

Sygn. akt III Ca 298/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędzia SO Roman Troll (spr.)

Sędzia SR (del.) Ewa Buczek-Fidyka

Protokolant Małgorzata Gorczyńska - Zawada

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko K. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 10 listopada 2016 r., sygn. akt II C 1333/14

**oddala apelację.**

SSR del. Ewa Buczek-Fidyka SSO Gabriela Sobczyk SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 298/17

## UZASADNIENIE

Powódka Poczta Polska Spółka Akcyjna w W. wystąpiła przeciwko pozwanej K. W. o zapłatę 1521,48 zł z ustawowymi odsetkami od miesięcznych kwot czynszu, od 15 maja 2012r. do maja 2013r. oraz o zwrot kosztów procesu .W uzasadnieniu pozwu wskazywał, że pozwana bezumownie użytkuje od 1 czerwca 2011r. fragment nieruchomości powódki stanowiącej działkę o powierzchni 44 m<sup>2</sup>, położonej w R. i została obciążona należnością za bezumowne korzystanie z gruntu, ale należności nie uiściła.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc zarzuty niewykazania legitymacji czynnej powódki, dobrej wiary występującej po jej stronie i zawyżenia wysokości żądanego wynagrodzenia.

Wyrokiem z 10 listopada 2016r. Sąd Rejonowy w Rybniku zasądził od pozwanej na rzecz powódki 486,64 zł z odsetkami ustawowymi od 10 października 2014r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty (pkt 1); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2); zasądził od pozwanej na rzecz powódki 386,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3) oraz nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rybniku 315,75 zł tytułem pokrycia kosztów opinii biegłej (pkt 4).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w R.- L. o powierzchni 0.87.54 ha, która przylega do działki pozwanej; pismem z 10 grudnia 2011r. pozwana poinformowała powódkę, że na skutek podziału majątku dorobkowego jest wyłącznym właścicielem nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) i że z jej informacji wynika, iż jej były mąż A. W. nabył od powódki przylegający do działki siedliskowej pas gruntu. 21 maja 2013r. powódka wystosowała do pozwanej wezwanie do zapłaty 1521,48 zł, stanowiącą podsumowanie wystawianych miesięcznie, począwszy od maja 2012r. not obciążeniowych. Biegła sądowa z zakresu szacowania nieruchomości ustaliła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości o powierzchni 44 m<sup>2</sup>, będącej w użytkowaniu wieczystym powódki, na 324,72 zł za okres od kwietnia 2012r. do 31 grudnia 2012r. i na 161,92 zł za okres od 1 stycznia 2013r. do 30 kwietnia 2013r. Łącznie wynagrodzenie powinno wynosić 486,64 zł. Biegła podkreślała, że ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie mogła korzystać z bazy o stawkach czynszu za najem czy dzierżawę, gdyż jest ona bardzo skąpa, nie ma żadnego oficjalnego rejestru w tym zakresie; wysokość czynszu stanowi najczęściej tajemnicę handlową; dlatego wysokość wynagrodzenia ustala się najczęściej w sposób pośredni na podstawie wartości rynkowej metra kwadratowego gruntu będącego przedmiotem najmu, pomocne są w tym zakresie także zarządzenia Prezydenta Miasta R. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów gminnych. Biegła wskazywała także, że inne stawki wynagrodzenia można uzyskać za najem gruntów, które mają infrastrukturę, np. utwardzony grunt czy ogrodzenie, a inną za grunty, które jej nie mają i są jedynie niezagospodarowanymi placami; podkreślała, że Miasto R., w latach 2012-2013, stosowało przy wynajmie podobnych gruntów stawkę 0,45 zł za m<sup>2</sup>.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulacje art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. w związku z art. 251 k.c. uznał, że powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie, gdyż pozwana w okresie objętym pozwem zajmowała grunt będący w użytkowaniu wieczystym powódki. Wynagrodzenie za zajęcie części nieruchomości Sąd Rejonowy obliczył mając na uwadze, że powinno ono odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy, a czynsz taki byłby ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Dlatego uznał, że wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, a do ustalenia tak określonej stawki niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Biegła sądowa wskazała, że brak jest bazy danych umów najmu czy dzierżawy nieruchomości podobnych do nieruchomości powódki, dlatego też dla ustalania stawek czynszu dzierżawnego za bezumowne korzystanie, które ustalono metodą pośrednią, przyjęto średnią cenę rynkową m<sup>2</sup> uzyskane za nieruchomości podobne w poszczególnych latach bezumownego korzystania.

