

Sygn. akt: I C 363/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2023 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. P.**

przeciwko **(...) S.A. z siedzibą w W. i Gminie O.**

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej **(...) S. A. w W.**

o zapłatę

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powoda tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 10.817 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty,

III. zasądza od powoda tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej Gminy O. kwotę 10.960 (dziesięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 363/19

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 26 czerwca 2019 r. przeciwko (...) S.A. z siedzibą w W. powód Z. P. wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 799.486 zł z ustawowymi odsetkami od daty wezwania do dnia zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości – drogi wewnętrznej – położonej w O., przy ul. (...), oznaczonej numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy w O., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) w tym:

- 481.788 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości powoda za okres od 5 stycznia 2017 r. do 30 maja 2019 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty,

- 1.190 zł tytułem podatku od nieruchomości za 2017 r., wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu,

- 1.190 zł tytułem podatku od nieruchomości za 2018 r., wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu,

- 495,38 zł tytułem podatku od nieruchomości za 5 miesięcy 2019 r., wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu,

- 47.512,62 zł z tytułu równowartości opłat za użytkowanie wieczyste za 2017 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu,

- 47.512,62 zł tytułu równowartości opłat za użytkowanie wieczyste za 2018 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu,

- 19.796,93 zł z tytułu równowartości opłat za użytkowanie wieczyste za 5 miesięcy 2018 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu,

- 100.000 zł tytułem częściowego odszkodowania za zniszczoną nieruchomość wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

- 100.000 zł tytułem częściowych kosztów naprawy wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Ponadto, wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów z ewentualnego zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej numerem działki nr (...) pow. 5.948 m², dla której Sąd Rejonowy w O. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Cała działka stanowi drogę wewnętrzną. Zdaniem powoda, pozwana Spółka bezumownie korzysta z przedmiotowej działki od dnia 5 stycznia 2017 r. do 30 maja 2019 r. poprzez przejazd, przejście osób nieuprawnionych i parkowanie samochodów, maszyn budowlanych, składowanie materiałów budowlanych, na działce powoda bez jego wiedzy i zgody. Na skutek ponadnormatywnego korzystania z drogi uległa ona zniszczeniu. Płyty drogowe popękały, uległ dewastacji, nieruchomość została zalana smarami, wyciekami ropopochodnymi. Drogę trzeba wykonać na nowo. W ocenie powoda pozwana nie była uprawniona do korzystania z obciążającej tę nieruchomość służebności przechodu i przejazdu do działki nr (...). Tylko właścielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje służebność polegająca na prawie przejścia i przejazdu. Pozostałe osoby mogą korzystać z nieruchomości powoda tylko i wyłącznie za jego wiedzą i zgodą oraz stosowną opłatą. Jako podstawę prawną swoich żądań powód wskazał art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. Ponadto wskazał, że mógłby w okresie kiedy pozwana korzystała bezumownie z nieruchomości, osiągnąć dochody znacznie przekraczające dochód z czynszu dochodzony niniejszym pozwem (pozew k. 4-9).

W odpowiedzi na pozew (...) S.A. z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas od uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że powód nie wykazał odpowiedzialności pozwanej ani co do zasady, ani co do wysokości. Wskazała, że korzystała z nieruchomości powoda na podstawie decyzji (...) opatrzonej rygorem natychmiastowej wykonalności. Ponadto pozwana korzystała z tej drogi na podstawie umowy z osobą, której przysługiwała służebność gruntowa w postaci przejścia i przejazdu przez nieruchomość powoda. Powód nie wykazał aby uiszczył dochodzone w pozwie należności publiczno-pewne i nie udowodnił przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej. Podał, że droga była w złym stanie technicznym jeszcze przed rozpoczęciem budowy, korzystało z niej wiele podmiotów, a sprzęt, którego zdjęcia dołączył powód nie należał do pozwanej, a do firmy (...), który korzystał z nieruchomości użytkowanej przez powoda realizując własną umowę z Gminą O.(odpowiedź na pozew k. 46-48).

Do sprawy przystąpił jako interwenient uboczny po stronie pozwanego ubezpieczyciel pozwanego (...) S. A. w W. (obecnie (...) S. A. w W.). W interwencji wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu. Wskazał, że pozwana nie posiada legitymacji biernej w tym procesie. Powód nie wykazał

odpowiedzialności pozwanej ani co do zasady, ani co do wysokości. Powtórzył argumenty pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew (k. 314-337, 1034).

Na wniosek powoda z dnia 30 października 2019 r. (k.232), postanowieniem Sądu Okręgowego w O.z 3 stycznia 2020 r. wezwano do udziału w sprawie w trybie art. 194 § 3 k.p.c. w charakterze pozwanej Gminę O. (k. 370).

