

Sygn. akt XII Ga 149/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XII Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bożena Kachnowicz - Kokot (spr.)

Sędziowie: SSO Jolanta Safader – Skwarlińska

SSR Grażyna Tarkowska

Protokolant: sek. sąd. Beata Golan

po rozpoznaniu w dniu 06 czerwca 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

z powództwa Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

przeciwko pozwanej E. J.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu z dnia 30 listopada 2012 roku, sygn. akt V GC 653/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt XII Ga 149/13

o.o.o.1.UZASADNIENIE

Powódka Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. domagała się zapłaty od pozwanej E. J. kwoty 11.124,00zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność powódki położonej w O. przy ulicy (...), działka (...) za okres od lutego do lipca 2011 roku oraz kosztów procesu w tym także kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwana prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie wywozu śmieci, utylizacji śmieci oraz skupu złomu dlatego też do jej siedziby przez drogę stanowiącą własność powódki stale przejeżdżają duże ciężarowe samochody. Nadto pracownicy pozwanej dojeżdżają do pracy samochodami osobowymi i parkują je też na tej drodze. Pozwana nie uczestniczy w kosztach utrzymania drogi, a intensywna eksploatacja przez pozwaną doprowadziła do jej dewastacji. Z uwagi na bezskuteczność próśb powódki o uregulowanie zasad korzystania z tej nieruchomości powódka zagroziła wjazd na drogę. Ostatecznie strony w dniu 26 kwietnia 2010 roku zawarły ugodę, na mocy której powódka zobowiązała się nie blokować wjazdu na posesję pozwanej. Strony jednak w ugodzie nie ustaliły zasad pokrywania odpłatności za korzystanie z przejazdu przez drogę powódki. Powódka wskazała, że

miesięczna kwota wynagrodzenia za korzystanie z drogi wynosi w jej ocenie 3.707,91 zł z czego przynajmniej 50% winna pokrywać pozwana. Na kwotę tą składają się podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, administrowanie, utrzymanie porządku oraz czynsz według średnich cen.

W dniu 24 stycznia 2012 roku wydano wyrok zaoczny, w którym zasądzone od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.124,00 zł oraz kwotę 2.974,00 zł tytułem kosztów postępowania.

Od powyższego wyroku zaocznego pozwana złożyła sprzeciw zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska, zarzuciła, iż żądane pozwem świadczenie jest nienależne. Pozwana podała, że wielokrotnie podejmowała z powódką negocjacje odnośnie uregulowania korzystania z drogi, jednak strony w tej kwestii nie porozumiały się. W ocenie pozwanej żądane przez powódkę wynagrodzenie za korzystanie z drogi jest zawyżone. Pozwana zakwestionowała żądanie powódki zarówno co do zasady jak i wysokości. Nadto wskazała, że wbrew twierdzeniom powódki, tylko ona dba o stan techniczny drogi i porządek, gdyż to jej pozwanej sprzątają drogę, łatają dziury, zimą posypują drogę piaskiem, odśnieżają czy skuwają lód. Pozwana podkreśliła, że z drogi tej korzystają również inni przedsiębiorcy, nie tylko ona, a nadto wskazała, iż stan techniczny tej drogi jest fatalny.

Na rozprawie w dniu 03 kwietnia 2012 roku powódka sprecyzowała swoje żądanie wskazując, że domaga się zapłaty z tytułu bezumownego korzystania przez pozwana z jej drogi, zaś wywodzi je z przepisu art.230kc w części dotyczącej korzystania z rzeczy i naprawienia szkody z powodu pogorszenia rzeczy. Wskazała również, że pozwana posiada jej rzecz w złej wierze. Powódka stwierdziła ponadto, że kwota której się domaga dotyczy roszczenia odszkodowawczego, ale w niewielkiej części, zaś pozostała część dotyczy wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. (protokół rozprawy k.113)

Ostatecznie wyrokiem z dnia 30 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy wyrok zaoczny z dnia 24 stycznia 2012 r. uchylił i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.186,50 zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt I). Ponadto zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.871,18 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II) i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Elblągu od powoda kwotę 573,08 zł a od pozwanej kwotę 44,43 zł tytułem zwrotu wydatków (pkt III).

Powyższe rozstrzygnięcie wydano na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Powódka prowadzi działalność gospodarczą w O. przy ulicy (...). Pozwana zaś prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...), a miejsce jej wykonywania to również O. ulica (...). Powódka jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Ostródzie. Składa się ona z działek nr (...). Nie jest obciążona żadnym ograniczonym prawem rzeczowym. W ewidencji gruntów w/w działki określone są jako grunty przemysłowe. Działki nr (...) są po części wykorzystywane są jako droga wewnętrzna prowadząca bezpośrednio z drogi publicznej zarówno do przedsiębiorstwa powódki jak i pozwanej oraz innych przedsiębiorców i stanowi jedyny dojazd dla tych przedsiębiorców do drogi publicznej. Powierzchnia działki nr (...) wykorzystywana na drogę wynosi 511 m². Przez szerokość tej działki przebiega droga tj. pas szerokości około siedmiu metrów, umożliwiając przejazd dużych samochodów, w taki sposób aby zdołały się minąć. Sąd Rejonowy ustalił udział współużytkowników w korzystaniu i eksploatacji drogi w 40% przez właściciela – powódkę oraz w 60 % przez pozostałych współużytkowników, w tym w 45 % przez pozwaną. Do obsługi przedsiębiorstwa realizującego proces przetwarzania odpadów pozwana wykorzystuje specjalistyczne pojazdy do wożenia odpadów typu hakowiec R. (...), hakowiec M. (...), hakowiec S. 82, hakowiec S. 113, śmieciarka M. (...), dostawczy M. (...), dostawczy V. (...) i V. (...), których maksymalny tonaż wynosi 10 ton. W. one dziennie około 15 kursów. Ponadto kilka razy dziennie do pozwanej przyjeżdżają klienci samochodami osobowymi. Droga przebiegająca przez działkę (...) z jednej strony jest odgradzona przez powódkę płotem a po drugiej poboczem wykorzystywanym przez inne przedsiębiorstwa. Wolny pas pobocza znajduje się przy przedsiębiorstwie (...), wykorzystywanym przez tą firmę na parking. Większość samochodów jadących w przeciwnych kierunkach po tej drodze jest w stanie się wyminąć. Jednakże zwłaszcza zimą pojazdy muszą zatrzymać się w oczekiwaniu, aż przejedzie pojazd z naprzeciwka. Pozwana zatrudnia około trzydziestu pracowników i część z nich dojeżdża do pracy samochodami osobowymi, które parkuje na terenie przedsiębiorstwa pozwanej lub na

