

Sygn. akt: VIII C 1738/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 21 sierpnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia we Wrocławiu Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kurdziel

Protokolant: Anna Jakimów

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 sierpnia 2014 roku we W.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej pl. (...) we W.

przeciwko O. (...) z siedzibą we W.

o zapłatę

i przeciwko Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą we W.

o zapłatę

I. oddała powództwo wobec O. (...) z siedzibą we W.

II. oddała powództwo wobec Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą we W.,

III. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej O. (...) z siedzibą we W. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą we W. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu w dniu 4 grudnia 2012 r. strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej we W. przy Placu (...) wniosła o zasądzenie od każdego z pozwanych O. (...) Instytucja Kulturalna Województwa (...) we W. oraz Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą we W. kwoty po 9.900 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty a nadto zwrotu kosztów procesu, w tym kwot po 1200 zł od każdego z pozwanych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Precyzując przedmiotowo żądanie pozwu, wskazała w piśmie z dnia 3 września 2013 r. (k. 94) iż dochodzi wynagrodzenia w kwocie po 300 zł miesięcznie od każdego z pozwanych za korzystanie z nieruchomości wspólnej przez 33 miesiące w okresach od grudnia 2009 r. do grudnia 2011 r. i od kwietnia 2012 r. do listopada 2012 r.. Korzystanie z nieruchomości wspólnej miało polegać na korzystaniu z bramy przejazdowej stanowiącej łącznik pomiędzy placem (...) a podwórzem, na którym usytuowane jest kino prowadzone przez pozwaną ad 1. oraz zaplecze hotelu należącego do pozwanej ad. 2. Brama przejazdowa wskazywana była przez pozwanych jako droga dojścia do ich budynków i wykorzystywana była przez pozwanych, ich pracowników i klientów, służąc też wszelkim pojazdom dostawczym i innym zaopatrującym lub obsługującym pozwanych, w tym też pojazdom i ciężkiemu sprzętowi

dla potrzeb przebudowy obiektów zajmowanych przez pozwanych. Strona powodowa podkreślała, że do posesji pozwanych prowadzi także inny dojazd (brama przejazdowa od strony ul. (...)), jednakże korzystanie z nieruchomości Wspólnoty było znacznie łatwiejsze. Strona powodowa twierdziła, iż wielokrotnie zwracała się do pozwanych o uregulowanie prawne tego stanu, proponując m.in. ustanowienie służebności na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, na których posadowione są budynki pozwanych z ujawnieniem w księgach wieczystych, jednak pomimo kilkukrotnych spotkań i obietnic do jej formalnego ustanowienia nie doszło.

Strona powodowa twierdziła, że wysokość żądanych miesięcznych kwot wynika m.in. z wartości nieruchomości Wspólnoty, atrakcyjności jej położenia, wpływu korzystania przez pozwanych na wartość nieruchomości i stan budynku a także z ustaleń poczynionych przez przedstawicieli powódki z pozwanymi

Powódka wywodziła też, że pozwani są posiadaczami służebności czynnej na nieruchomości powódki polegającej na przejeździe i przechodzie przez nieruchomość powódki, ingerując w treść prawa własności nieruchomości służebnej, co usprawiedliwia żądanie ekwiwalentu. Jako podstawę prawną żądania powódka wskazała art. 230 k.c., art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., wywodząc, że pozwani są posiadaczami służebności w złej wierze, co upoważnia do żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powódki.

