

Sygn. akt I C 15/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 27 marca 2014r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący SSR Barbara Polak**

**Protokolant Grażyna Janiszyn**

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2014r. w Oleśnicy

Przy udziale stron:

powód **G. P.**

pozwany (...) **Sp. z o.o. z/s w K.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) **Sp. z o.o. z/s w K.** na rzecz powódki **G. P.** kwotę **3.230,00zł (trzy tysiące dwieście trzydzieści złotych 00/100)** wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 26.11.2012r.;

II. w pozostałym zakresie umarza postępowanie;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 539,17zł tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje powódce, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Oleśnicy) kwotę 505,79 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych na opinię biegłego;

V. nakazuje stronie pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Oleśnicy) kwotę 526,43 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych na opinię biegłego.

Z. /

1 kal. 21 dni

27.03.2014r.

I C 15/13

## UZASADNIENIE

Powódka G. P. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. kwoty 3.960,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 2.310,00 zł od dnia 11.09.2012 r. do dnia zapłaty;

- 550,00 zł od dnia 11.09.2012 r. do dnia zapłaty;

- 550,00 zł od dnia 11.10.2012 r. do dnia zapłaty;

- 550 zł od dnia 11.11.2012 r. do dnia zapłaty;

tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowej, w której skład wchodzi działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu swojego żądania powódka wyjaśniła, że jest właścicielką w/w nieruchomości, a co za tym idzie, wyodrębnionych w jej ramach działek nr (...), które to działki graniczą bezpośrednio z gruntami należącymi do strony pozwanej, na których trwała budowa budynków mieszkalnych. W dniu 24 kwietnia 2012 r., powódka stwierdziła, że strona pozwana zajęła część jej działek poprzez składowanie na nich materiałów pochodzących z budowy. W związku z tym podjęła rozmowy ze stroną pozwaną mające na celu opuszczenie zajętego gruntu. Z uwagi na fakt, iż jak twierdzi powódka, rozmowy te nie odniosły żadnego rezultatu, wezwała ona pozwaną do wypłacenia jej stosownego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z należących do powódki gruntów.

W toku procesu, powódka początkowo rozszerzyła powództwo do kwoty 6.385,82 zł (k. 47) a następnie, ze względu na treść opinii biegłego, ograniczyła je do kwoty 3230,00 zł (k. 116), co do zasady opierając roszczenie na argumentacji zawartej w pozwie.

Strona pozwana (...) Sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana stwierdziła, że żądanie powódki jest wygórowane i nie poparte dowodami wskazującymi na jego zasadność. Pozwana wskazała, iż powódka, w rozmowie z wiceprezesem pozwanej spółki, wyraziła zgodę na częściowe zajęcie należących do niej działek przez humus w zamian za zobowiązanie się pozwanego do utwardzenia części drogi, która prowadzi do działek stanowiących własność powódki i umożliwić tym samym powódce możliwość korzystania z niej. Nadto strona pozwana zakwestionowała wysokość żadanego przez powódkę odszkodowania uznając je za zawyżone, ze względu na charakter działek, które są nieużytkami rolnymi.

W toku postępowania dowodowego ustalono n a s t ę p u j ą c y s t a n f a k t y c z n y :

Powódka – G. P. jest właścicielką nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...). W skład tej nieruchomości wchodzi między innymi dwie działki o numerach (...) (później połączone w działkę nr (...) na podstawie wyciągu i wykazu zmian danych ewidencyjnych Starosty Powiatu (...)). Wymienione wyżej działki zostały przez pozwaną spółkę zajęte przez to, że pozwana składowała na nich tzw. humus. Wobec zajęcia przedmiotowych działek, przez składowany na nich materiał, powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 2310,00 zł z ustawowymi odsetkami tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości powódki. Na wezwanie to pozwany nie odpowiedział. /dowód:

odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 10 – 17;

dokumentacja fotograficzna – k. 20 - 22 i k. 49 i 54;

zeznania powódki;

częściowo zeznania pozwanej;

W niniejszej sprawie, dnia 9 października 2013 r. sporządzona została opinia przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego z dziedziny szacowania nieruchomości – E. W.. Opinię tę biegła sporządziła na okoliczność ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego za zajęty przez pozwanego grunt powódki w skali miesiąca w okresie objętym pozwem tj. od kwietnia 2012 r. do maja 2013 r. Biegła, dokonując szczegółowych wyliczeń stanowiących iloczyn zajętej powierzchni działki, współczynnika rynkowego relacji czynszu dzierżawy do wartości rynkowej gruntów (8,3%), rocznych stawek czynszu dzierżawy brutto w poszczególnych miesiącach i wartości 1 m<sup>2</sup> gruntu przed obciążeniem, określone oddzielnie dla poszczególnych miesięcy - stwierdziła, iż wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wyniosła w zaokrągleniu 3230,00 zł. Wartość ta oszacowana została również poprzez zsumowanie wartości stanowiących roczne stawki czynszu dzierżawy brutto w poszczególnych okresach, w których działka powódki była zajmowana tj. w okresach: od 25.04.2012 r. – 30.04.2012 r. w wysokości – 49,05 zł, maj 2012 r. w wysokości –

