

Sygn. akt I C 342/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Witek

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa K. C.

przeciwko J. O., B. N., M. S., L. S.

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych J. O., B. N., M. S. i L. S. na rzecz powoda K. C. kwotę 504 złote (pięćset cztery złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 25 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałej części powództwo oddala;
3. koszty postępowania wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 342/12

UZASADNIENIE

Powód K. C. domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych J. O., B. N., M. S. i L. S. kwoty 80 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 sierpnia 2011 r. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód stwierdził, że na początku stycznia 2011 r. na stanowiącej jego własność działce gruntu w J., bez jego zgody i wiedzy został posadowiony baner reklamowy zajmujący łącznie ok. 5 m² pow. gruntu. Baner reklamował działalność gospodarczą prowadzoną przez J. O. pod nazwą (...), przez B. N.– (...) oraz przez M. S. i L. S.– (...) s.c. Mając na względzie, iż baner był umieszczony na działce powoda przez 8 miesięcy, a wysokość rynkowa dzierżawy gruntu położonego przy autostradzie pod reklamy wynosi 10 000 zł miesięcznie, to dochodzona pozwem kwota była zasadna. Jednocześnie K. C. zaznaczył, że w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwany J. O. błędnie podnosił, że działka na której posadowiony został baner reklamowy należała do B. W., z którym łączyła pozwanych umowa użyczenia. Z kolei M. S. i L. S. przyznając fakt zajmowania części gruntu powoda, twierdzili, że uzyskali zgodę B. N..

Pozwani M. S. i L. S. w odpowiedzi na pozew domagali się oddalenia powództwa w całości oraz obciążenia powoda kosztami postępowania.

Uzasadniając podali, że w zamian za umieszczenie reklamy działalności gospodarczej prowadzonej przez B. N. na swojej nieruchomości, B. N. umieścił baner reklamowy zawierających nazwę ich firmy w J., jednak nie mieli oni wpływu na jakiej działce zostanie on umieszczony. Nadto zakwestionowali wysokość wynagrodzenia żadanego przez powoda oraz powierzchnię 5 m², jaką zajmować miał baner.

W odpowiedzi na pozew pozwani J. O. i B. N. także domagali się oddalenia powództwa oraz obciążenia powoda kosztami postępowania.

Argumentując wskazali, że w istocie sporny baner reklamowy został posadowiony na działce gruntu należącej do B. W., a nie na sąsiedniej działce powoda. Wcześniej natomiast reklama znajdowała się na działce (...) Skarbu Państwa, skąd w kwietniu 2011 r. została przeniesiona na nieruchomość B. W., z którym pozwani zawarli umowę użyczenia. Pozwani kwestionowali ustalenia pomiarów geodezyjnych przygotowanych na zlecenie powoda oraz wysokość żądanego wynagrodzenia, podali też, że w sierpniu 2011 r. baner został przeniesiony na inną działkę gruntu.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

K. C. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w J., gmina Z., dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość położona jest przy autostradzie (...) na odcinku między zjazdem autostradowym w Z. a zjazdem w G., w pobliżu wsi P..

(dowód: odpis księgi wieczystej k. 18- 25).

Natomiast nieruchomość objęta działką gruntu nr (...), położona w J., gmina Z., stanowi własność B. W.. Przedmiotowa nieruchomość jest oddzielona od autostrady (...) nieruchomością obejmującą działkę gruntu nr (...) oraz drogą, która oddziela obie działki, a która od dłuższego czasu, na skutek jej nieużywania, porośnięta była miedzą.

(dowód: zeznania świadka B. W. – e-protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2012 r. od godz. 00:23:35 do godz. 00:51:10).

Jednocześnie, na skutek wcześniejszego przesunięcia granic, B. W. użytkując działkę gruntu nr (...) korzystał z części działki gruntu nr (...) należącej do powoda.