parkingu przy ulicy (...). Powódka do prowadząc działalność gospodarczą wykorzystuje samochody ciężarowe o wadze przewyższającej 10 ton, dźwigi 30-40 tonowe oraz samochody wożące kruszywo o nośności około 40 ton. Pozwana przejeżdża po tej drodze lżejszymi pojazdami od powódki tj. ok. 30 samochodów dziennie. Odcinek drogi znajdujący się na działce nr (...) jest w złym stanie technicznym są bowiem na nim tylko pozostałości asfaltu oraz wiele dziur, co znacznie utrudnia przejazd. W zasadzie tylko pracownicy pozwanej dokonują łatania dziur, uzupełniając je tłuczniem albo destruktem średnio raz na dwa tygodnie jednakże wyrównując tylko te najbardziej uciążliwe dziury. W soboty zaś pracownicy sprzątają drogę, zagrabiają ją i zbierają i wywożą papiery zaś zimą odśnieżają i skuwają lód posypując piachem. Poza pozwaną oraz firmą (...) nikt inny nie dba o stan tej drogi. W dniu 26 kwietnia 2010 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w O. odbyło się spotkanie w sprawie konfliktu dotyczącego prawa do korzystania z działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną, oznaczonej w ewidencji jako działka nr (...), w którym uczestniczyli przedstawiciele powódki i pozwanej. Strony ustaliły wówczas, że do czasu rozstrzygnięcia przez sąd zasad korzystania z działki nr (...) przez firmę pozwaną, a także firmy i osoby będące właścicielami sąsiednich nieruchomości, powódka wyraża zgodę na prawo przejścia i przejazdu na rzecz wszystkich użytkowników i właścicieli działek o nr ewidencyjnym 104/29, 104/30, 104/31, 104/32, 104/28, 104/21, 104/22, 104/23, 104/24, 104/26, 104/27. Ustalono też, iż na ten czas powódka zaprzestanie grodzenia i stawiania słupków w obrębie działki (...). Pozwana oświadczyła zaś, że wraz z właścicielami nieruchomości sąsiednich zaprzestanie blokowania przedmiotowej nieruchomości i będzie korzystała z niej wyłącznie na zasadach przejścia i przejazdu. Powyższe ustalenia nie dotyczą bramy wjazdowej na działkę (...), której budowę powódka dokończy z zachowaniem 1,5 m odległości od budynku. Strony bezskutecznie podejmowały próby zawarcia porozumienia w sprawie ustalenia odpłatności za korzystanie z drogi usytuowanej na działkach nr (...). W piśmie z dnia 30 czerwca 2011 roku powódka nie zaakceptowała wysokości odpłatności zaproponowanej przez pozwaną, wskazując, że odpłatność za korzystanie z działki nr (...) powinna wynosić łącznie za miesiąc 2.169,97 zł (suma kwot 42,06 zł - podatek od nieruchomości, 15,38 zł - ubezpieczenie, 288,40 zł - administrowanie, 360,50 zł - utrzymanie porządku, 865,20 zł - czynsz, 598,43 zł fundusz remontowy), zaś za korzystanie z działki nr (...) wynosić łącznie 3.707,91 zł, (suma kwot 71,87 zł - podatek od nieruchomości, 26,28 zł - ubezpieczenie, 492,80 zł - administrowanie, 616 zł - utrzymanie porządku, 1.478,40 - czynsz, 1022,56 zł fundusz remontowy). W przypadku obu działek Ponadto powódka określiła też procentowy udział korzystania z obu ww. działek tj. 50 % przez pozwaną. Dlatego też w jej ocenie pozwana powinna zapłacić za korzystanie z działki (...) kwotę 1.084,99zł miesięcznie, a za działkę nr (...) kwotę 1.853,96zł miesięcznie. Powódka wezwała pozwaną do zapłaty łącznej kwoty 66.741,84 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości, co odpowiada opłacie w wysokości 1.853,94 zł za 36 miesięcy. Nadto w wezwaniu tym wskazała, że opłata 1.853,94 zł powinna być uiszczana przez pozwaną w terminie 7 dni od dnia po upływie każdego następnego miesiąca.

Pozwana przyznała, że w okresie od lutego do lipca 2011 roku korzystała z przedmiotowej nieruchomości powódki razem z innymi przedsiębiorcami, którzy do swoich przedsiębiorstw dojeżdżają tą samą drogą. Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że strony procesu są przedsiębiorcami, dlatego też w toku niniejszego procesu zastosowanie miały przepisy D. IVa. Postępowanie w sprawach gospodarczych Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu sprzed 03 maja 2012 roku. Powódka w pozwie oraz pozwana w sprzeciwie od wyroku zaocznego z uwagi na dyspozycję systemu prekluzyjnego zawartego w przepisach art. 479¹² § 1 kpc oraz art. 479¹⁴ § 2 kpc w zw. z art. 479¹⁸ § 3 kpc zobowiązane były podać wszystkie twierdzenia, zarzuty i dowody na ich poparcie pod rygorem utraty prawa ich powoływania w toku postępowania, chyba że wykażą, że ich powołanie nie było możliwe albo że potrzeba powołania wynika później i uczynią to w terminie dwóch tygodni od tego momentu. Przy czym sąd Rejonowy zauważył, że z art. 479¹² k.p.c. nie wynika obowiązek przewidywania przez powoda jakie możliwe zarzuty podniesie pozwany, lecz obowiązek odniesienia się do znanych mu w chwili wnoszenia pozwu twierdzeń i dowodów, ale tylko tych które wskazują, że jego powództwo jest zasadne. Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy na podstawie art. 217 § 2 kpc pominął wniosek dowodowy powódki o przesłuchanie w charakterze świadków P. B., M. K. (1), K. W. oraz W. S. na okoliczność korzystania przez pozwaną z nieruchomości stanowiącej własność powódki w okresie wskazanym w pozwie. Zdaniem Sądu Rejonowego wprawdzie powódka w piśmie procesowym z dnia 22 lutego 2012 roku rozszerzyła tezę dowodową w odniesieniu do tych świadków jednakże jako sprekludowany nie podlegał uwzględnieniu a ponadto nie zostało wykazane, aby potrzeba rozszerzenia tezy dowodowej dotyczącej ww. świadków wynikała później, bądź takie sformułowanie jej

