

**Sygn. akt: I ACa 161/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Alicja Myszkowska (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Krystyna Golinowska</b> <b>SSO del. Krzysztof Kacprzak</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 29 lipca 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. O. i J. O.**

przeciwko **Miastu Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 22 listopada 2013r. sygn. akt II C 841/09

**oddala apelację.**

**Sygn. akt I ACa 161/14**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 22 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego Miasta Ł. na rzecz powodów K. O. i J. O. w częściach równych kwotę 67.696,80 zł, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych.

Wyrok ten zapadł na podstawie istotnych ustaleń Sądu Okręgowego:

W 1996 roku powodowie nabyli nieruchomość w postaci działki nr (...) położonej w Ł. przy ul. (...). W 2006 roku zawarli z H. i W. P. umowę, na mocy której przenieśli na ich rzecz udział w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) przy ul. (...), w wysokości (...) części, odpowiadający obejmowanej przez kupujących w wyłączne posiadanie działce nr (...) według mapy sytuacyjnej nieruchomości do celów prawnych z projektem podziału z 2004 roku oraz udział w

wysokości 1/12 części w całej działce nr (...) stanowiącej drogę dojazdową. W 2006 roku powodowie zawarli z R. i V. G. umowę, na mocy której przenieśli na małżonków G. udział w nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) przy ul. (...), w wysokości 0, (...) części, odpowiadający obejmowanej przez kupujących w wyłączne posiadanie działki nr (...) według mapy sytuacyjnej nieruchomości do celów prawnych z projektem podziału z 2004 roku oraz udział w wysokości 0, (...) części w całej działce nr (...) stanowiącej drogę dojazdową. Na mocy prawomocnego postanowienia sądu z 4 września 2006 r. została zniesiona współwłasność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) stanowiącej własność powodów, małżonków P. oraz małżonków G. w ten sposób, że jeśli chodzi o powodów - przypadły im na wyłączną własność do wspólności ustawowej działki nr: (...) oraz udział w wysokości 10/12 części w działce nr (...) stanowiącej drogę dojazdową.

Działka nr (...), położona w Ł. przy ul. (...), znajduje się na rogu ulicy (...) i przylega na całej długości do ulicy (...).

29 stycznia 1990 r. ulica (...) była zaliczona do kategorii dróg publicznych - lokalnych miejskich. Na podstawie ustawy z 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, została zakwalifikowana do kategorii dróg gminnych, a następnie uchwałą nr XIX/240/03 Rady Miejskiej w Ł. z 24 września 2003 r. pozbawiona kategorii drogi gminnej i posiada obecnie status drogi wewnętrznej.

Ulica (...) stanowiła drogę gruntową do października 2001 roku, kiedy to została utwardzona asfaltem zerwanym z remontowanych dróg, tzw. destruktem asfaltowym. Jednocześnie utwardzono również pas wzdłuż ulicy, poszerzając w ten sposób drogę, o szerokości około 4 metrów, stanowiący część działki powodów. Łącznie zajęto 1.005 m.kw. działki powodów. Powodowie ogrodzili ze strony ul. (...) swoją nieruchomość w 2004 roku, lecz nie w granicy działki, bowiem z uwagi na położony destrukc nie byłoby możliwe umieszczenie tam kołków, tylko dalej - w miejscu, gdzie kończyło się utwardzenie destruktem.

Taki stan trwał do lipca 2008 roku, kiedy usunięto nawierzchnię asfaltową i położono płyty betonowe typu (...). Nowo położone płyty nie zajmują działki powodów - krawędzie płyt znajdują się w granicy ich nieruchomości.

Do chwili obecnej na nieruchomości powodów, wzdłuż drogi znajdują się płyty nawierzchni asfaltowej. Niektóre z tychże płatów sięgają do zniszczonego obecnie ogrodzenia.

