

**Sygn. akt I C 43/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2016 roku

#### **Sąd Okręgowy w Częstochowie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Włodarczyk

Protokolant: Ewa Lenartowicz

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2016 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. G. i T. G.

przeciwko pozwanej Gminie C.

o zapłatę

orzeka:

1. zasądza od pozwanej Gminy C. solidarnie na rzecz powodów Z. G. i T. G. kwotę 1.309.835,83 zł (jeden milion trzysta dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści pięć złotych osiemdziesiąt trzy grosze ) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 8% w stosunku rocznym od dnia 27 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015r, w wysokości 7 % w stosunku rocznym od dnia 1 stycznia 2016r i kolejnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej Gminy C. solidarnie na rzecz powodów Z. G. i T. G. kwotę 2.759,46 zł ( dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści sześć groszy ) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy C. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 70.335,12 zł ( siedemdziesiąt tysięcy trzysta trzydzieści pięć złotych dwanaście groszy ) tytułem kosztów sądowych, od których powodowie byli zwolnieni;
5. nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów Z. G. i T. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie z zasądzonych na rzecz powodów w punkcie 1 sentencji wyroku roszczenia kwotę 31.599,84 zł ( trzydzieści jeden tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt cztery grosze ) tytułem kosztów sądowych, od których powodowie byli zwolnieni.

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. i T. małżonkowie G. w pozwie z dnia 27 stycznia 2015r wnieśli o zasądzenie od pozwanej Gminy C. kwoty 1.898.052,16 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie od pozwanej solidarnie kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...) składającej się z działek gruntu o aktualnych nr (...), (...), (...) obręb (...), łącznej powierzchni 2.681 metrów

kwadratowych. Działki te pierwotnie stanowiły jedną działkę o numerze (...), która następnie została podzielona na trzy działki o numerach (...). Dla nieruchomości tej jest prowadzona przez SR w C. księga wieczysta nr (...). Powodowie zostali wywłaszczeni z własności tej nieruchomości na mocy decyzji Geodety Miejskiego w C. z dnia 20.05.1987r nr (...). W dniu 25.03.2002r Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast stwierdził decyzją nr (...) nieważność decyzji Geodety Miejskiego w C.. W czasie obowiązywania decyzji Geodety Miejskiego w C. nieruchomość wywłaszczona powodom uległa podziałowi na działki nr (...) i stała się własnością pozwanej Gminy. Pozwana na w/w działkach umiejscowiła park osiedlowy i pomimo stwierdzenia nieważności decyzji wywłaszczeniowej, nie zwróciła ich powodom, posiada je. O posiadaniu spornej nieruchomości przez pozwaną świadczy to, że urządziła na niej park dzielnicowy, posadziła drzewka, urządziła zieleń i place zabaw. Gmina dba o ten teren, pielęgnuje go, jest więc jego posiadaczem samoistnym w złej wierze. Powodowie domagają się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1.01.2003r do 31.12.2014r. Przyjęli, że za każdy miesiąc należne im wynagrodzenie to 10.500 zł, czyli za cały okres 12 lat objęty niniejszym pozwem daje to kwotę 1.512.000 zł. Powodowie powołali się na to, że w sprawie SR w Częstochowie sygnatura I C (...) zasądzono na ich rzecz od pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości za grudzień 2002r w takiej właśnie wysokości, w oparciu o opinię biegłego. Pozwana była przez powodów wzywana do zapłaty wynagrodzenia. Z tej przyczyny powodowie dokonali skapitalizowania odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od dnia 15.06.2012r do dnia 20 stycznia 2015r liczonymi od kwoty wynagrodzenia obliczonego na dzień 31.05.2012r w kwocie 1.155.750 zł. Odsetki te to 386.052,16 zł. Łączna wysokość roszczenia powodów to 1.898.052,16 zł.

Pozwana Gmina C. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych. Pozwana zaprzeczyła, aby przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w jej posiadaniu. Wskazała, że teren ten jest ogólnie dostępny, nie ma tam żadnego ogrodzenia, muru, który by odgradzał nieruchomość wyznaczając zarazem obszar władztwa wykonywanego przez pozwaną. Pozwana natomiast nie realizuje faktycznego władztwa nad nieruchomością. Powodowie mogli w każdej chwili objąć działki, które są ich własnością w posiadanie, ale tego nie uczynili. Pozwana nigdy nie utrudniała powodom odzyskania władania nieruchomością, jednak powodowie nie podjęli żadnych kroków by to władanie uzyskać. Pozwana powołała się na art. 139 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla wykazania, że powodowie mogli w każdej chwili odzyskać władanie nieruchomością. Pozwana przyznała, że dba o czystość i porządek na spornej nieruchomości, ale to nie dowodzi, że jest jej posiadaczem. Pozwana podniosła także, że powodowie nigdy nie zwracali się do niej o wydanie nieruchomości. Pozwana zaprzeczyła ponadto wysokości żądanego wynagrodzenia, oraz podniosła zarzut potrącenia wierzytelności z tytułu zwrotu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość wypłaconego powodom, które przed denominacją wynosiło nominalnie 766.642 st. zł.