wcześniej było niemożliwe. Sąd Rejonowy podkreślił, że oprócz dowodu z zeznań świadków do ustalenia stanu faktycznego posłużyła też opinia biegłego sądowego z zakresu (...). oceniona przy zastosowaniu art. 233 § 1 kpc. Sąd Rejonowy uznał tę opinię jako sporządzoną rzetelnie, w sposób wyczerpujący został omówiony jej przedmiot. Ponadto biegła złożyła uzupełnienie swojej opinii na piśmie oraz stosowne wyjaśnienia na rozprawie w dniu 20 listopada 2012r. Biegła sądowa racjonalnie i przekonująco przedstawiła i uzasadniła nie tylko tok swojego rozumowania, ale także założenia, które posłużyły jej do opracowania opinii i w oparciu, o które wyciągnęła wnioski końcowe. Wnioski końcowe opinii jak i wyjaśnienia biegłego złożone w odpowiedzi na zarzuty na rozprawie były jednoznaczne i stanowcze, stanowiły logiczną konsekwencję rozważań zawartych w opinii. Ponadto biegła w opinii ustosunkowała się do różnych możliwych sytuacji, dlatego też różne warianty wyliczeń wynagrodzeń zawarte w opinii nie dyskredytują jej i pozwalają zweryfikować ostatecznie przyjętą przez biegłą kwotę. Ponadto opinia znalazła potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, w szczególności w zeznaniach świadków A. B. I M. B., zeznających na okoliczność intensywności eksploatacji przez wszystkich uczestników drogi. Sąd Rejonowy podkreślił, iż zarzuty do opinii nie zmieniły stanowiska biegłej z opinii pisemnej, zaś wyjaśnienia złożone na rozprawie stanowiły jedynie uzupełnienie tego stanowiska. Powyższe w ocenie Sądu Rejonowego stanowiło więc uzasadnioną podstawę do oddalenia wniosku dowodowego powódki o sporządzenie uzupełniającej opinii zwłaszcza, że powódka na rozprawie w dniu 20.11.2012r. mogła zadając pytania biegłej wyjaśnić ewentualne wątpliwości i i kwestie niezrozumiałe. Sąd Rejonowy podkreślił, że biegła kilkakrotnie, w szczególności w wyjaśnieniach na rozprawie, wskazywała, że dokonując wyliczenia brała pod uwagę stopień eksploatacji drogi przez pozwaną, uzasadniła przyjęty przez siebie sposób eksploatacji drogi przez jej użytkowników. Sąd Rejonowy uznał, że powódka udowodniła, iż jest właścicielem przedmiotowej działki nr (...), która jest wykorzystywana, jako droga dojazdowa do, między innymi, przedsiębiorstw stron usytuowanych w O. przy ulicy (...), iż pod drogę przeznaczone jest z ogólnej jej powierzchni 511 m², iż w okresie od lutego do lipca 2011r. pozwana korzystała z tej drogi. Ponadto, iż pozwana nie ma innego dojazdu do swojego przedsiębiorstwa oraz że na dzień orzekania nie wystąpiła z wnioskiem o ustanowienie służebności gruntowej. Skonfliktowane strony niniejszego procesu nie zawarły też żadnej innej umowy, która regulowałaby sposób korzystania przez pozwaną z przedmiotowej drogi.

Odnosząc się do wskazanej w pozwie przez powódkę podstawy prawnej tj. przepisów art. 229 kc i 230 kc. Sąd Rejonowy wskazał, że nie jest związany wskazaną podstawą prawną a ponadto na rozprawie w dniu 3 kwietnia 2012r. powódka wskazała, iż część jej roszczenia stanowi odszkodowanie. W toku całego procesu nie wskazała jednak kwoty odszkodowania jak i nie przedstawiła żadnych twierdzeń i dowodów na tę okoliczność. Dlatego też Sąd Rejonowy uznał, że powódka żądała wynagrodzenia za korzystanie z jej rzeczy stąd też postępowania dowodowego w tym zakresie Sąd ten nie prowadził. Odnosząc się do przepisu art. 229 § 1 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że nie stanowi on materialnej podstawy roszczeń właściciela rzeczy o wynagrodzenie za korzystanie z niej, lecz zawiera normę regulującą szczególny termin przedawnienia roszczeń właściciela rzeczy w stosunku do jej posiadacza o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości oraz naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy, w przypadku jej zwrotu przez posiadacza. Z kolei art. 230 k.c. reguluje tak jak i art. 224 - 229 k.c. - stosunki między właścicielem a bezumownym (bezprawnym) posiadaczem zależnym, który bez żadnego tytułu włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336). Sąd Rejonowy przywołał w tym miejscu zarówno orzecznictwo Sądu Najwyższego jak i poglądy komentatorów, z których wynika, że art. 230 dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego prawa skutecznego względem właściciela. Jeżeli zaś nakładów na rzecz dokonał posiadacz zależny, któremu do władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku prawnego będącego podstawą prawa posiadacza. Ponadto „za posiadacza zależnego w rozumieniu art. 230 k.c. należy uważać posiadacza, który wykonując władztwo nad rzeczą nie ma do tego odpowiedniego prawa skutecznego względem właściciela albo też prawo takie miał, lecz je następnie utracił. Posiadacz zależny, który swoje władztwo nad rzeczą wywodzi od innego posiadacza nieuprawnionego i który o tym wie, powinien być traktowany w zasadzie jako posiadacz w złej wierze i podlega zaostrzonej odpowiedzialności przewidzianej w art. 225 k.c. Zgodnie zaś z art. 352 § 1 k.c. posiadaczem służebności jest ten, kto korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności i o tym jego charakterze przesądza sam fakt posiadania. Podobnie jak posiadanie samoistne jest „cieniem” własności, tak samo posiadanie (zależne) służebności

