

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 października 2015 r. powodowie R. i K. B. wnieśli o zasądzenie od pozwanej Gminy M. solidarnie na rzecz powodów kwoty 1.080 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie solidarnie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wskazali, iż pozwana bez jakiegokolwiek porozumienia z powodami korzysta z części nieruchomości, którą powodowie mają w wieczystym użytkowaniu w postaci działki nr (...), a na której to nieruchomości powodowie wybudowali pawilon handlowy sieci (...). Powodowie wskazali, iż wyasfaltowana przez powodów droga w porozumieniu z gminą wchodzi na nieruchomość powodów, z drogi tej natomiast korzystają mieszkańcy gminy, dojeżdżając do swoich nieruchomości czy do przedszkola. Powodowie wskazali, iż za każdy dzień zajęcia 1m² powierzchni pasa drogowego dróg publicznych gminnych stawka według uchwały nr VXIII/119/04 Rady Miejskiej w M. wynosi 3 zł, w związku z czym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów – pasa o powierzchni 120 m² winna wynosić za pierwsze trzy dni korzystania (17-19 października 2013 r.) kwotę dochodzoną pozwem.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom pozwu, w szczególności temu, że korzysta z części nieruchomości powodów. pozwana wskazała, iż wyraziła ona jedynie zgodę na wykonanie nakładki bitumicznej i asfaltowej przez powodów na jej nieruchomości, natomiast poszerzenie drogi wykonanie tej nakładki na nieruchomości powodów było samowolą budowlaną i miało służyć wyłącznie powodom, którzy chcieli w ten sposób zapewnić dogodniejszy dojazd samochodowo ciężarowych do sklepu na swoje nieruchomości. Pozwana zarzuciła również brak legitymacji biernej po swojej stronie, wskazując, iż gmina jako osoba prawna poprzez podległe jednostki organizacyjne nie korzysta z działki powodów, korzystają bowiem z drogi jedynie klienci sklepu, dostawcy. Pozwana zakwestionowała również wysokość stawki przyjętej przez powodów do obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd ustalił, następujących stan faktyczny:

Działka (...) położona w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą Kw (...) stanowi własność Skarbu Państwa. Wieczystymi użytkownikami tej działki w okresie od 16 październik 2013 r. byli K. i R. B. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Bezsporne, a nadto dowód: odpis księgi wieczystej – k. 9-15.

Wcześniej użytkownikiem wieczystym tej działki była M. M., która również starała się o warunki zabudowy dla tej działki, bo chciała tam wybudować sklep (...). W ramach rozmów w Gminie M. m.in. z pracownikiem gminy J. S., aby uzyskać warunki zabudowy ze strony gminy był warunek położenia przez inwestora budującego sklep nakładki asfaltowej na działce gminnej 807/10 i 141/4 sąsiadującej z działką, gdzie miała być (...). Utwardzenie tej drogi leżało zarówno w interesie gminy, jak również inwestora budującego (...), albowiem drogą tą miał odbywać się transport dostaw do magazynów za sklepem. Na działkach drogowych Gminy M. 807/10 i 141/4 znajdowała się wówczas droga gminna, której powierzchnia była nierówna, brukowana. Drogą tą dojeżdżali mieszkańcy M. do przedszkola, składów złomu i składów budowlanych znajdujących się za przedszkolem, jak również właściciele innych działek położonych dalej za przedszkolem. M. M. podpisała w dniu 12 listopada 2013 r. zobowiązanie do wykonania drogi asfaltowej na istniejącej kostce brukowej pomiędzy pawilonem handlowym i parkingiem a przedszkolem na całej długości działki, wykonania chodnika biegnącego wzdłuż ulicy i zatoczki przy przedszkolu oraz chodnika biegnącego przez park. M. M. sprzedała działkę, na której miała być inwestycja sklepu (...) państwu K. i R. B. w dniu 16 października 2013 r.

Dowód: zeznania świadka J. M. – k. 91-92 i świadka J. S. – k. 92-93, pismo – k. 66, mapa – k. 67, odpis księgi wieczystej – k. 9-15, decyzja o warunkach zabudowy – k. 108-113.

