

Sygn. akt I C 1486/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Korfanty

Protokolant: Anna Szner

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 lutego 2018 r. w Gliwicach

sprawy z **powództwa S. B.**

**przeciwko (...) S.A. z siedzibą w J.**

**o zapłatę**

1. umarza postępowanie w części, w której powód ograniczył powództwo;
2. zasądza od pozwanej (...) S.A. z siedzibą w J. na rzecz powoda S. B. kwotę 2 928,66 zł (dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia osiem złotych 66/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 24.06.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r.;
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zasądza od powoda S. B. na rzecz pozwanej (...) S.A. z siedzibą w J. kwotę 1 151,63 zł (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt jeden złotych 63/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Grzegorz Korfanty

Sygn. akt. I C 1486/15

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tut. Sądu dnia 02 października 2015 r. powód S. B. wniósł o zasądzenie od pozwanej – (...) S.A., Kopalni (...) w O. kwoty w łącznej wysokości 17.524,80 zł tytułem wynagrodzenia za związane z ruchem zakładu górniczego bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej położonej w G., która stanowi działkę o nr ewidencyjnym (...) o pow. 1.217 m<sup>2</sup> należącą do powoda, za okres od dnia 21 kwietnia 2004 r. do dnia 21 kwietnia 2014 r., wraz z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 1.752,48 zł od dnia 01.01.2005 r. do dnia 31.12.2005 r.,
- 3.504,96 zł od dnia 01.01.2006 r. do dnia 31.12.2006 r.,
- 5.257,44 zł od dnia 01.01.2007 r. do dnia 31.12.2007 r.
- 7.009,92 zł od dnia 01.01.2008 r. do dnia 31.12.2008 r.,
- 8.762,40 zł od dnia 01.01.2009 r. do dnia 31.12.2009 r.,
- 10.514,88 zł od dnia 01.01.2010 r. do dnia 31.12.2010 r.,

- 12.267,36 zł od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.12.2011 r.,
- 14.019,4 zł od dnia 01.01.2012 r. do dnia 31.12.2012 r.,
- 15.772,32 zł od dnia 01.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r.,
- 17.524,80 zł od dnia 01.01.2014 r. do dnia zapłaty.

Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w O., którą stanowi działka ewidencyjna nr (...) o pow. 1.217 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód nabył ww. nieruchomość w drodze dziedziczenia po A. G.. Pozwana, jak i jej poprzednicy prawni, co najmniej od roku 1985 użytkowali bez tytułu prawnego ww. działkę, zajęta bez zgody właściciela pod kopalnianą bocznicę kolejową. Od dnia 31 grudnia 2010 r. właścicielem infrastruktury kolejowej jest (...) Sp. z o.o. z J.. Powód wskazał, że żądana kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej jest zgodna z zawartą pomiędzy powodem a (...) Sp. z o.o. w J. umową dzierżawy nr(...) z dnia 30 kwietnia 2015 r. Umowa obowiązuje od dnia 21 kwietnia 2014 r., a strony ustaliły kwotę czynszu dzierżawnego w wysokości 1,44 za 1 m<sup>(2)</sup>. Powód wskazał, że strony wielokrotnie próbowały dojść do ugodowego zakończenia sprawy, jednakże nigdy nie doszło do porozumienia w przedmiocie wysokości ceny należnego wynagrodzenia. Pozwana zleciła sporządzenie prywatnego operatu szacunkowego, z którego wyliczeniami nie zgodził się powód. Pozwana wskazywała, że uprawnienie do użytkowania przedmiotowej działki wynika z zawartej umowy najmu nieruchomości zawartej z J. G. w dniu 29 sierpnia 1985 r., jednakże powód wskazał, że we wskazanej dacie J. G. nie był właścicielem nieruchomości. Co więcej, J. G. zmarł w 1980 r., zatem brak możliwości, by zawarł rzeczoną umowę najmu. Nieruchomość powoda jest w całości i trwale zajęta przez urządzenia należące do pozwanej. Powód podał, że pismem z dnia 28 maja 2015 r. wezwał pozwaną do dobrowolnej zapłaty kwoty objętej roszczeniem, jednakże pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie dotyczące możliwości ugodowego załatwienia sprawy, proponując wypłatę odszkodowania w kwocie 7.874 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że począwszy od dnia 01 stycznia 2011 r. nie jest właścicielem infrastruktury kolejowej, która została posadowiona na nieruchomości powoda. Wobec czego przestała mieć przymiot posiadacza cudzej nieruchomości, a zatem kierowanie do niej roszczenia o zapłatę za okres co najmniej od przekazania infrastruktury jest chybione. O powyższej okoliczności powód miał wiedzę. Pozwana wskazała, że zajęcie gruntu należącego obecnie do powoda nastąpiło jeszcze w 1985 r., w celu usytuowania infrastruktury kolejowej. Pozwana potwierdziła również, że strony nigdy nie doszły do porozumienia co do wysokości należności za korzystanie z działki, za co odpowiedzialności nie może ponosić pozwana. W ocenie pozwanej, kwota dochodzonego roszczenia jest zawyżona, po pierwsze z uwagi na fakt, że za okres od 01 stycznia 2011 r. do nadal w stosunku do pozwanej roszczenie nie przysługuje, po wtóre nieprawidłowa jest metodologia przyjmowania wysokości czynszu obowiązującego w 2015 r. do warunków jakie występowały w 2005 r. Pozwana zakwestionowała również roszczenie odsetkowe za okres wcześniejszy niż po wezwaniu pozwanej do zapłaty.