jest „cieniem” służebności. Oznacza to, że posiadanie służebności polega na korzystaniu z cudzej nieruchomości w taki sposób, w jaki czyni to mający służebność. Z posiadaniem takim łączy się zawsze określona władza nad rzeczą, przedmiotem posiadania mogą więc być tylko służebności czynne, zarówno gruntowe, jak i osobiste. Swoistą cechą tego posiadania jest to, że władztwo posiadacza polega na korzystaniu z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, a więc może być wykonywane sporadycznie, jednak musi mieć cechę stabilności. Gdyby bowiem akty faktycznego wykonywania służebności były przypadkowe i nie miały charakteru stabilności, to nie byłyby przejawem posiadania, a tym samym nie mogłyby stanowić przedmiotu ochrony posiadania. Sąd Rejonowy w związku z powyższymi ogólnymi rozważaniami wskazał, zatem, że pozwana nieprzerwanie od kilku lat korzysta z nieruchomości powódki tj. z drogi, ewidentnie w sposób mający zarówno cechy stabilności, jak i trwałości, skoro w tym okresie każdego dnia jej samochody przejeżdżały tą drogą. Pozwana nie zawarła z powódką umowy o korzystanie z pasa gruntu - drogi stanowiącego jej własność, a także pozwanej nie przysługuje tytuł prawny do korzystania z tej nieruchomości. Taki stan rzeczy nie był akceptowany przez powódkę, o czym świadczy korespondencja między stronami poprzedzająca wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie oraz treść ugody zawartej w Gminie O. dnia 26.04.2010r. Co prawda powódka wyraziła w ugodzie zgodę na przejazd i przejście na wszystkich użytkowników i właścicieli działek sąsiednich, ale do czasu rozstrzygnięcia zasad korzystania z działek (...) przez sąd. Żadna ze stron nie wystąpiła o uregulowanie takiego sposobu korzystania przez sąd. Od marca 2011r. oczywistym stało się też, że powódka nie toleruje już dalszego korzystania przez pozwaną z jej nieruchomości. Rozważając Sąd Rejonowy wskazał, że właściciel nieruchomości obowiązany jest wykazać złą wiarę jej posiadacza, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary (art. 7 i 224 k.c.). Dobrą wiarę posiadacza wyłącza bowiem zarówno jego wiedza o stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności) w wyjaśnieniu przysługujących mu praw. W ocenie tego Sądu powódka udowodniła, złą wiarę pozwanej jako posiadacza skoro pozwana nie pozostaje w błędnym, usprawiedliwionym konkretnymi okolicznościami przeświadczeniu o przysługującym jej prawie do korzystania z cudzej nieruchomości. Zwłaszcza, że pozwana nie zaprzeczała, iż korzystając z przedmiotowej drogi wiedziała, że nie przysługują jej wobec właściciela - powódki żadne prawa rzeczowe ani obligacyjne. Ponadto w kontekście wieloletniego sporu stron pozwana posiadała też wiedzę o tym, że nie posiada żadnego tytułu prawnego do przedmiotowej drogi. Także z treści ugody z dnia 26.04.2010 r. wynika, że oczywistym dla stron było to, że sporną kwestię zamierzają rozwiązać w drodze procesu sądowego. Tym samym powyższe okoliczności przemawiają zdaniem Sądu Rejonowego za uznaniem, iż pozwana była posiadaczem służebności w złej wierze w spornym okresie. Dalej Sąd R. uznał, że art. 352 § 2 k.c. nie wyłącza dopuszczalności żądania przez właściciela lub wieczystego użytkownika wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości przez posiadacza służebności. Z użycia w tym przepisie sformułowania „stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy” nie można wnioskować, że w tym zakresie wyłączone zostały uprawnienia właściciela, wynikające z art. 224 i art. 225 w zw. z art. 230 i k.c. Za przyznaniem właścicielowi (wieczystemu użytkownikowi) określonych tam roszczeń przemawia wykładnia systemowa i potrzeba zapewnienia najszerszej ochrony prawa własności przed różnymi formami jego naruszania. Sąd Rejonowy wskazał dalej, że w doktrynie prawa cywilnego i w orzecznictwie sądów dominuje przekonanie o obowiązku posiadacza służebności zapłaty właścicielowi (wieczystemu użytkownikowi) stosownego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (w sposób odpowiadający treści służebności). Odpowiednie stosowanie przepisów o posiadaniu rzeczy odnosi się, więc do tych przepisów, które nie mogą być stosowane do posiadania służebności ze względu na naturę tego prawa. Sąd Rejonowy przywołał szereg orzeczeń Sądu Najwyższego świadczących o braku podstaw do wyłączenia roszczenia właściciela - wieczystego użytkownika. Właściciel nieruchomości (jej wieczysty użytkownik) może zatem wystąpić względem korzystającego z jego nieruchomości bez tytułu prawnego, w złej wierze, z roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w oparciu o art. 224 § 2 w zw. z art. 225 w zw. z art. 230 i art. 352 § 2 k.c., bez względu na to, czy nie korzystając z nieruchomości lub będąc ograniczony w możliwości korzystania, poniósł jakąkolwiek szkodę i niezależnie od tego, czy posiadacz służebności odniósł z tego korzyść.

W ocenie Sądu Rejonowego nie budzi wątpliwości, iż pozwana korzystała z przedmiotowej nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym treści służebności gruntowej. Dlatego też do sytuacji pozwanej powinny znaleźć zastosowanie przepisy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i w zw. z art. 352 k.c. Ostatecznie Sąd ten uznał, że powódka dochodziła w niniejszej sprawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości - drogi wewnętrznej (działka nr (...)) przez pozwaną, która nie dysponowała w spornym okresie żadnym tytułem prawnym do korzystania

z jej nieruchomości. A jako posiadacz służebności w rozumieniu art. 230 k.c. w zw. z art. 352 § 1 i 2 k.c, pozwana pozostawała przy tym w złej wierze a w związku z tym zasadnym jest zastosowanie w tej sytuacji przepisów art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c., skoro do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy (art. 352 § 2 k.c.).