W odpowiedzi na pozew Gmina O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że lakoniczność wniosku powoda o dopozwanie uniemożliwia jej odniesienie się do jego żądań. Zaprzeczyła aby bezumownie korzystała z nieruchomości powoda, wyrządziła jakąkolwiek szkodę powodowi i istniały podstawy do obciążenia jej podatkami lub opłatą za użytkowanie wieczyste. Podniosła też, że zleciła prace budowlane wyłonionemu w drodze przetargu podmiotowi profesjonalnemu i nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody wywołane w trakcie budowy (k. 442-449).

W odpowiedzi powód wskazał, że roszczenie w stosunku do Gminy O. opiera na podstawie art. 415 w zw. z art. 417 i art. 441 k.c. oraz art. 5 ust. 1 pkt 9 art. 33 ust. 2 i art. 47 prawa budowlanego. Wskazał, że Gmina od początku wiedziała, że jego działka jest niezbędna do zrealizowania inwestycji i dopuściła się zaniechania (k.552).

Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2023 r. Sąd ograniczył przedmiot rozprawy do badania kwestii zasady odpowiedzialności pozwanej (k. 1268v).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód Z. P. był radcą prawnym w Ł..

(znane z urzędu – akta sprawy (...))

W dniu 1 sierpnia 2013 r. powód zawarł z R. P. i E. P. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) stanowiącej własność Gminy O. oraz prawa własności dwóch budynków gospodarczych znajdujących się na tej działce położonej w O. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej KW (...) Sądu Rejonowego w O.za cenę 30.000 zł. Dodatkowo obciążył nabyte na podstawie ww. umowy prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) oraz prawo własności znajdujących się na niej budynków służebnością gruntową przejścia i przejazdu na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego działek nr (...), ujętych w księdze wieczystej KW (...), za kwotę 1.500 zł rocznie.

W tym samym dniu powód udzielił też w formie aktu notarialnego R. P. pełnomocnictwa do zarządu i administrowania nabytą nieruchomością, zawierania umów cywilnoprawnych, zbycia nieruchomości odpłatnie lub nie na warunkach według uznania pełnomocnika.

(dowód: akt notarialny k. 16-18, pełnomocnictwo k. 35-38, odpisy Kw: 141-153, 154-160)

W dniu 28 sierpnia 2015 r. powód oraz R. P. i E. P. rozwiązali zawartą 1 sierpnia 2013 r. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), prawa własności dwóch budynków gospodarczych znajdujących się na tej działce oraz obciążającą tę nieruchomość służebność gruntową przejścia i przejazdu na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego działek nr (...).

W tym samym akcie notarialnym powód zawarł z R. P. i E. P. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej działki nr (...) położonej w O. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej KW (...) Sądu Rejonowego w O. za cenę 30.000 zł. Dodatkowo obciążył nabyte na podstawie ww. umowy prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) służebnością gruntową przejścia i przejazdu na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego działek nr (...), ujętych w księdze wieczystej KW (...), za kwotę 500 zł rocznie.

(dowód: akt notarialny k. 16-18,)

Działka (...) stanowiła drogę wewnętrzną w kompleksie hurtowni i przedsiębiorstw powstałych po zlikwidowanym Przedsiębiorstwie (...) Spółce z o.o. w O.. Przedsiębiorstwa te prowadziły intensywną działalność handlową w zakresie obrotu stałą, kwiatami, materiałami medycznymi i opatrunkowymi. Miały one uregulowane korzystanie z tej drogi w postaci służebności odpłatnych lub nieodpłatnych.

(bezsporne, mapa k.1036)

Na podstawie umowy z dnia 10 kwietnia 2014 r. Gmina O. zleciła Biuru (...) S.A. w G. opracowanie dokumentacji projektowej potrzebnej do uzyskania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej ((...)) oraz pełnienie nadzoru autorskiego co do budowy ul. (...) od skrzyżowania ul. (...) z ul. (...) do projektowanej obwodnicy O..

(dowód: umowa k. 450-473)

W wyniku przeprowadzonego przetargu Gmina O., jako zamawiający, zawarła w dniu 29 września 2016 r. z wykonawcą konsorcjum firm (...) S. A. jako liderem i (...) S.A. jako członkiem umowę budowy ul. (...) od skrzyżowania ul. (...) z ul. (...) do projektowanej obwodnicy O..

Będąca przedmiotem sporu działka nr (...) była pierwotnie objęta decyzją Wojewody (...) - (...) nr (...) z dnia 24 września 2015 roku o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (dalej również jako decyzja (...)), jako przeznaczona do ograniczonego sposobu korzystania w związku z przebudową istniejącej infrastruktury technicznej oraz dróg innej kategorii. W chwili składania wniosku o wydanie zezwolenia działka ta była jeszcze we władaniu R. i E. P..