W połowie listopada 2013 r. R. B. dostał warunki zabudowy dotyczące inwestycji sklepu (...) na działkach m.in. nr 807/11 i 807/13. W dniu 1 kwietnia 2014 r. pomiędzy Gminą M. a inwestorem R. B. zawarto porozumienie, na mocy którego strony ustaliły, iż w związku z zamiarem realizacji przez Inwestora inwestycji polegającej na budowie pawilonu handlowego oraz potrzebą wykorzystania dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji drogi gminnej położonej na działce (...), inwestor zobowiązuje się do położenia nakładki bitumicznej i chodnika z kostki polbruk na istniejącej drodze gminnej zgodnie z przedłożonym projektem zagospodarowania terenu sporządzoną przez (...) i stanowiącym załącznik do porozumienia. Nakładka bitumiczna została zaprojektowana jedynie na działce należącej do Gminy M. nr 807/10 i 141/4. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu i projektem budowlanym sporządzonym przez (...) nakładka bitumiczna miała zostać położona na działce gminy do granicy z działką nr (...), której granice wyznacza punkt graniczny 65.75 i 65.36.

Dowód: porozumienie – k. 52, załącznik do porozumienia – k. 53, mapa z pracowni projektowej – k. 54, projekt budowlany wraz z dokumentacją – k. 57-65, zeznania powoda R. B. – k. 119-121.

W dniu 1 kwietnia 2014 r. wpłynęło do Starostwa Powiatowego w G. pismo R. B. o zgłoszeniu robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę polegających na wykonaniu nowych nawierzchni na działkach drogowych gminnych nr 807/10 i 141/4.

Dowód: zgłoszenie – k. 55, oświadczenie – k. 56.

Przed przystąpieniem do wykonywania nakładki asfaltowej na działkach gminnych nr (...) w maju 2014 r. geodeci i kierownik budowy powiedzieli R. B., że część działki (...) jest zajęta pod drogę, że działka (...) stanowiąca działkę gminną znajduje się w działce powoda 807/10. Mimo posiadanej wiedzy o niezgodności granic działek z projektowanym przebiegiem drogi powód wykonał nakładkę asfaltową zarówno na działkach gminnych nr (...), jak również na części swojej działki (...).

Dowód: zeznania powoda R. B. – k. 119-121.

Mailem z dnia 1 lipca 2014 r. R. B. zwrócił się do J. S. o to, czy w związku z ewentualnym ustanowieniem służebności przejazdu czy przechodu na części jego nieruchomości (oddanej pod drogę) może liczyć na zwolnienie z podatków każdego roku.

Dowód: mail – k. 99.

Decyzjami z czerwca 2014 r. naliczono R. i K. B. opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu – działki (...).

Dowód: pismo – k. 100, decyzja – k. 101-102, decyzja - k.103-104.

Pismem z dnia 11 marca 2015 r. pełnomocnik R. B. wezwał Gminę M. do zapłaty kwoty 183.600 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości – odcinka drogi o powierzchni 120 m². W odpowiedzi na powyższe pismo Gmina M. wskazała, iż teren działki (...) jest z woli właściciela terenem ogólnie dostępnym, zabudowanym sklepem (...) oraz parkingiem i właściciele działki we własnym zakresie i z własnej woli zagospodarowali tą nieruchomość decydując o powierzchni budynku, parkingu i drogi.

