

Sygnatura akt XII C 947/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 24 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Magdalena Horbacz

Protokolant:p.o. stażysty J. B.

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 19.331 zł (dziewiętnaście tysięcy trzysta trzydzieści jeden złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 września 2012 roku do dnia zapłaty.
2. W pozostałym zakresie oddala powództwo.
3. Kosztami procesu obciąża strony stosunkowo: powódkę w 78%, a pozwanego w 22% i na tej podstawie:
 - a) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.629,76 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 792 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - b) zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.808 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - c) nakazuje ściągnąć od powódki z zasądzonego w pkt 1 wyroku roszczenia na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.082,79 zł tytułem nieuiszczonych wydatków,
 - d) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 305,40 zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

/-/ M. H.

Sygnatura akt XII C 947/14

UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w P. w dniu 18 kwietnia 2014 roku wniósł pozew o zapłatę kwoty 88.154zł przeciwko Miastu P. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działki nr (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty.

Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 1 września 2014 roku wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwany uznał roszczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości co do zasady, kwestionując jednak jego wysokość. Pozwany przyjął bowiem za adekwatną kwotę 7.146 zł, którą wywodził z operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego A. A. sporządzonego na jego zlecenie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód jest właścicielem działek nr (...), obręb J. ark. Mapy 11, położonej przy ul. (...) w P., dla których Sąd Rejonowy(...)w P., Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Uchwałą Rady Miasta P. strefą płatnego parkowania objęto między innymi ulicę (...) na odcinku nr 13-23. W/w uchwała została przekazana do (...) Zarządowi Dróg Miejskich w P.. Miejsca postojowe zostały wyznaczone przez Zarząd Dróg Miejskich między innymi na działkach stanowiących własność członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P.. Na ten cel zajęto łącznie powierzchnię 156 m² działek nr (...). Pozwany użytkował w/w działki na miejsca postojowe w okresie od 4 maja 2011 roku do 28 sierpnia 2012 roku.

Powód pismem z dnia 30 sierpnia 2012r. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 76.752zł w terminie 3 dni od otrzymania pisma.

Dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) (k.17-45); dokumentacja zdjęciowa (k.46); pismo (...) z dnia 28 czerwca 2012 r. (k.47); operat szacunkowy z dnia 31 marca 2014 r. M. S. (k.84-115), pismo (...) z dnia 6 sierpnia 2012 r. (k.48); pismo (...) dnia 23 maja 2013 r. (k.49); operat szacunkowy z dnia 10 lipca 2012 r. sporządzony przez A. A. (k.50-79).

Wysokość wynagrodzenia należnego powodowi za okres dochodzony pozwem wynosi 19.331zł, tj. 19.200, zł za wynajem 12 miejsc postojowych w ramach abonamentu oraz 131 zł tytułem podatku od nieruchomości. Parking nie jest ogrodzony, ani dozorowany, za jedno miejsce postojowe miesięczna opłata abonamentowa oscyluje w granicach 100 złotych. W związku z tym, że parkingi nigdy nie są wykorzystywane w 100%, wykorzystanie przedmiotowego obszaru obejmuje 12 miejsc parkingowych, co w okresie od 4 maja 2011 roku do 28 sierpnia 2012 roku, tj. 16 miesięcy pozwoliłoby uzyskać powodowi w/w kwotę.

Dowód: opinia biegłego sądowego z dnia 30 stycznia 2015 r. (k.189-214).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów oraz opinii pisemnej biegłej sądowej M. M. wraz z ustnymi wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie.

Na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2015 roku biegła w całości podtrzymała swoją opinię. Biegła wskazała, że ze względu na różne rodzaje miejsc parkingowych (prostokątne oraz skośne do linii jezdni) nie jest możliwe wytyczenie większej ilości miejsc postojowych, co podczas wizji lokalnej potwierdzili przedstawiciele powódki w tym zarządca A. P.. Wspólnota Mieszkaniowa powołana jest przede wszystkim do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. W sytuacji, w której posiada grunty, które mogłyby zostać wykorzystane w celu uzyskania dodatkowego dochodu dla Wspólnoty, to powierzchnie powinny zostać tak wykorzystane. W ocenie biegłej położenie i kształt gruntu powódki świadczą iż najlepszym wykorzystaniem są miejsca postojowe. Analiza rynku na tle aktualnego rynku usług parkingowych pozwoliła stwierdzić, iż miejsca postojowe znajdujące się w przedmiotowym pasie gruntu mogłyby zostać wykorzystane pod najem za stawkę abonamentową wynoszącą 100zł /m-c netto za jedno miejsc, gdyż w ten prosty i korzystny dla siebie sposób powódka wynajmuje przedmiotowe miejsca. Nie jest natomiast typowym zachowaniem powódki jako wspólnoty prowadzenie działalności polegającej na wynajmie miejsc jako parking. Nadto biegła wskazała, że liczba miejsc oraz okoliczność, iż miejsca parkingowe znajdują się w strefie płatnego parkowania, są nieogrodzone i nie dozorowane, ma znaczenie na wysokość należnego odszkodowania.

