

Sygn. akt I C 455/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2013r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - SSR Dorota Florkowska

Protokolant - S. D.

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2013r. w Zgorzelcu

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – Starosty (...)

przeciwko N. G.

o zapłatę

- I. zasądza od pozwanej N. G. na rzecz strony powodowej Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 3.162,65 zł (trzy tysiące sto sześćdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2011r. do dnia zapłaty;
- II. dalej idące powództwo oddala;
- III. zasądza od strony powodowej Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz pozwanej N. G. kwotę 851,84 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
- IV. nie obciąża pozwanej kosztami sądowymi, których strona powodowa nie miała obowiązku uiścić;
- V. wyrokowi w punkcie I co do kwoty 1.760,- zł nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt IC 455/11

## UZASADNIENIE

Strona powodowa, Skarb Państwa – Starosta (...), domagała się zasądzenia od pozwanej, N. G., na swoją rzecz kwoty 12.000,- zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania wskazała, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), położonej w K., z której w okresie od czerwca 2010 r. do 25 marca 2011 r. bezumownie korzystała pozwana, zajmując obszar 40m<sup>2</sup>. Strona powodowa opłatę miesięczną za bezumowne korzystanie z działki określiła na kwotę 2.400,- zł. Żądaniem pozwu objęte jest wynagrodzenie za okres od listopada 2010 r. do marca 2011 r..

Odpowiadając na powyższe żądanie, pozwana uznała powództwo do kwoty 1.760,- zł, domagając się oddalenia żądań powoda w pozostałej części. Pozwana przyznała, iż bezumownie zajmowała działkę powoda w okresie od października

2010r. do 25 marca 2011 r.. Zarzuciła jednak, iż użytkowała jedynie część działki powoda o powierzchni 16m<sup>2</sup>. Zakwestionowała wskazaną przez powoda wysokość czynszu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Strona powodowa, Skarb Państwa – Starosta (...), jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Od 1 czerwca 2010 r. do 25 marca 2011 r. pozwana bez tytułu prawnego korzystała z powyższej działki, prowadząc działalność handlową.

(bezsporne)

Zajmowana przez pozwaną dla potrzeb prowadzonej przez nią działalność część działki nr (...) wynosiła 40 m<sup>2</sup>.

(dowód: protokół wizji lokalnej z dnia 11 stycznia 2011 r., k. 11, dokumentacja fotograficzna, k. 12-14, notatka służbowa z dnia 12 stycznia 2011 r., k. 10)

W piśmie z dnia 3 sierpnia 2010 r. strona powodowa wezwała pozwaną do natychmiastowego opuszczenia zajmowanej nieruchomości, w piśmie z dnia 27 września 2010 r. – do usunięcia przyczepy i uprzątnięcia terenu.

(dowód: pisma strony powodowej, k. 8-9)

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu, w sprawie IC 444/10, prawomocnie rozstrzygnął w przedmiocie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z działki nr (...) w okresie od czerwca do października 2010 r..

(dowód: akta sprawy IC 444/10, II Ca 407/11)

Należne stronie powodowej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z gruntu działki nr (...) o powierzchni 40m<sup>2</sup> za okres od 1 listopada 2010 r. do 25 marca 2011 r. wynosi 3.162,65 zł (k. 75).

(dowód: opinia biegłej B. J., k. 56-78)

**Sąd zważył, co następuje:**

Dochodzenie przez stronę powodową należności za bezumowne zajmowanie przez pozwaną gruntu znajduje oparcie w przepisach o ochronie własności, a w szczególności na przepisach art. 224-225 i art. 230 kc. Bezsporne jest, iż N. G. – wiedząc, że zajmuje nieruchomość będącą własnością strony powodowej – była posiadaczem w złej wierze, wobec czego winna zapłacić powodowi wynagrodzenie, obejmujące cały okres, przez który z niej korzystała (vide: S. Rudnicki, Komentarz..., s. 317), przy czym w sprawie o sygn. akt IC 444/10 prawomocnie orzeczono o obowiązku zapłaty wynagrodzenia za okres od czerwca do października 2010 r..