Pomiędzy powodem a Urzędem Miasta Ł. prowadzona była korespondencja dotycząca zajęcia części nieruchomości powodów pod drogę. 10 października 2003 r. do Urzędu Miasta Ł. Wydziału (...) i (...) wpłynęło pismo powoda następującej treści: „Jestem właścicielem działki zlokalizowanej przy ul. (...), dz. 20/3. Na terenie działki zostało wykonane przez Urząd Miasta w roku 2001 (zgodnie z uzyskaną informacją ustną od pracownika urzędu) utwardzenie terenu wykraczające poza istniejącą drogę gruntową - W.. Powyższe roboty zostały wykonane bez wiedzy i zgody właściciela. Proszę w trybie pilnym o wyjaśnienie zaistniałej sytuacji”. Pismem datowanym na 13 listopada 2003 r. Urząd Miasta Ł. Delegatura Ł. - w odpowiedzi na pismo powoda - wyjaśnił, że utwardzenie nawierzchni na działce powoda wykonane zostało na wniosek okolicznych mieszkańców, którzy użytkują część działki powoda jako drogę dojazdową do swoich posesji. W piśmie wskazano, że taka sytuacja wynika z faktu, że działka ta nie była oznakowana jako teren prywatny. W piśmie zawarto także przeprosiny następującej treści: „za zaistniałą sytuację pragniemy Pana serdecznie przeprosić prosząc jednocześnie o umożliwienie dojazdu do położonych w okolicy działek do czasu docelowego rozwiązania układu drogowego w tym rejonie”. Poinformowano również powoda, że przez przedmiotową działkę ma przebiegać projektowana ulica (...), której budowa ma rozpocząć się w bieżącym roku.

13 kwietnia 2005 r. do Urzędu Miasta Ł. Delegatury Ł. wpłynęło pismo powoda datowane na 11 kwietnia 2005 r. o następującej treści: „W nawiązaniu do wizji lokalnej na ul. (...) przeprowadzonej w 03\2005 przez Waszego pracownika proszę o udzielenie informacji o sposobie rozwiązania problemu polegającego na utwardzeniu asfaltem przez Wasz Urząd części mojej działki nr (...) zlokalizowanej ul. (...) i wykorzystanie jej jako część ul. (...). Proszę jednocześnie o sprecyzowanie na podstawie jakich dokumentów i decyzji doszło do wykonania w/w utwardzenia oraz przesłanie kopii stosownych dokumentów. Zgodnie z pomiarem geodezyjnym wykonanym na moje zlecenie część działki nr (...) zajęta przez Was bez mojej zgody to 1.005 m.kw. (proszę ewentualną weryfikację). W związku z pismem

z dnia 13 listopada 2003 r. nr III RK (...) proszę również o dostarczenie kopii wniosku okolicznych mieszkańców, na podstawie którego Urząd dokonał utwardzenia części mojej działki. Proszę o szybką odpowiedź”.

W odpowiedzi pismem z 10 maja 2005 r. Kierownik Referatu Komunalnego poinformował powoda, że w planach na 2005 rok jest zdjęcie utwardzenia z części działki nr (...) zlokalizowanej przy ul. (...) i przywrócenie jej stanu pierwotnego. Nadto w treści pisma zawarto skierowane do powoda serdeczne przeprosiny za zaistniałą sytuację.

5 grudnia 2003 r. powodowie złożyli pierwszy wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczący przedmiotowej działki. Postępowanie w tym przedmiocie toczyło się do 23 stycznia 2013 r., kiedy decyzją Prezydenta Miasta Ł. ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) (dz. nr 20/5 i część działki nr (...), obręb P-1).

W okresie od 1 października 2001 r. do 31 grudnia 2003 r. dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość obowiązywał Ogólny Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ł.. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie, który oznaczony został w tymże planie jako przyszłe tereny zieleni urządzonej. Od 1 stycznia 2004 r. dla tego terenu nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) (do września 2006 roku działkę nr (...)), przy założeniu, że do 31 grudnia 2003 r. nieruchomość stanowiła tereny zielone włączone do pasa drogowego drogi publicznej, a od 1 stycznia 2004 r. jej przeznaczenie zgodne jest z decyzją ustalającą warunki zabudowy z 23 stycznia 2013 r., wynosi za okres od 1 października 2001 r. do lipca 2008 roku łącznie 67.696,80 zł.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo zasadne. Materialnoprawną podstawą roszczenia powodów stanowiły przepisy art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., statuujące roszczenia przysługujące właścicielowi rzeczy wobec jej samoistnego posiadacza pozostającego w złej wierze. Wśród tych roszczeń znajduje się prawo żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W myśl przepisu art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba, że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Sytuację samoistnego posiadacza w złej wierze reguluje zaś przepis art. 225 k.c., zgodnie z którym obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Jak stwierdził Sąd I instancji, w złej wierze pozostaje posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy.

