

Sygn. akt V GC 653/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSR Karolina Krzemińska

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Jagieła

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2015 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa: J. S.

przeciwko: (...) Sp. z o.o. w B.

o zapłatę kwoty 2 016,48 zł

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt V GC 653/14

UZASADNIENIE

Powód J. S. wystąpił z powództwem przeciwko (...) Sp. z o.o. w B. domagając się zasądzenia kwoty 2.016,48 zł wraz z odsetkami od kwot po 504,12 zł odpowiednio od dni: 09.07.2014r., 12.08.2014r., 09.09.2014r., 14.10.2014r. – wszystkie do dnia zapłaty a także zasądzenia kosztów procesu, w tym kwoty 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że na podstawie zawartej przez strony umowy służebności przesyłu z dnia 15.01.2010r. pozwana zobowiązana jest do comiesięcznego uiszczania opłat w wysokości 504,12 zł. Na dzień złożenia pozwu pozwana zalega z zapłatą 4 faktur płatnych – zgodnie z treścią umowy - w terminie 14 dni od daty ich wystawienia.

Zarządzeniem z dnia 20.02.2015r. odpowiedź na pozew złożona przez pełnomocnika pozwanej została zwrócona z uwagi na wniesienie jej po upływie określonego terminu.

W piśmie procesowym z dnia 01.04.2015r. pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa powołując się na nieważność zawartej przez strony umowy.

Na rozprawie w dniu 08.04.2015r. powód podtrzymał żądanie z ostrożności procesowej wskazując, iż podstawę jego roszczeń może stanowić bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15.01.2010r. strony zawarły (w zwykłej formie pisemnej), umowę, w której wskazały, iż ustalają służebność przesyłu dla pozwanej jako właścicielki uzbrojenia wodno-kanalizacyjnego przebiegającego przez działki gruntu nr (...)

będące w użytkowaniu wieczystym powoda, położone w S., przewidującą w szczególności możliwość wstępu pozwanej na nieruchomością celem usunięcia awarii lub remontu na czas nieograniczony.

Zgodnie z §2 umowy tytułem wynagrodzenia za ustanowioną służebność strony ustaliły opłatę miesięczną na rzecz powoda w wysokości 500,00 zł brutto, płatną w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury vat.

okoliczności niesporne

a nadto

dowód: - umowa z dnia 15.01.2010r. – k. 6 akt

Przez 3 lata pozwana uiszczala na rzecz powoda opłaty na podstawie w/w umowy.

okoliczności niesporne

a nadto

dowód: - zeznania powoda J. S.–k. 58v akt /00:27:28/

W piśmie z dnia 05.12.2013r. pełnomocnik pozwanej wypowiedział umowę służebności przesyłu z dnia 15.01.2010r. powołując się na treść art. 246 k.c., dodając ponadto, że umowa jest nieważna z uwagi na brak formy aktu notarialnego.

okoliczności niesporne

a nadto

dowód: - pismo pełnomocnik pozwanej z dnia 05.12.2013r. wraz

z potwierdzeniem odbioru – k. 46-48 akt

Następnie strony prowadziły rozmowy w kwestii zawarcia nowej umowy ustanawiającej służebność przesyłu, jednak nie doszły do porozumienia odnośnie jej warunków.

Obecnie pomiędzy stronami toczy się postępowanie sądowe z wniosku pozwanej o ustanowienie na jej rzecz służebności przesyłu.

okoliczności niesporne

a nadto

dowody: - pisma powoda – k.49 -50 akt

- pisma pozwanej – k.51-54 akt

-zeznania powoda J. S. –k. 58v akt /00:30:47/

Powód w oparciu o postanowienia umowy z dnia 15.01.2010r. wystawił faktury vat opiewające na kwoty po 504,12 zł o nr :

- (...) z dnia 24.06.2014r. z terminem płatności do dnia 08.07.2014r.,
- (...) z dnia 28.07.2014r. z terminem płatności do dnia 11.08.2014r.,
- (...) z dnia 25.08.2014r. z terminem płatności do dnia 08.09.2014r.,

- (...) z dnia 29.09.2014r. z terminem płatności do dnia 13.10.2014r.,

które pozwana zwróciła jako wystawione bez podstawy prawnej.

okoliczności niesporne

a nadto

dowody: - faktury vat – k. 8,11,14,17 akt,

- pisma pozwanej – k. 7,10,13,16 akt

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód dochodził w niniejszej sprawie wynagrodzenia w oparciu o treść umowy z dnia 15.01.2010r. za miesiące od czerwca 2014r. do września 2014r. Jako alternatywną podstawę swego roszczenia wskazał również na bezumowne korzystanie przez pozwaną z jego nieruchomości.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony albowiem ich wiarygodność nie była przez żadną z nich kwestionowana a nadto na zeznaniach powoda, którym jako jasnym i przekonującym dał wiarę.

W ocenie Sądu podstawy prawnej roszczeń powoda nie mogły stanowić przepisy umowy z dnia 15.01.2010r. albowiem w okresie, za który powód dochodził roszczeń umowa ta nie obowiązywała już.

Dokonując kwalifikacji prawnej zawartej przez strony umowy wskazać należy, iż niewątpliwie nie wywołała ona skutku w postaci ustanowienia na rzecz pozwanej ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności przesyłu, co jednak, w ocenie Sądu nie może skutkować przyjęciem, iż nie wywołała jakichkolwiek skutków prawnych.

Zgodnie bowiem z treścią art. 305¹ kc nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Służebność przesyłu w pierwszej kolejności ustanowiona być może na podstawie umowy między właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości a przedsiębiorcą. Do zawarcia takiej umowy ustawa przewiduje jednak wymóg złożenia oświadczenia woli przez właściciela nieruchomości w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.), natomiast oświadczenie woli przedsiębiorcy może być złożone w dowolnej formie (art. 60 k.c.).