Strona pozwana ad 1. O. – (...) we W. (dawna nazwa: O. – (...)) w piśmie z dnia 29 kwietnia 2014 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm. Zarzuciła, że do bieżącej obsługi kina wykorzystywany był wjazd bramą przejazdową od strony ul. (...), położoną na wprost głównego wejścia do kina, podczas gdy dostęp do tego wejścia od strony bramy przy pl. (...) był utrudniony z uwagi na konieczność objechania wokół budynku kinowego po wąskiej i nierównej drodze, regularnie niedrożnej z uwagi na zaparkowane samochody. Zaprzeczyła, jakoby w okresie przebudowy kina przejazd samochodów obsługi budowy odbywał się bramą przy Pl. (...), przy czym powołała się na plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia sporządzony dla potrzeb projektowych. Podniosła, że doszło do tylko jednego spotkania z przedstawicielami strony powodowej w dniu zakończenia prac budowlanych w (...) Centrum (...), podczas którego strona powodowa nie domagała się uregulowania stanu prawnego rzekomej służebności, lecz jedynie żądali zapłaty za uszkodzony podczas prac fragment słupka schodów. Zaprzeczyła, jakoby strona powodowa kierowała do niej jakiegokolwiek pisma, z których wynikałoby, że przejazd przez bramę na nieruchomości powódki jest zabroniony lub korzystanie z niego wymagało uiszczenia jakichkolwiek opłat. Zarzuciła też, że obie bramy przejazdowe – od strony Pl. (...) i od strony ul. (...) stanowią „ogólnodostępny ciąg komunikacyjny“, dostępny zarówno dla pieszych jak i zmotoryzowanych, z tego względu korzystanie z tego przejścia cieszy się popularnością, przede wszystkim wśród osób postronnych, nie będących mieszkańcami okolicznych budynków a przechodzących w tamtej okolicy przypadkowo, a zatem pozwana ad 1. nie może ponosić konsekwencji finansowych korzystania z bramy przez osoby nie powiązane w żaden sposób z jej działalnością. Nadto podniosła, iż z uwagi na wzmożony ruch, nie sposób zweryfikować, kto i w jakim czasie korzystał z bramy budynku przy Pl. (...). Zarzuciła też, że gdyby nawet założyć, że pozwana ad 1. Korzystała w spornym okresie z należącej do powoda bramy, to należałoby przyjąć zasiedzenie nieodpłatnej służebności przechodu i przejazdu, jako że pozwana prowadziła działalność kinową w tym miejscu już od roku 1973 r. tj. od daty otwarcia dawnego kina (...). Pozwana ad 1. Zaprzeczyła, jakoby doszło do ustalenia przy jej udziale wysokości wynagrodzenia za korzystanie z bramy na poziomie 300 zł miesięcznie. Wskazała też, że strona powodowa nie przedłożyła operatu szacunkowego, z którego wynikałoby, w jakim stopniu fakt przejazdu i przechodu przez bramę ograniczał korzystanie z nieruchomości obciążonej i przełożenie owego ograniczenia na konkretną sumę pieniężną. Zarzuciła też, że wynagrodzenie z tytułu służebności ustalane jest indywidualnie i powinno zrekomensować właścicielowi ograniczenie w możliwości korzystania ze swej nieruchomości, natomiast subiektywnie pojmowana estetyka czy atrakcyjność lokalizacji nieruchomości nie mogą mieć wpływu na wysokość takiego wynagrodzenia.

Strona pozwana ad 2. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą we W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów według norm. Zarzuciła nie udowodnienie roszczenia zgodnie

z treścią art. 6 k.c., powołała się na brak legitymacji biernej pozwanej ad 2. oraz na fakt niespełnienia przesłanki wynikającej z art. 224 § 2 k.c. z uwagi na brak uprzedniego pozwu o wydanie.

Rozwijając zarzuty, pozwana ad 2. zaprzeczyła, jakoby kwota 300 zł miesięcznie była przedmiotem wiążących ustaleń między stronami, wskazała, że wysokość ta ma charakter dowolny i nieweryfikowalny, a tym samym bezpodstawny. Przyznała nadto, że jest właścicielem gruntu położonego przy ul. (...) wraz z umiejscowionym na tym gruncie budynkiem Hotelu (...), natomiast zarzuciła, że 9 maja 2001 pozwana ad. 2., działająca ówczesnie pod nazwą (...) Sp. z o.o. "zmienioną w roku 2004 na (...) Sp. z o.o.", wydzierżawiła swój budynek wraz z gruntem Przedsiębiorstwu Produkcyjno – Handlowemu (...) Spółka Akcyjna z siedzibą we W., która to dzierżawa istnieje nadal, po kilkakrotnym aneksowaniu nie zmieniającym jednak przedmiotu dzierżawy dzierżawy. W trakcie rozprawy, nie negując powiązań kapitałowych między Spółkami, pozwana ad. 2. podkreślała odrębność prawną obu podmiotów. Dzierżawca jako posiadacz zależny podejmował wszelkie działania związane z użytkowaniem budynku hotelu oraz gruntu znajdującego się pod tym hotelem. Z tego wywodziła również pozwana ad 2., iż (...) S.A. przysługiwało w spornym okresie posiadanie zależne służebności przejazdu i przechodu obciążającej nieruchomości strony powodowej. Pozwana powoływała się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2004 r. II CK 102/03 ((...) nr 6, poz. 77) stanowiący, iż „jeżeli nie mający tytułu prawnego posiadacz samoistny oddał rzecz w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi wobec posiadacza zależnego i tylko wobec niego“. Pozwana ad. 2. wywodziła, że skoro skuteczność dochodzenia roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne uzależnione jest od ich skierowania wobec posiadacza faktycznie korzystającego z rzeczy w okresie objętym pozwem, to żądane w pozwie roszczenie wobec pozwanej Spółki jest niezasadne, albowiem w żądanym okresie faktycznie korzystającym z nieruchomości strony powodowej pozostawała (...) S.A. jako dzierżawca Hotelu (...), nie zaś pozwana (...) Sp. z o.o.

