Sygnatura akt I C 156/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2018 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Zenon Węcławik

Protokolant: Anna Lasko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 października 2018 r. w K.

sprawy z powództwa T. (...). z siedzibą w K.

przeciwko K. A. i J. A.

o zapłatę

I zasądza od pozwanych K. A. i J. A. solidarnie na rzecz strony powodowej T. (...). z siedzibą w K. kwotę 61,50 zł (słownie złotych: sześćdziesiąt jeden 50/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20.05.2016r. do dnia zapłaty;

II zasądza od pozwanych K. A. i J. A. solidarnie na rzecz strony powodowej T. (...)z siedzibą w K. kwotę 137,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 107,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

sygn. akt ***I C 156/17***

UZASADNIENIE

Strona powodowa T. (...). w K., reprezentowane przez zawodowego pełnomocnika, w pozwie z dnia 9.02.2017 r. domagało się zasądzenia na jego rzecz solidarnie od pozwanych K. A. i J. A. kwoty 61,50 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20.05.2016 r. i zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania powód naprowadził, że pozwani w latach 2015 - 2016 bezumownie korzystali z należących do powoda działek nr (...) w zakresie odpowiadającym służebności przechodu i przejazdu przez powyższe działki do swego garażu znajdującego się na działce nr (...) i z tego tytułu nie zapłacili dotychczas powodowi jakiegokolwiek wynagrodzenia. Dochodzoną pozwem należność przyjął powód na poziomie wynagrodzenia poprzednika prawnego pozwanych - A. M., która do 2013 roku płaciła powodowi za korzystanie z jego działek w powyższym zakresie w kwocie po 61,50 zł miesięcznie.

Pozwani K. A. i J. A. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzucili powodowi, że bezzasadnie opiera się na umowie pisemnej z poprzednim właścicielem garażu - nie zawartej w formie aktu notarialnego wymaganej dla ustanowienia ograniczonego prawa służebności przechodu i przejazdu - przenosząc jej treść względem pozwanych. Podnieśli ponadto, że od wielu lat płacą powodowi czynsz będąc najemcami lokalu mieszkalnego w wielorodzinnym budynku mieszkalnym powoda i w tymże czynszu zawarte są już obciążenia m.in. za korzystanie z działek przed garażami. Zdaniem pozwanych, żądanie pozwu zmierza do bezprawnego zwiększenia ich obciążeń względem powoda, poza umówionym już czynszem i opłatami na rzecz strony powodowej. Wywiedli, że przepis art. 224 Kodeksu cywilnego nie może być podstawą żądania powoda, gdyż pozwani nie są ani samoistnymi posiadaczami działek powoda, ani nawet ich posiadaczami w zakresie służebności.

Ustalono następujący stan faktyczny:

Od dnia 2.02.1998 r. pozwani K. A. i J. A. są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) II 16 B w K., które należy do strony powodowej T. (...)w K.. Zobowiązani są z tego tytułu do uiszczania stronie powodowej co miesiąc czynszu (początkowo w kwocie 244,75 zł) i opłat za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę, odbiór nieczystości płynnych i stałych, domofon i antenę.

(dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego przez pozwanych na k. 43-45 i 52-54 akt, zeznania pozwanego J. A. z dnia 31.10.2018 r. na k. 109-109v. akt, zeznania świadka M. P. z dnia 31.10.2018 r. na k. 108-108v. akt, zeznania świadka J. C. z dnia 31.10.2018 r. na k. 108v.-109 akt i odpis KRS na k. 7-11 akt)

T. (...) w K. jest właścicielem działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,1086 ha, które stanowią plac przed garażami w zabudowie szeregowej, znajdującymi się za wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym w K. przy u. (...)16 A-C, przy czym dojazd do tych garaży – w tym do garażu położonego na działce nr (...) – możliwy jest tylko przez działki nr (...) i szlabany ustawione przez stronę powodową. Szlabany uruchamiane są pilotami znajdującymi się w posiadaniu właścicieli garaży. Pozwani otrzymali takiego pilota od A. M. przy nabyciu od niej garażu. Dysponowała ona nim wcześniej jako właściciel garażu na działce nr (...). Szlabany zostały zainstalowane przez stronę powodową w 2013 roku wskutek interwencji właścicieli garaży skarżących się na trudności z dojazdami do swych garaży wynikających z zastawiania od strony ulicy wjazdu na działki nr (...) przez samochody osób trzecich. Bieżącym utrzymaniem, konserwacją i naprawami zajmuje się strona powodowa, która też ponosi tego koszty.

