

Sygn. akt I C 89/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy w Mogilnie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca SSR Karolina Pawlik

**Protokolant sekr. sąd. Łukasz Majewski**

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 stycznia 2017 roku w M.

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko M. B. i K. B.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego M. B. na rzecz powódki D. S. kwotę 103,50 złote (sto trzy złote 50/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 17 listopada 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanej K. B. na rzecz powódki D. S. kwotę 103,50 złote (sto trzy złote 50/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 17 listopada 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.
3. Oddala powództwo w pozostałej części.
4. Zasądza od powódki D. S. na rzecz solidarnie uprawnionych pozwanych M. B. i K. B. kwotę 2.351,47 złotych (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt jeden złotych 47/100) z tytułu zwrotu kosztów procesu.
5. Nakazuje pobrać od powódki D. S. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.688,71 złotych (jeden tysiąc sześćset osiemdziesiąt osiem złotych 71/100) z tytułu nieuiszczonej części kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.
6. Nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych M. B. i K. B. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 26,06 złotych (dwadzieścia sześć złotych 06/100) z tytułu nieuiszczonej części kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.
7. Wyrokowi w punkcie 1 i 2 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

**Sygn. akt I C 89/15**

## UZASADNIENIE

***Powódka D. S., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła do Sądu Rejonowego w Mogilnie pozew przeciwko M. B. i K. B. o zapłatę kwoty 13.600,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie a współwłasność ta wynika z ustroju wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Powódka wskazała, że pozwani w okresie od 9 września 2008 roku do 6 maja 2014 roku byli***

współwłaścicielami na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej sąsiedniej nieruchomości położonej w J., zapisanej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie. Powódka podała, że we wskazanym okresie pozwani bezumownie korzystali z części nieruchomości powódki o powierzchni ok 40 m<sup>2</sup> a obszar ten stanowił tylną część garażu, którego większa część posadowiona była na działce pozwanych oraz część działki powódki. Powódka określiła miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części jej nieruchomości na kwotę 200,00 zł uznając, iż w takiej wysokości mieściłby się czynsz dzierżawy opisaney części nieruchomości. Powódka wskazała, że wezwiała pozwanych do zapłaty kwoty 13.600,00 zł, tj. odszkodowania za okres 68 miesięcy (od 9 września 2008 roku do 6 maja 2014 roku), jednakże pozwani zapłaty odmówili.

W odpowiedzi na pozew pozwani M. B. i K. B., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania. Pozwani wskazali, że powódka nie wskazała w pozwie, w jaki sposób domaga się zapłaty od pozwanych (solidarnie czy też w inny sposób). Pozwani przyznali, że w okresie wskazanym w pozwie byli właścicielami nieruchomości położonej w J., działka nr (...), w chwili zakupu działki od Agencji Nieruchomości Rolnej działka była już zabudowana a pozwani nie zmieniali przebiegu jej ogrodzenia ani miejsca posadowienia budynków. Pozwani wskazali, że od chwili zakupu nieruchomości do momentu jej zbycia pozostawali w dobrej wierze co do zakresu przysługującego im prawa własności. Pozwani podali również, że powódka w okresie od 2008 roku do 2014 roku nie wystosowała do pozwanych żadnego wezwania do zaprzestania naruszeń ani też wezwania do zapłaty. Ponadto pozwani zakwestionowali, by powierzchnia zajętego przez nich obszaru nieruchomości powódki wynosiła 40m<sup>2</sup> a także zakwestionowali wysokość odszkodowania określoną przez powódkę w pozwie, uznając je za wygórowane.

Pełnomocnik powódki w piśmie procesowym wskazał, iż brak umowy łączącej powódkę z pozwanymi sprawia, że ich odpowiedzialność solidarna nie może opierać się na czynności prawnej i nie wynika ona również z ustawy. Pełnomocnik powódki wskazał, że obowiązek zapłaty świadczenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego spoczywa w częściach równych na każdym z pozwanych.

W toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska. Po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości pozwani uznali powództwo do kwoty 207,00 zł domagając się oddalenia powództwa w pozostałej części i zasądzenia od powódki kosztów procesu.

Sąd ustalił, co następuje:

**Powódka D. S. oraz jej mąż W. S. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w J. gmina T., działka nr (...) o powierzchni 0,2312 ha, zapisanej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie.**

**Powyższa nieruchomość sąsiaduje m. in. z zabudowaną działką nr (...) o powierzchni 0,1400 ha, zapisaną w księdze wieczystej (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie. W okresie od 9 września 2008 roku do dnia 6 maja 2014 roku własność powyższej nieruchomości przysługiwała pozwanym M. B. i K. B. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.**

**Dowód: wydruki z ksiąg wieczystych k. 9-15;**

**wyrys z mapy ewidencyjnej k. 16;**

**mapa k. 86-87;**

wypis z rejestru gruntów k. 95;

akty notarialne z 9.09.2008r. i 6.05.2014r. k. 49-62.