Na zlecenie (...) w dniu 15 listopada 2016 r. pracownicy Firmy (...) dokonali inwentaryzacji stanu nawierzchni między innymi i drogi powoda. Była ona w złym stanie technicznym. Płyty drogowe były spękane występowały w niej zapadliska.

W wyniku przeprowadzonego przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa postępowania odwoławczego, stwierdzono, że z przepisów ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych nie wynika, aby można było na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej realizować zakres prac wskazanych, m.in. na przedmiotowej nieruchomości. Realizacja prac w oparciu o przedmiotową decyzję możliwa była jedynie w przypadku przedłożenia przez Inwestora, przed zakończeniem postępowania odwoławczego, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W dniu 5 stycznia 2017 r. Pozwana (...) S.A. zawarła z R. P. i E. P. jako właścicielami działki (...) umowę udostępnienia terenu w postaci dróg wewnętrznych celem dostępu do terenu realizacji inwestycji budowy drogi krajowej nr (...) na odcinku od skrzyżowania ul (...) z ul. (...) w okresie od października 2016 r. do 31 grudnia 2017 r. za cenę 2.500 zł miesięcznie. Umowa ta była następnie przedłużana aneksami z dnia 1 stycznia 2018 i 1 stycznia 2019 r., ostatecznie na czas do 30 czerwca 2019 r.

W dniu 4 maja 2017 roku inwestor przekazał organowi prowadzącemu postępowanie odwoławcze stanowisko projektanta w zakresie możliwości samodzielnego funkcjonowania zamierzenia budowlanego, objętego decyzją Wojewody bez konieczności realizacji robót zaplanowanych na działce (...), obręb 80.

Decyzja (...) została zmieniona przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa decyzją z dnia 21 listopada 2017 roku, między innymi poprzez wyłączenie działki powoda z zakresu działek przeznaczonych do ograniczonego korzystania w związku z przebudową istniejącej infrastruktury oraz dróg innej kategorii.

(dowód: umowa k. 80-108, decyzja nr (...) z dnia 24 września 2015 roku k.109-115, decyzja z dnia 21 listopada 2017 roku k.117-140, umowa i aneksy k. 161-165 dokumentacja zdjęciowa i film k.79, zeznania św.d. K. B. k. 585, E Z.-D. k. 656-657)

Działka nr (...) nr (...) należąca do powoda wraz z działką (...) należąca do Państwa P. ma kształt odwróconej litery U, gdzie działka (...) stanowi jej lewe ramię, a (...)prawe. Aby dojechać do budowanego wiaduktu można było jechać albo prawym albo lewym ramieniem, w zależności od stanu przejezdności dróg. Przejazd przez działkę powoda był wykorzystywany do dojazdu na miejsce budowy wiaduktu kolejowego, Na przestrzeni roku gdy prace były najintensywniejsze dziennie przejeżdżało tam do kilkudziesięciu samochodów pozwananej (...), przewożąc sprzęt, ziemię, stal i beton. Zaplecze budowy wiaduktu było zlokalizowane na działkach należących do Gminy O. i (...). B. nie składował materiałów budowlanych, gruzu, śmieci na działce powoda. Prace realizowano od końca października 2016 r. do czerwca 2019 r.

(dowód: mapa k.1036, , protokół z oględzin k.. (...), zeznania św.d. R. T. k. 354-355, św.d.W. C. k. 351, św.d.D. J. k.353, św.d. T. M. k.544, przedmiar robót k. 187-190, św.d. M. C.k.964, R. G. k. 1044-1045)

Gmina O. wielokrotnie informowała powoda, o tym, że nigdy nie korzystała z jego nieruchomości oraz nie wyrażała zgody na korzystanie z niej. Kwestie te wykraczały poza zakres obowiązków Gminy O. jako Inwestora i rozwiązywane były przez Generalnego Wykonawcę. Pozwana ad.2. jako podmiot realizujący inwestycję publiczną przy uwzględnieniu interesu społecznego, podejmowała próby udzielenia pomocy w polubownym rozwiązaniu sprawy. Działania te były wyrazem dobrej woli Inwestora, a nie jego ustawowym bądź umownym zobowiązaniem.