Sąd Rejonowy uznał dalej, że wysokość należnego właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości ustala się według stawek i cen rynkowych. Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Wynagrodzenie to jest należnością jednorazową, a oblicza się je biorąc pod uwagę warunki oraz czas bezumownego korzystania Ograniczony zaś zakres korzystania z nieruchomości może mieć wpływ na określenie wymiaru należnego wynagrodzenia. Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być natomiast kwota, jaką posiadacz (także posiadacz służebności) musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Z tego względu mając na uwadze zakres korzystania z rzeczy powódki przez pozwaną należało, zdaniem Sądu Rejonowego, przy wyliczeniu tego wynagrodzenia zastosować odpowiednio orzeczenie z dnia 3 lutego 2010r. w sprawie II CSK 444/2009, w którym Sąd Najwyższy uznał, że wynagrodzenie powinno być nie tylko proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa własności lecz powinno też uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości, czasową perspektywę posiadania służebności. Nie można wykluczyć, że wynagrodzenia ustalone według tych kryteriów mierzone w skali roku w odległej perspektywie czasowej będzie znikome. Posiadanie służebności gruntowej przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego muszą zawodzić kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności. Wyłączną przyczyną roszczeń uzupełniających, znajdujących oparcie w treści art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i 230 k.c., jest posiadanie cudzej rzeczy co oznacza, iż nie uzależnia się ich zasadności od wystąpienia szkody. Uszczuplenie prawa własności przez wykonywanie służebności usprawiedliwia, bowiem co do zasady żądanie odpowiedniego ekwiwalentu. Natomiast dopiero przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości mogą mieć znaczenie okoliczności, o których napisano powyżej. Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy wskazał, że biegła sądowa wyliczyła wynagrodzenie za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powódki adekwatnie do powołanych powyżej kryteriów. Wzięła bowiem pod uwagę przeznaczenie nieruchomości, które miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określał jako „przeznaczona na cele produkcyjno- usługowe” oraz okoliczność, iż przedmiotowa nieruchomość faktycznie stanowi drogę dojazdową do przedsiębiorstw usytuowanych przy ulicy (...). Przejęła też do wyliczeń faktyczną powierzchnię drogi, z której pozwana korzysta, a mianowicie pas drogi o szerokości 7m i długości 60 m plus 13 m razy 7 m, łącznie 511 m². Ponadto zasadnie przyjęła biegła do wyliczenia wartości nieruchomości podejście porównawcze, metodą cenowo- porównawczą wg aktualnego sposobu użytkowania oraz że udział w korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości właściciela - powódki wynosi 40%, pozwanej 45%, a pozostałych użytkowników 15 %. Związane jest to ze sposobem korzystania z tej drogi przez wszystkich jej użytkowników, a w szczególności dotyczy to ilości i rodzaju pojazdów przez nią przejeżdżających. Sąd Rejonowy podkreślił, że świadkowie A. B. i M. B. w swoich zeznaniach odnieśli się do stopnia eksploatacji drogi przez pozwaną i powódkę określając to ułamekowo jako w 1/5 pozostali użytkownicy, jako strony procesu razem w 4/5 z tego każda z nich po połowie. Biegła ustaliła też stawki czynszu obowiązujące w Gminie Miejskiej tj. za drogi 0,30 zł za m², przyjmując ostatecznie 0,46 zł. Sąd Rejonowy podzielił ustalenia i wnioski zawarte w przedmiotowej opinii biegłej M. K. (2) i tym samym uznał, że wysokość wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej drogi na odcinku znajdującym się na działce nr (...) wynosi 3.164,10 zł rocznie. Wysokość wynagrodzenia, którą powinna zatem zapłacić pozwana wynosi kwotę 2.373 zł rocznie czyli 197,75 zł miesięcznie. W związku z czym za okres od lutego do lipca 2011 r., czyli za 6 miesięcy daje to kwotę 1.186,50 zł. Wobec zaś uwzględnienia przez biegłą sposobu korzystania z tej drogi przez wszystkich korzystających i dolegliwości z tym związanych Sąd Rejonowy uznał w konkluzji, że powyższego wynagrodzenia nie należy podwyższyć o współczynnik uciążliwości. Z powyższych względów Sąd Rejonowy w oparciu o art. 316 § 1

kpc i art. 347 kpc wyrok zaoczny z dnia 24.01.2012 r. uchylił i na podstawie przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i w zw. z art. 352 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki wynagrodzenie w kwocie 1.186,50 zł, i w pozostałym zakresie powództwo oddalił. O kosztach orzekł zaś na podstawie przepisów art. 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 98 k.p.c. i art. 100 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasadę kosztów niezbędnych i celowych. Pierwsza z nich oznacza, że strona, która sprawę przegrała zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu. Natomiast druga oznacza, że strona przegrywająca zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi tylko te poniesione koszty procesu, które były niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony, a za takie uznano zarówno opłatę sądową, jak i koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie biegłego. Jednocześnie skoro powódka wygrała ten proces w (10,66% w zaokrągleniu) 11%, zaś pozwana w 89% to koszty procesu należało stosownie do tego rozdzielić. Na koszty procesu po stronie powodowej składała się opłata sądowa w kwocie 557,00zł, oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej określonej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokacki oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz.1348, zm.) § 6 pkt 5 – 2.400 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Proporcjonalnie do wygranej powódce przysługiwał zwrot 11 % sumy tych kosztów(557 zł +2.417 zł = 2.974 zł), czyli 327,14 zł. Po stronie pozwanej Sąd Rejonowy uwzględnił koszty zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej określonej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego w urzędzie (Dz.U. Nr 163, poz.1349, zm.) § 6 pkt 5 – 2.400 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa- 17 zł. Ponadto koszty dojazdu na rozprawę pełnomocnika pozwanej zgodnie z wnioskiem i wyliczeniem tych kosztów 234,02 zł. Suma tych kosztów to kwota 2.470,02 ł z tego 89% to 2.198,32 zł. Wobec powyższego na rzecz pozwanej zasądzono różnicę (2.198,32 zł – 327,14 zł) tj. kwotę 1.871,18 zł. Wynagrodzenie przyznane biegłemu wyniosło 1.767,51 zł, zaś strony wpłaciły zaliczki w sumie 1.150 zł. Proporcjonalnie do wygrania przez nich procesu powinni więc ponieść to wynagrodzenie powódka w kwocie 1.573,08 zł, a pozwana 194,43 zł. Po odliczeniu wpłaconych przez strony zaliczek brakującą część wynagrodzenia biegłego przyznanego z sum budżetowych Skarbu Państwa Sąd Rejonowy nakazał ściągać od stron stosownie do rozdziału kosztów.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 268 kpc poprzez przyjęcie, że opinia biegłej daje podstawy do orzeczenia o żądaniu pozwu i jest zgodna z tezą dowodową i nie dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

