

Sygn. akt II Ca 609/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Arkadiusz Lisiecki (spr.)
Sędziowie	SSO Paweł Hochman SSO Dorota Krawczyk
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa M. K., S. K.

przeciwko K. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Bełchatowie

z dnia 7 lipca 2014 roku, sygn. akt I C 330/13

**oddala apelację.**

Sygn. akt II Ca 609/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Bełchatowie po rozpoznaniu sprawy z powództwa S. K. i M. K. przeciwko K. P. o zapłatę 3000,00 złotych oddalił powództwo.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

S. i M. małżonkowie K. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...). Przedmiotową nieruchomość kupili od M. B. w 1976 r.

M. B. sprzedając uczestnikom S. i M. małżonkom K. działkę nr (...) pozostawiła sobie działkę usytuowaną w głębi za działką powodów. Nieruchomość nabyta przez powodów jest obciążona służebnością przejazdu na rzecz działki na zapleczu położonej w Z. przy ul. (...).

Z przedmiotowego przejazdu przez pas gruntu na działce powodów korzystają również odpłatnie C.właściciele działki nr (...)oraz M.właściciele działki numer (...). Korzystanie przez małżonków C.z przedmiotowego dojazdu odbywa się na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Bełchatowie wydanego w sprawie I Ns 390/09, w którym sąd ten ustanowił m.in. przez działkę nr (...)na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości nr (...) służebność drogi koniecznej.

Działka numer (...)stanowi własność Gminy Z.i zamieszkiwana jest przez lokatorów. Nieruchomością zarządza (...)w Z..

Z przedmiotowego pasa gruntu należącego do powodów korzystano powszechnie do 2010 roku, który to pas stanowił dojazd do posesji znajdujących się za nieruchomością powodów nie mających dostępu do drogi publicznej. Korzystali z niego również lokatorzy Gminy Z.. Po 2010 r. powodowie zaczęli utrudniać korzystanie z tego pasa gruntu również Gminie Z. i jej lokatorom. Dnia 19 maja 2011 roku zawarta została umowa pomiędzy powodami a Gminą Z. na podstawie której powodowie zgodzili się na udostępnienie przejazdu przez część ich działki w zakresie niezbędnym do normalnego korzystania z nieruchomości najemcom Gminy Z. . Odpłatność za cały rok wyniosła 123 zł .

Wyrokiem z dnia 11 października 2011 roku Sąd Rejonowy w Bełchatowie oddalił powództwo S. K. i M. K. przeciwko Gminie Z. o zapłatę kwoty 4684,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości przez pozwaną w postaci dojazdu do działki numer (...) przez okres 10 lat.

Pozwany K. P.od 1992 roku prowadzi działalność gospodarczą - wywóz nieczystości płynnych na terenie gminy Z.. Od 2000 roku świadczy usługi na rzecz Gminy Z.- (...)polegające na wywozie nieczystości płynnych z nieruchomości zarządzanych przez zleceniodawcę . Usługi te wykonywał również poprzez wywóz nieczystości z działki stanowiącej własność Gminy Z.znajdującej się przy ulicy (...)o numerze ewidencyjnym (...). Pozwany w celu odbioru nieczystości korzystał z pasa gruntu nieruchomości będącej własnością powodów. Do 2010 roku swobodnie korzystał z nieruchomości odbierając nieczystości również od Państwa C., M.jak i powodów. Pozwany do 2010 roku nie wiedział, iż pas gruntu, którym wjeżdża na działkę numer (...)był własnością powodów.

Po 2010 r., kiedy powodowie zaczęli utrudniać korzystanie z tego pasa gruntu również pozwanemu zakazali wjeżdżać na teren ich działki . Odbiór nieczystości odbywał się po interwencjach ze strony właściciela nieruchomości numer (...)–Gminy Z.reprezentowanej przez (...)

Powodowie dnia 11 marca 2013 roku zawarli z Gminą Z. umowę o ustanowienie odpłatnej służebności przejazdu na nieruchomości stanowiącej ich własność z pasem gruntu o szerokości 3,8 m w zakresie udostępnienia przejazdu podmiotom wynajętym przez Gminę do wywozu ścieków komunalnych. Umowa obowiązywała do końca roku 2013. Odpłatność została ustalona na 600 zł rocznie.