Na rozprawie w dniu 01 lutego 2018 r. powód sprecyzował określenie strony pozwanej jako (...) S.A. z siedzibą w J.. Cofnął jednocześnie pozew ponad kwotę wyliczoną przez biegłego tj. 5 452,52 zł ze zrzeczeniem się roszczenia z odsetkami ustawowymi od dnia 24.06.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r. Wskazał ostatecznie, że domaga się od pozwanej kwoty w wysokości 5 452,52 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24.06.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016 r., a w pozostałym zakresie powód cofnął powództwo wraz z zasądzeniem kosztów postępowania.

Pełnomocnik pozwanej wyraził zgodę na cofnięcie pozwu, podtrzymując dotychczasowe twierdzenia.

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

S. B. jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w G., w której skład wchodzi następujące działki o numerach ewidencyjnych: (...) dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Własność ww. nieruchomości powód uzyskał w drodze nabycia spadku po A. G..

Działka o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 1217 m<sup>2</sup> stanowi tereny kolejowe, ograniczona jest bowiem urządzeniami kopalnianymi, w postaci bocznicy kolejowej.

Od 1985 roku ww. działka użytkowana była przez pozwaną, jej poprzedników prawnych i następców prawnych.

Decyzją z dnia 30 września 1985 r. Naczelnika Gminy w G. wyłączono z produkcji rolnej m.in. grunt rolny stanowiący parcele (...).

/bezsporne, a nadto dowód: odpis KW nr (...) (k. 8-9), wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z legendą (k. 1014), wypis z rejestru gruntów (k. 15), decyzja z dnia 30.09.1985 r. (k. 50-51), zeznania powoda S. B. (k. 90-91)/

Dnia 29 sierpnia 1985 r. pomiędzy J. G. a Kopalnią (...) w O. została zawarta umowa najmu nieruchomości obejmującej działkę o nr ewidencyjnym (...). Zgodnie z umową najemca zobowiązał się przeznaczyć wynajmowaną działkę na cele związane z budową bocznicy kolejowej. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

/okoliczności bezsporna, a nadto: umowa najmu z dnia 29.08.1985 r. (k. 35-35v)/.

Decyzją z dnia 12 sierpnia 1997 r. zatwierdzono projekt podziału nieruchomości położonej w G., obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 12518 m<sup>2</sup> stanowiącej własność A. G. w celu wydzielenia działki budowlanej dla istniejącej bocznicy kolejowej KWK (...) do K.. W wyniku podziału powstały działki nr (...) o pow. 1217 m<sup>2</sup> działka nr (...) o pow. 11301 m<sup>2</sup>.

/dowody: decyzja z dnia 12.08.1997 r. (k. 98-98v, wypis z rejestru gruntów (k. 99)/.

