

Sygn. akt I C 1094/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2020r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Nowicka – Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 17 grudnia 2020r. w G.

sprawy z powództwa **M. K. i W. K.**

przeciwko **J. W.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego J. W. solidarnie na rzecz powodów M. K. i W. K. kwotę 1.103,22 zł (jeden tysiąc sto trzy złote i dwadzieścia dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 lutego 2017r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego J. W. solidarnie na rzecz powodów M. K. i W. K. kwotę 1360,96 zł (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt złotych i dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje ściągnąć od pozwanego J. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 638,49 zł (sześćset trzydzieści osiem złotych i czterdzieści dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłego.

Sygnatura akt: I C 1094/17

UZASADNIENIE

Powódka M. K. i W. K. wnieśli pozew przeciwko J. W. domagając się od pozwanego zapłaty kwoty 1.200 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2008r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż są współwłaścicielami niezabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...). Pozwany natomiast jest właścicielem sąsiedniej działki przylegającej do działek powodów od tyłu ul. (...). Na swojej działce pozwany ma garaże, obiekty tymczasowe, które wynajmuje oraz postawił pojemnik na śmieci. Od wielu lat do garaży i pojemnika wynajmujący garaże oraz samochody wywożące śmieci dojeżdżają przez działki powodów, mimo sprzeciwów powodów. Powodowie wskazali, że dojazd istniał poza terenem powodów zarówno do garaży i śmieci, lecz pozwany dojazd od swojej strony zlikwidował. Co więcej dojazd do garaży z jednej ze stron pozwany wybrukował kostką nie bacząc na to, że częściowo uczynił to na gruncie powodów. Pozwany przez lata był przez powodów wzywany najpierw do zawarcia ewentualnej umowy, a później po aroganckim zachowaniu, do zaprzestania naruszeń terenu i usunięcia kostki brukowej. Pisma te nie odniosły jednak żadnego rezultatu w związku z powyższym powodowie wyznaczyli pozwanemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z gruntu początkowo po 100 zł miesięcznie, a od 1 grudnia 2013r. po 200 zł miesięczne. Na te żądania do dnia dzisiejszego brak jednak reakcji w związku z powyższym powodowie półtora roku temu postawili metalowe słupki uniemożliwiające przejazd przez działkę powodów. W nocy zostały jednak wyłamane przez pozwanego.

(pozew k. 3-7)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, że przed Sądem Rejonowym w Gdyni toczy się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu od drogi publicznej od ul. (...) do garaży znajdujących się na działce nr (...) przez działki powodów nr (...). Nadto, pozwany zarzucił powodowi nieudowodnienie powództwa co do zasady i wysokości. Pozwany podniósł, że na wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z gruntu wpływa szereg czynników, w tym powierzchnia gruntu, sposób korzystania oraz uzasadnienie dla tego korzystania. Pozwany wskazał, że z gruntu powodów korzysta sporadycznie, co polega na sporadycznym krótkotrwałym przejeździe od drogi publicznej do jego nieruchomości. Taki stan rzeczy trwa od 19 czerwca 1970r., kiedy Urząd Miasta G. wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie zespołu boksów garażowych. Zarówno pozwany jak i poprzedni właściciele korzystali z przedmiotowych garaży zgodnie z decyzją. Taki stan rzeczy zastała strona powodowa, która nabyła sporną nieruchomość 39 lat po wydaniu decyzji, wiedząc, że na działce sąsiedniej umiejscowione są murowane garaże i wjazd do nich odbywa się przez sporną działkę. Pozwany podnosi, iż uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalono dojazd do nieruchomości pozwanego przez działki powodów. Zdaniem pozwanego, strona powodowa nie ma podstaw do domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, skoro prawo miejscowe daje pozwanemu możliwość poruszania się po gruncie powodów.

(odpowiedź na pozew k. 23-27)

Wyrokiem z dnia 30 marca 2017r. Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo.