Pozwana ad. 2. Podniosła też zarzut, że w świetle powołanego w pozwie art. 224 § 2 k.c. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy może być dochodzone wyłącznie z roszczeniem windykacyjnym, zaś takiego roszczenia nie zgłosiła strona powodowa ani wobec pozwanej ad. 2. ani wobec (...) S.A. Pozwana ad. 2. Wywodziła też, że w okresie dzierżawy (...) S.A. jako posiadacz służebności zasiedlał ją w dobrej wierze już przed spornym okresem, przy czym należało uwzględnić okres posiadania służebności przez pozwaną ad. 2. i jej poprzednika, stosownie do art. 176 § 1 k.c. w zw. z art. 352 k.c., przy czym okres spokojnego posiadania w dobrej wierze należało liczyć począwszy od 1989 r., kiedy to wydana została decyzja, zgodnie z którą poprzednika prawnego pozwanej ad. 2. obciążono w ramach opłaty za użytkowanie wieczyste wyszczególnionym w decyzji kosztem korzystania z drogi. Strona pozwana ad. 2. Podniosła przy tym, że niezakłócone korzystanie z bramy trwało aż do dnia 30 marca 2011 r., kiedy to powódka poinformowała pozwaną ad. 2., że z dniem 4 kwietnia 2011 r. zamyka przejazd.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość przy pl. (...) we W. obejmuje prawo własności działki nr (...) obręb S., zabudowanej wielomieszkaniowym budynkiem z siedmioma wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność osób fizycznych oraz lokalami niewyodrębnionymi, których właścicielem jest Gmina W.. W budynku istnieje brama przejazdowa o szerokości 5,78 m i wysokości 6,10 m łącząca plac (...) z podwórzem budynków położonych w kwartale ulic (...) i placu (...). Dostęp do podwórza od drogi publicznej jest możliwy zarówno przy wykorzystaniu przedmiotowej bramy pod budynkiem przy pl. (...) jak i przez drugą bramę wychodzącą na ulicę (...). Na nieruchomości przy pl. (...) nie została ustanowiona w formie aktu notarialnego ani ugody sądowej służebność przejazdu i przechodu na korzyść właścicieli lub użytkowników sąsiadujących nieruchomości.

W przedmiotowym podwórzu znajduje się działka nr (...) stanowiąca własność Województwa (...) a oddana w użytkowanie wieczyste O. – (...) z siedzibą we W., który to podmiot jest właścicielem budynku kina o powierzchni ogólnej 2.185 m², posadowionego na tej działce. Kino funkcjonowało od 1979 roku. Główne wejście do kina, z którego korzystają klienci i pracownicy kina, położone jest na wprost bramuy przejazdowej od strony ul. (...). Prócz kina, w podwórzu usytuowane są zaplecza lokali użytkowych położonych przy placu (...), ul. (...) i przy ul.

(...), w tym zaplecze położonego na działce nr (...) Hotelu (...), który to budynek stanowi odrębną własność Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) we W. i jest posadowiony na działce w użytkowaniu wieczystym tejże Spółki.

Bezsporne

Wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 71

Pozwana ad 1 O. (...) z siedzibą we W. jest osobą prawną wpisaną do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Samorząd W. D..

Dowód: - odpis pełny z rejestru – k. 124-126

W dniu 18 września 1989 r. została wydana przez Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta we W. decyzja o przekazaniu w użytkowanie wieczyste działki nr (...) obręb S. oraz przekazaniu w użytkowanie na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego (...) we W. obiektu budowlanego usytuowanego na tym gruncie, w którym mieścił się Hotel (...). Przy określaniu wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wzięto pod uwagę m.in. stawki „za drogę”. Następnie z dniem 5 grudnia 1990 r. Przedsiębiorstwo to nabyło z mocy prawa własność budynków i innych urządzeń znajdujących się na działce nr (...).

Dowód: - decyzja z dnia 18.09.1989 r. – k. 61-63,

- decyzja z dnia 4 grudnia 1990 r. – K. 64-66

W dniu 9 maja 2001 r. ówczesny właściciel budynku Hotelu (...), Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) we W. (obecna nazwa: (...) Sp. z o.o.) wydzierżawiła budynek Hotelu (...) z siedzibą we W., która to dzierżawa po jej kilkakrotnym aneksowaniu w zakresie wysokości czynszu trwała do zamknięcia rozprawy. Zgodnie z umową wydzierżawiający oddał dzierżawcy grunt wraz z budynkiem i dotychczasowym wyposażeniem, zaś dzierżawca przejął obowiązki związane z bieżącym utrzymaniem rzeczy oraz koszty bieżących napraw i remontów zmierzających do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

Dowód: - umowa dzierżawy – K. 55-58

Według planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego P., ustanowionej uchwałą Rady Miejskiej W. Nr XVII/529/00 z dnia 20 stycznia 2000 r., istniejące bramy przejazdowe przy pl. (...) i ul. (...) mają być zachowane wraz z ciągiem pieszym łączącym ulicę (...) z placem (...) przy wykorzystaniu istniejących bram przejazdowych (§ 5 ust. 2 pkt 2 m i § 15 ust. 24 pkt 4). Plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał w spornym okresie nieograniczone korzystanie z ciągu pieszego pomiędzy dwiema bramami przejazdowymi.