Dnia 17 września 2010 r. pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w J. a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J. została zawarta umowa przeniesienia własności nieruchomości, prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz własności budynków i urządzeń, a także innych środków trwałych. Zgodnie z § 1 umowy Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J. uchwałą z dnia 26 sierpnia 2010 r. podwyższyła kapitał zakładowy Spółki m.in. wkładem niepieniężnym w postaci środka trwałego – bocznicy kolejowej C. – K..

W dniu 29 grudnia 2010 r. został spisany protokół z przekazania aportem składników aktywów infrastruktury kolejowej (...) S.A. KWK (...) do (...) Sp. z o.o. pomiędzy (...) S.A. Kopalnią (...) a (...) Sp. z o.o. Mocą protokołu (...) S.A. Kopalnia (...) przekazała (...) Sp. z o.o. z dniem 31 grudnia 2010 r. majątek wyszczególniony w załącznikach nr 1 i 2. Zgodnie z załącznikiem nr 2 do protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 29 grudnia 2010 r. majątkiem będącym przedmiotem aportu do (...) SP. z o.o. była m.in. bocznica kolejowa K. – C. 221/217.

/okoliczności bezsporne, a nadto: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29.12.2010 r. wraz z załącznikiem nr 2 (k. 48-49), akt notarialny z dnia z dnia 17.09.2010 r. (k. 71-86)/.

Zarządzeniem nr (...) Wójta Gminy G. z dnia 14 kwietnia 2012 r. stawka czynszu za dzierżawę gruntu stanowiącego place, tereny składowe i komunikacyjne wynosiła 0,90 zł za m<sup>2</sup>

/dowody: zarządzenie z dnia 10.04.2012 r. (k. 17)/.

Strony wielokrotnie próbowały dojść do zawarcia porozumienia dotyczącego należnego wynagrodzenia z tytułu korzystania przez pozwaną z nieruchomości gruntowej należącej do powoda. Na zlecenie KWK (...) sporządzono operat szacunkowy, mający na celu ustalenie należnego powodowi wynagrodzenia. Zgodnie z operatem z dnia 04 września 2014 r. wysokość wynagrodzenia za utracony czynsz dzierżawy wynosi 2.507,00 zł, za utracone dopłaty bezpośrednie w kontekście utraconych korzyści z uszczuplonego prawa własności do nieruchomości wynosi 1.034,00 oraz za zapłacony podatek od nieruchomości wynosi 4.333,00 zł. Łącznie wskazano, że wysokość wynagrodzenia wyniosła 7.874,00 zł.

/dowody: operat szacunkowy z dnia 04.09.2014 r. (k. 18-34)/.

Dnia 30 kwietnia 2015 r. w J. pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J. a S. B. została zawarta umowa dzierżawy nr (...). Zgodnie z § 1 umowy, wydzierżawiający oddał dzierżawcy nieruchomość położoną w G., składającą się z działki ewidencyjnej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...) do użytkowania z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej objętej przedmiotem przedsiębiorstwa. Dzierżawiony teren zabudowany jest torem kolejowym. Umowa obowiązuje od dnia 21 kwietnia 2014 r. i została zawarta na czas nieokreślony. § 3 umowy stanowił, że dzierżawca zobowiązany był do zapłaty wydzierżawiającemu rocznego czynszu dzierżawnego w wysokości 1.752,48 zł, co w przeliczeniu stanowiło 1,44 zł za 1m<sup>2</sup> dzierżawionego gruntu rocznie oraz jednorazowo kwotę 1.224,34 zł za okres od 21 kwietnia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

/dowody: umowa dzierżawy nr (...) (k. 16-16v)/.

Pismem z dnia 28 maja 2015 r. powód bezskutecznie wezwał (...) S.A., Kopalnię (...) w O. do zapłaty kwoty w wysokości 102.228,00 zł, powiększonej o odsetki ustawowe naliczane od kwot po 10.222,80 zł, odpowiednio od dnia 01 stycznia każdego kolejnego roku do dnia zapłaty, poczynając od 01 stycznia 2005 r. w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. W piśmie z dnia 24 czerwca 2015 r. pozwana wskazała, że kwota w wezwaniu abstrahuje od realiów sprawy, jednocześnie podtrzymała dotychczasowe stanowisko, poprzez zaproponowanie kwoty 7.874,00 zł tytułem odszkodowania należnego za cały okres bezumownego korzystania.