Powodowie odnosząc się do zarzutu potrącenia – nie uznali go. Podnieśli, że wywłaszczenie nastąpiło na rzecz Skarbu Państwa i ewentualna wierzytelność z tytułu zwrotu wypłaconego odszkodowania służyć może Skarbowi Państwa, a nie pozwanej Gminie.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

W sprawie niesporne są następujące okoliczności faktyczne:

Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości składającej się m.in. z działek gruntu nr (...). Wszystkie są położone przy ulicy (...) w C. ze wskazanym sposobem korzystania: zurbanizowane tereny niezabudowane. Właścicielami w/w nieruchomości są powodowie na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Geodeta Miejski w C. w dniu 31.03.1987r wydał decyzję nr(...) o wywłaszczeniu na rzecz Państwa nieruchomości o powierzchni 2681 metrów kwadratowych – stanowiącej działkę nr (...), będącej własnością powodów. Jednocześnie ustalił dla powodów odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość w łącznej kwocie 654.040 st. zł. Przyczyną wywłaszczenia było to, że nieruchomość miała być przeznaczona pod budowę osiedla mieszkaniowego (...). Dyspozycje wypłaty odszkodowania wydano w dniu 18.09.1987r i wypłacono je w kwocie 766.642 st. zł. Wojewoda (...) decyzją z dnia 10.10.1991r stwierdził nabycie przez Miasto C. z mocy prawa nieodpłatnie m.in. własności nieruchomości działek gruntu o numerach (...). W dniu 17.12.1998r Gmina C. wystąpiła o wydanie

pozwolenia na budowę parku dzielnicowego (...) w C. , umiejscowionego m.in. na działkach nr (...). Prezydent Miasta C. w dniu 15.01.1999r wydał decyzję o pozwoleniu na budowę parku dzielnicowego (...) z lokalizacją m.in. na działkach wywłaszczonych powodom tj. (...). Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast w dniu 25.03.2002r wydał decyzję nr (...), w której stwierdził nieważność decyzji wywłaszczeniowej Geodety Miejskiego w C. z dnia 20.05.1987r.

( dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) –k. 4-6, decyzja Geodety Miejskiego w C. –k. 7, decyzja Wojewody (...) – k. 10 -13, dyspozycja wypłaty odszkodowania –k. 86, wniosek o wydanie pozwolenia na budowę –k. 14, decyzja o pozwoleniu na budowę k. 15, decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast –k. 8-9, akta KW (...) – w załączeniu – w szczególności k. 6, 9, 10, 11-12, 13-14, akta wywłaszczeniowe (...) w załączeniu )

Powodowie protestowali w trakcie budowy parku dzielnicowego (...), domagając się zaprzestania budowy, bowiem narusza ich prawo własności.

( dowód: artykuły prasowe –k. 77-79 ).

Niesporne jest także i to, że powodowie wzywali pozwaną przed wytoczeniem powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W dniu 24.04.2009r powodowie wezwali pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za okres od czerwca 1987r do maja 2009r po 12.332,60 zł za każdy miesiąc , ze wskazaniem, że tej samej wysokości wynagrodzenia oczekują za okres po maju 2009r. W dniu 27.05.2012r powodowie ponowili wezwanie do zapłaty za okres od 12.08.1987r po 12.332,60 zł za każdy miesiąc. Po raz trzeci powodowie wezwali pozwaną do zapłaty wynagrodzenia w dniu 21.11.2014r za okres od stycznia 2003r do października 2014r w łącznej kwocie 1.437.150 zł, oraz skapitalizowanych odsetek ustawowych w kwocie 395.869,50 zł. W dniu 13.12.2012r powodowie zawezwali pozwaną do próby ugodowej przed SR w Częstochowie sygnatura akt XV Co (...), żądając zapłaty kwoty 1.479.912,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 10 lat wstecz. Do zawarcia ugody nie doszło.

( dowód: wezwania do zapłaty –k. 16, 18, 19, akta SR w C. sygnatura XV Co (...) –k. 2, 21 )

Niesporne jest także to, że z powództwa Z. G. i T. G. przeciwko pozwanej Gminie C., toczyło się przed Sądem Rejonowym w C. postępowanie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ( tych samych jak w niniejszej sprawie ), tyle tylko, że za okres 1 miesiąca – grudnia 2002r. Biegły sądowy D. S. określił w opinii wysokość wynagrodzenia na kwotę 5.730 zł. Biegły stwierdził, że rynek jest zdeterminowany stawkami czynszu dzierżawnego stosowanymi przez Gminę C., w oparciu o te stawki ustalił wysokość wynagrodzenia. W uzupełnieniu opinii, przenosząc jej ustalenia na ceny aktualne wskazał, że wynagrodzenie wynosiłoby 10.050 zł, a gdyby pierwotne wynagrodzenie zwaloryzowano to wynosiłoby ono 7630 zł. SR w Częstochowie zasądził wynagrodzenie w wysokości 7.630 zł czyli w wysokości zwaloryzowanej. Pozwana w tej sprawie załączyła do apelacji opinię biegłego J. N. (1), wydaną w sprawie SR w Częstochowie sygnatura XII C (...), w której obliczono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości – działki nr (...) za okres od 8 lipca 2011r do 11 sierpnia 2014r w kwocie 43.400 zł. Przy wycenie biegła posługiwała się metodą porównawczą, bowiem znalazła tylko 1 działkę będącą przedmiotem transakcji, której przeznaczeniem była – zieleń.