Dowód: - decyzja z dnia 26 lipca 2012 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego – k. 117-118,

- decyzja z dnia 24 września 2012 r. (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego – K. 119-121

Przed spornym okresem z bramy przejazdowej w obrębie nieruchomości przy Pl. (...) od początku funkcjonowania kina tj. od 1979 r. korzystali klienci kina wchodzący na podwórze od strony pl. (...) i wychodzący na ten plac, jak też samochody obsługujące bieżącą działalność Hotelu (...) i pracownicy tego hotelu.

bezsportne

W 2008 r. rozpoczął się remont Hotelu (...). Zarządca nieruchomości przy pl. (...) Sp. z o.o. pismem z dnia 7 lipca 2008 r. zawiadomił (...) Sp. z o.o., o zamiarze montażu z dniem 14 lipca 2008 r. blokady bramy przejazdowej. W odpowiedzi na to pismo (...) Sp. z o.o. powoływał się na prawo do pełnego korzystania z drogi wewnętrznej umożliwiającej skomunikowanie działek nr (...) z drogą publiczną nabyte przez tę Spółkę w drodze zasiedzenia na podstawie art. 292

k.c., wskazując, iż służebność polegała na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia jakim był budynek Hotelu (...).

Dowód: - pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 8 lipca 2008 r. – k. 185-186

W roku 2008, kiedy rozpoczął się remont Hotelu (...), toczyły się pomiędzy powodową Wspólnotą przy udziale zarządcy (...) Sp. z o.o. a pozwaną ad 2. (...) Sp. z o.o. negocjacje w przedmiocie uczestniczenia pozwanej ad 2. w kosztach remontu bramy przejazdowej, w toku których Wspólnota zmierzała do pozyskania finansów w celu remontu i bieżącego utrzymania bramy przejazdowej, podnosząc powstanie szkód w związku z przejazdem samochodów i sprzętu obsługującego remont zaś (...) Sp. z o.o. zmierzał do prawnego uregulowania kwestii korzystania z bramy przejazdowej umożliwiającej dogodny dojazd do jej posesji. Z ramienia (...) w spotkaniu uczestniczyła A. S., zaś ze strony R. – ówczesny prezes zarządu spółki, który deklarował wolę zawarcia porozumienia obejmującego zapłatę jednorazowo kwoty ok. 40.000 zł tytułem współuczestniczenia w kosztach remontu.

Pomimo kilku spotkań strony powodowej z przedstawicielami (...) Sp. z o.o. i wymiany korespondencji do zawarcia porozumienia pomiędzy tymi stronami ostatecznie nie doszło.

W okresie remontu Hotelu (...), trwającego do 2012 r., przejazd przez bramę służył pojazdom obsługującym roboty budowlane związane z kapitalnym remontem hotelu. Przejeżdżały tamtędy m.in. samochody ciężarowe z elementami konstrukcji stalowych, kontenery do wywozu odpadów, betonowozy.

Dowód: do (...) Sp. z o.o. z 12.04.2010 r., z 28.07.2010 r., z 15.03.2011 r. – K. 18, 19,20

- pisma kancelarii Radców Prawnych Pieniążek i K. z 9.07.2011 r. z potwierdzeniami nadania – K. 21, 22, 24,25,26

- przesłuchanie J. J. – rozprawa z 22 maja 2014 r.,

- przesłuchanie A. S. – rozprawa z dnia 22 maja 2014 r.,
- przesłuchanie T. W. – rozprawa z dnia 22 maja 2014 r.

Klienci kina nie parkowali samochodów w przedmiotowym podwórzu z uwagi na brak miejsc parkingowych. W maju 2010 r. rozpoczął się remont kapitalny kina, trwający do połowy lipca 2012 r.

Bezsporne

W trakcie remontu kina pojazdy co najmniej niektóre pojazdy obsługujące ten remont, wjeżdżały przez bramę od strony pl. (...) celem dotarcia do wejścia od zaplecza kina, do którego to wejścia prowadził dogodniejszy wjazd przez bramę przy pl. (...). Na zapleczu kina odbywał się m.in. wyładunek materiałów budowlanych.

Dowód: - przesłuchanie J. J. – rozprawa z 22 maja 2014 r.,

- przesłuchanie A. S. – rozprawa z dnia 22 maja 2014 r.,
- przesłuchanie T. W. – rozprawa z dnia 22 maja 2014 r.,

Członek Wspólnoty J. J. w rozmowie z Dyrektorem ODRA – FILM we W. pod koniec remontu kina poruszył kwestię korzystania przez pojazdy obsługujące remont kina z bramy usytuowanej w budynku wspólnoty oraz współuczestniczenia ODRA – FILM w inwestycji zmierzającej do poprawienia stanu bezpieczeństwa i estetyki bramy, przy czym Dyrektor pozwanej ad. 1 nie wykluczał zawarcia ugody co do współuczestniczenia w remoncie bramy, zastrzegając jednak, że zawarcie porozumienia uzależnia od stanowiska organu nadzorczego. DO zawarcia porozumienia, pomimo dodatkowej korespondencji z dnia 1 sierpnia 2011 r. , nie doszło.