Mając na uwadze wyczerpujące wyjaśnienia biegłej co do wysokości wynagrodzenia należnego za korzystanie z nieruchomości w oparciu o obowiązujące stawki na rynku lokalnym, Sąd uznał opinią biegłej za przekonującą i poczynił w oparciu o wnioski biegłej istotne ustalenia w sprawie.

Ostatecznie, po przesłuchaniu biegłej, strony nie zakwestionowały opinii.

Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda w zakresie przesłuchania świadków, bowiem opinia biegłego była wystarczająca dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą żądania powoda jest twierdzenie, że pozwany w okresie od 4 maja 2011 roku do 28 sierpnia 2012 roku korzystał z gruntu stanowiącego własność powoda bez jakiegokolwiek tytułu prawnego i nie rekompensował jemu niemożności korzystania z własnej rzeczy zgodnie z przeznaczeniem.

W tym miejscu wskazać należy, że prawo własności jest prawem bezwzględny, skutecznym erga omnes, które uprawnia właściciela do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Jednocześnie osoby te zobowiązane są do nie czynienia niczego co przeszkadzałoby właścicielowi w wykonywaniu jego prawa. W przypadku dokonania jakichkolwiek naruszeń przepisy przyznają właścicielowi ochronę w postaci bądź to roszczeń windykacyjnych pozwalających na wprowadzenie właściciela we władanie rzeczą w przypadku jej utraty, bądź też roszczenia negatoryjne – wiążące się z ochroną prawa własności w przypadku jego naruszenia (art. 222 § 1 i § 2 k.c.). Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Natomiast zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli określone skutki prawne zależą od dobrej lub złej wiary, domniemywa się dobrą wiarę. W niniejszej sprawie powód nie zarzucał pozwanemu złej wiary, w konsekwencji przyjęć należy, że pozwany korzystał z nieruchomości powoda w dobrej wierze.

W świetle przytoczonych przepisów pozwany jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

W przedmiotowej sprawie strony pozostawały w sporze co do wysokości roszczenia. Podkreślić należy, że adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku zależne od zakresu ograniczenia/ingerencji w prawo własności, jakim niewątpliwie jest prawo do posiadania i korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64).

Ustalając wysokość wynagrodzenia należnego powodowi za okres od 4 maja 2011 roku do 28 sierpnia 2012 roku Sąd oparł się na opinii biegłej M. M., zgodnie z którą kwota za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiące działki nr (...) wynosi 19.331 złotych, w tym 131 złotych tytułem podatku od nieruchomości. Powyższa kwota wynika z następujących wyliczeń: 100 złotych miesięcznej opłaty abonamentowej x 12 miejsc parkingowych x 16 miesięcy. Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 19.331 zł.

Sąd nie uwzględnił roszczenia powoda w żądanej przez niego wysokości. Zważyć należy, że pozwany jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Tymczasem w opinii rzeczoznawcy majątkowego M. S. stawki, na podstawie których rzeczoznawca majątkowy ustalił wysokość wynagrodzenia, Sąd uznał za zawyżone

w stosunku cen obowiązujących na rynku lokalnym. W ocenie Sądu sposób wykorzystania nieruchomości wskazany przez biegłego sądowego, polegający na wynajmie miejsc postojowych w ramach abonamentu jest najbardziej racjonalny.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 455 k.c. Pozwany otrzymał bowiem wezwanie do zapłaty w dniu 30 sierpnia 2012 r., w którym powód określił 3 dniowy termin płatności. Ponieważ termin zapłaty upływał w dniu 2 września 2012 r., którym była niedziela, termin zapłaty upływał dnia następnego, tj. w dniu 3 września 2012 r., stąd Sąd uznał za uzasadnione zasądzenie odsetek od dnia 4 września 2012 r.

W pozostałym zakresie, z przyczyn wskazanych powyżej, Sąd w pkt 2 wyroku oddalił powództwo jako niezasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100kpc rozdzielając je stosunkowo między stronami. Na koszty procesu złożyła się opłata od pozwu w kwocie 4.408zł oraz wynagrodzenie biegłej za sporządzenie pisemnej opinii w sprawie w kwocie 3.870,52zł i za złożenie zeznań na rozprawie w kwocie 275,28zł jak również za wydatki w kwotach 21,73zł oraz 220,67zł. Powód uiścił zaliczkę w kwocie 3.000zł. W zakresie w jakim ww. kwoty nie zostały pokryte z zaliczki Sąd nakazał ich ściągnięcie na podstawie art.113§1i2ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) oraz na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) – tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz461 i 490.

SSO Magdalena Horbacz