W styczniu 2019 r. w ramach własnej umowy z Gminą O. zaczął wykonywać na jej zlecenie fragment ul. (...) inny wykonawca. Była to firma (...) P. G. (1). Zawarł on w dniu 31 stycznia 2019 r. z powodem umowę o udostępnienie mu jego działki nr (...). Uprawniała go ona do korzystania z działki powoda na oznaczonym obszarze 500 m² składowania na niej kruszywa i parkowania sprzętu, za cenę 625 zł miesięcznie. Umowę zawarto do 30 listopada 2019 r. Na działce panował nieporządek. Po zgłoszeniu pretensji do (...) okazało się, że dotyczy to części działki z której korzystała Firma (...).

(dowód: zeznania św.d. T. M. k.544, św.d. P. G. k. 1073 R. G. k. 1044-1045, umowa dzierżawy (...))

Pismem z dnia 24.02.2016 r. powód został poinformowany przez Urząd Miasta O., że opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości składającej się z działki nr (...) wynosi 47.512,62 zł i powinna być uiszczana bez wezwania w terminie do 31 marca każdego roku.

(dowód: pismo Urzędu Miasta O. z dnia 24.02.2016 r. – k. 44)

W dniu 14 listopada 2017 r. powód spotkała się w biurze budowy z przedstawicielami pozwanej (...) S.A.. Zażądał kwoty 15.000 zł miesięcznie za udostępnienie jego działki. W odpowiedzi pozwany zaproponował kwotę 2.500 zł. Stronom nie udało się uzgodnić pomimo korespondencji prowadzonej pomiędzy powodem, Gminą i pełnomocnikiem Państwa P..

(dowód: notatka k.26-27, pismo k.3-32, k.334)

Pismem z dnia 18 września 2016 r. powód odwołał pełnomocnictwo udzielone R. P. i zażądał zwrotu jego oryginału i wszystkich czystych kartek podpisanych przez powoda.

(dowód: pismo k.39)

Następnie powód wezwał pozwaną (...) S.A. pismem z dnia 29 stycznia 2019 r. do zapłaty kwoty 552.000 zł, na którą to kwotę składała się kwota po 18.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w postaci wjazdu i przejazdu przez działkę (...) za okres 1 września 2016 r. do 31 stycznia 2019 r.

(dowód: pismo powoda k.47 wraz z potwierdzeniem nadania – k. 48)

Powód, jako użytkownik wieczysty nieruchomości, za okres objęty żądaniem pozwu nie uiszczał opłat z tytułu użytkowania wieczystego na rzecz Gminy. Z tytułu tych należności toczyły się przeciwko niemu postępowania egzekucyjne. Nieruchomość była wystawiana na sprzedaż, ale nie było chętnych do nabycia.

(dowód: znane z urzędu akta (...))

Budowa wiaduktu i związany z nią ruch pojazdów nie spowodował zużycia drogi ponad jej normalne użytkowanie. Nieruchomość nie została trwale zanieczyszczona substancjami chemicznymi wymagającymi usunięcia lub dezaktywacji. Nie można obecnie ustalić czy prace budowlane przy wiadukcie oraz przy urządzeniach melioracyjnych wpłynęły na nadmierne zużycie drogi. Średni czas amortyzacji płyt drogowych to 20 lat. Płyty leżące na drodze powoda mają ich 30 i wykazują zużycie adekwatne do wieku.

(dowód: opinia biegłego A. S. k. 1177-1183, 1267-1268, protokół z oględzin k. (...), dokumentacja fotograficzna z inwentaryzacji k. 79)

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenia powoda są bezzasadne i jako takie nie zasługują na uwzględnienie. Pozwana (...) S.A. korzystała z nieruchomości powoda w okresie objętym żądaniem pozwu na podstawie skutecznych przeciwko powodowi tytułów prawnych. Proces nie wykazał, aby ponosiła ona odpowiedzialność za składowanie materiałów budowlanych, parkowanie pojazdów, zniszczenie drogi na odcinku należącym do powoda, nie wykazał też podstaw jej odpowiedzialności za obciążające powoda należności z tytułu podatków czy opłat za użytkowanie wieczyste.

Podobnie powód nie udowodnił aby powyższe należności obciążały dopozwaną Gminę jako inwestora.

Ustawowa podstawa ochrony własności zawarta w art. 222 § 2 k.c. stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zawiera ona bardzo istotną klauzulę ograniczającą prawo właściciela w ostatniej części tego przepisu - „**...chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą**”. Oceniając roszczenie powoda z tytułu bezumownego korzystania z jego nieruchomości w pierwszej kolejności trzeba właśnie rozważyć ten aspekt. Dopiero po przesądzeniu tej kwestii będzie można rozważyć roszczenia powoda pod względem regulacji przewidzianych w art. 224 §2 k.c. i art. 225 k.c., jak chce tego powód.