Sąd Okręgowy ustalił, że w czasie od wykonania utwardzenia ul. (...) destruktem asfaltowym do jego zdjęcia i położenia płyt betonowych pozwany korzystał z pasa gruntu należącego do powodów przylegającego do tej ulicy. W korespondencji z powodem pozwany nie negocjował wówczas tego faktu. W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że pozwany korzystał z przedmiotowej nieruchomości bez zgody właścicieli, mając świadomość wkraczania w ich prawo własności bez tytułu prawnego, a tym samym pozostawał w złej wierze. Powyższa okoliczność stanowi podstawę do żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Dlatego Sąd Okręgowy uwzględnił to roszczenie co do zasady, zasądzając je za okres od początku października 2001 roku do końca lipca 2008 roku – oddalając dalej idące żądanie. Wysokość tego wynagrodzenia ustalił na kwotę 67.696,80 zł.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu oraz nieuiszczonych kosztach sądowych, zarzucając naruszenie:

a) prawa materialnego w postaci art. 225 w zw. art. 224 § 2 w zw. z art. 7 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż pozwany w okresie od 1 października 2001 r. do 31 lipca 2008 r. pozostawał w złej wierze, pomimo braku obalenia domniemania dobrej wiary, podczas gdy pozwany najwcześniej powziął wiadomość o zajęciu działki powodów 10 października 2003 r.;

b) prawa procesowego w postaci art. 234 k.p.c., polegające na jego niezastosowaniu i ustaleniu, że pozwany w okresie od 1 października 2001 r. do lipca 2008 r. działał w złej wierze, pomimo iż domniemanie prawne dobrej wiary pozwanego nie zostało przez stronę powodową obalone, w szczególności w podanym okresie;

c) prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie wybiórczej, nie wszechstronnej oceny materiału dowodowego, prowadzącej do nieuzasadnionego ustalenia, że pozwany zajął i korzystał z części nieruchomości stanowiącej własność powodów, o łącznej powierzchni 1.005 m.kw. w okresie od 1 października 2001 r. do 31 lipca 2008 r., podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie takich ustaleń;

d) prawa procesowego w postaci art. 6 k.c. w zw. art. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu za ustalone faktów, powoływanych przez stronę powodową, z których wywodziła ona skutki prawne, pomimo nie wskazania i nie przeprowadzenia dowodów dla stwierdzenia tych faktów;

e) prawa procesowego w postaci art. 278 § 1 i art. 233 § 1 k.p.c., polegające na pominięciu dowodów z opinii biegłych w zakresie, którym biegli jednoznacznie wypowiedzieli się co do faktów wymagających wiadomości specjalnych (powierzchni zajęcia działki powodów destruktem asfaltowym) na rzecz dowodu z przesłuchania i twierdzeń powoda.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów, ewentualnie - o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji. Zarzuty skarżącego nie zasługują na uwzględnienie.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu strony pozwanej, Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego sprawy w części dotyczącej powierzchni działki powodów, jaka była zajęta przez pozwanego w okresie od 1 października 2001 r. do 31 lipca 2008 r.