/dowody: wezwanie z dnia 28.05.2015 r. (k. 36-36v), pismo z dnia 24.06.2015 r. (k. 37)/.

Działka o numerze ewidencyjnym (...) stanowi zwarty kompleks terenu i posiada kształt zbliżony do prostokątnego, działka położona jest w rejonie rozległych terenów rolnych. Przedmiotowa działka przed zajęciem pod tor kolejowy sklasyfikowana była jako tereny rolnicze R III b. Za okres od 21 kwietnia 2004 r. do 31 grudnia 2004 r. kwota czynszu dzierżawnego wyniosła 6,02 zł, za okres od 01 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2005 r. stawka czynszu dzierżawnego wyniosła 9,73 zł, za okres od 01 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2006 r. stawka czynszu dzierżawnego wyniosła 7,30 zł, za okres od 01 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. stawka czynszu dzierżawnego wyniosła 8,51 zł, za okres od 01 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. stawka czynszu dzierżawnego wyniosła 17,03 zł, za okres od 01 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. stawka czynszu dzierżawnego wyniosła 15,82 zł, za okres od 01 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. stawka czynszu dzierżawnego wyniosła 17,03 zł, za okres od 01 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. stawka czynszu dzierżawnego wyniosła 9,73 zł, za okres od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. stawka czynszu dzierżawnego wyniosła 31,64 zł, za okres od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. stawka czynszu dzierżawnego wyniosła 37,72 zł, natomiast za okres od 01 stycznia 2014 r. do 21 kwietnia 2014 r. stawka czynszu dzierżawnego wyniosła 10,37 zł.

Za okres od 21 kwietnia 2004 r. do 31 grudnia 2004 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 45,73 zł, za okres od 01 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2005 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 59,63 zł, za okres od 01 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2006 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 69,36 zł, za okres od 01 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 60,85 zł, za okres od 01 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 87,62 zł, za okres od 01 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2009 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 126,56 zł, za okres od 01 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 97,36 zł, za okres od

01 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 111,96 zł, za okres od 01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 107,82 zł, za okres od 01 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 147,25 zł, natomiast za okres od 01 stycznia 2014 r. do 21 kwietnia 2014 r. kwota utraconego czynszu dzierżawnego wyniosła 33,96 zł.

Za rok 2004 kwota zapłaconego przez powoda podatku wyniosła 243,30 zł, za rok 2005 kwota zapłaconego podatku wyniosła 304,25 zł, za rok 2006 kwota zapłaconego podatku wyniosła 328,59 zł, za rok 2007 kwota zapłaconego podatku wyniosła 328,59 zł, za rok 2008 kwota zapłaconego podatku wyniosła 340,76 zł, za rok 2009 kwota zapłaconego podatku wyniosła 365,10 zł, za rok 2010 kwota zapłaconego podatku wyniosła 389,44 zł, za rok 2011 kwota zapłaconego podatku wyniosła 474,63 z, za rok 2012 kwota zapłaconego podatku wyniosła 498,97 zł, za rok 2013 kwota zapłaconego podatku wyniosła 523,31 zł, natomiast za rok 2014 r. kwota zapłaconego podatku wyniosła 535,48 zł.

W konsekwencji wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki nr (...) wynosi 170,90 zł, łączna wysokość poniesionych kosztów utrzymania w postaci zapłaconych podatków wynosi 4.333,52 zł, natomiast wysokość utraconych dopłat wyniosła 948,10 zł.

/dowody: opinia biegłego sądowego z sierpnia 2017 r. (k. 114-187)/.

Powyższy stan faktyczny był między stronami w części bezsporny.

Ponadto stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, których treści i autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu, a nadto w oparciu o przesłuchanie powoda oraz z opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. F..

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, jako spójnym z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Sąd uznał za przydatną dla rozstrzygnięcia opinię biegłej sądowej K. F.. Opinia ta nie była kwestionowana przez pozwaną, natomiast powód wskazał, że nie kwestionuje opinii pod względem rachunkowym, składając zastrzeżenia odnośnie przyjętego przez biegłą przeznaczenia sprzed zaistnienia okoliczności ograniczających jej wykorzystanie. W ocenie Sądu biegła należyte wyjaśniła, z jakich przyczyn i w jaki sposób dokonała wycień oraz wskazała przyczynę przyjęcia przez nią przeznaczenia nieruchomości przed jej zabudowaniem torami. W rezultacie Sąd uznał opinię biegłej za rzetelną, fachową oraz kompletną. Ponadto Sąd podkreśla, że zarówno wiedza, jak i doświadczenie biegłej nie budziły wątpliwości Sądu.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne w części.