Pozwana (...) S.A. korzystała z przejazdu przez działkę (...) powoda na podstawie natychmiast wykonalnej decyzji (...) wydanej przez Wojewodę (...) - (...) dnia 24 września 2015 roku, która jako natychmiast wykonalna i obowiązująca do czasu uchylecia jej to jest 21 listopada 2017 r.

Od czasu zawarcia umowy udostępnienia terenu z Państwem P. (5 stycznia 2017 r.) pozwana (...), korzystała z ich nieruchomości na podstawie tejże umowy, a z działki powoda objętej służebnością przechodu i przejazdu jako osoba korzystająca z ich prawa. Opisana służebność, jako drogę wewnętrzną, nie jest sprecyzowana w sposób bliżej określony, ani co do ilości ani co do częstotliwości poruszania się tą drogą.

Z zapisu w akcie notarialnym z dnia 28 sierpnia 2015 r. wynika jedynie, że służy ona na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego działek nr (...). Ani z twierdzeń stron, ani z dowodów przez nie przedstawionych nie wynika aby istniał uzgodniony sposób wykorzystania działki powoda w tym zakresie.

W tej sytuacji aby zdefiniować zakres uprawnień powodów sięgnąć należy do art. 287 k.c., który definiuje podstawy ustalenia zakresu i sposobu wykonywania służebności gruntowej. Zgodnie z nim zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Zakres służebności gruntowej oraz sposób jej wykonywania powinien być określony w umowie, decyzji administracyjnej lub orzeczeniu sądu, na mocy których służebność powstaje. Jeżeli to nie nastąpiło jak jest to w przedmiotowym przypadku, określenie zakresu i sposobu wykonywania służebności powinno nastąpić według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych, które pełnią rolę pomocniczą w tym zakresie. Przepis art. 287 k.c. jest więc konkretyzacją art. 5 i art. 56 k.c. w stosunku do wykonywania służebności gruntowej.

Inne przepisy służące konkretyzacji treści służebności. Art. 287 k.c. należy powiązać funkcjonalnie z art. 285 § 2 oraz art. 288 k.c.. Przepis art. 288 k.c., stanowiący, że służebność powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej, rozwija i uzupełnia regulację komentowanego artykułu.

Pojęcie zwyczajów miejscowych odnosi się do określonej powszechnie przyjętej praktyki wykonywania służebności, od przyjętego, ukształtowanego historycznie sposobu wykonywania służebności w konkretnym miejscu. Korzystanie zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przez właścicieli z gruntu i rozwijanie swojej gospodarki jest ekonomiczną prawidłowością. Okoliczność więc, że w związku z tym zwiększy się częstotliwość korzystania z drogi biegnącej przez grunty obciążone służebnością, nie może być uważana za rozszerzenie służebności.

W powyższej kwestii wypowiedział się SN w wyroku z 30.3.2017 r. (V CSK 617/16, L.):

"Za mieszczące się w ramach wykonywania służebności przez właściciela nieruchomości władnącej lub jej użytkownika wieczystego uznaje się także korzystanie z nieruchomości obciążonej w granicach treści służebności przez osoby reprezentujące ich prawa. Zaliczają się do tych osób w szczególności ich domownicy i pracownicy oraz dzierżawcy i najemcy nieruchomości władnącej wraz z domownikami i pracownikami. W przypadku służebności drogowej zapewniającej łączność z drogą publiczną nieruchomości, która jest wykorzystywana do prowadzenia działalności handlowo-usługowej, za osoby reprezentujące prawa właściciela lub użytkownika wieczystego na równi z pracownikami należy również uznawać dostawców towaru. Korzystanie przez z nich z nieruchomości obciążonej w granicach treści służebności mieści się zatem w ramach wykonywania służebności przez właściciela nieruchomości władnącej lub jej użytkownika wieczystego. Taką ocenę narzuca przeznaczenie nieruchomości władnącej i dostosowany do niego cel ustanowionej służebności; jej społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Nie inaczej, z tych samych przyczyn, należy ocenić korzystanie z nieruchomości obciążonej w granicach treści służebności przez klientów sklepów i punktów usługowych znajdujących się na nieruchomości władnącej".