(wyrok k. 51 wraz z uzasadnieniem k. 57-59)

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2017r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił wyżej opisany wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gdyni. Zdaniem Sądu odwoławczego Sąd I. instancji nieprawidłowo zakwalifikował żądanie powodów jako powództwo o naprawienie szkody, nie ocenił go pod kątem roszczeń uzupełniających i tym samym nie rozpoznał istoty sprawy. W wytycznych dla Sądu ponownie rozpoznającego sprawę Sąd kasatoryjny zalecił rozważenie zasadności powództwa na płaszczyźnie uprawnień właścicielskich, zbadanie legitymacji procesowej obu stron, uwzględniając ewentualne kwestie związane z przekazaniem gruntu do korzystania posiadaczom zależnym przez pozwanego, a w przypadku uznania, że pozwany posiada legitymację – przeprowadzenie całego postępowania dowodowego, w tym dowodów z przesłuchania stron i dowodu z opinii biegłego oraz ocenę kwestii prejudycjalności orzeczenia w sprawie o zasiedzenie służebności, a także ewentualne zbadanie wysokości kwoty roszczenia.

(wyrok k. 90 wraz z uzasadnieniem k. 96-103)

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. K. i W. K. są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0652 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0595 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 11, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 12)

Dla nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Z przedmiotowej nieruchomości zostało wyodrębnionych pięć lokali mieszkalnych i trzy lokale niemieszkalne. Pozwany J. W. jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 31-33)

Przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca działkę nr (...), jest zabudowana zespołem murowanych garaży. Na działce tej znajdował się także pojemnik na śmieci. W celu dojazdu do działki nr (...), powód korzystał z części nieruchomości stanowiących działki nr (...) oznaczone symbolami A i C na mapie dla celów sądowych sporządzonej przez uprawnionego geodetę.

(dowód: mapa dla celów sądowych k. 283-284)

Poza pozwanym, także najemcy garaży znajdujących się na nieruchomości pozwanego przejeżdżali w 2007r. przez nieruchomości powodów do drogi publicznej tj. ul. (...). Nadto, przez działki powodów do znajdującego się na działce pozwanego śmietnika, dojeżdżały pojazdy służb komunalnych.

(okoliczności bezsporne)

Wysokość wynagrodzenia, jakie powodowie mogliby uzyskać w 2007r. za korzystanie w zakresie odpowiadającym treści służebności z części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), gdyby mogli swobodnie nią władać, wynosi 6.338 zł, natomiast wysokość analogicznego wynagrodzenia za korzystanie z działki nr (...) wynosi 6.015 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu (...) k. 298-375 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 419-421, 448-449)

Pismem z dnia 16 października 2011r. powód W. K. wezwał pozwanego J. W. do podjęcia rozmów dotyczących uregulowania kwestii przejazdu pozwanego przez działki powodów, usunięcia kostki brukowej na działkach powodów, a także do zaprzestania przejazdu przez najemców należących do pozwanego garaży i przywrócenia stanu poprzedniego.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo z dnia 16 października 2011r. k. 13)

W dniu 7 listopada 2016r. J. W. i I. W. złożyli wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie służebności drogi koniecznej w zakresie prawa przechodu i przejazdu od drogi publicznej tj. ul. (...) w G. do garaży murowanych znajdujących się na działce nr (...) przez nieruchomości gruntowe stanowiące działki nr (...) będące przedmiotem własności M. i W. małżonków K..

M. K. i W. K. wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2018r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt VII Ns 3095/16 Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił wniosek J. W.. Sąd uznał, że przez cały czas swojego posiadania służebności wnioskodawca pozostawał w złej wierze (gdyż wie, gdzie przebiegają granice działek) i nie upłynął 30 – letni termin zasiedzenia.