Przede wszystkim należy zauważyć, że wedle twierdzeń pozwu część działki powodów przylegająca do ul. (...) została utwardzona tzw. destruktem asfaltowym w latach 2001-2008 r. Pozew zaś wniesiono do sądu w 2009 roku, zaś biegli wydawali opinie w sprawie począwszy od 2010 roku. Destrukt asfaltowy to asfalt zerwany z remontowanych dróg. Wobec tego, że nawierzchnia ta została usunięta w 2008 roku, zaś sam materiał nie jest zbyt trwały (odpad), nie było możliwe precyzyjne ustalenie w drodze opinii biegłych powierzchni działki powodów, jaką zajęła strona pozwana w spornym okresie. Zmiana nawierzchni drogi dokonana przez stronę pozwaną oraz upływ czasu spowodowały, że odkrywki i pomiary przeprowadzone przez biegłych nie pozwoliły na ustalenie tej spornej między stronami okoliczności. Nie ulega natomiast wątpliwości, że powód wykazał zasadność swojego twierdzenia innymi środkami

dowodowymi - dowodem z dokumentów prywatnych (art. 245 k.p.c.) oraz dowodem z własnych zeznań jako strona (art. 299 k.p.c.). W kontekście całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego były to dowody wystarczające do ustalenia, że pozwana zajęła i korzystała z pasa gruntu działki należącej do powodów oraz rozmiar tego naruszenia.

Wprawdzie dowód z dokumentu prywatnego nie korzysta z domniemania zgodności z prawdą złożonego oświadczenia, niemniej podlega tak jak każdy inny dowód ocenie sądu według kryteriów z art. 233 § 1 k.p.c. Duże znaczenie przy takiej ocenie ma okoliczność, od kogo dokument pochodzi.

W rozpoznawanej sprawie indywidualne cechy dokumentów stanowiących korespondencję między stronami prowadzoną w latach 2003-2005 oraz okoliczności sprawy nakazywały uznać, że pozwany bezumownie korzystał z gruntu powodów i to o powierzchni 1.005 m.kw. Odpowiedzi udzielane powodowi przez stronę pozwaną przyznawały wprost fakt dokonania utwardzenia działki powoda, przyczyny tego stanu rzeczy, przeprosiny oraz zobowiązane do jego usunięcia w przyszłości. Pozwany w pismach kierowanych do powoda nie kwestionował też podawanej przez niego powierzchni działki zajętej na drogę oraz faktu przeprowadzenia wizji lokalnej na ul. (...) przez pracownika Urzędu Miasta w marcu 2005 r. Z tego względu nie miał decydującego znaczenia eksponowany przez skarżącego brak przedłożenia przez powoda w niniejszym postępowaniu pomiaru geodezyjnego, którym dysponował on w 2005 roku jak i niewskazanie imiennie pracownika Urzędu Miasta, który miałby dokonać wizji lokalnej w tymże czasie.

Wnioski płynące z tych dowodów znalazły ponadto potwierdzenie w oględzinach przeprowadzonych przez Sąd I instancji, a także w opiniach biegłych B. O. i K. A., które to opinie ostatecznie z różnych względów nie zostały wykorzystane w procesie ustalania faktów. Obaj biegli stwierdzili na działce powodów pozostałości utwardzenia, choć wskazywali różne tego przyczyny, nie zawsze leżące po stronie pozwanej.

W rezultacie nie sposób zgodzić się ze stroną pozwaną, że dowód z opinii biegłych został w niedopuszczalny sposób zastąpiony innym środkiem dowodowym. Nie został, bowiem z uwagi na podniesione wyżej okoliczności, wiadomości specjalne jakimi dysponowali biegli, nie pozwolili na ustalenie powierzchni działki zajętej przez stronę pozwaną. Suma zaś stwierdzonych pozostałości destruktu asfaltowego nie była równoznaczna z powierzchnią działki powodów zajętej przez pozwanego.