Warto przytoczyć interesujące rozważania SN z uzasadnienia powołanego wyżej wyroku: "Zakres służebności gruntowej, której źródłem jest umowa, i sposób, w jaki ma być wykonywana, określa przede wszystkim wola stron, przy uwzględnieniu – oczywiście – także, jak w przypadku wszystkich innych czynności prawnych, skutków, jakie łączy z tą umową: ustawa, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (art. 56 k.c.). Umowa o ustanowienie służebności gruntowej może mieć w zależności od potrzeb uzasadnionych okolicznościami danego przypadku różny stopień szczegółowości. Przykładowo w umowie ustanowienia służebności przechodu i przejazdu mogą strony zamieścić postanowienia określające czas korzystania z drogi w oznaczony sposób: kiedy można przechodzić, a kiedy przejeżdżać, godziny przejazdu, częstotliwość przejazdów, rodzaj dopuszczonych pojazdów, czy wszystkie osoby reprezentujące prawa właściciela mogą zarówno przechodzić, jak i przejeżdżać, czy też tylko niektóre z nich mogą przechodzić i przejeżdżać, a pozostałe wyłącznie przechodzić. Zgodnie z art. 287 k.c., zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się w braku innych danych według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Znaczenie tego przepisu w odniesieniu do służebności gruntowej ustanowionej na podstawie umowy jest jednak ograniczone ze względu na daleko idącą jego zbieżność z regulacją art. 56 k.c.. Zacieśnia się w istocie do zastąpienia przy określeniu zakresu i sposobu wykonywania służebności gruntowej ustanowionej umową "ustalonych zwyczajów", o których mowa w art. 56 k.c., "zwyczajami miejscowymi".

Przenosząc powyższe rozważania na użytek niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że nieruchomość powoda została wydzielona decyzją z 12 sierpnia 2011 r. z działki (...), jako droga wewnętrzna, bez szczegółowego opisanie zakresu tej służebności. Położona była ona w kompleksie obiektów przemysłowych, w których prowadzono różnego typu działalność gospodarczą. Uprawnieni do korzystania z tej drogi prowadzili hurtowną działalność w zakresie

obrotu stałą, kwiatami, środkami medycznymi. Przyjmowali dostawy towarów i sprzedawali je kontrahentom. Istną cechą tej działalności jest właśnie korzystanie ze służebności przechodu i przejazdu tak przez pozwaną jak i jej kontrahentów. Prawo to więc służy, jak wyżej wyjaśniono, nie tylko właścicielom nieruchomości obciążonej jak i osobom korzystającym z ich uprawnienia.

Ponadto, nawet gdyby przyjąć tu inną optykę to roszczenie powoda wobec (...) S. A. o bezumowne korzystanie z nieruchomości jest również bezzasadne. Jak wykazano wyżej spółka najpierw korzystała z przejazdu na podstawie natychmiast wykonanej decyzji administracyjnej a potem na podstawie umowy. Była przeto posiadaczem w dobrej wierze. Na podstawie przytoczonych okoliczności nie sposób wykazać jej złej wiary, a istnienie dobrej się domniemywa (art. 7 k.c.). Jest to domniemanie obalane, ale jedynie przeciwdowodem a nie przeciwtwierdzeniem. Pozwana legitymowała się skuteczną decyzją administracyjną, a potem umową z właścicielem nieruchomości władnącej. Ma to zasadnicze znaczenie z punktu widzenia podstawy odpowiedzialności. Otóż zgodnie z § 1 art. 224 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. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. W myśl § 2 tego przepisu, jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył.

Jak dotąd powód nie wystąpił przeciwko pozwanej (...) S.A. z powództwem o wydanie nieruchomości, jego powództwo o zapłatę 481.788 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest więc bezzasadne.

Uzasadniając swoje roszczenie z tego tytułu powód wywodził, że pozwana bez jego zgody i wiedzy uczyniła na jego działce zaplecze budowlane, parkując tam ciężki sprzęt budowlany zawalony gruzem, piachem, kruszywem, odpadami, oponami i materiałami budowlanymi.

Dla zilustrowania tego dostarczył do pozwu zdjęcia z 2019 r., na których rzeczywiście widać takie nagromadzenie i pojazdy z napisem (...) (k.25, 279). Dopiero po 2,5 roku procesu i przesłuchaniu świadka P. G. powód ostatecznie przyznał, że miał z nim odpłatną umowę, na podstawie której w 2019 r. przedsiębiorstwo tego świadka składowało na jego działce materiały budowlane, parkowało samochody i maszyny, wykonując własne zlecenie na rzecz Gminy O..

Przedstawiony materiał zdjęciowy miał uwiarygodnić twierdzenia powoda o nielegalnym dysponowaniu jego nieruchomością wbrew treści służebności przejazdu. Podważa to wiarygodność powoda jako źródła wiedzy o faktach. Skoro dowód ten pragnął przedstawić Sądowi, to nie sposób wykluczyć, że powołani przez niego świadkowie potwierdzający składowanie materiałów budowlanych na działce powoda, również zostali wprowadzeni w błąd co do osoby odpowiedzialnej za parkowanie tam pojazdów i składowanie materiałów budowlanych czy gruzu. Z tego względu Sąd nie mógł na ich podstawie oprzeć swoich ustaleń w tym zakresie.

Okoliczności te przesądziły o konieczności oddalenia powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda w całości.