Sąd Rejonowy zauważył, że żądanie powoda przyznania wynagrodzenia za korzystanie z jego gruntu obejmowało okres od maja 2012r. do maja 2013r., a zgodnie z opinią biegłej wysokość odszkodowania za m<sup>2</sup> wynosiła za 2012r. - 0,82 zł miesięcznie, a za 2013r. - 0,92 zł miesięcznie. Dlatego należne odszkodowanie wyliczył jako iloczyn zajętej powierzchni gruntu powódki, ilość miesięcy oraz stawkę za m<sup>2</sup> (44 m<sup>2</sup> x 9 miesięcy x 0,82 zł, + 44 m<sup>2</sup> x 4 miesiące x 0,92), co w efekcie dało 486,64 zł. Od zasądzonej kwoty Sąd Rejonowy zasądził odsetki na stosując regulacje art. 481 § 1 k.c. od 10 października 2014r., czyli od doręczenia odpisu pozwu pozwanej. W pozostałym zakresie powództwo oddalił, a o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. wskazując, że powódka wygrała sprawę w 74%, natomiast pozwana w 26%, a na koszty procesu złożyły się: opłata od pozwu - 77,00 zł, opinia biegłej sądowej - 1.096,46 zł i 117,97 zł, koszty zastępstwa stron przez zawodowych pełnomocników wraz z opłatą od pełnomocnictw po 617 zł dla każdej ze stron; nadto w punkcie 4 wyroku nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rybniku 315,75 zł tytułem pokrycia kosztów opinii biegłej, przy uwzględnieniu, że pozwana była, zgodnie z postanowieniem z 15 października 2015r. zwolniona od kosztów sądowych całości, a powódka powinna zapłacić 26% kosztów opinii.

Apelację od tego wyroku złożyła powódka zaskarżając go w punkcie 1, w części dotyczącej stawek przyjętych do ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości o powierzchni 44 m<sup>2</sup> oraz w punkcie 2 w całości. Zarzuciła mu: naruszenie art. 233

§ 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów dokonanej wbrew zasadom doświadczenia życiowego - niewyprowadzenie faktu możliwości uzyskania przez powódkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną to wg stawek ustalonych na podstawie umowy dzierżawy zawartej 8 marca 2010r. w trybie negocjacji

z mężem pozwanej; błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że powódka nie osiągnęłaby dochodzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, mimo stawek

i sposobu ich waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok poprzedni wg zasad przyjętych w umowie dzierżawy zawartej 8 marca 2010r. dotyczącej nieruchomości gruntowej, z której korzystała bezumownie strona pozwana.

Przy tak postawionych zarzutach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 poprzez zasądzenie od pozwanej 1521,48 zł za okres od 1 kwietnia 2012r. do 30 kwietnia 2013r. z odsetkami od dnia wniesienia powództwa tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ewentualnie - na wypadek uznania przez Sąd Okręgowy, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy lub zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości - wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w punkcie

1 i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Wniosła również o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów za obie instancje.

W toku postępowania odwoławczego pozwana nie była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, gdyż jego pełnomocnictwo było ograniczone do postępowania przed Sądem Rejonowym w Rybniku /k. 85/.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne.

Skarżąca w apelacji nie wskazała sprzeczności z materiałem dowodowym, wyciągnęła tylko z zebranego w sprawie materiału dowodowego odmienne wnioski niż Sąd Rejonowy. Natomiast ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy mieści się w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c., nie została przekroczona granica swobodnej oceny dowodów, a wnioski co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie. Równocześnie Sąd Rejonowy poddał ocenie w sposób kompleksowy i właściwy cały materiał dowodowy zebrany w sprawie, a skarżąca nie wykazała, aby uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tymczasem tylko takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, nie jest bowiem wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu.

W aktach sprawy brak było umowy dzierżawy z 8 marca 2010r., na którą powołuje się powódka. Jednakże biegła w trakcie wysłuchania jej, 27 października 2016r., wskazała, że analizowała także tą umowę. Umowa ta została ujawniona w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Rybniku o sygn. II C 1096/12, a jej zawarcia, wypowiedzenie i treść nie były sporne pomiędzy stronami.

