

Sygn. akt **I 1 C 3254/20 upr.**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2022 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja ds. rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym** w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2022 roku w Gdyni

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Wolności 1A, Morska 9 i 9A w G.**

przeciwko **(...) S.A. z siedzibą w G.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) S.A. z siedzibą w G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Wolności 1A, Morska 9 i 9A w G. kwotę 13.975 zł (trzynaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 września 2020 roku do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanej (...) S.A. z siedzibą w G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Wolności 1A, Morska 9 i 9A w G. kwotę 4.867 zł (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej (...) S.A. z siedzibą w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 225,85 zł (dwieście dwadzieścia pięć złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygnatura akt I 1 C 3254/20

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G. wniosła pozew przeciwko (...) S.A. z siedzibą w G. o zapłatę kwoty 14.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 września 2020r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że zawarła z poprzednikiem prawnym pozwanej umowę najmu pomieszczenia technicznego znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G., w którym znajdowała się stacja transformatorowa T- (...) stanowiąca własność pozwanej. Przedmiotowe pomieszczenie stanowi część wspólną nieruchomości i stanowi przedmiot współwłasności członków powodowej wspólnoty. Przedmiotowa umowa została wypowiedziana pismem z dnia 25 lipca 2017r., zaś okres wypowiedzenia upłynął z dniem 14 września 2018r. Mimo powyższego pozwany nie zwrócił przedmiotu najmu, mimo wezwania z dnia 23 listopada 2018r. W niniejszej sprawie powódka domaga się odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z ww. pomieszczenia za okres od 15 września 2018r. do 30 czerwca 2020r. wg miesięcznej stawki w wysokości 650 zł.

(pозew, k. 3-6)

W dniu 12 października 2020r. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty, k. 45)

Pozwany wniósł sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa, kwestionując załączoną do pozwu prywatną opinię rzeczoznawcy majątkowego.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 48-48v, pismo procesowe pozwanej z dnia 12 listopada 2020r., k. 60-60v)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 13 września 2004r. pomiędzy powódką Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w G. (jako wynajmującym) a poprzednikiem prawnym pozwanej (...) SA w (...) S.A. z siedzibą w G. (jako najemcą) została zawarta umowa najmu, której przedmiotem było pomieszczenie techniczne znajdujące się w budynku położonym w G. przy ul. (...), w którym posadowiona jest stacja transformatorowa T- (...) stanowiąca własność najemcy. Zgodnie z umową, każdej ze stron przysługiwało prawo do rozwiązania umowy bez obowiązku uzasadnienia swojego oświadczenia z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia liczonego od chwili złożenia stronie wypowiedzenia umowy (§ 4 ust. 2).

(dowód: umowa najmu, k. 11-14, aneks k. 13-14, odpis z KRS k. 51-58v)

Pismem z dnia 25 lipca 2017r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu zgodnie z treścią § 4 ust. 2 umowy. Wypowiedzenie zostało pozwanej doręczone w dniu 14 września 2017r.

(dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, k. 15, zpo k. 16-17)

Pismem z dnia 23 listopada 2018r. powódka wezwała pozwaną do zwrotu bezumownie zajmowanego pomieszczenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Wezwanie zostało pozwanej doręczone w dniu 7 stycznia 2019r.

(dowód: wezwanie z dnia 23 listopada 2018r., k. 18, zpo k. 19-20)

Z kolei, pismem z dnia 4 września 2020r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 14.000 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ww. pomieszczenia w okresie od 14 września 2018r. do 30 czerwca 2020r. w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie zostało pozwanej doręczone w dniu 9 września 2020r.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 4 września 2020r., k. 38-39, wydruk z portalu śledzenia przesyłek Poczty Polskiej S.A. k. 40-42)

Możliwy do uzyskania przez powódkę wolnorynkowy czynsz najmu części nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w G. w postaci pomieszczenia technicznego o powierzchni 32,7 m<sup>2</sup> zajętego przez stację transformatorową nr T- (...) w okresie od 14 września 2018r. do 30 czerwca 2020r. wynosi 13.975 zł, przy czym miesięczna stawka czynszu kształtowała się na poziomie 650 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B. k. 78-97)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowód z dokumentów prywatnych przedłożonych przez stronę powodową, a także dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy, Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego w postaci umowy najmu, wypowiedzenia umowy, a także korespondencji stron albowiem prawdziwość i wiarygodność

tych dokumentów nie była podważana przez strony, a ich forma nie budzi żadnych zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń. Natomiast, Sąd nie oparł swoich ustaleń faktycznych na prywatnej opinii rzeczoznawcy majątkowego wykonanej na zlecenie powódki, albowiem strona pozwana zakwestionowała wiarygodność tego dokumentu.