(dowód: odpis księgi wieczystej (...) na k. 14-15 akt, odpis księgi wieczystej (...) na k. 16-17 akt, zeznania świadka M. P. z dnia 31.10.2018 r. na k. 108-108v. akt, zeznania świadka J. C. z dnia 31.10.2018 r. na k. 108v.-109 akt i zeznania pozwanego J. A. z dnia 31.10.2018 r. na k. 109-109v. akt)

W dniu 5.09.2013 r. T. (...) w K. zawarło z A. M. - jako właścicielką garażu na działce nr (...) – pisemną umowę o ustanowieniu odpłatnej służebności przejazdu i przechodu przez działki powoda nr (...) za opłatą roczną 61,50 zł, płatną do dnia 31 stycznia z góry za dany rok kalendarzowy. Również pozostali właściciele sąsiednich garaży podpisali ze stroną powodową podobne umowy.

(dowód: umowa odpłatnej służebności przechodu i przejazdu na k. 18 akt, zeznania świadka J. C. z dnia 31.10.2018 r. na k. 108v.-109 akt i zeznania pozwanego J. A. z dnia 31.10.2018 r. na k. 109-109v. akt)

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 16.12.2013 r. z A. M., pozwani K. A. i J. A. zostali współwłaścicielami, na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej, działki nr (...) o powierzchni 0,0019 ha (garaż w zabudowie szeregowej), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej (...) na k. 12-13 akt, umowa sprzedaży na k. 46-47 i 55-56 akt, zdjęcie satelitarne na k. 48 i 57 akt, mapa internetowa na k. 49 i 58 akt, zeznania świadka M. P. z dnia 31.10.2018 r. na k. 108-108v. akt, zeznania świadka J. C. z dnia 31.10.2018 r. na k. 108v.-109 akt i zeznania pozwanego J. A. z dnia 31.10.2018 r. na k. 109-109v. akt)

Od 2014 roku pozwany ma samochód osobowy marki A. (...), którym dojeżdża do garażu na działce nr (...) przez działki (...), należące do strony powodowej.

(dowód: zeznania pozwanego J. A. z dnia 31.10.2018 r. na k. 109-109v. akt, zeznania świadka M. P. z dnia 31.10.2018 r. na k. 108-108v. akt, zeznania świadka J. C. z dnia 31.10.2018 r. na k. 108v.-109 akt i zdjęcie satelitarne na k. 48 i 57 akt oraz mapa internetowa na k. 49 i 58 akt)

Pismami z dnia 5.05.2016 r., 27.05.2016 r. i 26.08.2016 r. strona powodowa wzywała pozwanych do zapłaty kwoty 61,50 zł tytułem rocznego wynagrodzenia za korzystanie z działek nr (...) w zakresie odpowiadającym służebności przechodu i przejazdu.

(dowód: wezwania do zapłaty na k. 19, 22 i 23 akt)

W dniu 5.05.2016 r. T. (...) w K. wystawiło pozwanym fakturę Vat nr (...) na kwotę 123,00 zł z terminem płatności do dnia 19.05.2016 r., tytułem wynagrodzenia za korzystanie z działek nr (...) w zakresie odpowiadającym służebności przechodu i przejazdu w latach 2015-2016.

(dowód: faktura na k. 26 akt)

Pismami z dnia 18.05.2016 r. i 12.09.2016 r. pozwani odmówili zapłaty stronie powodowej wynagrodzenia za korzystanie z działek nr (...) w zakresie odpowiadającym służebności przechodu i przejazdu.

(dowód: pisemne odmowy zapłaty przez pozwanych na k. 24 i 25 akt)

Sąd zważył:

Powództwo było uzasadnione.