W pierwszej kolejności Sąd wskazuje, że na rozprawie w dniu 01 lutego 2018 r. powód cofnął powództwo ponad kwotę 5.452,52 zł ze zrzeczeniem się roszczenia, wskazując, że domaga się zasądzenia na jego rzez kwoty 5.452,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 czerwca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, natomiast pozwana wyraziła zgodę na częściowe cofnięcie powództwa.

Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c., pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Pozew cofnięty nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie było dopuszczalne, zaś okoliczności sprawy wskazywały, iż wymieniona czynność nie jest sprzeczna z prawem, zasadami współzycia społecznego jak również nie będzie zmierzała do obejścia prawa. Zgodnie z treścią art. 355 § 1 k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. Wobec powyższego Sąd w oparciu o treść art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. orzekł, jak w pkt 1 wyroku.

Bezspornym w sprawie było, iż powód jest właścicielem działki nr (...) o pow. 1.217 m<sup>2</sup>. Bezspornym był również fakt, że na ww. nieruchomości znajduje się infrastruktura kolejowa, której właścicielem do 31 grudnia 2010 r. była (...) S.A. z siedzibą w J.. Poza sporem pozostawał również fakt, że pozwana zajmowała nieruchomość należącą do powoda w całości, na której znajduje się kopalniana bocznica kolejowa. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż w obecnej chwili właścicielem infrastruktury jest (...) S.A. z siedzibą w J., która nadal użytkuje nieruchomość powoda.

Zgodnie z art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Zgodnie z § 2 ww. przepisu 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.

Z kolei art. 225 k.c. stanowi, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Zatem zgodnie z brzmieniem art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest między innymi zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Według zaś dyspozycji art. 230 k.c., 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.

Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 15.04.2004r. (IV CK 273/03 niepubl.) i podobnie w wyroku z dnia 30.03.2004r. (II CK 102/03 niepubl.), roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługiwać może właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. Na podstawie przepisów o roszczeniach wyrównawczych pozbawiony władztwa nad rzeczą właściciel, niekoniecznie korzystający z roszczenia windykacyjnego, może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, za jej zużycie lub pogorszenie, zwrotu pożytków, których posiadacz nie zużył albo wartości tych, które zużył (art. 224 § 2 k.c.), zwrotu wartości pożytków, które nie zostały uzyskane z powodu złej gospodarki, odszkodowania za utratę rzeczy (art. 225 k.c.). Skutki wystąpienia z takimi żądaniami pozostają w zależności od czynnika subiektywnego, to jest od dobrej lub złej wiary posiadacza (tak wyrok Sądu Najwyższego z 29.06.2005r. III CK 669/04).

Właściciel rzeczy może zatem żądać od posiadacza samoistnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 i art. 225 w zw. z art. 230 oraz art. 352 § 2 k.c.), przy czym z roszczeniami opartymi na wskazanej wyżej podstawie prawnej można występować niezależnie od zgłoszenia roszczenia z art. 222 § 2 k.c.

Sam fakt istnienia po stronie pozwanej świadomości co do braku uprawnień właścicielskich do spornej nieruchomości, przesądza ocenę, iż pozwana jest posiadaczem w złej wierze, co zgodnie z normą art. 225 k.c. w zw. z art. 244 § 2 k.c., obliguje ją do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Powyższa okoliczność nie była kwestionowana przez pozwaną, jednakże wskazała ona, że winna ona odpowiadać jedynie za okres, w którym rzeczywiście była właścicielką infrastruktury kolejowej znajdującej się na nieruchomości powoda.

Z przedłożonej przez pozwaną dokumentacji wynika, iż była właścicielką infrastruktury kolejowej do 31 grudnia 2010 r., bowiem z dniem 01 stycznia 2011 r. majątek obejmujący ww. infrastrukturę objęła w całości (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J..