( dowód: akta Sądu Rejonowego w C. sygnatura I C(...) –k. 90-110, 141-145, 163-164, 198- 225 )

W sprawie sporne było: czy pozwana jest posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, wysokość ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zasadność zarzutu potrącenia. W tym zakresie poczyniono następujące ustalenia faktyczne.:

Działki gruntu (...) będące własnością powodów, stanowią część parku osiedlowego (...). Park ten był tworzony przez pozwaną Gminę w latach 1992-2002. Park, w tym ta część, która znajduje się na działkach powodów, jest ogólnie dostępny. Korzystają z niego mieszkańcy. Znajdują się na nim alejki spacerowe, plac zabaw, zieleń, fontanna. Na działkach powodów znajdują się: część placu zabaw dla dzieci, ścieżki dla pieszych, fragment boiska, zieleń, podziemne

fragmenty sieci energetycznej. Pozwana dba o urządzenia parku, konserwuje je, odśnieża teren, kosi trawę, sadi rośliny.

( dowód: zeznania świadków: K. Ł. –k.59-60, S. J. –k. 60-61 ).

Wysokość należnego powodom wynagrodzenia ustalono na podstawie opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości S. W..

Biegły ustalił, że wartość rynkowa czynszu dzierżawnego w okresie od 1 stycznia 2003r do 31 grudnia 2014r dla przedmiotowego gruntu prawdopodobna do uzyskania wg stawek rynkowych to 1.049.952,68 zł, a po waloryzacji 1.191.519,12 zł. Biegły potwierdził, że działki gruntu nr (...) pierwotnie stanowiły jedna działkę o numerze (...), która była przedmiotem decyzji wywłaszczeniowej. Określając uwarunkowania planistyczne terenu, biegły wskazał, że tylko w roku 2003 przedmiotowy teren objęty był planem zagospodarowania przestrzennego i wg jego postanowień działki nr (...) określono jako strefę zurbanizowaną z funkcją dominującą mieszkaniowo-usługową, zaś działkę (...) w części jako strefę zurbanizowaną, w części jako strefę zieleni urządzonej. W okresie od 1 stycznia 2004r do 20 listopada 2005r przedmiotowy teren nie był objęty planem zagospodarowania przestrzennego tylko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta C. wg którego działki (...) miały być przeznaczone pod tereny mieszkaniowe o zabudowie intensywnej, zaś działka (...) jako tereny zieleni parkowej i cmentarze. W okresie od 21 listopada 2005r do 31 grudnia 2014r wg zapisów studium uwarunkowań cały teren miał przeznaczenie jako tereny zieleni urządzonej z dopuszczalnym zakresem zmian przeznaczenia na obiekty usługowe, turystyczne, kulturalne, tereny rolne, parkingi itp. Biegły szacując wysokość możliwego do uzyskania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, oparł się na założeniu, że powinno ono odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku, w tym konkretnym wypadku więc powinno odpowiadać wysokości czynszu dzierżawnego gdyby korzystanie odbywało się na podstawie umowy dzierżawy. Biegły wskazał, że analizę w tym zakresie oparł na informacjach od lokalnych pośredników nieruchomości, zarządców nieruchomości, osób fizycznych i prawnych, dzierżawców gruntów i faktycznie zawartych umowach dzierżawy. Ustalił dalej, że rynek lokalny jest zdominowany przez umowy dzierżawy dotyczące gruntów będących własnością Skarbu Państwa i Gminy C., zaś zawierane na rynku umowy dzierżawy są oparte na stawkach zarządzeń Zarządu Miasta oraz Prezydenta Miasta C. co do stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości komunalnych i Skarbu Państwa. Skoro umowy dzierżawy na rynku są zdominowane przez grunty komunalne i Skarbu Państwa to stawki czynszu wskazane przez Zarząd Miasta i Prezydenta Miasta są w istocie stawkami rynkowymi. Biegły szacował więc wartość rynkową czynszu dzierżawnego, przyjmując, że jest to wartość przy założeniu optymalnego wykorzystania nieruchomości zgodnie z przepisami prawa, dokumentami planistycznymi oraz uwzględnieniem ekonomicznej opłacalności wykorzystania gruntu. Biegły przyjmował przy wyliczeniu współczynniki korekcyjne uwzględniające straty związane z okresami kiedy nieruchomość nie jest objęta umową dzierżawy ( średni okres dzierżawy to 3 lata, a okres nie objęcia nieruchomości umową to 4 miesiące ), oraz straty uwzględniające opóźnienia i zaległości z tytułu opłat czynszowych. Biegły dalej ustalał wysokość czynszu dzierżawnego odmiennie dla różnych okresów z uwagi na zmiany przeznaczenia gruntu, oraz zmiany wysokości stawek czynszu. Pierwszy okres obejmuje czas od 1 stycznia 2003r do 31 grudnia 2003r. W tym okresie co do działek o nr (...) i w części działki (...) można je było wykorzystać pod działalność usługowo – handlową – kioski, grunty pod parkingi, tereny przeznaczone pod obiekty widowiskowe i miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zaś pozostałą część działki nr (...) jako grunty pod parkingi, tereny przeznaczone pod obiekty widowiskowe i miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Biegły ustalił następnie średnią ważoną i wyliczył możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny za rok 2003 na 62.442,54 zł i 5.239,54 zł, w sumie: 67.682,08 zł. W dalszej kolejności wyliczył czynsz dzierżawny za okres od 1 stycznia 2004r do 6 kwietnia 2004r ( takie określenie tego okresu wynikało ze zmiany wysokości stawek czynszu dzierżawnego ). W tym okresie nie obowiązywał już plan zagospodarowania przestrzennego , tylko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego- nie będące prawem miejscowym. Przedmiotowy grunt w tym okresie mógł być wykorzystywany pod działalność usługowo – handlową – kioski, grunty pod parkingi, tereny przeznaczone pod obiekty widowiskowe , miejsca postojowe dla samochodów osobowych, grunty pod garaże. Biegły ustalił następnie średnią ważoną i wyliczył możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny za ten okres na 16.340,24 zł. W dalszej kolejności wyliczył czynsz dzierżawny za okres od 7 kwietnia 2004r do 20 listopada 2005r ( takie określenie tego okresu wynikało