Dowód: - pismo z dnia 1 sierpnia 2011 r. – K. 27

- przesłuchanie J. J. – rozprawa z 22 maja 2014 r.,

Od kwietnia 2011 r. do czerwca 2012 r. włącznie (tj. przez 14 miesięcy) przejazd przez przedmiotową bramę został na skutek uchwały Wspólnoty zablokowany przy zastosowaniu trzech metalowych słupków, o czym pozwani zostali poinformowani pisemnie.

Dowód: - decyzja z dnia 26 lipca 2013 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta W. – k. 117-118,

- decyzja z dnia 24 września 2012 r. (...) W. Inspektora Nadzoru Budowlanego – k. 119-121

- pismo Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. do Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowego (...) S.A. z 8.4.2011 r. – k. 68

- przesłuchanie J. J. – rozprawa 22 maja 2014 r.

Pismami z dnia 19 grudnia 2011 r. Wspólnota wezwała (...) Sp. z o.o. do zapłaty kwoty 10.800 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy pl. (...) w sposób odpowiadający służebności przejazdu i przechodu, według stawki 300 zł miesięcznie.

Dowód: - pisma kancelarii Radców Prawnych Pieniążek i K. z 19.12.2011 r. z potwierdzeniem nadania – K. 23, 24, 28, 29

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

S. powodowa wywodziła swoje roszczenie z treści art. art. 230 k.c., art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 224 § 2 k.c.: 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 zniszczenie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Z kolei przepis art. 225 k.c. przewiduje: Osoba samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Z mocy zaś art. 230 k.c. Przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Z powyższego wynika, że zasadniczo właściciel rzeczy może żądać od posiadacza służebności wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. w związku z art. 230 k.c. oraz art. 352 § 2 k.c.) Roszczenie takie ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 k.c.); może być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu [por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r. III CZP 36/13, OSNC 2014/3/24].

Podkreślenia wymaga, iż strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika jednoznacznie sprecyzowała, iż opiera żądanie na roszczeniu o wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotu swojej własności – po 300 zł miesięcznie za każdy miesiąc w spornym okresie. Z treści pism procesowych Wspólnoty wynika, iż roszczenie to nie miało charakteru odszkodowawczego i nie obejmowało kwestii odszkodowawczych związanych z pogorszeniem stanu nieruchomości w wyniku korzystania z niej przez pozwanych, co wielokrotnie było również potwierdzane stanowiskami pełnomocników stron w trakcie rozpraw.

Wyniki postępowania dowodowego, w szczególności zeznania świadków ..., którym Sąd dał wiarę, pozwoliły na ustalenie, iż brama przejazdowa pod budynkiem położonym we W. przy Placu (...) była wykorzystywana w części

spornego okresu przez pojazdy, w tym samochody ciężarowe i ciężki sprzęt zaangażowane przy kapitalnych remontach budynków kina i Hotelu (...)

Ustalony stan faktyczny musi prowadzić do konkluzji, iż pozwani byli posiadaczami służebności przechodu i przejazdu w rozumieniu art. 352 § 1 k.c., jako że korzystali z nieruchomości strony powodowej w zakresie odpowiadającym treści służebności przejazdu i przechodu. Według art. 352 k.c. do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy.

Należy się przy tym odnieść do zarzutu braku legitymacji biernej, zgłoszonego przez stronę pozwaną ad. 2, który to zarzut opierał się na argumente oddania budynku hotelu przez Sp. z o.o. (...) osobie trzeciej – (...) S.A, wskazując, iż z przejazdu w spornym okresie korzystał wyłącznie dzierżawca, nie zaś wydzierżawiający. Powoływanie się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2004 r. było chybione. Obowiązki dzierżawcy zgodnie z przedłożoną przez pozwaną ad 2. umową nie obejmowały bowiem remontu kapitalnego budynku a jedynie bieżące remonty służące zachowaniu przedmiotu dzierżawy. W ocenie Sądu sama długotrwałość remontu hotelu przemawia za przyjęciem, iż jego zakres przekraczał obowiązki dzierżawcy. Zatem należało przyjąć, iż remont kapitalny był dokonywany na rzecz strony pozwanej ad 2., która była właścicielem posesji i w tym kontekście można wysnuć wniosek, że pozwana ad. 2 korzystała w okresie remontu hotelu z nieruchomości strony powodowej. Wniosek ten opiera się ponadto na fakcie, iż pozwana ad 2. poczuwała się do obowiązku zawiadomienia okolicznych Wspólnot o rozpoczęciu remontu i korzystaniu z przejazdu przez bramę od strony pl. (...), jak też uczestniczyła w negocjacjach z powodową Wspólnotą dotyczących tego przejazdu już od roku 2008, zmierzając do uregulowania prawnego korzystania przez Spółkę z przejazdu i przechodu. Także w piśmie z dnia 8 lipca 2008 r. twierdziła, że to ona jest posiadaczem służebności oraz że doszło do zasiedzenia przez nią tejże służebności. Teza o zasiedzeniu służebności przez dzierżawcę nie zasługiwała na uwzględnienie. O ile bowiem przed remontem intensywność przejazdu nie odbiegała od dotychczasowej, o tyle w trakcie trwania remontu tj. od 2008 r. niewątpliwie uległa nasileniu i istotnym zmianom. Należy też podkreślić, iż od dnia 18 września 1989 r., kiedy to została wydana decyzja o przekazaniu w użytkowanie wieczyste działki nr (...) obręb S. oraz przekazaniu w użytkowanie obiektu budowlanego usytuowanego na tym gruncie na rzecz poprzednika prawnego (...) Sp. z o.o. do dnia, w którym (...) Sp. z o.o. została poinformowana o zamiarze blokady wjazdu przez Wspólnotę, nie upłynął wymagany okres 20 lat konieczny do zasiedzenia służebności w dobrej wierze, zaś doręczenie wspomnianego pisma pozwanej ad 2. już w okresie trwania remontu hotelu, z zapowiedzią zamontowania blokady co najmniej kończyło posiadanie nieodpłatnej służebności w dobrej wierze. Stan spokojnego posiadania zakończył się najpóźniej w roku 2011, kiedy to założono blokadę w postaci metalowych słupków.