*Od momentu nabycia działki nr (...) przez pozwanych do momentu jej zbycia, tj. w okresie od 9 września 2008 roku do 6 maja 2014 roku pozwani bezumownie korzystali z części nieruchomości powódki- działki nr (...). Zajęta przez pozwanych część działki powódki stanowiła powierzchnię 27,74 m<sup>2</sup>, obszar ten stanowił tylną część budynku gospodarczego stanowiącego wówczas własność pozwanych a częściowo posadowionego na nieruchomości powódki oraz część działki powódki.*

*W powyższym budynku gospodarczym pozwany przez kilka lat prowadził lakiernię samochodową. Pozwany około trzech lat przed sprzedażą działki zaprzestał prowadzenia tam działalności gospodarczej.*

*Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z opisanej wyżej części działki powódki za okres od 9 września 2008 roku do 6 maja 2014 roku wynosi 207,00 zł.*

*Dowód: zeznania świadków: K. Ś. k. 80, L. B. k. 98, P. K. k. 98-99, W. S. k. 100;*

*opinia biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości M. P. k. 113-127 i jej zeznania k. 149.*

*Powódka wezwała pozwanych do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z części jej nieruchomości, jednakże pozwani zapłaty odmówili.*

*Dowód: wezwanie do zapłaty k. 17;*

*odpowiedź na wezwanie k. 18-20.*

*Sąd zważył, co następuje:*

*Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie wymienionych wyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadków oraz opinii i zeznań biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości.*

*W ocenie Sądu dowody z dokumentów są całkowicie wiarygodne, brak jest podstaw do przypuszczenia, że ich treść jest sprzeczna z rzeczywistym stanem prawnym. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu i w toku postępowania nie były kwestionowane przez strony.*

*Zeznania wszystkich przesłuchanych świadków Sąd uznał za wiarygodne, wzajemnie się potwierdzające i uzupełniające oraz znajdujące potwierdzenie w przeprowadzonych dowodach z dokumentów.*

*Za wiarygodny w pełni Sąd uznał dowód w postaci opinii i zeznań biegłej z dziedziny szacowania nieruchomości M. P.. Dowód ten cechowała rzeczowość i obiektywizm, biegła udzieliła odpowiedzi na postawione przez Sąd pytanie, na które zgodnie z zakresem posiadanych wiadomości specjalnych i udostępnionym materiałem dowodowym mogła i powinna udzielić odpowiedzi. Biegła wskazała w opinii i zeznaniach, iż do wyceny odszkodowania zastosowana winna być metoda bezpośrednia, jednakże jej zastosowanie nie było możliwe z uwagi na brak na wsiach czynszów najmu za grunty o tak małej powierzchni jak w niniejszej sprawie. Biegła wskazała, że dzierżawy gruntów rolnych dotyczą zwykle obszarów o powierzchni przekraczającej 1 ha. Ponadto biegła wskazała, że gdyby w sprawie zastosowała metodę bezpośrednią- czego domagała się powódka- obliczony przez nią czynsz byłby niższy aniżeli wskazała w opinii. Biegła w opinii*

*zastosowała metodę pośrednią ustalania wartości czynszu, wychodząc z założenia że wartość czynszu najmu jest uzależniona od wartości gruntu.*

*Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. W ocenie Sądu dowód ten zmierzał wyłącznie do przedłużenia postępowania i nieuzasadnionego generowania jego kosztów. Biegła zeznając na rozprawie udzieliła odpowiedzi na wszystkie pytania pełnomocników i wyjaśniła wątpliwości powódki co do zastosowanej metody wyceny a fakt, iż treść i wnioski opinii nie są satysfakcjonujące dla strony nie może przesądzać o zasadności dopuszczenia kolejnego dowodu z opinii biegłego.*

*Niewątpliwie w świetle treści art. 224 § 1 kc za bezumowne korzystanie z rzeczy właścicielowi należy się wynagrodzenie, będące formą odszkodowania. Ten, kto korzysta z rzeczy bez tytułu prawnego i ma lub powinien mieć tego świadomość, musi się liczyć z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.*

