

Sygn. akt I C 1018/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

nia 17 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 03 października 2017r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa wspólnoty Mieszkaniowej W. IV 44,46,48, Żwirki i Wigury 12, (...) 11 w G.

przeciwko (...) SA w G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) SA w G. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej W. IV 44,46,48 Żwirki i Wigury 12, (...) 11 w G. kwotę 47101 zł. (czterdzieści siedem tysięcy sto jeden złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 43 290 zł. od dnia 01 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego (...) SA w G. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej W. IV 44,46,48 Żwirki i Wigury 12, (...) 11 w G. kwotę 8173 zł. (osiem tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanego (...) SA w G. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 447 zł. 94 gr. (czterysta czterdzieści siedem złotych 94/100) tytułem nie uiszczonych kosztów procesu;

Sygn. akt I C 1018/16

UZASADNIENIE

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w G. - Oddział w G. zajmuje pomieszczenia o powierzchni 41,2 m² położone w budynku przy zbiegu ulic (...) 12 i W. IV 48, na nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw. nr (...). Współwłaścicielami pomieszczeń zajmowanych przez pozwaną są właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych, członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicach: W. IV 44-46-48, (...) 11, Żwirki i Wigury 12 w G.. W zajętych przez (...) Spółka Akcyjna Oddział w G. pomieszczeniach znajduje się stacja transformatorowa pozwanej, którą pozwana wykorzystuje do prowadzenia działalności gospodarczej.

(...) Spółka Akcyjna w G. - Oddział w G. – wraz ze swoimi poprzednikami prawnymi, zajmuje wyżej wymienione pomieszczenie od dnia 30.09.1957 r.

Budynek, w którym znajduje się część nieruchomości należąca do członków Wspólnoty Mieszkaniowej, zajmowana przez (...) Spółkę Akcyjną w G. - Oddział w G. znajduje się przy jednej z głównych ulic miasta G.. W pobliżu tego budynku usytuowane są kamienice w większości wzniesione po II wojnie światowej, z dominującą funkcją mieszkalną

oraz z lokalami usługowo – handlowymi, głównie na poziomie parteru. Przed wyżej wymienionym budynkiem znajdują miejsca parkingowe.

Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się ok. 100 m od budynku, a odległość do najbliższej stacji (...) to ok. 1 km. (...) użytkowana przez (...) Spółka Akcyjna w G. - Oddział w G. zajmuje trzy pomieszczenia. Stan tego budynku jest średni.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicach: W. IV 44-46-48, (...) 11, Żwirki i Wigury 12 w G. w 2010 r. wystąpiła z pozwem przeciwko (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w G. - Oddział w G. z żądaniem zapłaty za bezumowne korzystanie z części nieruchomości za okres 10 lat. Prawomocnym wyrokiem z dnia 20 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od pozwanej na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicach: W. IV 44-46-48, (...) 11, Żwirki i Wigury 12 w G. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości. Ponadto następnie Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicach: W. IV 44-46-48, (...) 11, Żwirki i Wigury 12 w G. wystąpiła z pozwem przeciwko (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. - Oddział w G. z żądaniem zapłaty za bezumowne korzystanie z części nieruchomości za okres od 15 września 2010 r. do 31 marca 2013 r., w związku z czym Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny prawomocnym wyrokiem z dnia 16 czerwca 2015 r. zasądził od pozwanej na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości.

okoliczności bezsporne, a nadto dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 20 stycznia 2012 r., sygn. akt XV C 318/12 z uzasadnieniem (k. 11-20), odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 21-37), wypis z ewidencji gruntów (k. 38 -42), wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni, sygnatura akt: IC 378/15 (k.43)

Po wydaniu wyżej wymienionych wyroków wobec (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w G. - Oddział w G. pozwana dalej korzysta z przedmiotowej części nieruchomości. Z uwagi na dalsze korzystanie przez pozwaną z nieruchomości należącej do członków Wspólnoty Mieszkaniowej zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wystawił rachunek za bezumowne korzystanie z nieruchomości za dalsze okresy (od 1.04.2013 – 30.04.2016) i zażądał od (...) Spółki Akcyjnej w G. - Oddziału w G. zapłaty kwoty 43.290,00 zł z tego tytułu oraz wyznaczył w tym celu pozwanej 14 dniowy termin od dnia doręczenia pisma z wezwaniem do zapłaty z dnia 11 maja 2016 r. wraz z tym rachunkiem. Wezwanie do zapłaty zostało odebrane przez (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w G. - Oddział w G. w dniu 17 maja 2016 r.