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2019r. w sprawie o sygnaturze akt III Ca 1017/18 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację wnioskodawców. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy stwierdził, że w świetle zapisów aktu notarialnego z dnia 17 maja 1997r. nieuzasadnione było przekonanie wnioskodawcy, że jest uprawniony do korzystania z własności uczestników bez obowiązku zawarcia odrębnej umowy, a zatem pozostawał w złej wierze. Z uwagi na powyższe, konieczny do stwierdzenia zasiedzenia termin wynosił 30 lat, a licząc ten termin od 1990 r. Sąd stwierdził, że okres ten jeszcze nie upłynął.

(dowód: wniosek o zasiedzenie służebności k. 2-8 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze VII Ns 3095/16, odpowiedź na wniosek wraz z załącznikami k. 30-79 tamże, postanowienie z dnia 22 sierpnia 2018r. wraz z uzasadnieniem k. 239 i 248-267 tamże, postanowienie wraz z uzasadnieniem k. 338 i k. 252-270 tamże)

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po wszechstronnym rozważeniu całego zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów, a także dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy, Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Zważyć bowiem należy, iż część spośród wymienionych powyżej dokumentów ma charakter dokumentów urzędowych (orzeczenia sądów obu instancji w sprawie VII Ns 3095/16, odpisy z ksiąg wieczystych), z którymi związane jest domniemanie zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń (art. 244 kpc), którego żadna ze stron nie kwestionowała w toku niniejszego postępowania. Sąd nie znalazł również podstaw do odmowy przyznania waloru wiarygodności dokumentom prywatnym (korespondencja stron, wnioski o stwierdzenie zasiedzenia, odpowiedź na ten wniosek itd.), wobec braku zarzutów co do ich autentyczności czy też pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń woli.

Ostatecznie, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał także opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś.. Zważyć bowiem należy, iż opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową, a po uzupełnieniu jest jasna i nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej czy logicznego rozumowania. Sąd miał na względzie, iż ostateczne wnioski zawarte w opinii są stanowcze i zostały należycie umotywowane. Strona pozwana wniosła szereg zarzutów do opinii biegłego, niemniej w opiniach uzupełniających biegły zdołał je skutecznie odeprzeć. Przede wszystkim podkreślić należy, iż przyjęty przez biegłego sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest prawidłowy w świetle stanowiska doktryny i orzecznictwa, o czym szczegółowo będzie mowa w dalszej części niniejszego uzasadnienia. Natomiast do pozostałych zarzutów zgłoszonych przez stronę powodową biegły w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniósł się w opiniach uzupełniających. Odnośnie zarzutu dotyczącego przyjętego przez biegłego zakresu korzystania z nieruchomości powodów, to jak wskazał biegły w tym zakresie oparł się na znajdującej się w aktach sprawy mapie dla celów sądowych, na której pozwany opierał swoje żądania w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia, zgodnie z tezą dowodową. Zdaniem Sądu kwestionowanie aktualnie zakresu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, skoro w odrębnym postępowaniu pozwany wskazywał, że w takim właśnie zakresie korzystał z tej nieruchomości, jest nieuzasadnione i należało przyjąć, że stanowi wyłącznie część przyjętej taktyki procesowej. W opinii uzupełniającej biegły również odniósł się do zarzutu rzekomego braku podobieństwa nieruchomości porównawczych, wskazując, że przyjęte przez niego nieruchomości są położone na terenie tego samego miasta, co nieruchomości powodów, dotyczą tego samego prawa, mają podobne przeznaczenie (pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną), natomiast wszelkie różnice zostały skorygowane za pomocą właściwych współczynników. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury porównywalność w rozumieniu przepisu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza identyczności powyższych parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości (por. wyrok NSA (N) z dnia 28 maja 2013r., I OSK (...), L.). Przez nieruchomości podobne, porównywalne należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony. W przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010r., (...) SA/Wa (...), L.). W ocenie Sądu przyjęty przez biegłego zbiór nieruchomości porównawczych spełnia kryteria o jakich mowa w przywołanych orzeczeniach. Biegły odparł z powodzeniem także zarzut dotyczący wielkości współczynników korygujących, wyjaśniając dokładnie na jakiej podstawie przyjął wartość poszczególnych współczynników i od czego wartość ta zależała. W opinii uzupełniającej biegły zawarł również szczegółowe rozważania dotyczące określenia stopy dyskontowej. Nie wdając się w szczegółowe rozważania w tym zakresie (opinia uzupełniająca została wszak doręczona obu stronom), należy wskazać, że Sąd w pełni podziela wyjaśnienia biegłego jako logiczne, rzeczowe i nie budzące żadnych wątpliwości w świetle wiedzy powszechnej czy zasad doświadczenia życiowego. Tym samym Sąd uznał, że