Spór dotyczył zatem wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, jakie pozwana winna uścić powodowi. W zakresie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości gruntowej powoda, Sąd oparł się na wnioskach opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości, sporządzonej w tej sprawie. Sporządzona przez biegłą opinia była jasna, zupełna, odpowiadała na zadane jej pytania. Biegła w dogłębny sposób dokonała analizy i charakteru rynku, co więcej, przedstawiła stawki czynszu w poszczególnych okresach, ustaliła kwotę utraconego czynszu dzierżawnego za poszczególne okresy oraz ustaliła kwotę zapłaconego przez powoda podatku za poszczególne okresy dochodzone pozwem. W celu ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego, w ocenie Sądu koniecznym było uwzględnienie przeznaczenia nieruchomości przed ograniczeniem jej urządzeniami infrastruktury kolejowej. Powyższe doprowadziło do ustalenia przez biegłą czynszu dzierżawnego, przy uwzględnieniu wysokości czynszu obowiązującego w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, zważywszy, że nieruchomości położona jest w rejonie rozległych terenów rolnych. I tak, biegła ustaliła, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z działki nr (...) wynosi 170,90 zł, łączna wysokość poniesionych kosztów utrzymania w postaci zapłaconych podatków wynosi 4.333,52 zł, natomiast wysokość utraconych dopłat wyniosła 948,10 zł. Wynagrodzenie to obejmuje okres od 21 kwietnia 2004 r. do 21 kwietnia 2014 r. Tymczasem brak możliwości by przyjąć, że pozwana zobowiązana jest do zapłaty należnego odszkodowania za okres od 01 stycznia 2011 r. do 21 kwietnia 2014 r., bowiem nie była już właścicielką infrastruktury kolejowej znajdującej się na nieruchomości powoda.

W przedmiotowej sprawie powód uprawniony był do żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, za jej zużycie lub pogorszenie, zwrotu pożytków, których posiadacz nie zużył albo wartości tych, które zużył (art. 224 § 2 k.c.), zwrotu wartości pożytków, które nie zostały uzyskane z powodu złej gospodarki, odszkodowania za utratę rzeczy (art. 225 k.c.).

Jako że pozwana zobowiązana jest do zapłaty na rzecz powoda odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z jego nieruchomości wyłącznie za okres od 21 kwietnia 2004 r. do 31 grudnia 2010 r., wysokość należnego odszkodowania, wskazana w opinii biegłej winna zostać zmniejszona proporcjonalnie do okresu, za który pozwana ponosi odpowiedzialność.

Jak wynika z opinii biegłej, kwota czynszu dzierżawnego za okres od 21 kwietnia 2004 r. do 31 grudnia 2010 r. wynosi łącznie 81.44 zł (k. 124), kwota utraconego czynszu dzierżawnego za okres od 21 kwietnia 2004 r. do 31 grudnia 2010 r. wyniosła łącznie 547,11 zł, natomiast wysokość poniesionych przez powoda kosztów utrzymania w postaci zapłaconych podatków za okres 21 kwietnia 2004 r. do 31 grudnia 2010 r. wyniosła łącznie 2.300,13 zł. Stąd należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę w łącznej wysokości 2.928,66 zł, o czym Sąd orzekł w punkcie 1 wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. biorąc pod uwagę żądanie powoda w tym zakresie.

W pozostałym zakresie powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Jako że powód wygrał proces w około 16,71 %, pozwana winna zostać obciążona 16,71 % kosztów postępowania, a powódka 83,29 %. Na koszty powoda składa się: opłata od pozwu w wysokości 875 zł, wykorzystana zaliczka na poczet opinii biegłego w wysokości 1.878,58 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości 2400 zł. Na koszty pozwanej składa się: wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości 2400 zł. Razem poniesione koszty dały kwotę 7.572,58 zł. Powód wygrał sprawę w 16,71 %, winien więc pokryć 83,29 % kosztów procesu (83,29% x 7.572,58 = 6.307,19zł). Biorąc pod uwagę fakt, że powód poniósł w toku postępowania koszty w łącznej wysokości 5.155,58 zł, należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.151,63 zł (6.307,19 – 5.155,58 zł).

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Grzegorz Korfanty