Ponadto, za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał opinię biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości A. B.. Zważyć bowiem należy, iż opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową, jest jasna i nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej czy logicznego rozumowania. Sąd miał na względzie, iż wnioski zawarte w opinii co wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu za sporne pomieszczenie techniczne są stanowcze i zostały należycie umotywowane. Opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 224 kc w zw. z art. 225 kc i art. 230 kc. Zgodnie z art. 224 § 1 kc 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 natomiast § 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 także zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Natomiast stosownie do treści art. 225 kc obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa. W myśl art. 230 kc przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Bezsporne pomiędzy stronami było, że na podstawie umowy zawartej w dniu 13 września 2004r. pozwana spółka była najemcą pomieszczenia technicznego o powierzchni 32,7 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...), w którym posadowiona jest stacja transformatorowa T- (...) stanowiąca własność najemcy. Nie było również sporu, że oświadczeniem z dnia 25 lipca 2017r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu za rocznym terminem wypowiedzenia. Zważywszy, iż oświadczenie powódki o wypowiedzeniu zostało pozwanej spółce doręczone w dniu 14 września 2017r. to umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 14 września 2018r. Od tego momentu pozwana nie posiada żadnego tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego pomieszczenia. Mimo tego, pozwana nadal korzysta z części spornej nieruchomości, gdzie posadowiona jest stacja transformatorowa T- (...). Nie budzi żadnych wątpliwości, że w całym okresie objętym żądaniem pozwu pozwana była posiadaczem w złej wierze. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie zasadniczym kryterium złej wiary na gruncie przepisów art. 230 kc w zw. z art. 224 i 225 kc jest świadomość posiadacza, że nie przysługuje mu tytuł do rzeczy. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2010r., I CSK 3/10, nr LEX 786547 domniemanie istnienia dobrej wiary wywołujące określone skutki w zakresie roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest wzruszalne, ale ciężar jego obalenia spoczywa na dochodzącym roszczenia, który z przypisania złej wiary pozwanemu wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Pojęcie dobrej wiary trafnie zdefiniował Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2008r. I CSK 33/08, LEX 510964, wskazując, iż dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Bez wątplenia z chwilą doręczenia wypowiedzenia pozwana jako profesjonalny uczestnik obrotu miała świadomość tego, że po upływie terminu wypowiedzenia nie będzie miała tytułu prawnego do dalszego korzystania ze spornego pomieszczenia.

Okolicznością sporną pozostawała natomiast wysokość należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornego pomieszczenia technicznego. Jak podkreśla się w doktrynie posiadacz jest zobowiązany do

wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną (por.: T. Dybowski, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym. Rei vindicatio - actio negatoria, Warszawa 1969, s. 188). W orzecznictwie wskazuje się, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, nie jest odszkodowaniem lecz zapłatą za korzystanie z rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Inaczej ujmując, wynagrodzenie jest odpowiednikiem tego, co uzyskalby właściciel, gdyby oddał rzecz w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego (por. wyrok SN z dnia 10 grudnia 2020r., III CSK 124/18, L.). W judykaturze i piśmiennictwie utrwalili się poglądy zgodnie, z którym za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej - w danych okolicznościach - mógłby je uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub wdzierzał, czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego (por. wyrok SA w Gdańsku z dnia 17 września 2019r., V AGa 46/19, L.). O jego rozmiarze decydują wyłącznie kryteria obiektywne w postaci cen rynkowych za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas jej posiadania. Ustalając ceny rynkowe miarodajne dla określenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, należy uwzględnić okoliczności konkretnego przypadku. W szczególności należy uwzględniać stopień ingerencji w treść prawa własności oraz jego wartość w kontekście spodziewanych przez właściciela korzyści z uszczuplenia tego prawa. Nie ma znaczenia hipotetyczne założenie optymalnego sposobu wykorzystywania nieruchomości przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tylko faktyczny i prawny sposób korzystania, do którego była ona przeznaczona, przystosowana i wykorzystywana (por. wyrok SN z dnia 9 września 2020r., II CSK 404/19, L.).

W przedmiotowej sprawie wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości powódki w zakresie pomieszczenia technicznego zajętego pod stację transformatorową Sąd ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości. Biegła oszacowała możliwy do uzyskania czynsz dla lokali użytkowych z uwzględnieniem lokalizacji lokalu, jego stanu technicznego, dostępności, a także z zastosowaniem korekty 20 % z uwagi na możliwość negocjacji stawki czynszu oraz sytuację pandemiczną, jaka miała miejsce w części okresu objętego żądaniem pozwu. W ocenie Sądu sposób wyceny, w tym dobór nieruchomości porównawczych, przyjęta metoda wyceny, dobór i waga poszczególnych cech nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. Tym samym, należało uznać, że wyliczona przez biegłą stawka czynszu jest jaka najbardziej możliwa do uzyskania za przedmiotowy lokal użytkowy. Stron również nie wnosiły żadnych zastrzeżeń co do prawidłowości wyceny.

W związku z powyższym – na podstawie art. 224 kc w zw. z art. 225 kc i art. 230 kc – Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 13.975,00 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, zaś na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc od powyższej kwoty zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 17 września 2020 roku do dnia zapłaty. Należało bowiem mieć na względzie, że pismem z dnia 4 września 2020r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 14.000 zł wyznaczając siedmiodniowy termin do zapłaty. Wezwanie zostało pozwanej doręczone w dniu 9 września 2020r., a zatem termin do zapłaty upłynął z dniem 16 września 2020r.

W pozostałym zakresie, na mocy powołanych powyżej przepisów a contrario, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie drugie kpc i uznając, że powódka uległa tylko w nieznacznym zakresie zasądził od pozwanej na rzecz powódki całość poniesionych kosztów, na które składały się: opłata od pozwu 750 zł, opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej 3.600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, a także zaliczka na biegłego 500 zł.

Ponadto, na podstawie art. 100 zdanie drugie kpc w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. kwotę 225,85 zł tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa tytułem wynagrodzenia biegłej.