W konsekwencji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 11.124,00 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, że w jego ocenie opinia biegłego sporządzona w toku sprawy jest niepełna i wzajemnie sprzeczna, stąd nie może stanowić podstawy ustaleń. Biegła co prawda udzieliła wyjaśnień na rozprawie, jednakże jej wyjaśnienia pozbawiły znaczną części opinii znaczenia i nie usunęły istniejących wątpliwości i wskazanych nieprawidłowości. Początkowo biegła przyjęła wysokość opłaty za bezumowne korzystanie w wysokości wariantowej. Natomiast na rozprawie pozostała już tylko przy jednej wartości należności za bezumowne korzystanie (i to bez podania przyczyn), tej niższej. Jednocześnie biegła raz wskazywała, że uwzględniła stopień uciążliwości korzystania z drogi przez pozwaną, aby w kolejnej części wyjaśnień wskazać, że możliwym było w zależności od stopnia uciążliwości pomnożenie otrzymanego przez nią wyniku o 1,5 czego nie uczyniła. W ocenie skarżącego sąd powinien dopuścić dowód z uzupełniającej opinii biegłego, gdzie biegła powinna powiększyć wyliczoną należność o maksymalny stopień uciążliwości. Fakt, iż powódka i pozwana korzystają z nieruchomości w porównywalnym stopniu nie oznacza, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie winna być dzielona na dwa. W takiej sytuacji, kiedy np. w okresie zimowym samochody obu firm muszą stawać, aby się minąć na drodze należy przyjąć, że korzystanie z drogi przez

pozwaną wyklucza swobodne korzystanie z niej przez powódkę, a zatem stopień uciążliwości powinien być zostać przyjęty w maksymalnej wysokości.

Skarżący podniósł także, że biegła zastosowała stawki w wysokości stosowanej przez organ administracji w sytuacji, kiedy stawki te w żaden sposób nie rekompensują uszczerbku powódki i są znacznie niższe od stawek stosowanych przy dzierżawie, czy najmie nieruchomości, co jest w jego ocenie błędne. Biegła w opinii uzupełniającej powinna dokonać wycień w oparciu o stawki wskazywane przez powódkę z jednoczesnym powiększeniem uzyskanej kwoty stosownie do stopnia uciążliwości.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego wg spisu przedłożonego na rozprawie a w razie jego braku wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył i ustalił co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy, będąc jako instancja merytoryczna obowiązany poczynić własne ustalenia faktyczne i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98, OSNC z 2000 r., Nr 10, poz. 193), po dokonaniu własnej oceny materiału dowodowego, uznał ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji za prawidłowe i w konsekwencji przyjął je za własne, co czyni zbędnym ich obecne ponowne przedstawianie.

Zarzuty apelacji sprowadzały się w istocie do kwestionowania dokonanej przez sąd I instancji oceny opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Wbrew stanowisku skarżącego, nie sposób uznać, żeby apelacja skutecznie podważała prawidłowość dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny mocy dowodowej i wiarygodności zebranego w sprawie materiału dowodowego i wyprowadzonych na tej podstawie wniosków. Fakt, iż określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, albowiem to może być jedynie przeciwstawiane uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Zdaniem Sądu Okręgowego, dokonana przez Sąd Rejonowy ocena materiału dowodowego jest wszechstronna i przekonywująca, zaś wyprowadzone wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym.

W szczególności Sąd Okręgowy podziela ocenę Sądu Rejonowego odnoszącą się do opinii biegłego. Sąd Rejonowy w bardzo szczegółowy i wnikliwy sposób dokonał powołanej oceny, odnosząc się także do zarzutów podnoszonych w tym zakresie przez powoda.

Opinia biegłego umożliwia sądowi analizę i ocenę ustalonych okoliczności sprawy przez pryzmat niezbędnej wiedzy. Ma zatem na celu ułatwienie sądowi należytej oceny zebranego w sprawie materiału wtedy, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne (wyrok SN z dnia 11 lipca 1969 r., I CR 140/69, OSNCP 1970, nr 5, poz. 85). Biegły wspiera sąd orzekający w obowiązku wszechstronnego i rzetelnego kształtowania przekonania o prawdziwości twierdzeń i faktów. Na tle innych osobowych środków dowodowych, zeznań świadków i stron, dowód z opinii biegłego - jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64 - wyróżnia specjalny jego przedmiot, cel, charakter oraz specyficzne, właściwe tylko jemu, kryteria oceny. Opinia ta podlega ocenie - przy zastosowaniu art. 233 § 1 - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Dowód z opinii biegłego jest prawidłowo przeprowadzony wówczas, gdy opinia zawiera uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały

dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych (wyrok SN z dnia 29 lipca 1999 r., II UKN 80/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 831).

