

Sygn. akt: I C 673/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 29 października 2019r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2019r

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej W. IV 44,46,48, Żwirki i Wigury 12, (...) 11 w G.**
przeciwko **(...) S. A. z siedzibą w G.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 27 846 zł. (dwadzieścia siedem tysięcy osiemset czterdzieści sześć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 lutego 2018r do dnia zapłaty od kwoty 26 733 zł. (dwadzieścia sześć tysięcy siedemset trzydzieści trzy złote);
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5810 zł. (pięć tysięcy osiemset dziesięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 673/18**

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa W. IV 44, 46, 48 Żwirki i Wigury 12, (...) 11 w G. domagała się zapłaty od (...) S.A. w G. kwoty 26.733 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 lutego 2018 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania tytułem bezumownego korzystania z należącego do powódki pomieszczenia o powierzchni 42 m² zlokalizowanego w budynku przy zbiegu ulic (...) IV 48 i Żwirki i Wigury 12 w okresie od dnia 1 maja 2016 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku. W zajęтым pomieszczeniu znajduje się stacja transformatorowa pozwanej. Nadto pozwana w 2007 roku wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, który został oddalony. Pozwana wnioskiem z dnia 12 sierpnia 2015 roku wystąpiła o ustanowienie służebności przesyłu, co oznacza, że nie kwestionuje faktu korzystania ze spornej nieruchomości. Wcześniejsze okresy objęte były innymi postępowaniami przed tutejszym Sądem oraz Sądem Okręgowym w Gdańsku. Powódka bezskutecznie wezwała pozwaną do zapłaty za sporny okres.

(pозew – k. 2-4)

Dnia 28 maja 2018 roku w sprawie o sygn. akt I Nc 583/18 wydano nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty z dnia 28.05.2018r. – k. 102)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. Pozwana ograniczyła się do złożenia wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości na okoliczność określenia wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z przedmiotowej nieruchomości powódki w okresie objętym pozwem. Nadto pozwana wyraziła wolę zawarcia ugody w sprawie.

(sprzeciw – k. 105-106)

Pismem z dnia 20 sierpnia 2019 roku powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 1.326 zł.

(pismo z dnia 20.08.2019r. – k. 204-205)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa również w rozszerzonym zakresie.

(pismo z dnia 09.09.2019r. – k. 211-211v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Członkowie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej W. IV 44, 46, 48, Żwirki i Wigury 12, (...) 11 w G. są współwłaścicielami pomieszczenia o powierzchni 41,2 m² położonego w budynku przy zbiegu ulic (...) 12 i W. IV 48, na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Pozwana (...) SA w G. wraz ze swoimi poprzednikami prawnymi zajmuje bezumownie wyżej wymienione pomieszczenie od dnia 30 września 1957 roku.

Powódka występowała przeciwko pozwanej z żądaniem zapłaty za bezumowne korzystanie z części nieruchomości za okresy poprzedzające żądanie pozwu. Pierwsze postępowanie w tym przedmiocie toczyło się przed Sądem Rejonowym w Gdyni pod sygn. akt I C 1360/10. Następnie prawomocnym wyrokiem z dnia 20 stycznia 2012 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie o sygn. akt XV C 318/12 zasądził od pozwanej na rzecz powódki wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości. Późniejsze postępowania zostały zakończone prawomocnymi wyrokami z dnia 16 czerwca 2015 roku w sprawie o sygn. akt I C 378/15 Sądu Rejonowego w Gdyni oraz z dnia 17 października 2017 roku w sprawie o sygn. akt I C 1018/16 Sądu Rejonowego w Gdyni.

(okoliczności bezsporne nadto potwierdzone: wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 20.01.2012r. w sprawie XV C 318/12 – k. 10 wraz z uzasadnieniem – k. 11-19, wydrukiem z (...) dot. KW nr (...) – k. 20-58, wypis główny z jednostki rejestrowej gruntowej – k. 59-69, wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 17.10.2017r. w sprawie I C 1018/16 – k. 71, zeznania świadka R. J. – k. 148, odpowiedź na pozew w sprawie I C 1360/10 – k. 151-155)

Mimo tego pozwana w dalszym ciągu zajmowała przedmiotową część nieruchomości, nie wyrażając zgody na zawarcie pomiędzy stronami umowy najmu. Z uwagi na dalsze korzystanie przez pozwaną z nieruchomości należącej do powódki, Zarząd powodowej Wspólnoty wystawił rachunek za bezumowne korzystanie z zajętej części nieruchomości za okres od dnia 1 maja 2016 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku i zażądał od pozwanej zapłaty kwoty 26.733 zł z tego tytułu, wyznaczając jej 14-dniowy termin od dnia doręczenia pisma z wezwaniem do zapłaty z dnia 31 stycznia 2018 roku wraz z tym rachunkiem. Wezwanie do zapłaty zostało odebrane przez pozwaną dnia 8 lutego 2018 roku.