Sąd I instancji słusznie także odmówił wiarygodności zeznaniom świadka G. A.. Zeznania świadka pozostawały w opozycji do treści korespondencji między stronami oraz zeznań powoda, które Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne. Z uwagi na przedmiot dowodu większą rangę należało przypisać dokumentom prywatnym, w tym pochodzącym od pozwanego oraz zbieżnym z tymi dokumentami zeznaniom powoda jako strony, niż dowodom z osobowych źródeł dowodowych w postaci świadków. Jeśli chodzi o świadka A. B., to znacząca część jego zeznań była poświęcona wykonywaniem robót na ulicy (...) w 2008 roku i położeniem na niej nowej nawierzchni, a więc – jak słusznie stwierdził Sąd I instancji – okoliczności w zasadzie nie mających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Co do przedmiotu niniejszego sporu świadek zeznał tylko tyle, że w zdejmowanej warstwie drogi nie stwierdził asfaltu tylko szlakę i gruz, niemniej jednak ta część zeznań świadka również była sprzeczna z treścią korespondencji prowadzonej przez powoda z pozwanym w latach 2003-2005. Natomiast świadek przyznał, że z tego co pamięta droga chyba dochodziła wtedy do siatki znajdującej się na działce powoda (k.1200dwr.) – co w tym zakresie potwierdza tezę powoda, że część drogi znajdowała się wówczas na jego działce (jak ustalił Sąd I instancji powodowie ogrodzili swoją nieruchomość od ulicy (...) nie w granicy działki, ale w miejscu, gdzie kończyło się utwardzenie destruktem).

Niesłuszny jest także zarzut naruszenia prawa materialnego nakierowany na wykazanie, że pozwany pozostawał w dobrej wierze przez cały okres objęty żądaniem, a zwłaszcza do 10 października 2003 r., a powodowie nie obalili domniemania dobrej wiary wyrażonego w art. 7 k.c.

Podnieść należy, że według najprostszego określenia, dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. Rozbudowując definicję, można powiedzieć, że w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na pewne prawo lub stosunek prawny mniema, że owo prawo lub stosunek prawny istnieje,

choćby nawet mniemanie to było błędne, jeżeli tylko błędność mniemania należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną.

Od razu należy ustalić konsekwencje określenia dobrej wiary: w złej wierze jest ten, kto powołując się na prawo lub stosunek prawny wie, że one nie istnieją, ewentualnie jego mylne wyobrażenie o ich istnieniu nie jest usprawiedliwione. Inaczej ujmując, zła wiara to znajomość prawdziwego stanu rzeczy, dodajmy - odbiegającego od twierdzeń zainteresowanego, albo nieusprawiedliwiona niewiedza o tym stanie rzeczy.

Przy takim ujęciu dobrej i złej wiary nie zasługuje na aprobatę twierdzenie strony pozwanej, że pozostawała ona w dobrej wierze co do przysługiwania jej prawa do pasa gruntu przylegającego do ulicy (...). Jednostka organizacyjna pozwanego, z działalnością której związane jest dochodzone roszczenie, jest profesjonalistą w zakresie zarządzania drogami. Zajęcie na potrzeby pasa drogowego cudzej działki nie może więc być tłumaczone niewiedzą czy też brakiem oznaczenia działki powodów jako „teren prywatny”, co Urząd Miasta Ł. podnosił w piśmie z 13 listopada 2003 r.

Nietrafny jest także zarzut z uzasadnienia apelacji co do błędnego ustalenia, że począwszy od 1 stycznia 2004 r. nieruchomości powodów mogła być przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową. Wniosek taki wypływa bowiem z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, która po zarzutach strony pozwanej została uzupełniona przez biegłego w drodze ustanej opinii złożonej na rozprawie. Ponadto w aktach sprawy znajdują się dokumenty potwierdzające, że z wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla spornej działki powodowie występowali wcześniej niż 30 lipca 2009 r. Pierwszy wniosek w tym przedmiocie został złożony 5 grudnia 2003 r., zaś wcześniej była prowadzona z Urzędem Miasta korespondencja dotycząca przeznaczenia terenów, na których znajduje się nieruchomość powodów; wydane zostały także warunki zabudowy dla działki graniczącej bezpośrednio z działką sporną (k.370 i nast.).

Wreszcie bez znaczenia dla wysokości zasądzzonego wynagrodzenia czy też samej dopuszczalności takiego żądania pozostaje okoliczność, w jaki sposób powodowie korzystali ze spornej nieruchomości.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja została oddalona.