W kolejnej umowie za rok 2014 odpłatność została ustalona na 700 zł za rok.

Wywóz nieczystości przez pozwanego następował po wcześniejszym ustalonym dokładnym terminie pomiędzy jego zleceniodawcą oraz powodami.

Mając tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Pozwany korzystał z części nieruchomości powodów tj. działki gruntu nr (...)w zakresie dojazdu do działki Gminy Z.o numerze (...), był posiadaczem w złej wierze. Nie dysponował bowiem żadnym dokumentem prywatnym ani urzędowym, żadną umową ani orzeczeniem uprawniającym do naruszania i ograniczania własności powodów aż do 2013 roku . Oceny tej nie zmienia fakt tolerowania tego posiadania przez powodów. Z faktu nieegzekwowania przez powodów swoich praw nie można wnosić, że doszło między stronami do zawarcia per facta concludentia umowy nienazwanej o nieodpłatne korzystanie z gruntu. Taka umowa wymaga tego aby strony miały świadomość jej istnienia, wymaga zgodności zewnętrznego zachowania z wewnętrznym przekonaniem o istnieniu uprawnienia każdej z nich.

Nie egzekwowanie przez powodów swoich uprawnień bez wyraźnego zwolnienia pozwanego z zapłaty wynagrodzenia za korzystanie nie może być traktowane jak jednoznaczne zawarcie nieodpłatnej umowy. Nie świadczy to również o definitywnej rezygnacji z możliwości dochodzenia zapłaty w późniejszym terminie. Osoba decydująca się na zajęcie cudzego terenu bez uregulowania swych praw i obowiązków z właścicielem nieruchomości powinna liczyć się ze skutkami dysponowania nieruchomością bez podstawy prawnej.

Stosownie do treści art. 224 § 2 i art. 225 KC posiadacz w złej wierze jest obowiązany m.in. do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 KC powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Z reguły najbardziej miarodajne są stawki przeciętne w danej okolicy czynszu dzierżawnego.

PStrona powodowa żądała od pozwanego zasądzenia kwoty 3000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powodów wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Mimo pouczenia powodów działających bez adwokata w trybie art. 5 KPC o treści art. 6 KC, nie zostały przez stronę powodową udowodnione wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności a mianowicie wysokość żadanego wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości a nie ulega wątpliwości, że jest to okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia.

Nie można uznać by ściśle udowodnienie żądania wynagrodzenia było niemożliwe lub znacznie utrudnione co uzasadniałoby ewentualne zasądzenie odpowiedniej sumy według oceny Sądu stosownie do art. 322 KPC.

Całkowicie nieprzydatne w kwestii wysokości wynagrodzenia są natomiast wyliczenia przedstawione przez powodów w uzasadnieniu pozwu. Wyliczenia te - opierające się na stawkach przyjętych w umowie o ustanowienie służebności przejazdu z Gminą Z.. Powodowie sami przyjęli połowę z ustalonej z Gminą Z. kwoty 700 zł co i tak w konsekwencji nie daje kwoty żądanej 3000 zł za 9 lat bezumownego korzystania z ich działki.

Wyliczenia te są całkowicie nieadekwatne do sposobu wyliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu o jakim mowa w art. 224 KC. Ponadto powodowie nie udowodnili z jaką częstotliwością pozwany korzystał z ich nieruchomości w czasie objętym pozwem co również miałyby wpływ na wysokość wynagrodzenia. Nie można tego ustalić ani na podstawie zeznań świadków przesłuchanych w sprawie ani powodów. Jedynie pozwany załączył dokumenty z których wynika, iż wywóz nieczystości z działki Gminy Z. następował do 2011 roku raz, dwa razy do roku.

Mając na względzie powyższe i uznając, że powodowie nie wykazali zgodnie z ciężącym na nich obowiązkiem dowodzenia zasadności żądania wynagrodzenia w kwocie wskazanej w pozwie, Sąd oddalił powództwo w całości.