(okoliczności bezsporne nadto potwierdzone: notą księgową nr (...) z dnia 31.01.2018r. – k. 93, wezwaniem do zapłaty z dnia 31.01.2018r. – k. 94 wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 95-96, zeznania świadka R. J. – k. 148)

Pozwana wnioskiem z dnia 12 sierpnia 2015 roku wystąpiła do Sądu Rejonowego w Gdyni o ustanowienie na prawie własności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) 12 i W. IV 48, stanowiącej działkę gruntu o nr 628/314, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), służebności przesyłu na jej rzecz i każdego jej następcy prawnego, dotyczącej stacji transformatorowej T- (...), posadowionej wewnątrz nieruchomości. Postępowanie w sprawie toczy się pod sygn. akt VII Ns 2242/15 i postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2018 roku zostało zawieszona.

(okoliczności bezsporne nadto potwierdzone odpisem wniosku z dnia 12 sierpnia 2015 roku – k. 97-101, tożsame na k. 158-162, postanowienie SR Gdynia z dnia 23.08.2018r. w sprawie o sygn. akt VII Ns 2242/15 – k. 164)

Rynkowa stawka miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania z tytułu najmu pomieszczeń należących do powódki, zajmowanych przez pozwaną w okresie od dnia 1 maja 2016 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku wyniosła 1.326 zł za miesiąc, a więc wynagrodzenie za cały sporny okres wyniosło 27.846 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego J. Ś. – k. 171-188 wraz z pisemną opinią uzupełniającą – k. 213)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, zeznań świadka R. J., dowodu z akt postępowań Sądu Rejonowego w Gdyni, Sądu Okręgowego w Gdańsku, a nadto z dowodu z pisemnej opinii biegłego sądowego do spraw czynszów J. Ś..

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że dowody z wymienionych dokumentów są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Poza tym dowody w postaci wyroków sądowych stanowiły dokumenty urzędowe stanowiące dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone.

Wobec kwestionowania przez pozwaną wysokości żądania pozwu, za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał opinię biegłej sądowej A. B. wydaną w sprawie o sygn. akt I C 1018/16 (vide: k. 72-92). W tym zakresie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego do sprawy czynszów J. Ś., nie znajdując podstaw do jej kwestionowania. Opinia ta została zdaniem Sądu sporządzona rzetelnie i fachowo, z uwzględnieniem całokształtu materiału dowodowego, a nadto została wyrażona w sposób jasny, zrozumiały i nie zawiera luk czy sprzeczności. Przedstawione przez biegłego wnioski co do wysokości możliwego do uzyskania czynszu, gdyby powódka posiadała możliwość swobodnego dysponowania zajętą częścią nieruchomości, w której znajduje się stacja transformatorowa pozwanej są kategoriyczne, dobrze uzasadnione, a także nie budzą wątpliwości Sądu w świetle zasad logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego.

Pozwana zarzucała co prawda, że sporna część nieruchomości nie ma witryny wystawowej, ma niższy standard wykończenia oraz jest magazynem. Biegły wyjaśnił, co Sąd w całości podziela, że powyższe wynika z faktu wykorzystywania pomieszczenia na stację transformatorową. Nadto biegły wziął pod uwagę brak wyeksponowania lokalu i z tego powodu wprowadził najniższy współczynnik z tego tytułu za złą ekspozycję. Biegły podniósł również, że nie dysponował on umową najmu podobnych pomieszczeń, na co powoływała się pozwana. Poza tym czynsz najmu w umowach dotyczących lokali położonych w strefie centralnej był niewiele niższy niż określony w opinii w niniejszej sprawie. Uznając zatem, że złożona opinia jest jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna, stąd uczynił ją podstawowym materiałem dowodowym, na którym oparł rozstrzygnięcie w sprawie. Na marginesie należało zaznaczyć, że strona pozwana nie złożyła do akt sprawy umów, na które się powoływała, a to na niej w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu.

W ocenie Sądu, brak było podstaw do kwestionowania zeznań świadka R. J., które były szczere, logiczne, spontaniczne, co w przekonaniu Sądu świadczy o ich zgodności z prawdą.

Na wstępie należy wskazać, że pozwana nie kwestionowała powództwa co do zasady, a jedynie co do wysokości żądanej przez pozwaną kwoty.

W ocenie Sądu powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługuje właścicielowi wobec posiadacza samoistnego na podstawie art. 224 § 1 k.c., z którego wynika, że 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. Zgodnie z § 2 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 uiścić wartość tych, które zużył. Na podstawie art. 225 k.c. obowiązki 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.