okoliczności bezsporne, a nadto dowód : wezwanie do zapłaty (k. 61), rachunek (k. 62), potwierdzenie nadania (k. 63), wydruk potwierdzenie nadania przesyłki (k. 64)

(...) Spółka Akcyjna w G. - Oddział w G. wystąpiła w wnioskiem z dnia 12 sierpnia 2015 r. do Sądu Rejonowego w Gdyni, VII Wydziału Cywilnego o ustanowienie służebności, w którym wniosła 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 wieczysta Kw nr (...), służebności przesyłu na jej rzecz i każdego jej następcy prawnego, dotyczącej stacji transformatorowej T- (...), posadowionej wewnątrz nieruchomości.

okoliczności bezsporne, a nadto dowód: odpis wniosku z dnia 12 sierpnia 2015 r. (k. 65-69)

Do dnia wydania wyroku w niniejszej sprawie pozwana (...) Spółka Akcyjna w G. - Oddział w G. nie zapłaciła kwoty żądanej przez powódkę Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicach: W. IV 44-46-48, (...) 11, Żwirki i Wigury 12 w G. – wskazanej w rachunku wystawionym za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres 1.04.2013 – 30.04.2016 ani kwoty dochodzonej przez powódkę z tego tytułu w niniejszym postępowaniu.

okoliczności bezsporne

Rynkowa stawka miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania z tytułu najmu pomieszczeń należących do członków Wspólnoty Mieszkaniowej położonego w budynku przy zbiegu ulic (...) 12 i W. IV 48 - zajmowanych przez (...) Spółkę Akcyjną w G. - Oddział w G. wynosiła w okresie od 1.04.2013 r. do 30.04.2016 r. (...) za miesiąc, tj. za cały okres objęty pozwem w niniejszej sprawie (37 miesięcy) 47.101,00 zł.

dowód: pisemna opinia biegłej sądowej do spraw (...) (k. 114 – 134), pisemna opinia uzupełniająca biegłej sądowej do spraw (...) (k. 161 – 163)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony oraz dowodu z pisemnej opinii oraz uzupełniającej pisemnej opinii biegłej sądowej do spraw (...).

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, iż dowody z wymienionych powyżej dokumentów są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania dowodów z opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości. Zważyć bowiem należy, iż opinie zostały sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową, są jasne i wewnętrznie niesprzeczne, nadto nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania. Podkreślić również należy, że wnioski do jakich doszła biegła są stanowcze i należycie umotywowane. Strona powodowa nie kwestionowała w żadnym zakresie przedmiotowych opinii, z kolei strona pozwana zgłosiła zarzuty do opinii wskazując, iż jej zdaniem określona stawka rynkowa czynszu jest zbyt wysoka oraz, że powinna ona być zbliżona do stawek za najem powierzchni magazynowych, a biegła sądowa według pozwanej niewłaściwie dobrała nieruchomości mające stanowić nieruchomości podobne w celu porównania z przedmiotową nieruchomością, której dotyczy żądana kwota. Zdaniem Sądu biegła sądowa w pisemnej opinii uzupełniającej w sposób wyczerpujący odniosła się do zarzutów strony pozwanej, wskazując, czynsz najmu określony przez biegłą stanowi czynsz, jaki właściciel nieruchomości mógłby osiągnąć z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, gdyby mógł nim swobodnie dysponować, określonego według rzeczywistych stawek rynkowych. W opinii Sądu biegła sądowa trafnie podkreśliła, iż dla prawidłowego określenia stawki czynszu niezbędne było uwzględnienie właściwości lokalu – jego lokalizacji i rozmieszczenia, które przemawiały za jego użytkowym charakterem, standardu lokalu – jako lokalu który wymagał remontu oraz podłączenia do sieci wodno-kanalizacyjnej, a także porównanie do stawek w ofertach najmu lokali użytkowych, które ze względu na pole do negocjacji ceny zostały obniżone o 15% jako najbardziej odpowiadające stanowi rzeczywistości. Biegła słusznie zaznaczyła także, że lokal położony w centrum miasta o niewielkiej powierzchni, w miejscu dobrze skomunikowanym nie powinien być oceniany jak lokal stanowiący powierzchnię magazynową, zwłaszcza że nie ma zapotrzebowania na takie małe powierzchnie magazynowe w centrum miasta, a ceny powierzchni magazynowych w tej części miasta rozpoczynają się od 10 zł/m², do ceny tej nie przystają zaś przedstawione przez stronę pozwaną ceny umów najmu. Zdaniem Sądu zasadne jest twierdzenie biegłej polemizujące z zarzutem strony pozwanej, iż ceny umów najmu, które w swoich zarzutach zawarła pozwana nie mogłyby stanowić miarodajnego materiału porównawczego, bowiem różnica pomiędzy ceną najniższą i najwyższą jest zbyt duża, a nadto przykłady te zawierają ceny poniżej najniższej rzeczywistej stawki rynkowej w tej części miasta za powierzchnię magazynową (poniżej 10zł/m²). W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że opinie złożone przez biegłą A. B. stanowią wiarygodny dowód na okoliczność wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z części nieruchomości członków Wspólnoty Mieszkaniowej (powódki) i oparł na nich ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie.