Według twierdzeń strony powodowej, korzystanie z rzeczy przez strony pozwane odpowiadało zakresem służebności przechodu i przejazdu.

W pierwszej kolejności Sąd rozważył zasadność żądania w zakresie **przechodu** przez sporną bramę.

Powoływanie się przez stronę powodową na przechód klientów stron pozwanych był po części bezzasadny z tej przyczyny, iż z powodu faktycznego domniemanego wyłączenia z użytkowania obiektów na czas remontu należało wywieść, iż przechód klientów w trakcie remontów nie mógł mieć miejsca. Nie zostało też wykazane przez stronę powodową, aby zaplecze gospodarcze hotelu w spornym okresie było wykorzystywane przez potencjalnych klientów. Wprawdzie podczas przesłuchania T. W. zeznał, iż z tyłu hotelu prowadzona jest obecnie kawiarenka, co jednak nie oznacza, iż funkcjonowała ona w spornym okresie. Nadto w odniesieniu do ewentualnych klientów kina przechód nie mógłby stanowić podstawy roszczeń dochodzonych pozwem z zasadniczych przyczyn. Jak bowiem wynika z powołanego w załączonej do akt sprawy decyzji z dnia 26 lipca 2012 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego P., istniejące bramy przejazdowe przy pl. (...) i ul. (...) mają być zachowane wraz z ciągiem pieszym łączącym ulicę (...) z placem (...) przy wykorzystaniu istniejących bram przejazdowych (§ 5 ust. 2 pkt 2 m i § 15 ust. 24 pkt 4). Ustalenia planu miejscowego, wraz z innymi przepisami, kształtują sposób wykonywania prawa własności (art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a wcześniej art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym). W zakresie, w jakim plan miejscowy przewidywał nieograniczone korzystanie z ciągu pieszego

pomiędzy dwiema bramami przejazdowymi, prawo własności nieruchomości położonej przy Pl. (...) doznawało ograniczeń z mocy prawa miejscowego i art. 6 ust. 1 powołanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

Z uwagi na położenie podwórza w ścisłym centrum miasta i dogodne połączenie komunikacji pieszej na odcinku między ulicą (...) a Placem (...), miejsce to jest znane stałym mieszkańcom W., w tym również składowi Sądu, na co zwracał Sąd uwagę podczas rozprawy. Korzystanie z ciągu pieszego zakłada nieograniczoną liczbę osób, równość dostępu dla wszystkich pieszych, niezależnie od celu i kierunku przechodu, w tym bez względu na to, czy tylko korzystali ze skrótu przez podwórze czy też po drodze korzystali z usług kina lub jako pracownicy kina używali wejścia do położonego bezpośrednio przy tym ciągu pieszym.

Należy zastrzec, iż dozwolone korzystanie z ciągu pieszego nie obejmowało dojścia do zaplecza gospodarczego kina i do zaplecza Hotelu (...) przez obsługę tych podmiotów i przez osoby uczestniczące w procesie budowlanym, gdyż wejścia gospodarcze do kina i hotelu bezspornie nie znajdowały się bezpośrednio przy uwzględnionym w planie zagospodarowania ciągiem pieszym łączącym odcinek między dwiema bramami wjazdowymi na podwórze kwartału budynków i co do zasady strona powodowa mogłaby w tym zakresie domagać się wynagrodzenia tytułem przechodu osób obsługi bieżącego funkcjonowania, konserwacji i remontów budynków, o ile osoby te korzystały z wejścia od strony zaplecza gospodarczego budynków stron pozwanych. Jednakowoż strona powodowa nie przedłożyła należytych dowodów dla wykazania intensywności takiego przechodu w spornym okresie ani uciążliwości z tym związanych, co uniemożliwiło ustalenie, w jakim zakresie faktycznie dodatkowo, obok ogólnodostępnego przechodu, obciążał on nieruchomość strony powodowej. Wobec zaś zakwestionowania przez obie strony pozwane wysokości zgłoszonych roszczeń, ciężar dowodu obciążał stronę powodową, co wynika z treści art. 6 k.c. i art. 5 k.p.c. i ciężarowi temu strona powodowa nie sprostała.