(dowód: mapa k. 76 i 77, zeznania świadka B. W. – e-protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2012 r. od godz. 00:23:35 do godz. 00:51:10, R. R. – e-protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2012 r. od godz. 00:09:15 do godz. 00:23:30, A. C. – e-protokół rozprawy z dnia 8 stycznia 2013 r. od godz. 00:05:10 do godz. 00:22:20, A. N. – e-protokół rozprawy z dnia 26 marca 2013 r. od godz. 00:04:00 do godz. 00:17:19).

Dnia 29 czerwca 2010 r. B. W. zarządzający działką nr (...) w P., koło Z., użyczył nieodpłatnie J. O. na czas nieokreślony fragmentu przedmiotowej działki gruntu pod ustawienie reklamy.

(dowód: umowa użyczenia k. 75, zeznania świadka B. W. – e-protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2012 r. od godz. 00:23:35 do godz. 00:51:10, przesłuchanie pozwanego J. O. – e-protokół rozprawy z dnia 26 lutego 2013 r. od godz. 00:18:23 do godz. 00:30:36).

Pozwani ustalili, że na konstrukcji metalowej należącej do J. O. umieszczą reklamy prowadzonych przez siebie przedsiębiorstw i umówili się, że zadanie polegające na posadowieniu banera na odpowiednim gruncie wykona J. O.. Początkowo posadowili oni baner reklamowy – reklamujący działalność gospodarczą prowadzoną przez J. O. pod nazwą (...), przez B. N. – (...) oraz przez M. S. i L. S. – (...) s.c. - na nieruchomości należącej do (...) Skarbu Państwa.

(dowód: przesłuchanie pozwanych M. S. – e-protokół rozprawy z dnia 8 stycznia 2013 r. od godz. 00:22:40 do godz. 00:36:35, J. O. – e-protokół rozprawy z dnia 26 lutego 2013 r. od godz. 00:18:23 do godz. 00:30:36, B. N. – e-protokół rozprawy z dnia 26 lutego 2013 r. od godz. 00:30:40 do godz. 00:42:50).

Następnie w lutym 2011 r. wymieniony baner reklamowy został posadowiona na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) w jej lewym dolnym rogu, który to fragment działki był użytkowany przez B. W.. Konstrukcja metalowa, na której umieszczony był niniejszy baner reklamowy zajmowała 4 m² powierzchni działki gruntu należącej do powoda.

(dowód: fotografie barwne k. 13-17, zeznania świadka B. W. — e-protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2012 r. od godz. 00:23:35 do godz. 00:51:10).

Dnia 15 czerwca 2011 r. K. C., za pośrednictwem R. R., zlecił geodecie A. Z. wykonanie pomiaru geodezyjnego działki gruntu nr (...), położonej w J., gmina Z.. Na podstawie pomiarów geodeta ustalił, że baner reklamowy pozwanych znajduje się na działce powoda.

(dowód: notatka z dnia 30.11.2011 r. k. 26, zeznania świadków R. R. — e-protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2012 r. od godz. 00:09:15 do godz. 00:23:30, A. C. — e-protokół rozprawy z dnia 8 stycznia 2013 r. od godz. 00:05:10 do godz. 00:22:20, G. C. — e-protokół rozprawy z dnia 26 lutego 2013 r. od godz. 00:04:14 do godz. 00:17:54, A. N. — e-protokół rozprawy z dnia 26 marca 2013 r. od godz. 00:04:00 do godz. 00:17:19).

Pismem z dnia 12 sierpnia 2011 r., doręczonym pozwany dnia 17 sierpnia 2011 r., powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 86 100 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki gruntu nr (...) położonej w J. za okres od stycznia 2011 r. do dnia 31 lipca 2011 r.

(dowód: pismo z dnia 12.08.2011 r. wraz z dowodem doręczenia k. 27-31).

Pozwani odmówili spełnienia żądania powoda, argumentując że korzystają z działki należącej do B. W..