Oczywiście bezzasadne są też roszczenia powoda przeciwko tej pozwanej o zapłatę podatków i opłat za użytkowanie wieczyste. Koszty te obciążają użytkownika wieczystego, a nie uprawnionego do korzystania z nieruchomości z tytułu służebności gruntowej czy pod innym tytułem prawnym. Dodatkowo, skoro powód nie uiszczył powyższej kwoty, a jej egzekucja nie przyniosła rezultatu, to nie sposób mówić o szkodzie po stronie powoda i odpowiedzialności pozwanej wobec niego z tego tytułu.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził zasadności roszczenia powoda o zapłatę 100.000 zł tytułem częściowego odszkodowania za zniszczoną nieruchomość i 100.000 zł tytułem częściowych kosztów naprawy.

Należy tu wyraźnie podkreślić, że pozwane przedsiębiorstwo z uwagi na wielką ilość maszyn i środków transportu jednoznacznie można zaliczyć do przedsiębiorstwa wprawianego w ruch siłami przyrody. Tym samym odpowiada za szkodę w mieniu na zasadzie ryzyka (art. 435 § 1 k.c.), a nie winy jak chce tego pozwany. Przenosi to ciężar dowodu i pozwala się uwolnić przedsiębiorcy od odpowiedzialności tylko poprzez wykazanie okoliczności egzoneracyjnych (siła wyższa, wyłączna wina poszkodowanego lub osoby za którą odpowiada). Jedynym jednak warunkiem jest wykazanie przez ubiegającego się o odszkodowanie jednej okoliczności, a mianowicie tego, że poniósł on szkodę.

W świetle opinii biegłego A. S. stwierdzić należy, że powód tej okoliczności nie udowodnił. Biegły wykazał, że budowa wiaduktu i związany z nią ruch pojazdów nie spowodował zużycia drogi ponad jej normalne użytkowanie. Nieruchomość nie została trwale zanieczyszczona substancjami chemicznymi wymagającymi usunięcia lub dezaktywacji. Nie można obecnie ustalić czy prace budowlane przy wiadukcie oraz przy urządzeniach melioracyjnych wpłynęły na nadmierne zużycie drogi. Średni czas amortyzacji płyt drogowych to 20 lat. Płyty leżące na drodze powoda mają ich 30 i wykazują zużycie adekwatne do wieku. Jak podał biegły powód, jako właściciel drogi nie złożył do akt dokumenty z okresowych przeglądów drogi, tak z lat wcześniejszych przed rozpoczęciem inwestycji jak i w jej trakcie. Droga jest bowiem obiektem budowlanych i podlega okresowym przeglądom, w tym wypadku raz do roku. Żadnych takich dokumentów w aktach obejmujących okres przed rozpoczęciem inwestycji, w trakcie jej trwania, bądź po jej zakończeniu nie znalazł. Powód nie twierdził również, że posiada takie dokumenty z przeglądów drogi w trakcie oględzin.

Jak podał biegły oględziny terenu przeprowadzał razem z powodem. Pytał powoda w trakcie oględzin, o miejsce gdzie miało dojść do skarżenia terenu, prosił, żeby je wskazał. On powiedział, że nie jest w stanie tego określić. Podczas oględzin, biegły nie stwierdził takiego miejsca. W szczególności nie dostrzegł plama oleju, odmienne zabarwienie gruntu. Jak wyjaśnił, nie byłby w stanie stwierdzić nawet w przypadku wykrycia takich skażeń kiedy do nich doszło, w szczególności czy nastąpiły one w okresie prac związanych z żądaniem pozwu.

W ocenie biegłego droga nie jest w złym stanie technicznym, jeśli chodziło o osiadanie. Miejscowo płyty uległy deformacji, przemieściły się względem siebie, ale nie pękły. Z tego względu w jego ocenie, podłoże, które jest pod płytami nie stwarza zagrożenia. Gdyby stojące wzdłuż drogi budynki postawione były na gruncie torfowym, to doszło by w nich do poważnych odkształceń. On nie dostrzegł tam takich śladów. Na części tych płyt drogowych został ułożony asfalt. Biegły nie był w stanie określić kiedy i w jakich okolicznościach. Ten asfalt się wykrusza. Nikt jednak nie wykonuje asfaltu bezpośrednio na płytach betonowych. Asfalt położony bezpośrednio na płytach betonowych, które podlegają przemieszczeniu w trakcie normalnego użytkowania - będzie pękał. Pod asfalt będzie wchodziła woda opadowa, która będzie zamarzać i wykruszać asfalt.