Dowód: wezwanie wraz potwierdzeniem nadania – k. 22-24, pismo – k. 25,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Wskazać należy, iż ochrona interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy na skutek posiadania jej przez osobę do tego nieuprawnioną może być dokonywana przy zastosowaniu różnych instytucji prawnych, wywodzących się z prawa rzeczowego, ze stosunków umownych, czynów niedozwolonych, czy z bezpodstawnego wzbogacenia. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy skierowane przeciwko posiadaczowi samoistnemu lub zależnemu, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy obejmuje uprawnienie właściciela przewidziane w art. 224 § 2 i art. 230 k.c.), a przeciwko posiadaczowi samoistnemu lub zależnemu w złej wierze w art. 225 i art. 230 k.c. Łączy ono w sobie elementy roszczenia odszkodowawczego, zmierzającego do zwrotu poniesionych przez właściciela kosztów, związanych z koniecznością korzystania przez niego z cudzej rzeczy lub do wyrównania utraconych korzyści, jakie uzyskałby, gdyby rzecz wynajął lub oddał w dzierżawę oraz elementy roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, obejmujące wydanie korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku korzystania z rzeczy. Mimo podobieństwa funkcji tego roszczenia do funkcji realizowanych przez roszczenia o naprawienie szkody i roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, dochodzenie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jego wysokość, nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał korzyść. Za posiadacza zależnego w złej wierze należy uznać posiadacza, który kontynuuje posiadanie po wygaśnięciu stosunku prawnego łączącego go z właścicielem, chociaż powinien i zdaje sobie sprawę z obowiązku zwrotu rzeczy, ale odmawia jej wydania (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, nr 2, poz. 29). Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które racjonalnie oceniając, powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Na posiadaczu zależnym w złej wierze ciąży obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za cały okres posiadania w tym charakterze, zwrot pobranych i nieużytych pożytków, uiszczenie wartości niepobranych użytych pożytków oraz odpowiedzialność za utratę i pogorszenie rzeczy.

Podkreślić jednak należy zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 czerwca 2014 r. sygn. akt III CSK 235/13, iż przepisy regulujące roszczenia uzupełniające roszczenia windykacyjne nie są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i strony mogą odmiennie ułożyć zasady i wysokość zobowiązania posiadacza zależnego korzystającego z przedmiotu najmu po wygaśnięciu umowy. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma szczególny charakter, wskazujący na to, że nie stanowi ono wyrównania uszczerbku majątkowego będącego szkodą. Jego celem jest ochrona interesów właściciela pozbawionego możliwości uzyskania świadczenia związanego z realizacją uprawnienia do korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem. Jak zauważa Sąd Najwyższy, roszczenie objęte art. 224 § 2 lub art. 225 i art. 230 k.c. jest odrębnym roszczeniem, niezależnym od przesłanek roszczeń odszkodowawczych i zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia (vide: uchwała z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91). W odniesieniu do tego roszczenia wyłączone jest stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.), z których właściciel mógłby skorzystać jedynie w zakresie, jaki nie został objęty przepisami art. 222 do 231 k.c. Jeżeli do korzystania z rzeczy bez tytułu prawnego doszło po wygaśnięciu łączącego strony stosunku prawnego, właściciel może dochodzić ochrony na podstawie przepisów art. 224 § 2, art. 225 i art. 230 k.c. albo na podstawie art. 471 k.c. Przepisy regulujące roszczenia uzupełniające roszczenie właściciela o wydanie rzeczy nie są przepisami szczególnymi względem odpowiedzialności kontraktowej dłużnika, dopuszczalna jest zatem kumulacja tych norm. Dokonanie wyboru jednego ze zbiegających się roszczeń należy do właściciela rzeczy, a jego konsekwencją jest przyjęcie całości skutków łączących się z wyborem danej normy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 400/05, niepubl.).

W okolicznościach badanej sprawy powodowie dochodzili wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną gminę z części działki nr (...), której byli wieczystymi użytkownikami. Konieczną zatem przesłanką, która musi być spełniona, aby mówić o aktualizacji roszczenia właściciela przeciwko osobie trzeciej jest posiadanie przez tą osobę rzeczy właściciela. Zgodnie z art. 224 k.c. co do zasady 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. 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.

Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego (art. 230 k.c.). Roszczenie uzupełniające pozostaje w ścisłym związku z roszczeniem windykacyjnym. Związek ten wyraża się tym, że jest ono (roszczenie uzupełniające) uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne. Legitymacja bierna w procesie windykacyjnym, jak również przy roszczeniach uzupełniających, przysługuje tylko tym osobom, które faktycznie sprawują władztwo nad nieruchomością, która dotyczy roszczenie. Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany - do tego nieuprawniony. Biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą zwykle występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest jednak fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego w chwili wyrokowania (art. 316 § 1 k.p.c.), a wyjątkowo w toku procesu windykacyjnego. Zgodnie z art. 3 i 4 u.k.w.h. przeciwko domniemaniu wynikającemu z wpisu prawa w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie wynikające z posiadania (domniemania: posiadania samoistnego, ciągłości posiadania, zgodności posiadania z prawem, dobrej wiary). Inaczej niż w przypadku pozostałych domniemań prawnych, powołujący się na domniemanie wynikające z posiadania nie jest zwolniony z obowiązku wykazania faktów stanowiących treść domniemania, a ponadto na nim ciąży obowiązek obalenia domniemania wynikającego z jawnego wpisu w księdze wieczystej. Domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest domniemaniem wzruszalnym; wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny i może zostać obalony nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale także w każdym postępowaniu, w którym kwestia ta stanowi przesłankę rozstrzygnięcia. Sam wpis w księdze wieczystej nie ma zatem dla oceny dobrej wiary posiadacza przesądzającego znaczenia (vide: wyrok SN z 27 listopada 2014 r. IV CSK 135/14, LEX nr 1628951).

W okolicznościach badanej sprawy to na powodach ciążył obowiązek wykazania, iż pozwana samoistnie czy też zależnie posiada (władza faktycznie) należącą do powodów część nieruchomości - działki (...). W ocenie Sądu powodowie nie sprostali temu obowiązkowi. Pozwana już w odpowiedzi na pozew zakwestionowała, aby w jakikolwiek sposób używała nieruchomości powodów – część działki (...). Przedłożone przez strony dowody w postaci map pozwalają stwierdzić, iż nakładka bitumiczna miała zgodnie z projektem zostać wykonana jedynie na działkach gminy tj. działce nr (...). Z przedłożonej przez powoda mapy – k. 97 powód wywodzi, iż gmina posiada w postaci części drogi gminnej pas drogi biegnący na działce (...) i biegnący przy samych drzewach znajdujących się na parkingu na nieruchomości użytkowanej przez powoda (807/13). Z przedłożonego natomiast zdjęcia na k. 98 wynika, iż część nieruchomości, którą zdaniem powoda zajęła gmina, znajduje się w odległości ponad metra od drzew znajdujących się na parkingu działki (...). Trudno zatem uznać, iż przedłożone przez stronę powodową dokumenty, w świetle zeznań samego powoda, pozwalają wykazać, iż rzeczywiście droga gminna, na której nakładkę wykonywał powód, leży w granicach nieruchomości działki (...), czy 807/13. Co prawda z zeznań powoda i świadka J. S. wynika, iż na etapie wykonywania nakładki wyszły na jaw okoliczności związane z niezgodnością granic na mapach. Mimo tej wiedzy o niezgodności mapy projektowej z innymi dokumentami powód pomimo wszystko wykonał nakładkę bitumiczną. Same zeznania powoda nie pozwalają jednak uznać za wykazane czy rzeczywiście droga gminna przebiega przez działkę (...), szczególnie w sytuacji gdy okoliczność ta jest kwestionowana przez gminę. Powodowie nie przeprowadzili żadnego dowodu na okoliczność tego, iż nakładka bitumiczna została wykonana na ich nieruchomości 807/11 i w związku z tym jest traktowana przez mieszkańców jak droga gminna i przez nich użytkowana, co mogłoby wskazywać, iż również przez sama gminę jest traktowana jako droga gminna i wykorzystywana do celów drogi gminnej. Za spóźniony należało uznać zawnioskowany na rozprawie w dniu 5 maja 2016 r. dowód z opinii biegłego geodety na tą okoliczność, albowiem okoliczność ta była kwestionowana już w odpowiedzi na pozew przez stronę pozwaną. Ponadto już na rozprawie w dniu 16 lutego 2016 r. pełnomocnik powoda na pytanie sądu oświadczył, iż nie jest możliwe wskazanie zakresu zajmowanej przez pozwaną części nieruchomości powodów, albowiem mapy dołączone do pozwu