Mając na uwadze powyższe przepisy wskazać należy, że realizacja roszczenia windykacyjnego przywraca zgodny z prawem stan wyłącznego posiadania i korzystania z rzeczy przez jej właściciela. Przy czym stan, który polega na bezprawnym władaniu cudzą rzeczą prowadzi do powstania dodatkowego problemu wzajemnych rozliczeń pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy. Na gruncie wskazanych przepisów, majątkowy interes właściciela wymaga bowiem uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy.

W niniejszej sprawie poza sporem było, że pozwana korzystała ze spornej części nieruchomości z przeznaczeniem na stację transformatorową, nie zawierając z powódką – mimo jej inicjatywy w tym zakresie – jakiegokolwiek umowy, w związku z czym na pozwanej jako na posiadacz w złej wierze ciążył obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy.

Przy czym należało zwrócić uwagę, że posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę – jak w niniejszej sprawie. Poddając zatem ocenie jedynie fakt, w jakim zakresie pozwana ponosi odpowiedzialność finansową za korzystanie z cudzej rzeczy, a nie samą podstawę tej odpowiedzialności – której pozwana nie zaprzeczyła, należało ustalić w jakiej wysokości odszkodowanie należy się stronie powodowej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwaną.

Sąd podziela pogląd, zgodnie z którym właściwą kwotą odszkodowania należnego powódce jest kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, a zatem wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskaliby właściciele, gdyby ją wynajęli, wydzierżawili lub oddali do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zastosowanie przy obliczeniu wysokości należnego odszkodowania powinna mieć średnia stawka rynkowa obowiązująca na rynku nieruchomości podobnych. Nadto zaznaczyć trzeba, że wynagrodzenie należne właścicielom obejmuje cały okres, przez który posiadacz w złej wierze korzystał z rzeczy.

Mając na uwadze powyższe Sąd ustalił kwotę należnego powódce odszkodowania w oparciu o stawki wskazane w opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego J. Ś.. Sąd uznając opinię biegłego za rzetelną i wiarygodną przyjął stawkę rynkową miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania z tytułu najmu lokalu należącego do członków powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej – zajmowanego przez pozwaną za okres od dnia 1 maja 2016 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku równą stawce obliczonej przez biegłego, tj. 1326 zł za miesiąc, a zatem za cały okres objęty powództwem (21 miesięcy) kwotę 27.846 zł. Sąd miał na uwadze, że przy obliczaniu kwoty możliwego do uzyskania na wolnym rynku czynszu za wskazany wyżej okres biegły uwzględnił użytkowy charakter zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń, ich stan techniczny oraz położenie budynku, w którym się znajdują, a także stawki najmu obowiązujące na rynku lokalnym, stąd Sąd uznał, że kwota tak obliczonego odszkodowania jest kwotą miarodajną za bezumowne korzystanie z części przedmiotowej nieruchomości.

Do powyższych rozważań należy dodać, że powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąkolwiek korzyść. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują bowiem stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Podkreślić należy, że wynagrodzenie nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z

rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 roku w sprawie o sygn. akt IV CKN 5/00, LEX nr 52680).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki wynagrodzenie obliczone w oparciu o stawki wskazane przez biegłego sądowego, uznając że zostały one ustalone przy zastosowaniu obiektywnych kryteriów, o czym orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Sąd za zasadne uznał również przyznanie powódce odsetek ustawowych od kwoty 26.733 zł (zgodnie z żądaniem pozwu) na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd uznał, że datą od jakiej należy zasądzić od pozwanej odsetki będzie dzień 23 lutego 2018 roku, bowiem powódka wysłała pozwanej wezwanie do zapłaty, w której wzywała powódkę do zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, które zostało odebrane przez pozwaną dnia 8 lutego 2018 roku. Zatem od tego dnia zaczął biec powódce 14-dniowy termin wskazany w wezwaniu do zapłaty, w którym pozwana powinna była żadaną kwotę uregulować. Termin ten upłynął z dniem 22 lutego 2018 roku, a zatem od dnia następnego pozwana była w opóźnieniu z zapłatą wskazanej wyżej kwoty, w związku z czym także od tego dnia powódka mogła żądać zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie – zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c., co też uczyniła. Zważywszy także, że po rozszerzeniu powództwa powódka nie żądała odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty objętej żądaniem rozszerzenia powództwa – mając na uwadze, że Sąd nie może orzec ponad żądanie, Sąd zasądził na rzecz powódki odsetki ustawowe jedynie od kwoty 26.733 zł, o czym orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U z 2015, poz. 1804), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanej jako przegrywającej proces w całości poniesione przez powódkę koszty procesu, na co składały się: opłata sądowa od pozwu (1.337 zł), opłata od rozszerzonego powództwa (56 zł), wykorzystana zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego (800 zł) oraz wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).