ze zmiany wysokości stawek czynszu dzierżawnego ). W tym okresie nie obowiązywał już plan zagospodarowania przestrzennego , tylko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy grunt w tym okresie mógł być wykorzystywany pod działalność usługowo – handlową – kioski, grunty przeznaczone pod garaże blaszane, grunty towarzyszące do obsługi, grunty pod parkingi, tereny przeznaczone pod obiekty widowiskowe, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, grunty niezabudowane oczekujące na proces urbanizacji. Biegły ustalił następnie średnią ważoną i wyliczył możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny za ten okres na 113.848,48 zł. W dalszej kolejności wyliczył czynsz dzierżawny za okres od 21 listopada 2005r do 29 listopada 2007r (takie określenie tego okresu wynikało ze zmiany wysokości stawek czynszu dzierżawnego ). Przedmiotowy grunt w tym okresie mógł być wykorzystywany pod działalność usługowo – handlową – kioski, grunty pod parkingi, tereny przeznaczone pod obiekty widowiskowe , miejsca postojowe dla samochodów osobowych, grunty pod garaże. Biegły ustalił następnie średnią ważoną i wyliczył możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny za ten okres na 141.910,49 zł. W dalszej kolejności wyliczył czynsz dzierżawny za okres od 30 listopada 2007r do 22 kwietnia 2012r ( takie określenie tego okresu wynikało ze zmiany wysokości stawek czynszu dzierżawnego ). Przedmiotowy grunt w tym okresie mógł być wykorzystywany pod działalność usługowo – handlową – kioski, grunty pod parkingi, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, grunty pod garaże, grunty wykorzystywane pod ekspozycje samochodów, przyczep, grunty wykorzystywane pod obiekty widowiskowe, grunty wykorzystywane pod zieleń i ogródki przydomowe. Biegły ustalił następnie średnią ważoną i wyliczył możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny za ten okres na 424.808,53 zł. W dalszej kolejności wyliczył czynsz dzierżawny za okres od 23 kwietnia 2012r do 31 grudnia 2014r ( takie określenie tego okresu wynikało ze zmiany wysokości stawek czynszu dzierżawnego ). Przedmiotowy grunt w tym okresie mógł być wykorzystywany pod działalność usługowo – handlową – kioski, grunty pod parkingi, tereny przeznaczone pod obiekty widowiskowe , miejsca postojowe dla samochodów osobowych, grunty pod garaż, grunty przeznaczone do prowadzenia prac geologicznych. Biegły ustalił następnie średnią ważoną i wyliczył możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny za ten okres na 285.285,48 zł. Średnia ważona była obliczana przy uwzględnieniu udziału danego rodzaju umowy dzierżawy gruntu dla danego przeznaczenia w całym rynku lokalnym. Biegły dokonał zsumowania kwot jednostkowych z rozbiciem na poszczególne okresy roczne i dało to wynik 1.049.952,68 zł, a po waloryzacji wskaźnikiem inflacyjnym 1.191.519,12 zł.

( dowód: opinia biegłego S. W. –k. 91- 140 )

Zarzuty do opinii biegłego wniosła pozwana, kwestionując opinię w 3 zakresach. Po pierwsze zarzucono, że biegły odniósł wyliczenie do stawek czynszu wynikających z zarządzeń Zarządu Miasta C. i Prezydenta Miasta C., pominał natomiast stawki wynikające z umów cywilnoprawnych. Po drugie, wprowadził do wyliczenia średnie ważone- co wyklucza możliwość traktowania tych stawek jako rynkowych. Po trzecie, nie wziął pod uwagę kształtu nieruchomości, który ogranicza możliwość wykorzystania go pod dzierżawę-k. 152-154.