opinia złożona przez biegłego jest kompletna i zupełna, a w konsekwencji stanowi wiarygodny dowód w niniejszej sprawie.

Zgodnie z wytycznymi Sądu Okręgowego w Gdańsku Sąd rozpatrywał roszczenie powodów pod kątem pod kątem uzupełniających roszczeń właściciela. W tym stanie rzeczy, jako podstawę powództwa Sąd przyjął przepisy art. 224 kc w zw. z art. 225 kc. Zgodnie z art. 224 § 1 kc 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. W myśl natomiast § 2 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 także zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Natomiast stosownie do treści art. 225 kc obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa. W myśl art. 230 kc 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.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w orzeczeniu kasatoryjnym Sąd rozważał legitymację procesową obu stron niniejszego postępowania. Jak wskazuje się w doktrynie roszczenia uzupełniające przysługują przede wszystkim właścicielowi. Ponieważ jednak nie wynikają z zobowiązań realnych, nie przysługują każdoczesnemu właścicielowi, ale temu podmiotowi, który był właścicielem rzeczy w czasie, gdy władztwo nad rzeczą sprawował bezprawny posiadacz (dzierzyciel). Teoretycznie można przyjąć po pierwsze, że roszczenie uzupełniające dzieli się na tyle części, ilu jest właścicieli w czasie gdy rzecz znajduje się u bezprawnego posiadacza, albo po drugie, że powstaje tyle roszczeń, ilu jest właścicieli. Przeniesienie własności rzeczy nie powoduje więc przeniesienia roszczenia uzupełniającego; pozostaje ono przy zbywcy, a jego wielkość jest proporcjonalna do czasu bycia podmiotem własności (por. K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1–449¹⁰, Wyd. 10, Warszawa 2020). Zważyć należy, iż w okresie, którego dotyczy sporne roszczenie tj. w 2007r., powodowie M. K. i W. K. byli współwłaścicielami nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr (...), co wynika z dołączonych do pozwu odpisów z ksiąg wieczystych. Do zbycia nieruchomości doszło w okresie późniejszym. Dopiero, na mocy umowy z dnia 28 lipca 2017r. powodowie wyzbyli się własności ww. nieruchomości na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W.. W związku z powyższym należało przyjąć, że powodowie jako ówczesni współwłaściciele nieruchomości posiadają legitymację procesową w niniejszej sprawie.

Zdaniem Sądu, również pozwany J. W. posiada legitymację procesową do występowania w niniejszej sprawie. W literaturze wskazuje się, że roszczenie uzupełniające zasadniczo przysługuje przeciwko aktualnie władającemu rzeczą posiadaczowi (samoistnemu, zależnemu), a więc przeciwko temu, kto sprawuje faktyczne władztwo nad rzeczą (por. K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1–449¹⁰, Wyd. 10, Warszawa 2020). Możliwość stosowania przepisów art. 224 kc w zw. z art. 225 kc w odniesieniu do posiadacza służebności nie jest kwestionowana w orzecznictwie. W wyroku z dnia 11 maja 2005r., III CK 556/04, LEX nr 221731 SN wskazał bowiem, że skoro do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 kc), to możliwość zastosowania przepisów art. 224 § 2 i 225 kc nie jest wyłączona. W świetle zebranego materiału dowodowego, a także twierdzeń stron nie ulega wątpliwości, że pozwany korzystał z części nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym służebności przejazdu i przechodu. Podkreślić należy, iż posiadaczem służebności jest ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, a korzystanie to ma cechy trwałości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 grudnia 2016r., I ACa 1344/15, L.). O tym, że pozwany był posiadaczem służebności świadczy chociażby fakt, że pozwany złożył wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej, w którym wskazywał m.in. że utrzymuje dojazd do garaży w odpowiednim stanie (naprawia

