

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2015 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk -Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant sekr.(...)

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko T. C., K. K. (1)

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych T. C. i K. K. (2) na rzecz powoda M. M. kwotę 7.700 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 5.500 zł od dnia 16 czerwca 2014r. do dnia zapłaty,

- 2.200 zł od dnia 27 listopada 2015r. do dnia zapłaty,

II. zasądza solidarnie od pozwanych T. C. i K. K. (2) na rzecz powoda M. M. kwotę 2.602 zł (dwa tysiące sześćset dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanych T. C. i K. K. (2) na rzecz (...) kwotę 848,19 zł (osiemset czterdzieści osiem złotych dziewiętnaście groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 czerwca 2014 r., uzupełnionym pismem z dnia 17 lipca 2014 r. i rozszerzonym pismem z 17 czerwca 2015 r., powód **M. M.** domagał się ostatecznie zasądzenia od pozwanych **T. C. i K. K. (2)** solidarnie kwoty 7.700 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 5.500 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz od kwoty 2.200 zł od dnia wyrokowania do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 18 października 2013 r., nabył od K. R. własność lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w G., przy ul. (...). Dalej podał, że jako nabywca nie może korzystać z przedmiotowego lokalu z uwagi na fakt, że pozwane odmawiają jego opuszczenia i opróżnienia. Powód wzywał pozwaną T. C. do opuszczenia lokalu, czego ta nie uczyniła i co skutkowało wniesieniem powództwa o eksmisję – sprawa zawisła przed tut. Sądem, w jej toku okazało się, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje także pozwana K. K. (2). Powód wzywał też T. C. o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W niniejszym postępowaniu powód dochodzi odszkodowania za okres od dnia 15 grudnia 2013 r. do dnia 31 maja 2014 r.

Nakazem zapłaty z dnia 2 lipca 2014 r., wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt I (...)uwzględnił pierwotne żądanie pozwu i nakazał pozwanej T. C., aby zapłaciła na rzecz powoda kwotę 5.500 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Pozwana T. C. złożyła od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że była właścicielem spornego lokalu, który nabyła od Gminy M. G. w dniu 24 października 2012 r., i tego samego dnia (godzinę później), działając pod wpływem błędu, sprzedała ekspektatywę odrębnej własności lokalu. Przedmiotowa nieruchomość stała się następnie przedmiotem obrotu (powód jest czwartym jego właścicielem w przeciągu kilkunastu miesięcy). Pozwana złożyła pierwszym kupującemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli, zamierza wytoczyć powództwo o ustalenie nieważności umowy.

Postanowieniem z dnia 8 października 2014 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej K. K. (2).

Na rozprawie w dniu 13 lutego 2015 r. pozwana K. K. (2) wniosła o oddalenie powództwa, obie pozwane zakwestionowały także powództwo co do wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w G., przy ul. (...), który nabył w dniu 18 października 2013 r. od K. R..

/ **bezsporne** , nadto: odpis z księgi wieczystej (...) – k. 6-10/

Pismem z dnia 9 grudnia 2012 r., odebrany przez T. C. dnia 14 grudnia 2013 r., powód wezwał pozwaną T. C. do opuszczenia lokalu oraz do zapłaty kwoty po 1.200 zł miesięcznie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Wskazał także, iż jest gotów zawrzeć umowę najmu po otrzymaniu odnośnych propozycji na piśmie.

/ **bezsporne** , nadto: pismo z dnia 9 grudnia 2012 r. wraz z zpo – k. 11-12/

Pozwane zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.

/ **bezsporne** /

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...) za okres od 15. 12. 2013 r. do 31. 05. 2014 r. wynosi 7.700 zł.

/ **dowód** : opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wraz z załącznikami – k. 71-89, pismo ustosunkowujące się do zarzutów pozwanej – k. 115-116/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie stanowił w większości okoliczności bezsporne, przy ustalaniu których dodatkowo Sąd oparł się na treści dokumentów wymienionych w opisie stanu faktycznego. Kwestią sporną była natomiast wysokość roszczenia powoda, którą to okoliczność Sąd ustalił na podstawie opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości.