*W sprawie nie było sporu co do tego, że pozwani w okresie od 9 września 2008 roku do 6 maja 2014 roku bezumownie korzystali z części nieruchomości powódki o powierzchni 27,74 m<sup>2</sup>. Strony nie kwestionowały wyliczenia tej powierzchni dokonanego przez biegłą. Z zeznań świadków wynika, że pozwani mieli świadomość tego, iż zajmują część działki powódki (vide zeznania świadka P. K., nabywcy nieruchomości pozwanych: cyt. „kupując nieruchomość od pozwanych ja wiedziałem, że część budynków leży na nieruchomości powódki, wszyscy o tym wiedzieli, od dawna wiedziałem, że tak jest”).*

*W ocenie Sądu roszczenie powódki skierowane przeciwko pozwany jest więc słuszne co do zasady, weryfikacji podlega jego wysokość. W tym miejscu Sąd wskazuje, że powódka domagając się od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości w kwocie 200,00 zł za każdy miesiąc, podała iż w jej ocenie uzyskaby czynsz dzierżawny za opisaną część nieruchomości. Sąd wskazuje, że powódka na poparcie swoich twierdzeń żadnych dowodów nie przedstawiła. Jednocześnie Sąd w całości podziela ustalenia biegłej w dziedzinie szacowania nieruchomości, która w wydanej opinii wskazała, iż w jej ocenie wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z części nieruchomości powódki za okres wskazany w pozwie kształtuje się na poziomie 207,00 zł. Biegła precyzyjnie wyjaśniła podstawy swoich obliczeń, zastosowaną metodę i przede wszystkim wskazała, że na ustaloną przez nią wysokość czynszu nie ma wpływu fakt, iż w budynku, który częściowo posadowiony jest na nieruchomości powódki pozwany prowadził pozarolniczą działalność gospodarczą, ponieważ gdyby grunt miał być sprzedany, to jego wartość za 1m<sup>2</sup> kształtowałyby się na poziomie ok 17,73 zł, tak więc wartość tego kawałka gruntu wynosiłaby ok 500,00 zł. Biegła wskazała również, że inne czynniki kształtują wysokość czynszu w przypadku prowadzenia pozarolniczej działalności gospodarczej na wsi a inne w mieście.*

*W tym stanie rzeczy w oparciu o art. 224 § 1 kc i art. 225 kc zgodnie z wnioskiem powódki, która domagała się zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części jej nieruchomości od każdego z pozwanych w równych częściach, Sąd zasądził od każdego z pozwanych na rzecz powódki kwotę po 103,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 17 listopada 2014 roku (dnia wniesienia powództwa) do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty (art. 481 §1 kc). W pozostałej części Sąd powództwo oddalił jako bezzasadne.*

**Z uwagi na fakt, iż pozwani uznali powództwo w części dotyczącej łącznie kwoty 207,00 zł Sąd wyrokowi w punkcie 1 i 2 stosownie do treści art. 333 § 1 pkt 2 nadał rygor natychmiastowej wykonalności.**

**O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc, stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów. Powódka wygrała proces jedynie w 1,52% natomiast pozwani w 98,48%. Powódka w związku z procesem poniosła wydatki w kwocie: 680,00 zł tytułem opłaty sądowej, 1.000,00 zł tytułem zaliczki na wynagrodzenie biegłej sądowej oraz 2.417,00 zł tytułem kosztów zastępstwa pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, tj. łącznie w kwocie 4.097,00 zł. 1,52% z kwoty 4.097,00 zł stanowi kwotę 62,28 zł. Natomiast pozwani ponieśli wydatki w kwocie 2.451,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika wraz z opłatami skarbowymi od pełnomocnictwa. 98,48% z kwoty 2.417,00 zł stanowi kwotę 2.413,75 zł. Sąd zasądził więc od powódki na rzecz solidarnie uprawnionych pozwanych kwotę 2.351,47 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, jako różnicę pomiędzy kwotą 2.413,75 zł a kwotą 62,28 zł.**

**Wynagrodzenie biegłej w niniejszej sprawie stanowiło kwotę 2.714,77 zł (vide postanowienie k. 128). Powódka wpłaciła zaliczkę na przeprowadzenie dowodu z opinii biegłej w kwocie 1.000,00 zł. Do rozliczenia pozostaje więc kwota 1.714,77 zł. Stosownie do wyniku procesu (przegranej w sprawie) Sąd nakazał pobrać od powódki kwotę 1.688,71 zł (98,48% z 1.714,77 zł) i solidarnie od pozwanych kwotę 26,06 zł (1,52% z 1.714,77 zł) na rzecz Skarbu Państwa z tytułu niewiszczonej części kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłej.**

**SSR Karolina Pawlik**

## **ZARZĄDZENIE**

**1. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:**

**- pełnomocnikowi powódki.**

**2. Z apelacją lub za 14 dni.**

**M., 20.02.2017r.**

**SSR Karolina Pawlik**