są nieaktualne, a w trakcie wykonywania inwestycji ujawniła się okoliczność, iż granice działki drogowej pozwanej gminy pokrywają się z obszarem działki powodów. Powyższej okoliczności zaprzeczył pełnomocnik strony pozwanej. W konsekwencji powyższego Sąd zobowiązał pełnomocnika powodów do jednoznacznego sprecyzowania i określenia na mapie części nieruchomości, której dotyczy pozew. W piśmie procesowym z dnia 23 lutego 2016 r. pełnomocnik powodów przedłożył mapę i zdjęcie, na którym zaznaczył część nieruchomości powodów zajmowaną przez Gminę M. pod drogę, nie zawniósł jednak o dowód z opinii biegłego celem wykazania okoliczności niezgodności granic i celem ustalenia obszaru działki, jak twierdził powód- zajmowanej pod drogę gminną. Na rozprawie w dniu 5 maja 2016 r. powód R. B. zeznał, iż to zaznaczenie dokonane przez pełnomocnika powodów na przedłożonej mapie jest błędne. Jednocześnie wskazał, iż pozwał gminę, bo gmina miała się z nim dogadać co do użytkowanej działki a tego nie zrobiła. Nie można zatem uznać, iż potrzeba powołania dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność tego, czy w rzeczywistości utwardzona droga gminna znajduje się na nieruchomości powodów, powstała dopiero w związku z zeznaniami powoda. To przecież powód wytoczył sprawę i to powód winien najlepiej wiedzieć z jaką częścią swojej nieruchomości wiąże dochodzone roszczenie. Ewentualne rozbieżności w stanowisku samego powoda, jak i jego pełnomocnika z wyboru, nie mogą wpływać w jakikolwiek sposób na uprzywilejowanie jednej ze stron postępowania. Wnioskowanie zatem o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność mającą zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia badanej sprawy i okoliczność sporną od samego początku postępowania, dopiero po przeprowadzeniu całego postępowania dowodowego i przed zamknięciem rozprawy, niewątpliwie uznaje się za spóźnione. Ponadto dopuszczenie tego dowodu spowodowałoby również nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu sprawy.

Podkreślić należy, że Sąd nie może zastępować niezbędnej inicjatywy dowodowej stron przeprowadzaniem dowodów z urzędu, gdyż naruszałoby to podstawową zasadę równości stron (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z 21 grudnia 1998 r. – III CKN 985/98, OSNC 1999/5/104). Przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą Sądu nie jest zarządzanie dochodzeń, w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzania z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przeprowadzenia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 kc) - (tak też Sąd Najwyższy w Wyroku z 17 grudnia 1996 r. – OSNC 1997/6-7/76, Wyroku z 5 listopada 1997 r. – OSNC 1998/3/52 i Wyroku z 25 marca 1998 r. – OSNC 1998/12/208). Sąd Najwyższy w wyroku z 12 grudnia 2000 r. (V CKN 175/00 – opubl. w OSP 2001, poz. 116), podkreślił, iż działanie Sądu z urzędu może prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego Sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP). Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu tego orzeczenia, iż ani w toku postępowania dowodowego, ani po wyczerpaniu wniosków dowodowych stron Sąd nie ma obowiązku ustalania, czy sprawa jest dostatecznie wyjaśniona do stanowczego rozstrzygnięcia. Nakaz uzupełniania z urzędu udzielonych przez strony wyjaśnień i przedstawianych przez nie dowodów, jak i dokonywania oceny stopnia wyjaśnienia sprawy skreślony został, bowiem zarówno z art. 232 in fine k.p.c., jak i z art. 316 § 1 k.p.c. Zachowana w art. 232 k.p.c. możliwość przeprowadzenia przez Sąd dowodu z urzędu ma charakter wyłącznie wspierający i wykorzystywana może być jedynie w sytuacjach wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych wypadkach (uchwała z 19 maja 2000 r. III CZP 4/00). Nie może jednak w żadnym przypadku prowadzić do zastępowania strony w spełnianiu jej obowiązków. Również w doktrynie prawa i postępowania cywilnego powyższa argumentacja została zaakceptowana. Działanie Sądu z urzędu – o ile nie zachodzą wyjątkowe, szczególnie uzasadnione wypadki rażącej nieporadności strony – i przeprowadzanie dowodów z urzędu stanowi z reguły, bowiem działanie na korzyść jednej ze stron, co jest oczywiście niedopuszczalne. Obowiązkiem Sądu jest jedynie umożliwienie stronom złożenia stosownych wniosków dowodowych, ale nie formułowanie tych wniosków za stronę (W. Broniewicz, glosa do wyżej powołanego wyroku SN z 12 grudnia 2000r. – OSP 2001, poz. 116).]