Sąd przyznał walor wiarygodności sporządzonej opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. Opinia jest rzeczowa, przejrzysta i logicznie uzasadniająca metodologię obliczeń, oparta na wiedzy i doświadczeniu biegłej. Strona pozwana kwestionowała wprawdzie przedmiotową opinię, jednak wyjaśnienia biegłej wyrażone w piśmie z dnia 24 sierpnia 2015 r. wszelkie wątpliwości – zdaniem Sądu – rozwiały. Odnosząc się do zarzutu przyjęcia jako podstawy opinii cen ofertowych w miejsce cen umownych, wskazać należy, iż brak jest rejestru umów najmu zbliżonego do rejestru umów sprzedaży nieruchomości prowadzonego przez urząd miasta. Tym samym słusznie biegła dokonała ustaleń w oparciu o zebrane stawki ofertowe, które sprowadziła do stawek umownych pomniejszając o 10%, co

uzasadniła zasadami rynkowymi. W ocenie Sądu nie zasługiwał wniosek o ustalenie cen umownych poprzez uzyskanie informacji z (...), powszechnie bowiem wiadomo że jedynie część umów najmu lokalu jest zgłaszana do(...).

Z uwagi na swoją specyfikę oraz fakt, iż ocenę opinii przeprowadza Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, należało zastosować szczególne dla tego typu dowodu kryteria oceny, jak poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska, stopień stanowczości wyrażanych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00). W efekcie specyfika oceny dowodu z opinii biegłego powinna wyrażać się tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd nie posiadający wiadomości specjalnych w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi więc wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonującą ((...))

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Powód w niniejszej sprawie dochodził od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w G..

Uprawnienia właścicielskie do wystąpienia o tzw. roszczenia uzupełniające w stosunku do posiadacza w złej wierze wynikają z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. Samoistny posiadacz w złej wierze jest zatem obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Obowiązany jest zwrócić pobrane korzyści, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Możliwość domagania się przez właściciela od posiadacza wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest uzależniona od łącznego wystąpienia dwóch przesłanek, a mianowicie braku po stronie posiadacza tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości i braku dobrej wiary po stronie posiadacza. Obie te przesłanki zaistniały w niniejszej sprawie.

Choć pozwana T. C. podnosiła, iż czuje się właścicielką lokalu, nie mogło to prowadzić do uznania, iż pozwanej służył tytuł prawny do lokalu. Jak wynika z odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu jego właścicielem jest M. M., zgodnie z treścią art. 3 ustawy o księgach wieczystych domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, pozwanego tego domniemania nie obaliły.

Pozwane posiadały przedmiotowy lokal w złej wierze przynajmniej od dnia 14 grudnia 2013 r. Zła wiara zachodzi wówczas, gdy określona osoba wie (ma świadomość) o nieistnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego, albo też nie wie, ale ta niewiedza jest nieusprawiedliwiona. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza już zwykle niedbalstwo, czyli brak należytej staranności (wyrok Sądu Najwyższego z 07 lipca 2004 r., (...)) Pozwane – co było w niniejszej sprawie okolicznością bezsporną – zdawały sobie sprawę, iż zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Pomimo tego, oraz mimo wezwania do opuszczenia lokalu, nadal w nim jednak przebywały. Nie zareagowały także na propozycję zawarcia umowy najmu. Bez znaczenia natomiast dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawała okoliczność w jakich pozwana T. C. przestała być właścicielką lokalu, dlatego też Sąd oddalił wnioski o przesłuchanie świadków i pozwanej na tą okoliczność.

Nie ulega więc zdaniem Sądu wątpliwości, że żądanie przez powoda zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowego lokalu w okresie od 15 grudnia 2013 r. do 30 maja 2014 r. było słuszne co do zasady, natomiast jego wysokość Sąd ustalił, jak wskazano powyżej, zgodnie z opinią powołanej w sprawie biegłej, na kwotę 7.700 zł (1.400 zł miesięcznie).

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie I wyroku, na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda żadaną kwotę 7.700 zł wraz z należnymi odsetkami, o których orzeczono na podstawie art. 481 §§ 1 i 2 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach sądowych Sąd orzekł, jak w punkcie II wyroku, na mocy art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c., mając na uwadze wynik procesu i obciążył nimi pozwane jako stronę przegrywającą sprawę. Na koszty powoda złożyły się opłata od pozwu w kwocie 385 zł, zaliczka na wynagrodzenie biegłego w kwocie 1000 zł, koszt zastępstwa procesowego w kwocie 1200 zł (wyliczony zgodnie z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28. 09. 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490) powiększone o opłatę skarbową w kwocie 17 zł.

W punkcie III wyroku Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku kwotę 848,19 zł, wyłożoną tymczasowo przez Skarb Państwa na pokrycie wynagrodzenia biegłego.

Zarządzenia:

(...)

(...)