Pozwana nie kwestionowała tego, że jej mąż zawarł umowę z 8 marca 2010r., a następnie ją wypowiedział ze skutkiem na 31 maja 2011r. Ostatecznie nie ma to istotnego znaczenia dla rozpoznania tej sprawy, gdyż pozwana nie była stroną tej umowy, a wyliczone przez biegłą wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości dotyczy rynkowych stawek czynszu, które pozwana zobowiązany byłaby regulować w sytuacji, gdyby doszło do zawarcia umowy. Biegła wyraźnie wskazała na jakich stawkach się oparła w tej części i wyjaśniła, dlaczego nie jest w stanie wziąć pod uwagę innych stawek czynszu najmu, a Sąd Rejonowy wyraźnie wskazał to w uzasadnieniu.

Umowa z 8 marca 2010r. nie była zawarta z pozwaną, a co za tym idzie nie można przenosić stawek z tej umowy wprost do ustalania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez umowy przez pozwaną. Pozwana powinna uregulować świadczenie w takiej wysokości, w jakiej musiałaby ponosić rynkowy czynsz najmu za ten grunt. Taki czynsz wyliczyła biegła, a rynkowa stawka czynszu za metr kwadratowy w 2012r. wynosi 0,82 zł, a 2013r. - 0,92 zł. Biegła wyraźnie wskazała, że początkowo w 2005r. grunt był wynajmowany za 0,82 zł netto za metr kwadratowy (z akt sprawy wynika, że była to wówczas powierzchnia 141 m<sup>2</sup>), a dopiero później (od marca 2010r.) za jego najem ustalono stawkę 2 zł netto - to musiała być jakaś sytuacja przymusowa, to znaczy ktoś koniecznie chciał kontynuować dzierżawę i dlatego zgodził się na taką stawkę - wyższą niż rynkowa. Wynajmujący wiedział, że może podwyższyć stawkę, bo najemca zgodzi się na jej zaakceptowanie. Ta umowa została zawarta na polepszenie sytuacji nieruchomości sąsiedniej, dlatego najemca działał pod przymusem, bo nie mógł dowolnie znaleźć nieruchomości sąsiadującej, a rzeczoznawcy takich transakcji nie traktują jako rynkowych - to wynika z definicji transakcji rynkowej, gdzie mowa jest o tym, że wartość rynkowa to jest cena najbardziej prawdopodobna do uzyskania na rynku w sytuacji, gdy obie strony transakcji nie działają w sytuacji przymusowej /k. 167/.

Dlatego też nie można było stawek wynikających z umowy z 8 marca 2010r. przyjąć do ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z tego gruntu. Strony bowiem nie były nigdy stronami tej umowy. Należy także podkreślić, że już w pozwie powódka wskazała, że 1 sierpnia 2005r. zawarła z pozwaną i jej mężem umowę najmu 141 m<sup>2</sup> gruntu z czynszem 141 zł miesięcznie, a następnie w styczniu 2010r. zakupili oni 97 m<sup>2</sup> prawa użytkowania wieczystego tej części nieruchomości od powódki, a definitywne przeniesienie tego prawa nastąpiło 8 marca 2010r. Z pozwu wynika, że 8 marca 2010r. powódka zawarła z mężem pozwanej umowę dzierżawy pozostałej tej części działki - 44 m<sup>2</sup>, a czynsz ustalono na 107,36 zł brutto miesięcznie (2 z netto za m<sup>2</sup>) - umowa ta została wypowiedziana i uległa rozwiązaniu 31 maja 2011r.

Obecne żądanie powódki (ponad 115 zł miesięcznie), za znacznie mniejszą (44 m<sup>2</sup>) niż w pierwotnej umowie (141 m<sup>2</sup>) powierzchnią gruntu, wynosi niewiele mniej niż poprzednio, a to dlatego, że umowna stawka została w marcu 2010 r. podwyższona. Nie można tej nowej stawki brać pod uwagę, gdyż jak już wyżej zaznaczono, nie stanowi ona stawki rynkowej, a umowa nie była zawarta z pozwaną.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja prawna jest prawidłowa.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c., należało orzec jak w sentencji.

SSR (del.) Ewa Buczek-Fidyka SSO Gabriela Sobczyk SSO Roman Troll