W odniesieniu natomiast do korzystania z przedmiotowej bramy w postaci **przejazdu** samochodów obsługi działalności kina oraz Hotelu (...),

w toku procesu bezsporne okazało się, że w pewnym okresie przejazd taki nie był w ogóle możliwy z uwagi na zamontowanie metalowych słupków, które zostały zdemontowane dopiero wskutek wydania decyzji administracyjnych. Za okres, w którym możliwość przejazdu nie istniała, żądanie wynagrodzenia za przejazd nie znajdowało uzasadnienia z oczywistych względów. Natomiast co do pozostałego czasu, w którym przejazd taki był fizycznie możliwy, należało rozważyć kilka kluczowych, stanowiących istotę sporu:

a) intensywność i zakres korzystania przez każdego z pozwanych z osobna

W odniesieniu do strony pozwanej ad. 1 nietrafne okazały się zarzuty, jakoby w trakcie remontu kina w ogóle nie korzystała ona z przedmiotowej bramy. Powoływanie się na plan bezpieczeństwa sporządzony dla potrzeb projektowych nie zmieni bowiem okoliczności ustalonych na podstawie przesłuchania J. J., A. S. i T. W. iż z tyłu budynku kina, w pobliżu nieruchomości Wspólnoty, znajdowało się wejście na zaplecze kina, z którego korzystano przy wyładunku materiałów budowlanych. Podnoszone przez O. – (...), argumenty odnośnie trudności w przejeździe dużych pojazdów wąską

i regularnie niedrożną drogą pomiędzy obiema bramami wjazdowymi na podwórze

w powiązaniu z ustaleniami co do rozładunku na zapleczu kina położonym bliżej

pl. (...), przemawiały za wnioskowaniem o korzystaniu także z tejże bramy przy przebudowie kina. Pozwana ad. 2 z kolei nie przeczyła, iż pojazdy ciężarowe obsługujące remont wjeżdżały przez bramę od strony Placu (...). Remont Hotelu (...) rozpoczął się wcześniej od remontu kina i już wówczas, co miało miejsce przed spornym okresem, dochodziło do uszkodzeń płyt z piaskowca, którymi wyłożona jest powierzchnia ścian bramy.

O ile zgromadzony materiał dowodowy pozwolił ustalić sam fakt korzystania przez pozwanych z przejazdu przez bramę, o tyle nie dawał od podstaw do ustaleń faktycznych w zakresie intensywności tego korzystania. W szczególności źródła osobowe zaoferowane przez stronę powodową nie pozwoliły na ustalenie, jakie było faktyczne natężenie takiego ruchu w odniesieniu do poszczególnych pozwanych. A. S. zeznała, że rano zanim wychodziła do pracy, samochody dla potrzeb remontów przejeżdżały przez bramę 3-4 razy dziennie w dni powszednie. A. S. podawała,

iż przejazdy odbywały się już wczesnym ranem, co z uwagi na właściwości akustyczne podwórza było uciążliwe dla właścicieli lokali mieszkalnych, szczególnie tych położonych bezpośrednio nad bramą. Hałas powstający przy samym wykonywaniu remontów dodatkowo irytował mieszkańców. Odpowiadając na pytanie o natężenie ruchu pojazdów obsługujących remonty, określiła je jako „bardzo duże“. Dodatkowa uciążliwość, jej zdaniem, wynikała z faktu, iż zdarzało się, że podczas manewrowania dużych pojazdów w wąskiej przestrzeni między bramą a budynkiem kina przejazd przez bramę dla członków Wspólnoty był chwilowo niemożliwy. Członek Wspólnoty T. W. oświadczył podczas przesłuchania, że pojazdy obsługujące remonty „jeździły cały czas“, przy czym zastrzegł, że nie wie, ile razy dziennie bo wychodził do pracy. Dokumentacja fotograficzna dołączona do akt przez stronę powodową daje podstawy do przyjęcia za prawdziwe twierdzeń o występowaniu w okresie remontu ruchu rozmaitych samochodów ciężarowych, betoniarek i cięższego sprzętu przez przedmiotową bramę, jednakowoż – przy niejednoznaczności wersji podawanych przez przesłuchiwane osoby co do częstotliwości przejazdu tego typu pojazdów oraz faktu, iż przesłuchiwani członkowie Wspólnoty naocznie mogli zaobserwować jedynie część dziennego ruchu – można przyjąć za niewątpliwie jedynie to, iż w ciągu dnia co najmniej kilkakrotnie brama była wykorzystywana przez pojazdy obsługujące oba remonty, przy czym żaden z przedstawionych przez stronę powodową dowodów nie pozwala na ustalenie, z jaką faktycznie częstotliwością z bramy korzystała dla potrzeb remontu pozwana ad 1. a z jaką – pozwana ad 2.

b) wysokość żądanego wynagrodzenia

Wbrew twierdzeniom strony powodowej, przedstawione przez nią dowody nie dawały podstawy do przyjęcia, jakoby doszło do zawarcia konsensusu w przedmiocie wysokości wynagrodzenia pomiędzy stronami. Żadna z ofert ugodowych nie została w pełni zaaprobowana przez strony, projekty porozumień pozostawały niepodpisane.