Biorąc pod uwagę powyższe kryteria, opinię biegłej dopuszczoną w niniejszej sprawie należy uznać za wiarygodny dowód. Jak słusznie zauważył sąd I instancji, została ona sporządzona rzetelnie, jest wyczerpująca, logiczna, a jej wnioski są jasne, stanowcze i należycie umotywowane. Biegła w sposób wyczerpujący odniosła się do zarzutów powoda na rozprawie, składając uzupełniającą opinię ustną.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącym, że biegła bez wskazania przyczyny i bez uzasadnienia odstępowała od wskazywanych w opinii pisemnej wariantów wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Zauważyć należy, że w pisemnej opinii biegła wskazała jako prawidłowe jedynie dwa warianty wynagrodzenia wskazując, że wartość wynagrodzenia wynosi rocznie 3.164,00 zł (z czego na pozwaną przypada 2.373,10 zł), natomiast wartość ta z uwzględnieniem kosztów opłat za posiadanie praw rzeczowych (podatku i ubezpieczenia) wynosi 3.835 zł rocznie. Jednocześnie biegła wskazała, że w załączniku nr 2 do opinii i w tekście opinii podała różne warianty wielkości wynagrodzenia, jednakże wykorzystanie tych wyliczeń jest uzależnione od udowodnienia przez strony okoliczności mających wpływ na wysokość wynagrodzenia. Podczas składania uzupełniającej opinii ustnej na rozprawie biegła wskazała ponadto, że zapisy opinii, w których rozważała różne inne warianty były właściwie zbędne i służyły jej do tego, aby móc zorientować się, za pomocą jakich kryteriów żądane wynagrodzenie wyliczył powód. W innym zakresie się one zbędne na potrzeby niniejszego postępowania. Co więcej, jak słusznie zauważył sąd I instancji, przedstawienie w opinii biegłego wniosków alternatywnych, zależących od wyniku postępowania dowodowego i ostatecznych ustaleń sądu, nie może być traktowane jako wada takiej opinii, lecz jako jej zaleta. To ostatecznie sąd rozpoznający sprawę, w zależności od dokonanej przez siebie oceny materiału dowodowego, dokonuje wyboru stosownego wariantu. Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, że w niniejszej sprawie sąd I instancji słusznie nie oparł się na dodatkowych wariantach wskazywanych przez biegłego w opinii. Ich analiza doprowadza bowiem do wniosku, że dotyczą one, zresztą jak wskazywała na to sama biegła, przedstawionego przez powoda sposobu wyliczenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie – gdzie powołał on takie czynniki jak podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, administrowanie, utrzymanie porządku, czynsz, fundusz remontowy oraz we własnym zakresie ustalił wysokość wynagrodzenia za wymienione składniki. Zastosowane przez powoda części składowe wynagrodzenia, jak również dowolne, subiektywne określenie ich wysokości w ocenie Sądu sprawia, iż warianty te nie mogą stać się podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, a ich przedstawienie w opinii, jak słusznie wskazała na to biegła, miało na celu jedynie zorientowanie się, jakich kryteriów użył powód formułując podstawę żądania.

Nie można przyznać racji skarżącemu w zakresie, w jakim wskazuje on, że biegła nie była konsekwentna w swoich twierdzeniach co do konieczności podwyższenia ustalonego wynagrodzenia o współczynnik uciążliwości. Takie twierdzenie skarżącego jest najogólniej mówiąc manipulowaniem faktami. Biegła bowiem konsekwentnie wskazywała, że jej zdaniem nie ma podstaw do korygowania wyliczonego przez nią wynagrodzenia o współczynnik uciążliwości. Stwierdziła, że ustalając wysokość wynagrodzenia uwzględniła takie czynniki jak ilość samochodów pozwanej korzystających z drogi, ich rodzaj, częstotliwość przejazdów. Te czynniki zawarły się w ustaleniu przez biegłą stopnia, w jakim każda ze stron korzysta z drogi – pozwana w 45 %, powód w 40 %. Z wypowiedzi biegłej jednoznacznie wynika, że w jej ocenie brak podstaw do stosowania korekty przy zastosowaniu współczynnika uciążliwości.

W tym kontekście wskazać należy, że w ocenie Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku skarżącego, w niniejszej sprawie brak było podstaw do skorygowania ustalonego przez biegłą wynagrodzenia o współczynnik uciążliwości. Jak wynika z opinii biegłej, ustalając wysokość wynagrodzenia, wzięła ona pod uwagę podnoszone przez skarżącego okoliczności – rodzaj samochodów pozwanej korzystających z drogi, ich ilość, częstotliwość przejazdu. Te czynniki stały się podstawą do przyjęcia, że pozwana korzysta z drogi w stopniu odpowiadającym 45%. W ocenie Sądu Okręgowego brak podstaw, aby wskazane czynniki stosować po raz drugi, tym razem jako podstawę współczynnika uciążliwości. Gdyby uczynić zadość żądaniu skarżącego w tym zakresie, te same okoliczności dwukrotnie przyczyniłyby się do wzrostu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie – czego rezultatem byłoby nieuzasadnione wzbogacenie powoda kosztem pozwanej.

W takiej sytuacji ewentualna szczególna uciążliwość powinna wiązać się z innymi negatywnymi skutkami dla powoda, niż samo korzystanie z drogi przez pozwaną. Tymczasem powód nie wykazał istnienia takich okoliczności.

W ocenie Sądu takiej uciążliwości nie stanowi konieczność zatrzymywania się pojazdów podczas mijania w okresie zimowym. Po pierwsze, jak wskazała biegła, i co znajduje oparcie w zasadach doświadczenia życiowego, szerokość drogi wynosząca siedem metrów (jaką przyjęła biegła do obliczeń) jest szerokością wystarczającą, aby pojazdy używane przez strony mogły się wyminąć. Co więcej, konieczność mijania się pojazdów na drodze związana jest immanentnie z faktem korzystania z niej przez wiele pojazdów, nie świadczy natomiast o szczególnej uciążliwości w jej eksploatacji. Dodatkowo można wskazać, że jak wynika z niekwestionowanych przez skarżącego ustaleń faktycznych, to pozwana odśnieżała drogę po opadach śniegu, skuwała z niej lód i posypywała piaskiem, natomiast powód nie podejmował w tym zakresie żadnych działań. Nie powinien więc ze skutków własnych zaniechać wyciągać niekorzystnych dla pozwanej konsekwencji.