Niewątpliwie, roszczenie strony powodowej nie było osadzone w reżimie odpowiedzialności kontraktowej. Pomiędzy bowiem T. (...). w K. oraz pozwanymi K. A. i J. A. nie doszło dotychczas do zawarcia jakiejkolwiek umowy, której przedmiotem miałoby być korzystanie przez pozwanych z działek strony powodowej nr 273 i 291 w zakresie odpowiadającym odpłatnej służebności przejazdu i przechodu (art. 145 k.c.).

Podnieść też trzeba, że – w świetle okoliczności sprawy – wykluczone było przyjęcie deliktowej odpowiedzialności pozwanych (art. 415 k.c.). Strona powodowa nie podnosiła w toku postępowania, że pozwani w wyniku swojego działania wyrządzili jej szkodę. Uzasadniając swoje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia powoływała się jedynie na fakt bezumownego korzystania przez pozwanych z jej działek.

Skoro tak, należało rozważyć odpowiedzialność pozwanych na gruncie przepisów regulujących rozliczenia pomiędzy właścicielem rzeczy i jej posiadaczem samoistnym, to jest art. 224 - 226 Kodeksu cywilnego. Wspomniane przepisy art. przewidują odpowiedzialność samoistnego posiadacza rzeczy względem jej właściciela, będącą uzupełnieniem roszczenia windykacyjnego o wydanie rzeczy i wiążą się z samoistnym posiadaniem rzeczy przez obowiązanego (zob. np. wyroku z dnia 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97 - Lex nr 164264). Samoistne posiadanie cudzej rzeczy jest tu wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną tych roszczeń. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 1974 r. (III CRN 287/74, Lex nr 7621), regulacje dotyczące roszczeń uzupełniających znajdują zastosowanie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych, rzecz stanowiąca własność jednej osoby znajduje się w posiadaniu innej osoby. Należy w tym kontekście podnieść, że pozwani w latach 2015 – 2016 korzystali bezumownie z działek strony powodowej w zakresie odpowiadającym odpłatnej służebności przejazdu i przechodu. Nie można więc co do zasady uznać pozwanych za samoistnych posiadaczy działek nr (...) (wyrok SN z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 121/10 - Lex nr 1298068). Okoliczność ta wykluczała odpowiedzialność pozwanych w oparciu o przywołane wyżej przepisy.

Na marginesie można jedynie dodać, że gdyby uznać pozwanych za posiadaczy zależnych wskutek zawarcia dorozumianej umowy o korzystanie przez nich z działek strony powodowej w zakresie odpowiadającym odpłatnej służebności przejazdu i przechodu, to otwarta zostałaby droga do ich odpowiedzialności na podstawie cytowanych wyżej przepisów poprzez art. 230 k.c. statuujący odpowiedzialność posiadacza zależnego względem właściciela rzeczy. Zgodnie bowiem z tą normą, przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Natura roszczeń z art. 224 i 225 k.c. jako żądań uzupełniających o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy, jest zbliżona do roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (wyrok SN z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 669/11 - OSNC 2013/3/38). Na podstawie art. 405 Kodeksu cywilnego możliwe było właśnie przyjęcie odpowiedzialności pozwanych. Korzystali oni bowiem nieodpłatnie i bezumownie z działek strony powodowej nr 273

i 291 w zakresie odpowiadającym odpłatnej służebności przejazdu i przechodu. Korzyść majątkową jaką odnieśli, to uzyskanie wzbogacenia z faktu posiadania przez nich prawa, które im nie przysługiwało.