(dowód: pismo z dnia 19.08.2011 r. k. 32 k. pismo z dnia 23.08.2011 r. k. 40-41).

Następnie dnia 31 sierpnia 2011 r. pozwani przenieśli reklamę wraz z konstrukcją, na której była ona umieszczona na teren nieruchomości osoby trzeciej.

(dowód: zeznania świadka B. W. — e-protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2012 r. od godz. 00:23:35 do godz. 00:51:10).

Kwoty proponowane za najem powierzchni reklamowych typu baner na lekkiej konstrukcji posadowionych na gruntach przyległych do dróg publicznych i autostrad kształtują się na poziomie od 0,10 gr do 0,70 gr za 1 metr kwadratowy tj. średnio od 3 zł do 21 zł za 1m² miesięcznie. W miejscach szczególnie atrakcyjnych w pobliżu zjazdów do dużych miast z autostrady i kompleksów związanych z komunikacją autostradową ceny dochodzą do 100 zł za 1m² miesięcznie.

(dowód: informacja o wartości rynkowej najmu powierzchni reklamowej z dnia 2.04.2012 r. (...) s.c. K. B. i A. B. k. 81).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z brzmieniem art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany między innymi do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Natomiast, jak stanowi 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. Obowiązek samoistnego posiadacza w dobrej wierze w tej części powstaje dopiero z chwilą, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Według dyspozycji art. 230 k.c. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi również wobec posiadacza zależnego, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą, był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w J., gmina Z., dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) był powód K. C., a właścicielem nieruchomości objętej działką gruntu nr (...), położonej w J., gmina Z.- B. W.. Między obiema nieruchomościami

przebiegała zaś polna droga, która przed wybudowaniem autostrady prowadziła do dalszych nieruchomości, zaś od czasu jej wybudowania zarosła miedzą.

Posiadaczem nieruchomości jest także współposiadacz, który wspólnie z innymi osobami włada nią jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (współposiadacz zależny). Niewątpliwie z łączącego pozwanych stosunku prawnego (zawartego między nimi) wywieść należy stan, gdy rzecz znajduje się we wspólnym władztwie kilku osób, które władają nią w taki sposób, jak to czynią współdzierżawcy, choć bez tytułu prawnego. Nie zmienia tego fakt, iż tylko J. O. zajął się umieszczeniem banera reklamowego, gdyż czynił to w porozumieniu z pozostałymi pozwanymi.

Na podstawie mapy kartograficznej, zeznań świadków R. R., A. C., A. N., A. Z. i G. C. Sąd ustalił, iż pozwani posadowili przedmiotowy baner reklamowy na działce gruntu nr (...), położonej w J., gmina Z., należącej do powoda. Jednocześnie możliwości takiej nie wykluczył sam B. W., właściciel nieruchomości gruntu nr (...), położonej w J., na którego nieruchomości – zgodnie z twierdzeniami pozwanych – reklama miała się znajdować. B. W., po analizie mapy kartograficznej, stwierdził bowiem, że wraz z upływem czasu mogło dojść do przesunięcia granicy jego działki i działki powoda, na niekorzyść tego drugiego. Dotyczyło to w szczególności górnego lewego fragmentu działki gruntu nr (...) (mapa kartograficzna k. 76), którego uprawiana przez B. W. powierzchnia pokrywała dolną lewą część działki powoda. Świadek zaznaczył przy tym, że jako sołtys pobliskiej wsi wielokrotnie spotykał się z sytuacją, w której chodziło o przesunięcie linii granicznych między działkami. Wreszcie z samej mapy bez trudu można ustalić iż B. W. użytkował w części działkę powoda, która nie była w ogóle przez powoda uprawiana