Biegły S. W. w ustnym uzupełnieniu opinii podtrzymał w całości opinię pisemną. Podtrzymał pogląd, że wskazane przez niego w opinii stawki czynszu to stawki rynkowe. Rynek jest zdeterminowany w tym zakresie stawkami czynszu ustalonymi przez Zarząd Miasta i Prezydenta Miasta C., ale to wynika z podaży nieruchomości na rynku dzierżawy. Nie zmienia to faktu, że w tej okolicy miasta stawki wynikające z tych zarządzeń kreują stawki na rynku, czyli stały się w istocie stawkami rynkowymi. Biegły wskazał, że to stanowisko oparł na analizie umów cywilno prawnych ( zawieranych bez udziału gminy ), oraz informacji ze spółdzielni mieszkaniowych. Biegły podtrzymał metodę wyliczenia stawki czynszu przy stosowaniu średniej ważonej. Uzasadnił to tym, że możliwość wykorzystywania w wypadku dzierżawy przedmiotowego gruntu była wieloraka. Zatem należało ustalić możliwe czynsze dzierżawne do uzyskania przy różnym wykorzystaniu gruntu, ustalić jaka część umów dzierżawy odnosi się do takiego sposobu wykorzystania gruntu i tak ustalić średnią ważoną co do możliwego czynszu dzierżawy. Biegły podkreślił, że podane przez niego stawki czynszu to nie średnia arytmetyczna , tylko średnia ważona, która uwzględnia te kryteria i współczynniki korygujące. Biegły odniósł się także do różnicy w wycenie z jego opinii i biegłego J. N.. Wskazał, że w jej opinii nie odwoływano się do stawek rynkowych czynszu oraz przyjmowano , że teren ten może być wykorzystywany tylko jako park. Biegły odniósł się także do zarzutu, iż nie brał pod uwagę kształtu działek, który ogranicza możliwość ich wydzierżawienia. Biegły zaprzeczył tej tezie. Podkreślił, że choć działki mają kształt wydłużony to mogą być wykorzystywane przede

wszystkim pod urządzenie miejsc parkingowych ( jedno miejsce to ok. 100 zł miesięcznie ), lub pod kioski, pawilony handlowe. Średnia ważona umożliwiła także uwzględnienie innego możliwego sposobu wykorzystania terenu, ale ze wskazaniem na ile to jest możliwe. Dlatego np. wykorzystanie na cele obiektów widowiskowych to tylko w opinii 4%. Biegły w załącznikach do opinii ustnej wskazał m.in. wyliczenia co do możliwości wykorzystania terenu pod miejsca parkingowe. Pozwalałoby to stworzyć 81 miejsc parkingowych z miesięcznym czynszem dzierżawnym netto 8.100 zł, co za okres 12 lat dałoby czynsz w wysokości 1.166.400 zł.

( dowód: uzupełniająca opinia biegłego S. W. –k. 164- 166, 168-179.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W dniu 17.12.1998r Gmina C. wystąpiła o wydanie pozwolenia na budowę parku dzielnicowego (...) w C. , umiejscowionego m.in. na działkach nr (...). Prezydent Miasta C. w dniu 15.01.1999r wydał decyzję o pozwoleniu na budowę parku dzielnicowego (...) z lokalizacją m.in. na działkach wywłaszczonych powodom tj. (...). Pozwana urządziła i utrzymuje do chwili obecnej park dzielnicowy (...). Pozwana po stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez gminę C., użyła przedmiotowych gruntów w celu realizacji zadań własnych gminy – wynikających z ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym Dz.U. 2015.1515 tekst jednolity, w zakresie zaspakajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w sprawach zieleni gminnej i zadrzewień ( art. 7 ust 1 pkt 12 ). Zielen miejska ( gminna ) to ważny składnik układów urbanistycznych, spełniający funkcje rekreacyjne, ekologiczne, zdrowotne, estetyczne. Pozwana zrealizowała zadania własne tworząc park dzielnicowy (...). Park ten był i jest ogólnodostępny, bo taka jest funkcja zieleni miejskiej. Jednak to nie było tak, że pozwana stworzyła ten park i pozostawiła tereny, na których się znajduje samym sobie. Do chwili obecnej pozwana dba o teren parku i znajdujące się tam urządzenia. Znajdują się tam alejki spacerowe, plac zabaw, drzewa, krzewy, fontanna. Pozwana dba o nie, konserwuje je, kosi trawę, odśnieża teren, sadi nowe rośliny, pielęgnuje już istniejące. Sąd dał w pełni wiarę zeznaniom świadków K. Ł. –k.59-60 i S. J. –k. 60-61- pracowników pozwanej, którzy opisali czynności podejmowane przez pozwaną na terenie parku. Nie ulega żadnej wątpliwości, że pozwana była i jest nadal posiadaczem nieruchomości będącej własnością powodów. T. stan rzeczy nie uległ zmianie wraz z utratą przez pozwaną przymiotu właściciela w/w gruntów. Stało się to w 2002r, a więc w czasie zakończenia prac przy tworzeniu parku (...). Pozwana pomimo utraty prawa własności działek należących do powodów, nadal faktycznie władała nimi, tak jak i całym terenem parku. Warto także uświadomić sobie, że działki powodów przecinają na dwie części park (...), co doskonale widać na materiale fotograficznym z k. 177. Bez wykorzystywania działek powodów, park (...) składałby się z dwóch oddzielonych od siebie i odciętych części, bez bezpośredniej komunikacji między sobą. Pozwana w całym okresie spornym władała całym terenem parku, w tym także działkami powodów. Co do tego nie pozostawiają wątpliwości zeznania obu świadków, przesłuchanych na wniosek pozwanej. Trzeba więc ustalić jaki charakter miało władztwo wykonywane przez pozwaną, czy było to posiadanie samoistne czy zależne, czy np. dzierżenie. Posiadanie samoistne, zwane także właścicielskim, charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie , jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony ( orzeczenie SN z 7.05.1986r, III CRN 60/86 , OSNCP 1987, nr 9, poz. 138 ). Posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie. Wola posiadania musi być jawna dla otoczenia. O samoistości posiadania nie decyduje natomiast świadomość posiadacza co do tego czy służy mu, czy nie służy tytuł prawny do rzeczy. Posiadanie zależne zaś to władanie rzeczą w zakresie odpowiadającym prawu podmiotowemu – innemu niż własność, z reguły odpowiadające prawu do czasowego władania rzeczą. Dzierżenie natomiast to faktyczne władanie rzeczą za kogoś innego, z reguły w interesie tej osoby. Analiza posiadania realizowanego przez pozwaną, prowadzi do wniosku, że było to od 2002r i jest nadal posiadanie samoistne w złej wierze. W czasie, gdy pozwana dysponowała przymiotem właściciela , przeprowadziła postępowanie o udzielenie pozwolenia na budowę parku i zrealizowała tę inwestycję. Celem działania pozwanej, która wówczas była przekonana, że służy jej prawo własności, było uczynienie między innymi z działek pozwanych, terenu zieleni miejskiej, w formie parku dzielnicowego, w celu realizacji zadań własnych gminy. Zamiarem było więc uczynienie tego terenu ogólnodostępnym, z zachowaniem przez pozwaną obowiązków do utrzymania i konserwacji urządzeń parku. Od 2002r pozwana miała świadomość, że część terenu zajętego pod park, nie jest jej własnością. Wiedziała, że park dzieli na dwie części działki należące do powodów. Mimo to w