260,60 zł, czerwiec 2012 r. w wysokości – 251,40 zł, lipiec i sierpień 2012 r. w wysokości – 260,60 zł, wrzesień 2012 r. w wysokości – 251,40 zł, październik 2012 r. w wysokości – 260,60 zł, listopad 2012 r. w wysokości – 251,40, grudzień 2012 r. i styczeń 2013 r. w wysokości – 260,60 zł, luty 2013 r. w wysokości 236,07 zł, marzec 2013 r. w wysokości 260,60, w okresie od 01.04.2013 r. – 17.04.2013 r. w wysokości – 141,03 zł, w okresie od 18.04.2013 r. – 30.04.2013 r. w wysokości 82,92 zł i w okresie od 01.05.2013 r. do 21.05.2013 r. w wysokości – 142,14 zł. /dowód:

opinia biegłej sądowej – E. W. – z dnia 09.10.2013 r. – k. 68 – 93

### **Sąd zważył:**

Powódka domagała się zapłaty od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze stanowiącej jej własność nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości K., w której skład wchodziła działka (...) (wcześniej podzielona na dwie działki (...)). Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdzał, iż pozwana spółka na wskazanej nieruchomości bez tytułu prawnego składowała tzw. humus, co zasadniczo pozostaje kwestią bezsporną. Spór sprowadzał się do wysokości żądanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz do stwierdzenia czy zaszła okoliczność podnoszona przez stronę pozwaną, a mianowicie, że powódka wyraziła zgodę na użycie jej działki.

Przypomnieć w tym miejscu należy, iż w procesie obowiązuje zasada kontradyktoryjności. Zgodnie z przepisem art. 3 kpc, strony obowiązane

są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez

zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Przepis ten nie nakłada zatem na Sąd obowiązku dążenia do wykrycia prawdy obiektywnej

(materialnej) bez względu na procesową aktywność stron. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne

znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa w myśl art. 6 kc na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne ( por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia

15.07.1999 r., I CKN 415/99, LEX nr 83805 i in.).

Nie przedstawienie przez stronę pozwaną żadnych dowodów na potwierdzenie, iż powódka zezwoliła jej na korzystanie ze swojej nieruchomości poprzez składowanie na niej tzw. humusu spowodowało, iż sąd nie wziął tego stanowiska strony pozwanej pod uwagę a w związku z przyznaniem przez stronę pozwaną faktu korzystania z gruntu powódki, co do zasady powództwo uznać należało za zasadne.

Jak się przyjmuje w doktrynie i orzecznictwie, przysługujące na

mocy art. 224 § 2 i art. 225 kc, od samoistnego posiadacza wynagrodzenie,

nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej; a więc tym, co uzyskalby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie

z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania

rzeczy przez adresata roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.04.2000 r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680).

Rzeczą powódki było w myśl art. 6 kc wykazanie zasadności żądania takiego wynagrodzenia, w wysokości dochodzonej pozwem. W tym celu w niniejszej sprawie, na wniosek stron, sporządzona została opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz z zakresu szacowania nieruchomości – E. W. z dnia 09.10.2013 r., co do której obie strony nie wniosły ostatecznie zastrzeżeń (k. 103, i 115). Z opinii tej jednoznacznie wynika, iż przy uwzględnieniu takich elementów jak: określenie okresu w jakim miało miejsce bezumowne korzystanie z nieruchomości, lokalizacji nieruchomości jej stanu techniczno - użytkowego oraz przy dokonaniu analizy rynku i stawek czynszowych, biegła

ustaliła wartość rynkową czynszu za dzierżawę 1 m<sup>2</sup> gruntu w skali miesiąca z tytułu korzystania przez pozwaną Spółkę z części nieruchomości tj. działki (...), położonej w miejscowości K. na kwotę 1,16 zł / m<sup>2</sup>.

W zakresie wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w podanym przez powódkę okresie biegła stwierdziła, iż wynosi ono 3.230,00 zł z zastrzeżeniem, iż jest to kwota obliczona przy uwzględnieniu parametrów podanych przez powódkę tj. powierzchni zajętego pasa gruntu.

W związku z powyższym sąd przy wydawaniu rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, w zakresie wysokości roszczenia oparł się w głównej mierze na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym oraz opinii biegłej, w skutek której powódka ograniczyła roszczenie do kwoty 3.230,00 zł.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji, umarzając postępowanie w części cofniętego w istocie powództwa.

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 100 kpc, z uwagi na wynik nin. procesu, w którym obie strony częściowo przegrywają i wygrywają jednocześnie. Sąd wziął pod uwagę fakt, iż w skutek rozszerzenia powództwa powódka żądała kwoty 6.385,82 zł, a następnie powództwo ograniczyła do kwoty 3.230,00 zł, a co za tym idzie sąd przyjął, iż strona powodowa wygrała postępowanie w 51% a pozwany był stroną wygrywającą w 49%.

W związku z tym rozliczając koszty postępowania sąd wziął pod uwagę poniesione przez powódkę koszty procesu tj. kwotę 198,00 zł oraz 135,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu i rozszerzenia pozwu, 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17,00 zł opłaty kancelaryjnej od pełnomocnictwa i kwoty 700,00 zł tytułem zaliczki na opinię biegłego – w wysokości 51% ich sumy, co dało łącznie koszty procesu w wysokości 841,50.

W zakresie kosztów poniesionych przez stronę pozwaną, sąd wziął pod uwagę kwotę stanowiącą 49% z sumy 600,00 zł tytułem zastępstwa procesowego i 17,00 zł opłaty kancelaryjnej od pełnomocnictwa, co dało finalnie kwotę 302,33, o którą jednocześnie pomniejszono koszty sądowe poniesione przez powódkę.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt III sentencji.

W odniesieniu do kwot zasądzonych na rzecz Skarbu Państwa tytułem zwrotu wydatków poniesionych na opinię biegłego, wskazać należy, iż sąd uwzględniając procentowy wynik niniejszego postępowania zasądził je biorąc pod uwagę kwotę 1032,22 zł, która pozostała do rozliczenia wydatków na opinię i równowartość 51% tej sumy zasądził od strony pozwanej a 49% od strony powodowej.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt IV i V sentencji.