W kwestii wysokości wynagrodzenia przesądziła opinia biegłej, B. J., której żadna ze stron w określonym terminie nie zakwestionowała (k. 79 verte). W ocenie Sądu opinia została sporządzona w sposób w pełni umożliwiający prześledzenie, z punktu widzenia zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, analizy przez biegłą zagadnienia będącego jej przedmiotem. Biegła przeprowadziła szczegółową analizę rynku nieruchomości w zakresie celu i sposobu wyceny, uwzględniła średnie stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości wykorzystywanych na potrzeby podobnej do prowadzonej przez pozwaną działalności oraz cechy rynkowe nieruchomości (vide: wyrok SA. w Łodzi z dnia 25 września 2012 r., I ACa 667/12; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 532). Przy wyliczeniu należnej stronie powodowej kwoty biegła uwzględniła wykorzystywaną przez pozwaną powierzchnię 40m<sup>2</sup>, obejmującą nie tylko sam barakowóz, ale i teren niezbędny do funkcjonowania jej działalności, a którą Sąd ustalił na podstawie dowodów w postaci protokołu wizji lokal z dnia 11 stycznia 2011 r.

(podpisanego przez pozwaną bez uwag i zastrzeżeń), dokumentacji fotograficznej oraz notatki służbowej z dnia 12 stycznia 2011 r..

Odnosząc się do wniosku strony powodowej o doliczenie do ustalonej przez biegłą kwoty 3.162,65 zł podatku VAT (k. 86), wskazać należy, iż kwestia podlegania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości podatkowi od towarów i usług zależy w każdym wypadku od konkretnych okoliczności sprawy. Aby roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości podlegało VAT, konieczne jest istnienie umowy, nawet w formie dorozumianej. W rozpoznawanej sprawie nie sposób założyć, iż pomiędzy stronami w spornym okresie istniał jawny lub dorozumiany stosunek prawny, w ramach którego spełniane były świadczenia wzajemne. Strona powodowa nie tolerowała zaistniałej sytuacji. W piśmie z dnia 3 sierpnia 2010 r. wezwała pozwaną do natychmiastowego opuszczenia zajmowanej nieruchomości, a w piśmie z dnia 27 września 2010 r. do usunięcia przyczepy i uprzątnięcia terenu. W dniu 8 listopada 2010 r. podjęła radykalne działanie, wnosząc pozew o wydanie nieruchomości (akta sprawy IC 444/10). Pozwana natomiast w spornym okresie żadnych opłat na rzecz powódki nie uiszczała (vide: wyrok WSA w Krakowie z dnia 22 kwietnia 2010 r., I SA/Kr 388/10, wyrok WSA w Krakowie z dnia 9 lutego 2012 r., I SA/Kr (...)).

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 3.162,65 zł wraz z odsetkami (art. 481 kc), oddalając dalej idące powództwo, jako niezasadne.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 kpc. Powód utrzymał się ze swoim roszczeniem w 26,35%, zatem winien był pokryć udział wynoszący 73,65% całości poniesionych przez strony kosztów ( $73,65\% \times 6.451,92\text{-zł} = 4.751,84\text{ zł}$ ), na które składały się: wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 2.400,- zł, wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w kwocie 2.400,- zł, koszty opinii biegłego – 1651,92 zł (vide: postanowienie SN z dnia 21 stycznia 1963 r., III CR 191/62, postanowienie SN z dnia 31 stycznia 1991 r., II CZ 255/90 i wyrok SN z dnia 21 lutego 2002 r., I PKN 932/00), poniósł natomiast koszty w łącznej wysokości 3.900,- zł (2.400,- zł – wynagrodzenie pełnomocnika + 1.500,- zł – zaliczka na wynagrodzenie biegłej).

Sąd – kierując się zasadami słuszności – odstąpił od częściowego obciążenia pozwanej kosztami opłaty od pozwu, której strona powodowa nie miała obowiązku uiszczyć, albowiem przy pierwszej czynności procesowej uznała ona powództwo do kwoty 1.760,- zł, a żądanie pozwu powyżej tej kwoty w znacznej części było niezasadne (vide: wyrok SA w Warszawie z dnia 8 stycznia 2013 r., I Aca 697/12, wyrok SA w Łodzi z dnia 8 stycznia 2013 r., I ACa 1027/12, postanowienie SN z dnia 3 października 2012 r., II CZ 105/12, postanowienie SN z dnia 26 września 2012 r., II CZ 95/12, postanowienie SN z dnia 9 sierpnia 2012, V CZ 26/12).

Rygor wykonalności co do uznanej przez pozwaną kwoty 1.760,- zł nadano na podstawie art. 333§1 pkt 2 kpc.