Zgodnie zaś z treścią art. 73§2 zd. 1 kc jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna.

Ponieważ oświadczenie woli powoda złożone zostało w zwykłej formie pisemnej, było więc nieważne w tym sensie, iż umowa stron nie wywołała skutku w postaci ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego.

Sąd podziela jednak pogląd powoda o tym, iż ustanowienie wskazanego prawa nie wyczerpywało treści zawartej przez strony umowy, której celem było umożliwienie pozwanej odpłatnego korzystania z gruntów powoda.

Jakkolwiek więc sporna umowa nie mogła stanowić umowy ustanawiającej służebność przesyłu, to jednak uznać należało, iż stanowiła ona umowę, na mocy której powód zezwolił pozwanej na korzystanie ze swojej nieruchomości–

w określonym w tej umowie zakresie (art. 353¹ kc), zaś pozwana zobowiązała się do uiszczania wynagrodzenia na rzecz powoda.

Na podkreślenie zasługuje również wynikający z zeznań powoda fakt, któremu pozwana nie zaprzeczyła, iż umowa ta była przez okres 3 lat wykonywana przez strony, zaś pozwana uiszczała stosowne opłaty w oparciu o faktury vat wystawiane przez powoda.

W ocenie Sądu umowa ta została jednak skutecznie przez pozwaną wypowiedziana pismem z dnia 05.12.2013r.

Powód nie negował faktu otrzymania tego oświadczenia, zarzucał jednak jego nieskuteczność z uwagi na złożenie je przez pełnomocnika, który do treści wskazanego pisma dołączył jedynie pełnomocnictwo procesowe.

Zarzut ten nie był jednak zasadny. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż powód nie przedłożył kwestionowanego dokumentu pełnomocnictwa więc sąd nie mógł zweryfikować jego treści.

Niezależnie od powyższego, z dalszej korespondencji stron (dołączonej do pisma procesowego pozwanej z dnia 01.04.2015r.) wynikało ponad wszelką wątpliwość, iż czynność pełnomocnika pozwanej polegająca na wypowiedzeniu umowy dokonana została za wiedzą i aprobatą prezesa zarządu pozwanej. Powyższe wynika w szczególności z treści pisma powoda z dnia 13.03.2014r., w którym powód powołuje się na spotkanie z Prezesem pozwanej w dniu 23.01.2014r., na którym miał ustalać nowe warunki ustanowienia służebności **w związku z wypowiedzeniem dotychczasowej umowy**. Treść wskazanego pisma wskazuje więc ponad wszelką wątpliwość na fakt akceptacji prezesa zarządu pozwanej dla poczynań jej pełnomocnika, z której wynika fakt jego umocowania do dokonania omawianego wypowiedzenia. Umocowanie to, zgodnie zaś z treścią art. 99§1 kc mogło być udzielone w każdej formie.

W myśl zaś art. 365¹ kc zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu.

Dlatego też sąd uznał, że wypowiedzenie umowy było skuteczne, a skoro umowa stron nie przewidywała terminu jej wypowiedzenia wygaśnięcie umowy nastąpiło z dniem doręczenia powodowi oświadczenia o wypowiedzeniu, tj. w dniu 09.12.2013r.

Z powyższych względów roszczenie powoda oparte na postanowieniach spornej umowy nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd nie uwzględnił również roszczenia powoda w oparciu o alternatywnie zgłoszoną przez niego podstawę prawną, tj. jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości albowiem powód, wbrew spoczywającemu na nim ciężarowi dowodu, nie wykazał jego wysokości (art. 6 kc).

W ocenie Sądu pozwana począwszy od 09.12.2013r. była posiadaczem zależnym nieruchomości powoda bez tytułu prawnego w złej wierze, co w świetle przepisów art. 224 § 1 i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 kc uprawniało powoda do wystąpienia z roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy.

Wysokość wskazanego wynagrodzenia ustalana jest w oparciu o kwotę, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Innymi słowy wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (por. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Zakamycze 2001). Zdaniem Sądu Najwyższego w wypadku korzystania z nieruchomości w zakresie służebności przesyłu, która nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną, wynagrodzenie powinno być odpowiednio niższe (wyrok SN z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, Lex nr 578038). Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych,

biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (por. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680).

Powód nie podjął jednak inicjatywy dowodowej w celu wykazania, iż dochodzona przez niego kwoty odpowiada stawkom rynkowym.

W ocenie Sądu dowodem takim nie może być tylko i wyłącznie treść umowy zawartej przez strony w dniu 15.01.2010r.

Po pierwsze od zawarcia wskazanej umowy do początku okresu, za który powód dochodził wynagrodzenia minął okres ponad 4 lat, zaś powód nie wykazał aby tendencja na rynku w zakresie wynagrodzeń tego rodzaju była stała lub zwykła.

Ponadto nie można również pomijać faktu, iż ustalając wysokość wskazanego wynagrodzenia umownego strony pozostawały w przekonaniu, że jego ekwiwalentem będzie skuteczne erga omnes ograniczone prawo rzeczowe, przewidujące większy zakres uprawnień i lepszą ochronę niż prawo do korzystania z nieruchomości oparte na stosunku zobowiązaniowym.

Z korespondencji stron wynikało również, iż pozwana kwestionowała wysokość wynagrodzenia ustaloną w spornej umowie jako znacznie zawyżoną.

Mając powyższe na uwadze powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98§1 i 3 kpc. Na koszty poniesione przez pozwaną składały się: opłata skarbowa od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie jej pełnomocnika w wysokości 600 zł obliczone stosownie do §6 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.02.163.1349 ze zm.).