drogę, uzupełnia ubytki), a także efektywnie wykorzystuje część ww. działek nr (...) na przejazd i przechód. W toku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia pozwany złożył mapę dla celów sądowych, w której wskazał dokładnie, z jakiej części nieruchomości powodów stale korzysta. Podkreślić należy, iż przyczyną oddalenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nie był brak przymiotu posiadacza służebności po stronie pozwanego, lecz brak upływu 30 lat od dnia nabycia posiadania służebności. Nadto, należy zauważyć, że również w odpowiedzi na pozew pozwany wskazywał, że sam korzysta z przedmiotowej nieruchomości.

Ostatecznie wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie miało orzeczenie wydane w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej. Zważyć bowiem należy, iż postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2019r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację wnioskodawców, w tym J. W., wskutek czego uprawomocniło się postanowienie Sądu I. instancji z dnia 22 sierpnia 2018r. oddalające wniosek J. W. o stwierdzenie zasiedzenia służebności. Tym samym prawomocnie przesądzone, że w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu, pozwanemu nie przysługiwał żaden tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powodów w zakresie odpowiadającym służebności przejazdu i przechodu.

Tym samym nie budziło wątpliwości Sądu, że w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu, pozwany pozostawał posiadaczem służebności w złej wierze. Podkreślić należy, iż kwestia dobrej/złej wiary pozwanego była badana w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia służebności. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 sierpnia 2018r. Sąd I. instancji wskazał, że pozwany wiedział, gdzie przebiegają granice działek, na co wskazywać miał fakt pobierania przez niego czynszu jedynie od najemców sześciu garaży znajdujących się w obrębie jego nieruchomości. Z kolei, Sąd odwoławczy w uzasadnieniu orzeczenia z dnia 11 kwietnia 2019r. zwrócił uwagę, że w umowie sprzedaży z dnia 17 maja 1997r. zawarte zostało stwierdzenie, że nabyta przez pozwanego nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielolokalowym oraz budynkiem zespołu garaży, z tym, że tylko 1/3 część tego budynku posadowiona jest na nieruchomości nabytej wówczas przez pozwanego. Powyższe okoliczności niewątpliwie powinny wzbudzić u pozwanego wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z części nieruchomości powodów. Sąd w pełni podziela wnioski Sądu poczynione w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia. Zatem przyjąć należało, że w całym okresie objętym żądaniem pozwu pozwany wiedział, że nie posiada żadnego tytułu prawnego do korzystania z części nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr (...).

W orzecznictwie wskazuje się, że przy ocenie, czy korzystanie z nieruchomości odpowiada treści służebności gruntowej, należy ustalić faktyczny zakres korzystania z gruntu oraz czy odbywa się ono w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność drogowa (por. wyrok SA w Gdańsku z dnia 30 stycznia 2018r., I ACa 3/17, L.). Zakres korzystania przez pozwanego z nieruchomości stanowiącej w 2007r. przedmiot współwłasności powodów Sąd ustalił w oparciu o mapę dla celów sądowych sporządzoną przez uprawnionego geodetę. Zważywszy, iż pozwany sam posługiwał się tą mapą w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia celem wykazania zakresu, w jakim korzystał z nieruchomości przeciwników, aktualnie zgłaszane przez niego zarzuty odnośnie zakresu korzystania z nieruchomości należy uznać jedynie za obstrukcję procesową.