Na wstępie należy wskazać, iż 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 oczywistym jest, że pozwana korzystała z nieruchomości stanowiącej własność członków powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, nie zawierając z nimi w tym przedmiocie jakiegokolwiek umowy, czego też pozwana nie kwestionowała, w związku z czym na posiadaczu w złej wierze ciąży obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie w cudzej rzeczy. Przy czym zaznaczyć należy, 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. Tak jest również na gruncie niniejszej sprawy. Poddając zatem ocenie jedynie fakt, w jakim zakresie pozwana ponosi odpowiedzialność finansową za korzystanie z cudzej rzeczy, a nie samą podstawę tej odpowiedzialności - którą pozwana przyznała, 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 powodowi będzie 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 powodce odszkodowania w oparciu o stawki wskazane w opiniach powołanej w sprawie biegłej sądowej A. B.. Sąd uznając opinie biegłej za rzetelne i wiarygodne przyjął stawkę rynkową miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania z tytułu najmu lokalu należącego do członków Wspólnoty Mieszkaniowej położone w budynku przy zbiegu ulic (...) 12 i W. IV 48 - zajmowanego przez (...) Spółka Akcyjna w G. - Oddział w G. za okres od 1.04.2013 do 30.04.2016r. równą stawce obliczonej przez biegłą, tj. 1273 zł za miesiąc, a zatem za cały okres objęty powództwem (37 miesięcy) kwotę 47.101,00 zł. Sąd miał na uwadze, iż przy obliczaniu kwoty możliwego do uzyskania na wolnym rynku czynszu za wskazany wyżej okres biegła uwzględniła użytkowy charakter zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń członków Wspólnoty Mieszkaniowej, ich stan techniczny oraz położenie budynku, w którym się znajdują, a także stawki najmu obowiązujących na rynku lokalnym, stąd Sąd uznał, iż 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, iż należne wynagrodzenie nie dzieli na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (orzeczenie SN z dnia 7 stycznia 1998r., CZP 97 i z dnia 7 kwietnia 2000r. IV KKN 5/00, LEX nr 52680).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki wynagrodzenie obliczone w oparciu o stawki wskazane przez biegłą sądową, uznając iż zostały one ustalone przy zastosowaniu obiektywnych kryteriów, o czym orzekł w punkcie I 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 43.290,00 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 1 czerwca 2016 r., bowiem powódka wysłała pozwanej wezwanie do zapłaty, w której wzywała powódkę do zapłaty kwoty 43.290,00 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, wezwanie to powódka odebrała 17 maja 2016 r., a 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 31 maja 2016 r., a zatem od dnia 1 czerwca 2016 r. 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, iż po rozszerzeniu powództwa powódka nie żądała odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty objętej żądaniem rozszerzenia powództwa –mając na uwadze, iż sąd nie może orzec ponad żądanie, Sąd zasądził na rzecz powódki odsetki ustawowe jedynie od kwoty 43.290,00 zł, o czym orzekł w punkcie I 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 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U z 2015, poz. 1804), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na fakt, iż stroną przegrywającą niniejszy proces jest pozwana, to na niej spoczywa obowiązek pokrycia kosztów związanych z postępowaniem. Na koszty postępowania składały się poniesione przez powódkę koszty: opłata sądowa od pozwu w kwocie 2.356 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł oraz uiszczona przez powódkę zaliczka na opinię biegłego w kwocie 1.000 zł, a także koszty zastępstwa procesowego należne stronie wygrywającej proces w kwocie 4.800 zł. Wyżej wymienione koszty Sąd zasądził na rzecz strony powodowej (łącznie kwotę 8.173,00 zł), o czym orzekł w punkcie 3 sentencji wyroku. Ponadto na koszty postępowania składała się kwota przyznanego biegłej sądowej wynagrodzenia niepokryta z zaliczki uiszczony przez stronę powodową, tj. łącznie kwota 447,94 zł, której ściągnięcie na rzecz Skarbu Państwa Sąd nakazał od strony przegrywającej proces, o czym orzekł w punkcie III sentencji wyroku.