Nie można także zgodzić się ze skarżącym, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie powinna ulec zmniejszeniu ze względu na to, że z drogi korzysta także powód. Powołać należy w tym miejscu wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 r. II CSK 444/09 (LEX nr 578038), na którym oparł się również sąd I instancji, zgodnie z którym posiadanie służebności gruntowej (w rozpoznanej przez SN sprawie – służebności przesyłu) przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego muszą zawodzić kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą. W ramach obiektywnych kryteriów można natomiast zastosować odpowiednie ceny rynkowe za korzystanie z nieruchomości w zakresie służebności, których wysokość powinna uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności. Na aprobatę zasługuje także podgląd, zgodnie z którym wynagrodzenie za okres bezumownego korzystania z nieruchomości powinno być ustalane każdorazowo stosownie do okoliczności konkretnego przypadku - z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości - a następnie powinno podlegać weryfikacji przez stopień ingerencji w uprawnienia właścicielskie (ograniczenie korzystania z nieruchomości) oceniany z kolei przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości i okoliczności faktycznych wskazujących na rzeczywiste wykorzystywanie lub możliwość wykorzystywania nieruchomości przez właściciela (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 26.10.2012 r., I ACa 107/12, LEX nr 1235947). Podobnie, w wyroku z dnia 27.01.2011 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie zauważył, że posiadanie służebności gruntowej nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną, a wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być adekwatne do stopnia ingerencji w prawo własności (wyrok Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 27.01.2011 r. VI ACa 1045/10).

Mając na uwadze powyższe uznać należy, że fakt korzystania przez powoda z drogi ma istotne znaczenie dla ustalenia wartości wynagrodzenia w niniejszej sprawie. Porównanie stopnia korzystania z drogi przez właściciela gruntu (powoda) a posiadacza służebności (pozwaną) wyznacza bowiem stopień ingerencji pozwanej w prawo własności powoda, jest jedną z okoliczności, która determinuje wysokość tego wynagrodzenia. Powód bowiem, na skutek korzystania z drogi przez pozwaną, nie utracił w sposób definitywny władztwa nad częścią nieruchomości, na której usytuowana jest droga, wręcz przeciwnie, z tej części nieruchomości korzysta, i to jak ustalił sąd I instancji, co nie jest kwestionowane, korzysta w stopniu stanowiącym równowartość 40 %.

Nie ma racji skarżący podnosząc, że biegła ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oparła się o stawki stosowane przez organ administracji. Zauważyć należy, że skarżący nie sprecyzował co to miałyby być za stawki, za co, w jakiej wysokości i stosowane przez jaki organ administracji, co w zasadzie uniemożliwia ustosunkowanie się do tego zarzutu. Domyślić się jedynie można, z wcześniejszych wypowiedzi powoda w toku postępowania przed sądem I instancji, że chodzić może o stawki przedstawione w ofercie Gminy M. O. dotyczące nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia. Podkreślenia wymaga, że biegły ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie oparł się na powołanych stawkach. Zastosował metodę polegającą na ustaleniu wartości nieruchomości jako takiej (wartości prawa własności), a następnie zastosował czynnik korygujący uznając, że potencjalna stawka roczna

czynszu za dzierżawę wynosi 8 % wartości gruntu (prawa własności). Biegła na rozprawie wyjaśniła, że bardzo ciężko uzyskać informacje dotyczące stawki czynszów za dzierżawę. Skoro zaś biegła nie dysponowała wystarczającymi danymi dotyczącymi czynszów za dzierżawę nieruchomości podobnych do opiniowanej, nie można czynić jej zarzutu, że zdecydowała się na zastosowanie innej metody wyceny wartości wynagrodzenia. Biegła składając na rozprawie opinię ustną wyraźnie wskazała, że stawki czynszów za wynajęcie nieruchomości były dodatkową informacją, nie potrzebną do wyliczenia kwoty wynagrodzenia, natomiast służącą do zorientowania się, czy kwota wyliczona przez biegłą według wzoru, jak w opinii, nie jest za wysoka lub za niska wobec obowiązujących stawek.

Porównanie stawki za wynajem lub dzierżawę gruntu, wyliczonej przez biegłą – 0,46 złotych za metr kwadratowy, w porównaniu do stawki proponowanej przez Gminę M. O. za nieruchomość na cel dojazdu – 0,30 złotych za metr kwadratowy, prowadzi do wniosku o niezasadności kolejnego zarzutu skarżącego, iż wyliczone przez biegłą wynagrodzenie są niższe niż powszechnie stosowane. Nie ma przy tym znaczenia, jakie jest przeznaczenie działki ujawnione w ewidencji gruntów czy też w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Jest bezsporne, że w okresie, za jaki powód domaga się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, działka wykorzystywana była jako droga dojazdowa. W związku z tym ustalając wysokość wynagrodzenia należy brać pod uwagę stawki za wydzierżawienie/najem gruntu o takim przeznaczeniu.

Odpowiadając na kolejny zarzut, nie można zgodzić się ze skarżącym, że biegła powinna wyliczyć należne wynagrodzenie w oparciu o wskazywaną przez powoda stawkę – 1,20 zł/m kwadratowy. Przede wszystkim, zgodnie z twierdzeniami powoda, stawka ta odpowiada wysokości dzierżawy placu manewrowego. Natomiast w niniejszej sprawie mamy do czynienia z nieruchomością, która wykorzystywana jest faktycznie jako droga dojazdowa. Ze względu na sposób wykorzystania nieruchomości nie sposób porównywać ją do działki, która przeznaczona jest na plac manewrowy. Do takiego porównania niezbędne jest także posiadanie informacji o innych cechach nieruchomości wydzierżawianej – jej wielkości, kształcie, położeniu. Ponadto powód nie wykazał żadnymi dowodami, iż rzeczywiście na rynku lokalnym stosuje się stawki 1,20 zł/metr kwadratowy.

Zgodnie z art. 385 k.p.c. sąd drugiej instancji oddał apelację, jeżeli jest ona bezzasadna. Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i w zw. z art. 352 k.c., Sąd w pkt I wyroku oddalił apelację.

W pkt II Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. W związku z tym, że stroną wygrywającą proces w drugiej instancji jest pozwana, Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej zwrot kosztów postępowania apelacyjnego, na które składa się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 1.200 zł, zgodnie z § 6 pkt 4 i § 12 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radcy prawnego oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.