W szczególności J. J. zeznał, iż pozwana ad 2. deklarowała w toku negocjacji gotowość współuczestniczenia w kosztach remontu bramy, natomiast nie wskazywała konkretnej kwoty tytułem wynagrodzenia za samo korzystanie. J. J. zeznał, iż nie pamięta, skąd wzięła się stawka 300 zł za miesiąc korzystania z bramy. Członek Wspólnoty A. S. zeznała, iż uczestniczyła w jednym spotkaniu w 2008 r. w Hotelu (...), zwołanym przez pozwaną ad. 2., na którym przedstawiciele wszystkich wspólnot mieszkaniowych w podwórzu zostali zawiadomieni o remoncie hotelu i o wykorzystywaniu drogi wewnątrz podwórza do przejazdu samochodów transportowych i budowlanych. Wskazała, że między powódką a pozwaną ad 2 toczyły się negocjacje w przedmiocie ustanowienia służebności, zeznała też, że pisemny projekt porozumienia obejmował płatność w dwóch ratach „za przejazdy“, a nadto, że między stronami toczyły się negocjacje odnośnie ustanowienia służebności przejazdu na rzecz pozwanej ad 2. Zeznała też, że do zawarcia wiążącego porozumienia w przedmiocie ustanowienia na rzecz (...) Sp. z o.o. służebności ani w przedmiocie wysokości wynagrodzenia za przejazd nie doszło. T. W. zeznał, iż (...) Sp. z o.o. była skłonna wносить opłaty jednak uzależniała zawarcie porozumienia od ustanowienia służebności.

Z kolei pozwana ad. 1 w ogóle nie uczestniczyła w toku negocjacji prowadzonych pomiędzy powódką a pozwaną ad 2. i nie deklarowała w wiążący sposób jakiegokolwiek kwoty.

Wobec powyższego, przy konsekwentnym kwestionowaniu przez obie strony pozwane wysokości żądanej stawki, na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania rozmiaru adekwatnego wynagrodzenia. Strona powodowa nie zaoferowała jakiegokolwiek dowodu, który przedstawiałby zasadność naliczania opłat po 300 zł miesięcznie za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Samo tylko arbitrarne jej określenie w pozwie nie czyni zadość obowiązkom strony powodowej wypływającym z treści art. 6 k.c. i art. 5 k.p.c. Ponieważ, jak wyżej opisano, ustalenie niewątpliwie intensywności korzystania z bramy przez poszczególnych pozwanych nie było możliwe w oparciu o dowody przedstawione przez stronę powodową, również niewykonalna okazała się obiektywna weryfikacja zaproponowanej przez powódkę wysokości roszczeń.

Strona powodowa wysokość opłat uzasadniała faktem powstawania szkód w stanie budynku i samej bramy wskutek ruchu ciężkich pojazdów, jednakowoż roszczenie objęte pozwem w niniejszym postępowaniu nie miało charakteru odszkodowawczego, co było wielokrotnie podkreślane i potwierdzane w toku procesu, sama zaś ekspertyza prywatna zgłoszona przez powódkę na okoliczność szkód w budynku wywołanych ruchem pojazdów ciężarowych miałyby

znaczenie jedynie w procesie odszkodowawczym, na gruncie zaś niniejszej sprawy była materiałem pomocniczym w trakcie negocjacji zmierzających do zawarcia ugody sądowej, która mogłaby wykraczać poza zakres roszczeń zgłoszonych w pozwie i rozwiązać kompleksowo całość problemów sąsiedzkich. Z tych przyczyn Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z teźże prywatnej opinii, mając ponadto na uwadze, iż przy kwestionowaniu jej waloru dowodowego przez pozwane, należałoby ją traktować wyłącznie jako rozwinięcie twierdzeń strony powodowej, którym zresztą pozwane zaprzeczały.

Bezspornie przez bramę przejeżdżały również pojazdy obsługujące samą Wspólnotę, jak choćby duży samochód odbierający odpady. Brama była też bezspornie wykorzystywana dla przejazdu pojazdów obsługujących lokale użytkowe położone od strony zachodniej i północnej pierzei podwórza, tj. wychodzących na ulicę (...) i na Plac (...), co zarzucali pozwani. W tych okolicznościach samo powoływanie się na fakt, iż brama przejazdowa jest uszkodzona oraz że z bramy korzystały oba pozwane podmioty w częściowo pokrywających się okresach remontów ich nieruchomości, nie było wystarczające do określenia – osobno dla każdego z pozwanych – adekwatnego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości strony powodowej w spornym czasie.

Stąd orzeczono jak w sentencji, opierając orzeczenie o kosztach procesu na treści art. 98 k.p.c., przyjmując stawki minimalne przy ustalaniu wynagrodzenia pełnomocników pozwanych.