zakresie posiadania w/w nieruchomości przez pozwaną, nie doszło do żadnej zmiany. Zatem objęła nieruchomość we władztwo w przekonaniu, że jest jej właścicielem, a od chwili gdy wiedziała, że nie jest jej właścicielem nie doszło do żadnej zmiany w zakresie władztwa, które pozwana realizowała. Pozwana urządziła park, także w części posadowionej na działkach powodów, oddała do użytku, zezwoliła wszystkim osobom na korzystanie z niego, nie mając tytułu prawnego do działek powodów. Nie pytając się o zgodę powodów pozwana władała ich gruntem, dokonywała na nim wszystkich prac związanych z utrzymaniem całego parku w stanie odpowiednim dla korzystania z niego przez mieszkańców gminy. Taki sposób posiadania to posiadanie właścicielskie. Szczególnie udostępnienie terenu wszystkim potencjalnym zainteresowanym do korzystania z jego walorów, odpowiada uprawnieniom właścicielskim. Posiadacz zależny nie podejmuje takich decyzji, bowiem wykonuje posiadanie w zakresie innego prawa niż prawo własności. Przekonanie o możliwości udostępnienia cudzej własności nieograniczonemu kręgowi innych osób – korzystających z parku, jest najlepszym dowodem posiadania samoistnego pozwanej, oczywiście w złej wierze, bowiem pozwana od 2002r doskonale wiedziała, że nie służy jej żaden tytuł prawny. Warto podkreślić, że samo władanie w interesie zbiorowym nie świadczy o braku możliwości uznania władztwa za posiadanie samoistne- postanowienie SN z 7.10.2015r, I CSK 846/14.

Pozwana twierdziła, że art. 139 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi podstawę do oceny, że powództwo jest niezasadne. Trzeba więc podkreślić, że art. 139 w/w ustawy dotyczy innych stanów faktycznych. Został on umieszczony w rozdziale 6 - zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Zwrot wywłaszczonych nieruchomości następuje w drodze decyzji administracyjnej starosty – art. 142, chodzi o nieruchomości, których nie wykorzystano dla realizacji celu wskazanego w wywłaszczeniu. W niniejszej sprawie nie mamy do czynienia ze zwrotem wywłaszczonej nieruchomości, tylko stwierdzeniem nieważności decyzji wywłaszczeniowej. To dwie różne sytuacje faktyczne i prawne. Warto też zwrócić uwagę, że w art. 139 mowa jest o zwrocie nieruchomości, czyli aktywnej formie działania organu administracji. Tymczasem pozwana odwołując się do stanu ustalonego w tej sprawie, starała się dowiedzieć, że powodowie powinni wystąpić o wydanie im ich działek, gdyby to uczynili to doszłoby do ich zwrotu. Taka sytuacja nie odpowiada dyspozycji art.139 ustawy z 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

