicieli, kategoryczne zakazy kierowane do właścicieli przez pozwanego odnośnie umieszczania na działce palików, znaków drogowych czy ograniczników ruchu. Możliwość korzystania z działki przez podmioty, którym w stosunku do niej przysługiwało prawo własności, zostało przez pozwanego ograniczone do zakresu, w jakim z drogi korzystają użytkownicy drogi publicznej. Pozwany korzystał z przedmiotowej nieruchomości wskutek jej wadliwego prawnie zaliczenia do dróg gminnych, przy czym czynił to w wielokrotnie większym stopniu, aniżeli podmioty którym w stosunku do działki przysługiwały prawa rzeczowe, zupełnie ignorując zamiary właścicieli co do zagospodarowania i przeznaczenia działki. Pozwany czynił to nie posiadając w okresie objętym pozwem prawidłowego tytułu prawnego do nieruchomości, ani publicznoprawnego ani prywatnoprawnego, szczególnie nie będąc jej współwłaścicielem. Nie zostały również w omawianym okresie wdrożone w stosunku do działki nr (...) jakiegokolwiek procedury administracyjne mające na celu jej wywłaszczenie na cel publiczny.

Podkreślenia przy tym wymaga, iż działka nr (...) nadaje się do wykorzystania w charakterze drogi wewnętrznej i przedstawia określoną wartość. Jak słusznie przy tym podnosiła strona powodowa, było oczywistym, iż gdyby pozwane (...) W. nie udostępniało deweloperom dojazdu do ich inwestycji poprzez działkę nr (...), podmioty te zmuszone byłyby zwrócić się do powodów i innych współwłaścicieli nieruchomości, w celu uzyskania dojazdu w drodze odpłatnej czynności prawnej.

Nie sposób było przy tym uznać, iż do ustalenia możliwych do uzyskania stawek z tytułu dzierżawy gruntów należało skorzystać z zarządzenia Prezydenta (...) W. w sprawie zasad wdzierżawiania nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, bowiem działka nr (...) w przedmiotowym okresie nie stanowiła własności komunalnej ani państwowej, należało więc odwołać się do stawek rynkowych.

W myśl art. 322 k.p.c. jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy o dożywocie sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe, nader utrudnione lub oczywiście niecelowe, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. W niniejszej sprawie następuje taka sytuacja, bowiem ściśle udowodnienie wysokości żądania było niemożliwe, wobec obiektywnych trudności w historycznej wycenie nieruchomości. Rozważywszy wszystkie okoliczności sprawy, Sąd doszedł do przekonania, iż zwaloryzowana kwota wynagrodzenia w wysokości 269.340 zł, tożsama z ustaloną przez biegłego J. S., najbardziej odpowiada rzeczywistej, możliwej do uzyskania zapłacie za wykorzystywanie nieruchomości na publiczne cele drogowe, przy uwzględnieniu waloryzacji. Wynagrodzenie bowiem winno być podlegać waloryzacji, z uwagi na dłuższy okres objęty powództwem i występujące podczas niego zmiany siły nabywczej pieniądza. Wskazać przy tym należy, iż zgodnie z art. 358¹ § 3 k.p.c. w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie.

Przenosząc powyższe na kontekst niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż wynagrodzenie poddane waloryzacji stanowi w sposób bardziej dokładny odwzorowanie hipotetycznej, możliwej do uzyskania przez powodów sumę z tytułu dzierżawy w okresie objętym powództwem.

Uwzględniając przy tym udział strony powodowej w przedmiotowej nieruchomości wynoszący 1/4, Sąd zasądził od pozwanego (...) W. na rzecz powodów kwotę 67.342,50 zł.

Mając na uwadze dokonane w trakcie trwania postępowania rozszerzenie przez stronę powodową powództwa o okres do dnia 20 grudnia 2016 roku, podczas gdy pierwotne żądanie pozwu obejmowało okres od dnia 7 marca 2006 roku do dnia 7 marca 2016 roku, kwota zasądzonego wynagrodzenia została dla potrzeb obliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie podzielona na kwotę 61.897 złotych, przy czym odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty obliczane są od dnia 11 maja 2016 roku, czyli momentu kiedy pozwane (...) W. dowiedziało się o pierwotnym żądaniu powodów, będącym dniem doręczenia pozwanemu pozwu (potwierdzenie odbioru k. 101), oraz kwotę 5.445,50 złotych, przy czym odsetki ustawowe za opóźnienie od tej kwoty obliczane są od dnia 24 kwietnia 2018 roku, czyli momentu kiedy pozwane (...) W. dowiedziało się o rozszerzeniu żądania pozwu, czyli dnia doręczenia pełnomocnikowi pozwanego pisma procesowego zawierającego modyfikację tego żądania (EPO k. 414). Doręczenie stronie pozwanej powyższych pism procesowych należało przy tym traktować jako wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 455 k.c.

Natomiast żądanie pozwu w kwocie przewyższającej 67.342,50 zł podlegało oddaleniu jako niewykazane przez stronę powodową, bowiem w myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Stosownie z kolei do przepisu art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Strona powodowa w ocenie Sądu w żadnej mierze nie udowodniła dochodzonego roszczenia w wysokości wyższej niż zasądzona.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w punktach I i II sentencji wyroku.

W punkcie III. sentencji wyroku orzeczono o kosztach postępowania, przy czym na podstawie art. 100 k.p.c. koszty rozdzielono stosunkowo według stopnia wygrania procesu, który powodowie wygrali w około 75%. Wobec powyższego orzeczono, iż pozwane (...) W. ponosi koszty procesu w 75% zaś strona powodowa w 25%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu, na zasadzie art. 108 § 1 k.p.c.

SSO Eliza Nowicka-Skowrońska