Biegły A. S. (2) jest biegłym z zakresu budownictwa - budowa dróg. Posiada uprawnienia budowlane w zakresie budowy dróg. Był kierownikiem budowy kilku odcinków dróg, w tym dróg ekspresowych. Zajmuje się drogownictwem od 2009 r. Jest czynnym zawodowo inżynierem. Prowadzi własną działalność gospodarczą.

Opinia biegłego koresponduje z treścią dokumentacji fotograficznej przeprowadzonej przez pracowników Spółki (...), która dokonała inwentaryzacji stanu nawierzchni drogi powoda przed przystąpieniem do prac 15 listopada 2016 r. Zarówno zdjęcia, jak i film dołączony do odpowiedzi na pozew (k.79) dokumentuje stan nawierzchni na początku inwestycji. Potwierdzają go też zeznania przeprowadzających inwentaryzację świadków. Dowody te korespondują z wnioskami z oględzin przeprowadzonych przez Sąd w dniu 14 stycznia 2022 r. (k.1108).

Niektórzy świadkowie potwierdzili, że stan drogi po przeprowadzeniu prac przez pozwaną był gorszy jak przed. W ocenie Sądu zostało w sprawie dowiedzione, że droga powoda w okresie budowy wiaduktu przejeżdżało dużo więcej samochodów niż poprzednio.

Jednakże dla oceny przesłanki odpowiedzialności powoda zasadnicze znaczenie miała opinia biegłego A. S., który jednoznacznie stwierdził brak ponad normalnego zużycia drogi, której sposób wykonania i napraw był niewłaściwy, a stopień wyeksploatowania płyt odpowiadał ich wiekowi. Powód zaniechał obowiązkowych przeglądów i w tej sytuacji, jako właściciel obiektu budowlanego nie może wywodzić z tego pozytywnych dla procesu dowodzenia skutków prawnych. Ponieważ opinia ta koresponduje z przedstawionym przez pozwaną materiałem fotograficznym i tym co naocznie dostrzegł Sąd w trakcie oględzin, Sąd na niej właśnie oparł swoje ustalenia.

Uznając przeto, że powód nie udowodnił szkody rodzącej podstawy odpowiedzialności pozwanej (...) S.A. powództwo wobec niej oddalono w całości jako bezzasadne.

W świetle powyższych ustaleń roszczenia powoda wobec pozwanej gminy O. są tym bardziej bezzasadne. Pozwana jako jednostka samorządu terytorialnego była w tej sprawie inwestorem. Zarówno prace projektowe jak i prace wykonawcze zlecała podmiotom profesjonalnym. W tym stanie rzeczy nie odpowiada za szkodę z mocy art. 429 k.c., tak co do bezumownego korzystania z nieruchomości powoda jak i kosztów ewentualnych odszkodowań i napraw.

Kompletnie pozbawione podstaw są też roszczenia powoda o zapłatę obciążających go podatków od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste gruntu. Są to należności przysługujące pozwanej Gminie od powoda, a nie odwrotnie. Ponadto, skoro powód jak dotąd ich nie opłacił, a nie wszedł w żadnym trybie w roszczenia Gminy z tego tytułu to nie ma żadnych podstaw do ich dochodzenia. Nawet gdyby nabył prawo do tych roszczeń, to jedyną osobą, od której mógłby się ich domagać byłby on sam.

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił na rozstrzygnięcie o zasadzie roszczeń powoda. Z tego względu Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe jako nieistotne dla rozstrzygnięcia i spóźnione.

Sąd uznał, że powód nie udowodnił swoich roszczeń. Dochodząc zapłaty to powód zgodnie z art. 6 k.c. udowodnić przesłanki odpowiedzialności pozwanych. Powód nie sprostał temu obowiązkowi, a jako były radca prawny powinien zdawać sobie sprawę z konsekwencji jakie niesie to dla oceny jego żądań. Wnioskowane dowodowe miał możliwość złożyć dużo wcześniej. Nie jest to jego pierwsza sprawa na tle korzystania z tej drogi. Z tej przyczyny powództwo oddalono jako bezzasadne.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. poprzez obciążanie powoda obowiązkiem ich zwrotu na rzecz obu pozwanych całości, z uwagi na przegranie procesu.

Koszty procesu po stronie pozwanej (...) S.A. obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika (radca prawny) w stawce wynikającej z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (10.800 zł) i opłatę od pełnomocnictwa (17 zł).

Z tego względu Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 10.817 zł, **o czym orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.**

Koszty procesu po stronie pozwanej Gminy O. obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika (radca prawny) w stawce wynikającej z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (10.800 zł) i opłatę kancelaryjną w kwocie (160 zł).

Z tego względu Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 10.960 zł, **o czym orzekł jak w punkcie III sentencji wyroku.**

O odsetkach od zasądzonych kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c.