Pozwana dalej podnosiła, że powodowie po odzyskaniu formalnego statusu właściciela przedmiotowych działek, mogli w każdej chwili fizycznie objąć je w posiadanie. Skoro tego nie uczynili, to nie mogą domagać się od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. Sąd nie podzielił tego stanowiska. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest uzależnione od tego czy właściciel może prawnie przerwać cudze posiadanie czy nie. Przesłanką do żądania wynagrodzenia jest fakt wykonywania bezumownie posiadania samoistnego lub zależnego przez podmiot do tego nie uprawniony. Taki stan faktyczny zachodzi co do posiadania pozwanej. Powodowie nie mogą prawnie sami pozbawić pozwanej posiadania ponieważ zabrania im tego art. 342 kc. Pozwana mając świadomość, że od 2002r nie jest właścicielem działek pierwotnie wywłaszczonych powodom, mogła i może w każdej chwili podjąć czynności w celu zakończenia posiadania realizowanego przez siebie. Konieczna byłaby aktywność ze strony pozwanej, a więc np. zaoferowanie w/w działek powodom do zwrotu, podjęcie czynności w celu oddzielenia części parku (...) posadowionej na nieruchomościach pozwanej, od gruntów należących do powodów w sposób trwały. Nie jest rzeczą sądu doradzanie pozwanej w jaki sposób zakończyć ten stan rzeczy, ale w każdym razie na pewno nie jest właściwym stanowisko, iż to powodowie powinni wejść na teren Parku i zagrozić tę część, która jest ich własnością, bowiem zabrania im tego art. 342 kc.

Pozwana w toku procesu podnosiła także zarzut potrącenia wierzytelności wypłaconej powodom z tytułu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Wywłaszczenie w roku 1987r nastąpiło na rzecz Skarbu Państwa, wypłata odszkodowania nastąpiła także w 1987r, owszem fizycznie w UM w C., ale nie zmienia to postaci rzeczy, że to Skarb Państwa wypłacił powodom odszkodowanie. Gmina C. mogłaby teoretycznie podnosić zarzut potrącenia wierzytelności z tego tytułu, gdyby doszło do przeniesienia na jej rzecz tej wierzytelności. Gmina nie udowodniła w tym procesie, aby Skarb Państwa przeniósł na pozwaną tę wierzytelność, a skoro tak to nie może przedstawić do potrącenia cudzej wierzytelności. Dlatego Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który dokonałby waloryzacji wypłaconego odszkodowania. Ponadto dokonanie waloryzacji na skutek zmiany siły nabywczej pieniądza nie wymaga wiadomości specjalnych.

Wreszcie gmina w tym procesie kwestionowała opinię biegłego S. W. w zakresie wyliczenia należnego wynagrodzenia. Sąd dał w całości wiarę opinii biegłego, oceniając, że jest ona rzetelna, pełna, wyczerpująca, daje odpowiedź na wszystkie zadane biegłemu pytania. Biegły szeroko i precyzyjnie wskazał przeprowadzone czynności badawcze, wskazał na źródła, na których opierał swoje wyliczenia, wskazał w jaki sposób doszedł do kwot wynagrodzeń za poszczególne lata okresu spornego.

