

Sygn. akt IV Ca 815/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2019 roku

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia Renata Wanecka (spr.)

Sędzia Małgorzata Michalska

Sędzia Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu na rozprawie 27 listopada 2019r. w P.

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko A. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Płocku z 12 kwietnia 2019 r.

sygn. akt I C 2615/16

1. oddała apelację;
2. zasądza od A. C. na rzecz E. K. kwotę 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 815/19

UZASADNIENIE

20 września 2016 r. E. K. wniosła przeciwko A. C. o zapłatę 9.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność powódki za okres od 17 marca 2016 r. do 17 września 2016 r.

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, iż postanowieniem z 24 czerwca 2015 r. (prawomocnym z dniem 17 marca 2016 r.) Sąd Rejonowy w Płocku w sprawie I Co 1138/14 przysądził własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 3672 m², położoną w R., objętą księgą wieczystą (...) na rzecz E. K.. Na skutek działań pozwanej, która bezprawnie zajmuje przedmiotową nieruchomość, powódka pozbawiona została możliwości wykonywania swych praw jako właściciel. Pismem z 25 lipca 2016 r. powódka wezwała pozwaną do wydania nieruchomości oraz zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej. Oszacowała wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na 1.500 zł miesięcznie.

W piśmie z 7 sierpnia 2018 r. powódka rozszerzyła powództwo o dalszą kwotę 11.952 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia pozwanej w/ w pisma.

W odpowiedzi na pozew A. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując, iż nie mieszka na nieruchomości bezumownie, lecz w oparciu o umowę zawartą z poprzednimi właścicielami, tj. K. K. (1) i K. K. (2). Ponadto pozwana mieszka wspólnie z J. K. oraz ich dziećmi – M. K. (1) oraz K. K. (3). Pozwana zakwestionowała również wysokość dochodzonego.

Wyrokiem z 12 kwietnia 2019r. Sąd Rejonowy w Płocku zasądził od A. C. na rzecz E. K. 20.952 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 9.000 zł od dnia 20 września 2016r. i od kwoty 11.952 zł do dnia zapłaty oraz 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił:

W dniu 24 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Płocku wydał w sprawie I Co 1138/14 postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 3672 m², położoną w R., objętą księgą wieczystą (...) na rzecz E. K. za cenę 141.333,33 zł. Wskazane postanowienie uprawomocniło się 17 marca 2016r.

W okresie od 17 marca 2016 r. do 9 marca 2018 r. A. C. zajmowała bezumownie opisaną powyżej nieruchomość, nie uiszczając na rzecz właścicielki E. K. żadnych opłat.

Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji podniósł, że zgodnie z 999 § 1 kpc, prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Przepis art. 791 kpc stosuje się odpowiednio.

Pozwana powołała się na prawo do korzystania z lokalu znajdującego się na nieruchomości, na podstawie tzw. umowy użyczenia zawartej pomiędzy nią i J. K., a jego rodzicami K. i K. małżonkami K.. W ocenie Sądu Rejonowego, stanowisko pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie we wskazanym przez nią zakresie, albowiem na rzecz powódki E. K. nastąpiło prawomocne przysądzenie własności z dniem 17 marca 2016 r. Natomiast zgodnie z treścią art. 1000 § 1 zdanie pierwsze kpc, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężających na nieruchomości. Zawarta przez powódów umowa użyczenia nie została wymieniona w katalogu określonym w treści art. 1000 § 2 i 3 kpc, który przewiduje wyjątki od skutków określonych w art. 1000 § 1 kpc. Dlatego – w ocenie Sądu I instancji - przedmiotowa umowa z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, wygasła. Dlatego powoływanie się na umowę użyczenia jest nieskuteczne.

W związku z powyższym, powództwo oparte na podstawie art. 224 -225 kc Sąd Rejonowy uznał za zasadne. Zgodnie bowiem z treścią art. 224 § 2 kc roszczenie o wynagrodzenie wynika z samego faktu władania rzeczą przez osobę, która nie ma do tego żadnego tytułu prawnego. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługujące właścicielowi wobec posiadacza samoistnego (art. 224 § 2 i art. 225 kc) lub wobec posiadacza zależnego (art. 230 kc) należy do tzw. roszczeń uzupełniających roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, czyli innymi słowy, do roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne. Jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne pozostaje ono z nim w ścisłym związku. Związek ten wyraża się tym, że jest ono uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne. W myśl art. 222 § 1 kc roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi przeciwko osobie, która bez podstawy prawnej włada faktycznie jego rzeczą.

A. C. kwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia z uwagi na wskazaną stawkę czynszu oraz faktycznie użytkowany lokal bez podłączonych mediów, jak również w budynku, który nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie. Odnosząc się do kwestii stanu technicznego lokalu oraz całej nieruchomości, jak również brak pozwolenia na użytkowanie i podłączenia wszystkich mediów należy wskazać, iż okoliczności te w ocenie Sądu Rejonowego nie

mogą przemawiać na korzyść pozwanej. Albowiem to fakt jej zamieszkiwania na nieruchomości uniemożliwił podjęcie wszelkich niezbędnych działań zmierzających do uregulowania sytuacji związanej z wszelkimi wymogami technicznymi, które doprowadzić miały do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Dopiero po wyprowadzce pozwanej powódka mogła podjąć swobodne działania mające na celu doprowadzenie do budynku mediów i uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę.