Nawet gdyby uznać, iż nakładka bitumiczna w rzeczywistości została wykonana na części nieruchomości użytkowanej przez powoda- działkę (...), powództwo również nie mogłoby zostać uwzględnione w okolicznościach badanej sprawy. W sprawie bezsporne było, iż powodowie byli zobowiązani zgodnie z porozumieniem zawartym z gminą wykonać

nakładkę bitumiczną jedynie na działkach gminy 141/4 i 807/10. W żadnym miejscu dokumentacji projektowej, czy też zawartych z gminą porozumień, nie było mowy o tym, iż powodowie mają wykonać nakładkę bitumiczną na działce (...), poszerzając istniejącą drogę gminy na działkę (...). Jeśli nawet powód wykonał tę nakładkę bitumiczną na nieruchomości 807/10, którą miał w wieczystym użytkowaniu, poszerzając tym samym drogę gminną znajdującą się na działkach gminy nr (...), nie można jeszcze uznać, iż pozwana Gmina weszła w posiadanie tejże części nieruchomości powoda zajętej pod drogę, a znajdującej się na działce (...) czy 807/13. Powód sam zeznał, iż w chwili przystąpienia do wykonywania nakładki bitumicznej na działkach drogowych gminy, wiedział już o tym, że część nakładki bitumicznej znajdować się będzie na jego działce, a mimo to wykonał nakładkę, również na swojej działce. W ocenie Sądu nie może być zatem mowy, iż część nieruchomości powoda – działki (...) czy 807/11, na których ewentualnie przebiega wykonana przez powoda droga, została objęta w posiadanie przez Gminę M.. Objęcie w posiadanie musi bowiem być zmanifestowane na zewnątrz, tak aby posiadacz przejawiał wobec innych swoją wolę posiadania cudzej rzeczy. Do objęcia rzeczy w posiadanie konieczne jest bowiem fizyczne władanie rzeczą - corpus (a przynajmniej taka możliwość - por. wyrok SN z 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, LexisNexis nr (...), OSPiKA 1967, nr 10, poz. 234) oraz zamiar (animus) wykonywania tego władztwa dla siebie.

Podkreślić należy, iż nie każde władztwo nad rzeczą może być zakwalifikowane jako posiadanie. W art. 336 k.c. wskazano, iż posiadaczem rzeczy jest ten, kto nią włada faktycznie jako właściciel, jak i ten, kto nią faktycznie włada jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Zatem posiadanie może być samoistne lub zależne i tylko takie posiadanie daje podstawy do ewentualnych rozliczeń posiadacza z właścicielem. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel (posiadanie właścicielskie). Posiadaczem zależnym jest ten, kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się władztwo nad rzeczą, np. użytkowanie wieczyste. Ma charakter czasowy i powstaje zwykle na podstawie umowy o czasowe korzystanie z rzeczy. W okolicznościach badanej sprawy nie można uznać, aby pozwana gmina, wykonywała wobec części nieruchomości powoda- posiadanie samoistne lub zależne.

Nie może ulegać wątpliwości, iż pozwana włada swoimi drogami gminnymi – fizycznie je posiada i ma możliwość fizycznego ich posiadania. Nie można jednak w okolicznościach badanej sprawy uznać, iż strona powodowa wykazała, aby pozwana miała wolę posiadania części nieruchomości powodów – działki (...) czy 807/13, nawet jeśli są zajęte częściowo pod drogę gminną, skoro obok tych nieruchomości znajduje się działka drogowa gminy (807/10 i 141/4), z której przed inwestycją powodów, gmina korzystała i która w wystarczającym stopniu spełniała swoją rolę drogi gminnej dojazdowej. Ponadto powód w żaden sposób nie został pozbawiony swojego władztwa nad sporną nieruchomością, ma bowiem możliwość zagrodzenia posiadanego terenu w granicy swojej działki. Nie wykazał w żaden sposób, iż gmina pozbawiła go możliwości władania częścią spornej nieruchomości.