Po myśli art. 405 Kodeksu cywilnego, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Powództwo może być konstruowane na zasadzie niesłusznego wzbogacenia zarówno wówczas, gdy nie ma innego środka do odzyskania doznanego uszczerbku majątkowego, jak i wtedy, gdy inne środki połączone są z większymi trudnościami, wyrażone przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 15 września 1945 r., C I 116/45, LexPolonica nr 362180 (PiP 1946, nr 4, s. 120; PN 1947, nr 5-6, s. 511). Wskazano w nim, że: „w szczególności przepisy te mają zastosowanie, gdy brak umownej lub deliktowej podstawy uwzględnienia roszczenia o zwrot nakładów i nie ma też możliwości dokonania rozliczeń na podstawie art. 224-230 k.c. Źródłem bezpodstawnie uzyskanej korzyści mogą być zdarzenia różnego rodzaju. W wyroku z 23 listopada 1998 r., II CKN 58/98 (LexPolonica nr 396134) Sąd Najwyższy dał temu wyraz, stwierdzając, że odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia obciąża wzbogaconego niezależnie od tego, w wyniku jakiego zdarzenia uzyskał korzyść majątkową. Może ona powstać zarówno w wyniku działania wzbogaconego, jak i nawet wbrew jego woli, z jego dobrą lub złą wiarą. Może być następstwem czynności zubożonego, osób trzecich, a nawet sił przyrody (w tym ostatnim wypadku powoływany jest akademicki przykład przemieszczenia się ryb między stawami w wyniku podniesienia się poziomu wody). Takie określenie źródeł odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia znalazło się w tezie wyroku Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2005 r., I CK 220/05 (LexPolonica nr 1538862).

Korzyść musi być - po pierwsze - uzyskana bez podstawy prawnej jakiegokolwiek rodzaju. Jest tak wówczas, gdy u jej podstaw nie leżą ani czynność prawna, ani przepis ustawy, ani orzeczenie sądu lub decyzja administracyjna (wyrok Sądu Najwyższego z 17 listopada 1998 r., III CKN 18/98 - LexPolonica nr 2120556).

Korzyść - po drugie - musi mieć wartość majątkową, możliwą tym samym do określenia w pieniądzu. Jest to więc wartość zwiększająca majątek wzbogaconego bezpośrednio lub, jak to ma miejsce w razie oszczędzenia koniecznego wydatku, w sposób pośredni.

Korzyść majątkowa musi być - po trzecie - uzyskana kosztem innej osoby. Nie oznacza to, że określona wartość musi wyjść z jej majątku. Jej zubożenie może polegać także na nieuzyskaniu spodziewanej korzyści, np. zapłaty za świadczone usługi. Oznacza to istnienie równoległego powiązania pomiędzy wzbogaceniem po jednej stronie, a zubożeniem - po drugiej, chociaż nie muszą to być zawsze wartości jednakowe.

Okoliczności niniejszej sprawy określają jeden ze sposobów bezpodstawnego wzbogacenia. Odnosi się on do aktywów majątku wzbogaconych pozwanych z powodu korzystania przez nich bezumownie z usług świadczonych przez zubożoną stronę powodową, która ponosiła koszty zainstalowania szlabanów, ich utrzymania i napraw oraz utrzymani porządku i oświetlenia na działkach nr (...). Z tej racji powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Za miarodajną Sąd uznał wskazaną przez stronę powodową wysokość dochodzonego wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości na kwotę 61,50,00 zł rocznie, albowiem stawka takiej opłaty wyznaczona była umownie już wcześniej poprzedniemu właścicielowi garażu, a także innym właścicielom garaży sąsiednich. Zgodnie zresztą z treścią art. 322 k.p.c., gdy w sprawie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia sąd uzna, że ścisłe udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy.

Odpowiedzialność pozwanych była solidarna, albowiem dotyczyła ich wspólnego majątku małżeńskiego (art. 366 i nast. k.c.).

Sąd uznała za wiarygodne zarówno zeznania świadka J. C., jak i zeznania świadka M. P.. Ich zeznania były logiczne, konsekwentne, spójne wewnętrznie i korelowały ze sobą, a ponadto znajdowały oparcie w pozostałym materiale dowodowym, w tym zwłaszcza w zebranej przez Sąd dokumentacji. Na podstawie tychże zeznań i zebranych

dokumentów, możliwe było zrekonstruowanie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Również zeznania pozwanego J. A. przystawały do zeznań świadków i z podobnych jak wyżej przyczyn zasługiwały na wiarygodność.

Mając na uwadze ustalone w sprawie okoliczności oraz przywołane wyżej motywy – po myśli przywołanych wyżej przepisów – orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie II wyroku znajduje uzasadnienie w treści art. 98 k.p.c. Strona powodowa poniosła następujące koszty procesu: zastępstwo procesowe w kwocie 107,00 zł i opłata sądowa w kwocie 30,00 zł. Należał się jej zwrot tych kosztów od pozwanych.