W konsekwencji pozwani umieścili reklamę na nieruchomości powoda i nie dysponowali przy tym tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości. Nie stanowiła takiego w szczególności umowa użyczenia jaką zawarli oni z B. W., gdyż nie posiadał on uprawnienia do dysponowania majątkiem powoda, stąd nie mógł w jego imieniu zawrzeć umowy użyczenia, dzierżawy czy najmu. Jednocześnie pozwani, jako osoby prowadzące działalność gospodarczą, byli profesjonalistami, stąd winni się wykazać wyższym miernikiem należytej staranności (art. 355 § 2 k.c.). Zdaniem Sądu w tym zakresie nie było wystarczającym poprzestanie na twierdzeniach samego B. W. podającego się za właściciela zajętej nieruchomości, gdyż na podstawie map kartograficznych dostępnych drogą internetową pozwani z łatwością mogli poddać w wątpliwość słowa rzekomego właściciela. Co więcej w ten sposób mogli samodzielnie ustalić, że mający zostać przez nich zajęty fragment działki nie należy w istocie do B. W.. Pozwani wiedzieli również, że aby korzystać z cudzej nieruchomości w zakresie umieszczenia banera na cudzym gruncie winni uzyskać tytuł prawny do nieruchomości. W konsekwencji, mając na względzie przyjętą definicję dobrej wiary, pozwani, tylko poprzez dokładne sprawdzenie granic nieruchomości, co obejmowało, poza rozmową z właścicielem gruntu, także zapoznanie się z mapami, na których ujawnione zostały podziały działek, mogli pozostawać w przekonaniu, że dysponują częścią nieruchomości zgodnie z prawem. Tak więc brak dokładnego sprawdzenia granic działek przez pozwanych będących profesjonalistami świadczył o tym, że korzystając z gruntu powoda, na którym posadowiony został baner, działali oni w złej wierze.

W oparciu o art. 224 § 2 i 225 k.c. pozwani, jako samoistni posiadacze w złej wierze obowiązani są względem powoda, jako właściciela do wypłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, przy czym właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia powinna być tu kwota, jaką w normalnym toku rzeczy musieliby oni zapłacić, gdyby ich posiadanie opierało się na prawie i wynagrodzenie to obejmuje cały okres, przez który korzystali z nieruchomości bez tytułu prawnego. W tej sytuacji istotne jest ustalenie, w pierwszym okresie bezumownego korzystania z nieruchomości powoda, a następnie sposobu ustalenia wynagrodzenia.

Zważyć należy, że data posadowienia banera reklamowego na działce (...) była sporna, z kolei data końcowa była między stronami zgodna tj. 31 sierpnia 2011 r.

Datę początkową posadowienia przez pozwanych reklamy na terenie nieruchomości powoda Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadka B. W. na miesiąc luty 2011 r. Świadek, będąc osobą obcą, a wobec tego niezainteresowaną wynikiem niniejszego postępowania, był bowiem wiarygodnym źródłem informacji. Jako strona umowy użyczenia oraz

właściciel nieruchomości stanowiącej działkę gruntu (...), na którym reklama miała być posadowiona, posiadał przy tym wiedzę o terminie przeniesienia banera. Jednocześnie wobec braku określenia konkretnego dnia tegoż miesiąca zasadnym było przyjęcie pierwszego dnia kolejnego miesiąca jako początkowej daty bezumownego korzystania z nieruchomości. Dniem tym był dzień 1 marca 2011 r. Wcześniejszego terminu powód w żaden sposób nie udowodnił.

Tożsame argumenty przemawiały za uwzględnieniem zeznań tegoż świadka przy ustalaniu powierzchni zajmowanej przez instalację, na której reklama pozwanych została umieszczona. Obszar ten, zdaniem Sądu, obejmował więc 4 m². Z kolei twierdzenia przedstawione przez powoda na tę okoliczność były gołosłowne i nie poparte żadnymi dowodami.