Strona powodowa nie wykazała również wysokości dochodzonego roszczenia. Pozwana w odpowiedzi na pozew zakwestionowała bowiem wysokość stawki przyjętej przez powodów do obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. Przepisy o ochronie własności nie określają wysokości wynagrodzenia za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia; a w przypadku, gdy właściciela nie pozbawiono całkowicie władztwa nad nieruchomością także stopień ingerencji w treść prawa własności. Przysługujące właścicielowi na mocy art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. od samoistnego posiadacza wynagrodzenie nie jest naprawieniem szkody lecz zapłatą za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej; a więc tym co uzyskałby właściciel, gdy rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Tym samym, tak wypłacone świadczenie nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych. Gdyby posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynniki takie,

co do zasady, byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju w okresie przedmiotowego posiadania. Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem za podstawę ustalenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia przyjmowana jest stawka rynkowa, stosowana za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy bez tytułu prawnego (vide: uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, wpisaną do księgi zasad prawnych, z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209; uchwały: z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97 z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64).

Do wykazania wysokości wynagrodzenia koniecznym było zatem zawnieśkowanie dowodu z opinii biegłego, czego strona powodowa w okolicznościach badanej sprawy nie zrobiła. Sąd nie znalazł również podstaw do dopuszczenia tego dowodu z urzędu, wobec nie wykazania przez powodów samego faktu objęcia ich nieruchomości w posiadanie przez pozwaną i spełnienia podstawowej przesłanki roszczeń uzupełniających tj. faktycznego władania rzeczą i zakresu tego władania przez pozwaną.

Powództwo nie mogło zostać uwzględnione również z tego powodu, iż do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy nie jest zobowiązany samoistny posiadacz w dobrej wierze (art. 224 § 1 zd. pierwsze k.c.). Zobowiązany do wynagrodzenia jest bowiem samoistny posiadacz w złej wierze oraz posiadacz w dobrej wierze od chwili kiedy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 225 zd. pierwsze k.c.). w okolicznościach badanej sprawy powodowie twierdzili, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie należy im się za okres id 17 do 19 października 2013 r. (k. 4), a zatem kluczowe znaczenie miało zbadanie czy pozwana gmina w tym okresie była posiadaczem działki powodów w złej wierze, skoro jeszcze w tym czasie powodowie nie wytoczyli gminie powództwa. Z zeznań samego powoda wynika, iż dopiero w maju 2014 r. geodeci i kierownik budowy powiedzieli mu o niezgodności granic i o tym, że część działki (...) jest zajęta pod drogę. Następnie mailem z dnia 1 lipca 2014 r. powód zwrócił się do J. S. o to, czy w związku z ewentualnym ustanowieniem służebności przejazdu czy przechodu na części jego nieruchomości (oddanej pod drogę) może liczyć na zwolnienie z podatków każdego roku. Dopiero zatem od tej daty uzna uznać, iż pozwana została poinformowana przez powoda o stwierdzonych nieprawidłowościach w granicach i projektach drogi gminnej i jest ewentualnym posiadaczem w złej wierze. Powodowie nie wykazali, aby już w okresie 17-19 października 2013 r. pozwana gmina była posiadaczem części nieruchomości powodów w złej wierze.

Nieuzasadnione są natomiast zarzuty pozwanej, iż roszczenia uzupełniające nie służą powodom, albowiem nie są oni już użytkownikami wieczystymi nieruchomości, której dotyczy pozew. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma samodzielny byt niezależny od roszczeń chroniących własność. Tym samym fakt, że powodowie nie są już użytkownikami wieczystymi spornej działki nie stanowi ograniczenia w dochodzeniu roszczeń za okres, kiedy przysługiwało im prawo użytkowania wieczystego.

Z powyższych względów, Sąd orzekł jak w pkt I sentencji, uznając powództwo za niewykazane.

Orzeczenie o kosztach postępowania zostało oparte o treść art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2002.163.1349 z późn. zm.) uznając stronę pozwaną za wygrywającą sprawę w całości i zasądzając od powodów solidarnie na rzecz pozwanej koszty postępowania w wysokości 180 zł z tytułu wynagrodzenie pełnomocnika.

(...)

(...)

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

G., (...)

(...)