Na uwagę ponadto zasługuje zarzut podniesiony przez pozwanego a mianowicie brak legitymacji biernej w postępowaniu.

Słusznie pozwany wskazał, iż działał on jedynie jako usługodawca na rzecz Gminy Z. zgodnie z zawartą umową o wywóz nieczystości z działki Gminy Z.. Wykonywał usługi na rzecz Gminy Z..

Zaznaczyć należy, że powodowie z Gminą Z. a nie z pozwanym negocjowali i w konsekwencji zawierali umowy odpłatne o udostępnienie przejazdu przez swą działkę podmiotom wynajętym przez Gminę do wywozu ścieków komunalnych .

Z uwagi na powyższe zasadnym wydaje się zarzut braku legitymacji biernej po stronie pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w całości. Apelacja zaskarżonemu orzeczeniu zarzuca:

1. błąd w ustaleniach faktycznych a polegający na bezpodstawnym przyjęciu, iż:

- Sąd I instancji nie miał obowiązku dopuszczenia dowodu nie wskazanego przez strony z urzędu;
- sytuacja procesowa nie miała wyjątkowego charakteru;
- powodowie nie udowodnili, z jaką częstotliwością pozwany korzystał z ich nieruchomości;
- występuje brak legitymacji biernej podniesiony przez pozwanego.

2. obrazę przepisów postępowania poprzez bezpodstawne nie dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego sądowego, celem wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Wskazując na powyższe wnosili o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu oraz obciążenie pozwanego kosztami postępowania sądowego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:** apelacja nie jest zasadna.

Nie można czynić Sądowi I instancji zarzutu popełnienia błędu w ustaleniach faktycznych. Z przeprowadzonych bowiem przez ten Sąd dowodów wynika, że nieruchomość zabudowana budynkiem ( działka nr (...) ), której właścicielem jest Gmina Z. nie ma dostępu do drogi publicznej. Faktem niespornym jest, że działka powodów jest już obciążona na rzecz innych sąsiednich ( względem działki nr (...) ) nieruchomości służebnością drogi koniecznej. Z pasa gruntu przeznaczonego zaś na drogę konieczną korzystał pozwany, który świadczył jedynie usługi wywozu nieczystości z działki nr (...), na zlecenie zarządcy tej nieruchomości.

Strona powodowa co jest niesporne ustaliła z Gminą Z. zasady odpłatności za korzystanie ze służebnego pasa gruntu w latach 2013 i 2014 z uwagi na konieczność wywozu nieczystości.

W świetle powyższego zasadnie Sąd Rejonowy podnosi, że skoro pozwany świadczy jedynie usługi wywozu nieczystości na rzecz Gminy Z., to nie jest on biernie legitymowany w niniejszym procesie. Taką legitymację posiada natomiast właściciel nieruchomości nr (...) tj. Gmina Z..

Skoro pozwany nie jest biernie legitymowany w niniejszym procesie, to brak jest podstaw prawnych do zasądzenia od niego na rzecz strony powodowej dochodzonej kwoty. W ocenie Sądu Okręgowego oddalenie powództwa w tym stanie rzeczy jest zasadne.

Nie można czynić Sądowi I instancji zasadnie zarzutu obrazę przepisów prawa procesowego poprzez nie przeprowadzenie z urzędu dowodu z opinii biegłego sądowego w celu określenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie ze spornego przejazdu.

Trafnie podnosi tenże Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Strona powodowa była przez Sąd Rejonowy pouczona stosownie do treści art. 5 k.p.c. o konieczności udowodnienia faktów, z których chce wywodzić skutki prawne. W sprawie niniejszej nie było natomiast potrzeby przeprowadzenia tego dowodu z urzędu. W świetle poczynionych bowiem ustaleń faktycznych prowadzenie tego dowodu z urzędu nie było niezbędne do oceny zasadności roszczenia, z uwagi na brak legitymacji biernej po stronie pozwanego, co wyjaśniono wyżej.

Z tych wszystkich powodów Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.