Odnosząc się natomiast do wysokości stawki czynszowej ustalonej przez powódkę na kwotę 1 500 zł miesięcznie, a kwestionowanej przez pozwaną A. C., Sąd posiłkował się w tym przedmiocie opinią biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. K. (2). Biegły ustalił wskazaną wartość przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Biegły ustalił wysokość tego czynszu na kwotę 873 zł miesięcznie. Tym samym szacunkowa wartość czynszu, jaki powódka mogłaby osiągnąć gdyby nieruchomość położona w R. przy ul. (...) nie była wykorzystywaną przez pozwaną w okresie objętym pozwem, tj. od 17 marca 2016 r. do 17 września 2016 r. wynosi 5 238 zł. W okresie po 17 września 2016 r. do 8 sierpnia 2018 r. wartość miesięcznego czynszu również wynosiła 873 zł.

W ocenie Sądu, opinia biegłego sądowego stanowi wartościowy materiał dowodowy ponieważ jest ona spójna, szczegółowa i sporządzana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Istotnym jest również, że pozwana A. C. ograniczyła się do kwestionowania wysokości stawki czynszu, nie podając jednocześnie żadnej wartości. Dlatego też Sąd oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jako zmierzający do przedłużenia niniejszego postępowania. Biegły sądowy w swojej opinii uwzględnił fakt, iż budynek jest niewykończony, jak również nie został odebrany. Biegły wskazał, że budynek nie posiada samodzielnych przyłączy, zaś woda i prąd są doprowadzane z budynku sąsiedniego. Ściany z pustaka, nieotynkowane. Poddasze budynku jest niewykończone, w stanie surowym zamkniętym, bez instalacji. Na użytkowanym parterze znajdują się dwa pokoje, kuchnia, łazienka, przedpokój i wiatrołap. Na parterze jest również rozproszona instalacja elektryczna, wodno – kanalizacyjna, centralnego ogrzewania – zasilana z pieca c.o. jednofunkcyjnego na węgiel.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 20.952 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 17 marca 2016 r. do 18 marca 2018 r.

O odsetkach od przyznanej na rzecz powoda kwoty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z należącego do niego lokalu Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Apelację od wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, a polegając na oparciu rozstrzygnięcia co do ustalenia wysokości wynagrodzenia, jakie mogłaby osiągnąć powódka gdyby mogła korzystać ze swojej nieruchomości na opinii biegłego, która została sporządzona z naruszeniem przepisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego z 21 września 2004r. przede wszystkim z uwagi na zastosowanie podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej, pomimo braku odpowiednich danych do skorzystania z tego podejścia.

Mając na uwadze powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego od powódki na rzecz pozwanej wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd II instancji akceptuje ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Rejonowego, przyjmując je za własne, stwierdzając jednocześnie, iż nie doszło do naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Zgodnie z tym przepisem, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sprawdzeniem tego, czy Sąd należycie wykonał obowiązek

wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego jest uzasadnienie orzeczenia, w którym zgodnie z art. 328 § 2 kpc winien się on m.in. wypowiedzieć, co do faktów, które uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodem odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo -skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Aby zatem zarzut odnoszący się do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów mógł zostać uwzględniony, nie wystarczy przedstawić alternatywny stan faktyczny; należy podważyć prawidłowość dokonanej przez sąd oceny dowodów, wykazując, że jest ona wadliwa lub błędna.

Apelacja pozwanej opiera się na podważaniu wniosków opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. K. (2). Wbrew przekonaniu A. C., biegła wzięła pod uwagę stan techniczny domu, jak również to, że formalnie nie został on odebrany i nie posiada przyłączy; woda i prąd doprowadzone są z budynku sąsiedniego. Sąd Okręgowy nie podziela też stanowiska apelującej, że w sprawie nie można było zastosować podejścia porównawczego. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości były podobne. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. W analogiczny sposób biegła przeprowadziła wycenę czynszu najmu za nieruchomość zajmowaną przez pozwaną.

Z uwagi na brak dostępu do umów najmu, biegła oparła się na ofertach najmu lokali na terenie wiejskim, a następnie dokonała korekty, biorąc pod uwagę lokalizację (25%), stan techniczny budynku (20%), powierzchnię gruntu i zagospodarowanie (15%), powierzchnię budynku (15%) oraz standard wykończenia budynku (25%). Minimalna stawka czynszu najmu przyjętych do porównania powierzchni wyniosła 12,50 zł/m², zaś stawka maksymalna wyniosła 25 zł/m². W wyniku przeprowadzonej korekty, biegła oszacowała, że wysokość czynszu dla powierzchni znajdującej się na parterze budynku wynosi 873 zł za miesiąc (13,79 zł/m² x 63,34 m²).

Wysokość czynszu oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego ma zawsze charakter hipotetyczny, co oznacza, że w praktyce właściciel mógłby wynająć lokal (budynek) za wyższą lub niższą stawkę. W tym wypadku należy jednak dodatkowo zauważyć, że pozwana miała prawo korzystać nie tylko z parterowej części domu, ale również z poddasza (choć nie było ono wykończone) oraz działki gruntu. W tych okolicznościach teza, że czynsz w wysokości 873 zł miesięcznie jest wygórowany, nie została udowodniona, a argumenty apelującej nie podważyły toku rozumowania biegłej M. K. (2). Wywody opinii są jasne, logiczne i przekonujące.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację, stosując art. 385 kpc.

O kosztach procesu za II instancję Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, przy czym wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powódki wynika z § 10 ust. 1 pkt. 1) w zw. z § 2 pkt. 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

M. M. R. K. M. – K.

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć (...)

3 grudnia 2019r.

R. W.