Sporna pomiędzy stronami pozostawała kwestia wysokości roszczenia. Powodowie jednak zdołali wykazać, że z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności gruntowej mogli w spornym okresie uzyskać wskazaną w pozwie kwotę. Stanowisko powodów w odniesieniu do kwoty świadczenia znajduje bowiem potwierdzenie w opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości. Biegły J. Ś. wskazał, że w 2007r. z tytułu służebności za każdą nieruchomość powodowie mogli uzyskać kwotę ponad 6.000 zł. Zważyć należy, iż strona pozwana zakwestionowała sposób ustalenia przez biegłego wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, wskazując, że biegły błędnie ustalił wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przechodu i przejazdu. Zdaniem Sądu zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie w świetle poglądów wyrażanych w judykaturze. Zdaniem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu nie sposób zgodzić się, iż dla ustalenia należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez posiadacza służebności należy brać pod uwagę wyłącznie ceny najmu, czy dzierżawy nieruchomości. Mając na uwadze fakt, iż wynagrodzenie dotyczy posiadania służebności, które nie musi pozbawiać całkowicie właściciela korzystania z rzeczy, to uzasadnione jest uwzględnienie innych okoliczności istotnych z punktu widzenia stopnia ingerencji w treść prawa własności, oraz stopnia ograniczenia właściciela rzeczy - na skutek posiadania służebności - w korzystaniu z nieruchomości (por. wyrok SA we Wrocławiu z dnia 22 maja 2015r.,

I ACa 386/15, L.). Podobnie uznał SN w wyroku z dnia 17 kwietnia 2015r., I CSK 423/14, L., posiadanie służebności z reguły nie pozbawia właściciela całkowicie władztwa nad nieruchomością obciążoną. Z tego też względu stosowanie przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości cen rynkowych, właściwych dla najmu lub dzierżawy, może być nieuzasadnione. W ramach obiektywnych kryteriów można natomiast zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość nie może pomijać stopnia ingerencji w treść prawa własności, mającej wpływ na zakres korzystania z nieruchomości. W świetle powyższego, należało uznać, że przyjęta przez biegłego metoda wyliczenia wysokości wynagrodzenia jest adekwatna do stopnia ingerencji w prawo własności powodów, a tym samym prawidłowa.

Za częściowo uzasadniony natomiast Sąd uznał podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia. Zważyć należy, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy, nie oparte na tytule, nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania. Wynika stąd, że roszczenie właściciela z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy ulega co do zasady 6-letniemu przedawnieniu przewidzianemu w przepisie ogólnym art. 118 kc (por. uchwała SN z 24.10.1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, Nr 6, poz. 102), chyba że ma związek z prowadzeniem działalności gospodarczej; wówczas termin przedawnienia wynosi 3 lata. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powstaje z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie i uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie obligacyjne, które może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego, przedawnia się po upływie 6 lub 3 lat od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza i może być dochodzone przez właściciela przez cały 6 lub 3-letni okres posiadania liczony wstecz od daty wytoczenia powództwa (por. Konrad Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 27, 2020). Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powstaje i staje się wymagalne od początku władania przez posiadacza cudzą rzeczą. Z upływem czasu narasta wielkość roszczenia pieniężnego właściciela. Z zachowaniem art. 120 § 1 kc podstawowy bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z momentem wymagalności tego roszczenia (por. uchwała SN z 24 października 1972 r., III CZP 70/72; wyrok SN z 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981, Nr 9, poz. 171). W świetle powyższych rozważań roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie jest roszczeniem okresowym, ale zależy od czynnika czasu w tym sensie, że z upływem każdego dnia zwiększa się jego wymiar. Zważywszy, iż w niniejszym postępowaniu powodowie domagali się zapłaty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2007r., zaś pozew w sprawie został wniesiony dopiero w dniu 31 stycznia 2017r. to uznać należało, że roszczenie częściowo tj. w zakresie obejmującym okres od 1 do 30 stycznia 2007r. uległo przedawnieniu. Skoro powodowie za cały okres objęty żądaniem pozwu domagali się zapłaty kwoty 1.200 zł, to wysokość miesięcznego wynagrodzenia wynosiła 100 zł. Mając to na względzie, za styczeń przysługiwało im wynagrodzenie jedynie za jeden dzień, a więc w kwocie 3,22 zł (100 zł/31). W pozostałym zakresie roszczenie nie uległo przedawnieniu.

Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia podniesionego przez pozwanego zarzutu nadużycia prawa. Zważyć bowiem należy, iż wysokość roszczenia powodów nie była nadmierna, zaś pozwany pozostając w złej wierze wiedział, że nie przysługuje mu prawo do przechodu i przejazdu z nieruchomości powodów, tym niemniej z niej korzystał. Nadto, sporna część nieruchomości służyła jako dojazd najemcom garaży posadowionych na nieruchomości pozwanego, a zatem taki sposób ukształtowania dojazdu pozwalał pozwanemu na czerpanie pożytków. W związku z powyższym nie sposób uznać, że dochodzenie przez powodów roszczeń z tytułu bezumownego korzystania było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Mając zatem powyższe na względzie, na mocy art. 224 kc w zw. z art. 225 kc i art. 230 kc, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.103,22 zł. Na mocy art. 481 § 1 i 2 kc i art. 455 kc od ww. kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 23 lutego 2017r. do dnia zapłaty. Zważyć należy, iż roszczenie zostało sprecyzowane dopiero w pozwie (wcześniej powodowie wzywali pozwanego do podjęcia rozmów dotyczących uregulowania kwestii przejazdu pozwanego przez działki powodów, a także kierowali do pozwanego roszczenia za okres późniejszy), który został pozwanemu doręczony w dniu 22 lutego 2017r.

W pozostałym zakresie, na mocy powołanych powyżej przepisów a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 100 kpc i uznał, że powodowie wygrali niniejszy spór w 92 %, zaś pozwany w 8 %. Powodowie ponieśli koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu (60 zł), opłaty sądowej od apelacji (60 zł) – łącznie zatem w kwocie 120 zł, z czego należy im się z tytułu opłat zwrot kwoty 110,40 zł. Nadto, na koszty strony powodowej składały się opłata za czynności pełnomocnika za dwukrotne prowadzenie sprawy przed Sądem I. instancji (270 x 2 zł) oraz opłata za czynności pełnomocnika w postępowaniu odwoławczym (135 zł) – łącznie zatem kwota 675 zł, z czego należy się powodom zwrot kwoty 621 zł. Natomiast pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w łącznej kwocie 692 zł (uwzględniono dodatkowo opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł), z czego przysługuje jej od przeciwnika zwrot kwoty 55,36 zł. Po wzajemnym skompensowaniu kosztów zastępstwa procesowego powodom należy się od pozwanego zwrot kwoty 565,64 zł. Nadto, do rozliczenia pozostały koszty opinii biegłego w kwocie 1.438,49 zł. Zgodnie ze stosunkiem w jakim strony przegrały niniejszy spór – powodowie winni pokryć je do kwoty 115,08 zł, zaś pozwany w pozostałym zakresie. Zważywszy, iż koszty opinii biegłego zostały częściowo do kwoty 800 zł sfinansowane z zaliczki wpłaconej przez powodów, należy się im zwrot od pozwanego kwoty 684,92 zł. Natomiast, koszty opinii przekraczające kwotę 115,08 zł winny zostać pokryte przez stronę pozwaną. Po wzajemnym skompensowaniu wszystkich ww. należności należało zasądzić od pozwanego solidarnie na rzecz powodów ostatecznie kwotę 1.360,96 zł.

Ponadto, na mocy art. 100 kpc w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego nieuiszczone koszty opinii biegłego sądowego w kwocie 638,49 zł, które zostały tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa, co stanowi różnicę ogólnej kwoty wypłaconego wynagrodzenia biegłego (1.438,49 zł), a także udziału powodów (115,08 zł) oraz kwoty zasądzonej z tytułu zaliczki na rzecz powodów (684,92 zł).