Zarzuty pozwanej do opinii sprowadzały się do 3 kwestii. Po pierwsze zarzucono, że biegły odniósł wyliczenie do stawek czynszu wynikających z zarządzeń Zarządu Miasta Cz-wy i Prezydenta Miasta C. (...), pominał natomiast stawki wynikające z umów cywilnoprawnych. Po drugie, wprowadził do wyliczenia średnie wazone- co wyklucza możliwość traktowania tych stawek jako rynkowych. Po trzecie, nie wziął pod uwagę kształtu nieruchomości, który ogranicza możliwość wykorzystania go pod dzierżawę- k. 152-154. Biegły w ustnym uzupełnieniu opinii odniósł się do każdej z nich wykazując ich bezzasadność. Pierwszy zarzut dotyczy w istocie tego jaką metodę do wyceny wynagrodzenia powinien zastosować biegły. Pozwana odwoływała się do opinii biegłego J. N., która w innej sprawie zastosowała do wyceny metodę porównawczą, nie znajdując na rynku wystarczającej ilości umów, których przedmiotem byłyby działki wykorzystywane jako teren zieleni. Biegły S. W. natomiast opierał się przy wyliczeniach na stawkach rynkowych czynszu dzierżawnego. Biegły przekonująco wyjaśnił, że na obszarze badanym stawki rynkowe czynszu dzierżawnego są ukształtowane przez zarządzenia Zarządu Gminy i Prezydenta Miasta C. co do stawek czynszu ( minimalnych ) co do gruntów gminnych i skarbowych. Uzasadnił, że to wynika z podaży tych nieruchomości, których jest najwięcej na rynku, są one przedmiotem umów w około 90% zawieranych kontraktów. Tak duża podaż ( w sensie procentowym ) wpływa decydująco na stawki czynszu dzierżawnego, którego mogą żądać inne podmioty biorące udział w obrocie. Biegły podkreślał, że weryfikował tą kwestię m.in. u pośredników, oraz w spółdzielniach mieszkaniowych. Fakt, że stawki czynszu dzierżawnego są ukształtowane w odwołaniu się do stawek wynikających z zarządzeń Prezydenta Miasta i Zarządu Miasta, nie pozbawia czynszów występujących na rynku, cechy czynszów rynkowych. Zupełnym nieporozumieniem jest także domaganie się od biegłego, by przyjmował przy wyliczeniu wynagrodzenia, że działki te byłyby wykorzystywane przez powodów jako tereny zielone. Biegły słusznie wskazywał, że właściciel wykorzystuje nieruchomości kierując się optymalizacją korzyści, które mają mu przynosić. Gmina, która nie jest ich właścicielem, wykorzystuje je jako część parku. Właściciel tak by nie postąpił. Biegły więc słusznie analizował na jaki cel mogłyby być wykorzystane w okresie spornym, analizował więc zapisy planu zagospodarowania przestrzennego w okresie gdy obowiązywał, oraz zapisy studium uwarunkowań. Możliwości wykorzystania działek – w świetle tych zapisów , były różne. Dlatego słusznie biegły dokonywał oceny różnych możliwych sposobów wykorzystania , odwołując się przy tym także do położenia działek i ich kształtu, w tym szerokości. Przyjmował współczynniki korygujące i to dawało mu podstawę np. do wskazywania, że wykorzystywanie na cele widowiskowe jest teoretycznie możliwe, ale miałoby charakter okazjonalny i rzadki. Takich samych ocen dokonywał przy każdym możliwym sposobie wykorzystywania działek. Podkreślał przy tym, że najbardziej prawdopodobne i prawnie dopuszczalne, oraz ekonomicznie z punktu widzenia właściciela uzasadnione, byłoby ich wykorzystywanie na miejsca postojowe dla samochodów. W niedalekiej okolicy jest realizowany taki sposób wykorzystywania gruntów. Wszystko to czyni niezasadnym zarzut pozwanej co do stosowania przez biegłego średniej wazonej. Biegły słusznie ją stosował właśnie z uwagi na wielorakość możliwych sposobów wykorzystywania gruntu. Ten sposób pozwolił na maksymalne zobiektywizowanie wynagrodzenia. Średnia wazona to przecież nie średnia arytmetyczna. Wreszcie wbrew twierdzeniom pozwanej biegły uwzględnił kształt i położenie działek. Właśnie te względy miały wpływ na ocenę w jakim celu mogą być one wykorzystywane, wpływały na średnią wazoną, decydująco wpłynęły na ocenę, że najbardziej prawdopodobny sposób wykorzystania działek to miejsca parkingowe.

Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw wyceny nieruchomości –k. 167, ponieważ pozwana nie wykazała aby opinia biegłego S. W. była błędna, nierzetelna, wykonana niezgodnie ze sztuką wyceny i przepisami regulującymi tę materię. Pozwana podniosła jeszcze jeden ogólny zarzut, że opinia biegłego narusza standardy wycen, jednak w żaden sposób go nie sprecyzowała, nie wskazała jakie konkretnie zasady biegły naruszył.



Reasumując, roszczenie powodów co do zasady jest usprawiedliwione i znajduje oparcie w art. 225 kc i art. 224 § 2 kc. Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze są bowiem takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jest więc zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Oczywiście zasądzono wynagrodzenie w wysokości nominalnej, a nie zwaloryzowanej, ponieważ powodowie nie żądali waloryzacji, nie powoływali się na istotną zmianę siły nabywczej pieniądza i nie wykazywali przesłanek takiego roszczenia – art. 358 § 3 kc z indeksem 1.

Należne wynagrodzenie za okres sporny to 1.049.952,67 zł. Wynagrodzenie naliczone do 31.05.2012r to 778.029,46 zł. Przedmiotem żądania były także skapitalizowane odsetki od wynagrodzenia do dnia 31.05.2012r, naliczone za okres od 15.06.2012r do 20.01.2015r. W uzasadnieniu wskazywano niesporne ustalenia co do wzywania pozwanej przez powodów do zapłaty i opóźnienia pozwanej co do spełnienia świadczenia. Ustawowe odsetki naliczone od kwoty 778.029,46 zł za okres od 15.06.2012r do 20.01.2015r to kwota 259.883,67 zł. Całe zasądzone wynagrodzenie i ustawowe odsetki skapitalizowane to kwota 1.309.835,83 zł. Od kwoty tej zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu czyli od 27 stycznia 2015r. O ustawowych odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i § 2 kc i art. 482 § 1 kc.

W pozostałej części powództwo oddalono jako wygórowane.

Roszczenie powodów zostało uwzględnione w 69%. Suma kosztów procesu poniesionych przez powodów to 7234zł, koszty procesu pozwanej to 7200 zł. Suma tych pozycji to 14.434 zł, z czego 69% to 9.959,46 zł. Po stosunkowym rozliczeniu kosztów zasądzono więc solidarnie od pozwanej na rzecz powodów kwotę 2.759,46 zł. Orzeczono na podstawie art. 100 kpc i 105 § 2 kpc.

Koszty sądowe wyłożone w tej sprawie przez Skarb Państwa to w sumie 101.934,96 zł, z czego 69 % obciążające pozwaną to 70.335,12 zł, a koszty obciążające solidarnie powodów to 31.599,84 zł. Orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych , Dz.U. 2014, 1025 tekst jednolity.