Wykładania językowa przepisów art. 224 § 2 i 225 k.c. prowadzi do wniosku, że samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest między innymi do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy oraz do zwrotu pożytków, których nie uzyskał z powodu złej gospodarki rzeczą. W rozpoznawanej sprawie powód dochodzi tylko wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Do tej kwestii wystarczy więc ograniczyć dalsze rozważania. Skoro w powołanych przepisach mowa jest o wynagrodzeniu, to należy hipotetycznie wyliczyć jaką kwotę powinni byli pozwani zapłacić powodowi, gdyby korzystali ze spornej nieruchomości na podstawie umowy. Innymi słowy wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku. Tak przepis ten rozumie się powszechnie w doktrynie i orzecznictwie (uchwała 7 sędziów SN z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84 oraz uchwała SN z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05).

Ustalając wysokość wynagrodzenia za korzystanie bez podstawy prawnej z nieruchomości w przedmiotowym zakresie Sąd posiłkował się informacją przedstawioną przez (...) s.c. K. B. i A. B.. Informacja została bowiem sporządzona przez podmiot zawodowo trudniący się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, w tym w zakresie najmu i dzierżawy gruntami, stąd – zdaniem Sądu – posiadał rzetelne i obiektywne wiadomości co do kształtujących się na rynku nieruchomości cen dzierżawy gruntów. Niewiarygodnym natomiast, w ocenie Sądu, był dowód przedstawiony przez powoda w postaci umowy dzierżawy gruntu pod baner reklamowy. Jak słusznie zauważyli pozwani wskazana umowa została zawarta między powodem a (...) Sp. z o.o. w Z., którego powód jest jedynym właścicielem, co podważało moc dowodową umowy.

W ślad za informacją (...) s.c. K. B. i A. B. Sąd przyjął jako podstawę do dalszych rozważań kwotę według najwyższej stawki tj. 21 zł za 1m² miesięcznie. Reklama była bowiem posadowiona przy autostradzie (...) w bezpośredniej odległości od drogi, na odcinku między zjazdem autostradowym w Z. i G., w pobliżu wsi P.. Nie znajdowała się jednak w pobliżu węzła komunikacyjnego, czy kompleksów związanych z komunikacją autostradową co uzasadniałoby podwyższenie kwoty wynagrodzenia do 100 zł za 1m² miesięcznie.

W konsekwencji zasądzeniu solidarnemu od pozwany na rzecz powoda podlegała kwota 504 zł, która uwzględniała obszar 4 m² powierzchni zajmowanej przez reklamę na gruncie powoda, stawkę 21 zł za 1m² miesięcznie oraz okres 6 miesięcy począwszy od 1 marca 2011 r. do 31 sierpnia 2011 r. (4 m² x 21 zł x 6 miesięcy = 504 zł).

Orzekając o odsetkach ustawowych Sąd miał na uwadze, że pismem z dnia 12 sierpnia 2011 r., doręczonym każdemu z pozwanych dnia 17 sierpnia 2011 r., powód skutecznie wezwał pozwanych do zapłaty kwoty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Zgodnie z art. 455 k.c., od momentu doręczenia wezwania pozwani byli zobowiązani do niezwłocznego spełnienia świadczenia. Sąd przyjął, że w tym wypadku termin do wykonania zobowiązania bez nieuzasadnionej zwłoki wynosił 7 dni. Dopiero więc po upływie tego terminu pozwani pozostawali w opóźnieniu względem powoda. Roszczenie o zapłatę odsetek ustawowych od kwoty 504 zasługiwało więc na uwzględnienie od dnia 25 sierpnia 2011 r.

W konsekwencji Sąd, na podstawie art. 224 § 2 i 225 k.c. w związku z art. 230 k.c., orzekł, jak w pkt 1 sentencji wyroku. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu (pkt 2 wyroku).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie. Każda ze stron procesu korzystała bowiem z pomocy zawodowego pełnomocnika procesowego, biorąc zaś pod uwagę, iż powód utrzymał się

ze swym roszczeniem jedynie w niewielkiej części zasadnym było zniesienie kosztów procesu, o czym orzeczono w pkt. 3 sentencji wyroku.