

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 listopada 2020 roku powód Skarb Państwa - Prezydent Miasta C. wniósł o zasądzenie od pozwanej F. P. and H. (...)

z ograniczoną odpowiedzialnością we W. kwoty 26.152,44 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...) za okres od 26 kwietnia 2007 roku do 30 czerwca 2016 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód wskazał, że właścicielem spornej działki położonej przy ulicy (...) w C. jest Skarb Państwa. W okresie wskazanym w pozwie pozwana bez tytułu prawnego zajmowała rzeczoną nieruchomość, a stan taki trwa do chwili obecnej. Na sąsiedniej działce pozwana wzniosła budynek, otaczając ogrodzeniem swoją działkę wraz z działką powoda. Działka powoda została przez czynności faktyczne przyłączona do nieruchomości pozwanej i przez cały sporny okres jest w ten sposób użytkowana. Wynagrodzenie za okres bezumownego korzystania zostało wyliczone przez powoda na podstawie powierzchni zajmowanej działki oraz stawki 1 zł za m². W zakresie żądania odsetkowego powód wskazał, że domaga się ich zasądzenia od dnia 6 sierpnia 2016 roku, to jest od dnia następnego po upływie terminu płatności wyznaczonego pozwanej celem dobrowolnego uregulowania należności.

W dniu 14 grudnia 2020 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Częstochowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W ustawowym terminie pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. złożyła sprzeciw od wydanego w niniejszej sprawie orzeczenia. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, a nadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniosła, że powództwo winno zostać oddalone w całości z uwagi na zasiedzenie własności spornej nieruchomości z dniem 7 stycznia 2011 roku. Z ostrożności procesowej pozwana zakwestionowała wskazaną w pozwie wysokość wynagrodzenia i w tym zakresie przyłączyła się do wniosku strony powodowej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia, argumentując, że powód nie przerwał biegu terminu przedawnienia przez wnioski o zawezwanie do próby ugodowej. W ocenie pozwanej przedmiot tego wniosku nie pokrywał się ze stanem faktycznym niniejszej sprawy.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...) składającej się z działki Nr (...) obręb 24 o powierzchni 0,0193 ha, dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczystą Nr KW (...).

(dowód: odpis KW Nr KW (...) - k. 6-11; decyzja z dnia 29 lipca 2002 roku - k. 12-12v; wykaz zmian gruntowych - k. 13-14v; postanowienie Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 3 września 1997 roku sygn. akt II Ns 593/97 - k. 15; dokumentacja fotograficzna - k. 16-20; wykaz właścicieli i władających gruntów - k. 21)

Poprzednikiem prawnym pozwanej było Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) powstałe na mocy zarządzenia Nr 94/75 Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 1975 roku. Przedsiębiorstwo to funkcjonowało następnie jako (...), po czym w późniejszym okresie zostało przekształcone w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa o nazwie Przedsiębiorstwo (...) Spółka Akcyjna w C.. Bezpośrednio przed obecnym kształtem pozwana Spółka działała pod nazwą (...) Spółka Akcyjna.

(dowód: potwierdzone za zgodność z oryginałem kserokopie: zarządzenie Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 1975 roku - k. 44-46; postanowienie Sądu Rejonowego w C. z dnia 30 grudnia 1998 roku - k. 47; poświadczony wypis z rejestru P.P.-93 Sądu Rejonowego w Częstochowie - k. 48; postanowienie Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 28 marca 2000 roku - k. 49; postanowienie Sądu

Rejonowego w Częstochowie z dnia 28 stycznia 2005 roku - k. 51-52; odpis pełny z rejestru przedsiębiorców KRS - k. 53-58)

Pismem z dnia 12 lipca 2016 roku powód zawiadomił pozwaną o bezumownym korzystaniu przez pozwaną ze spornej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a położonej w C. przy ulicy (...) oraz wezwał pozwaną do uregulowania należności za ich bezumowne użytkowanie w kwocie 23.160,00 zł za okres dziesięciu lat wstecz - w terminie 21 dni. Domagał się również wydania przez pozwaną spornej nieruchomości w określonym terminie. Jednocześnie powód poinformował pozwaną o możliwości przeznaczenia spornej nieruchomości do dzierżawy oraz zaproponował stawki miesięcznego czynszu dzierżawnego. Wezwanie to nie przyniosło jednak zamierzonego rezultatu.

W dniu 26 kwietnia 2017 roku powód złożył do Sądu Rejonowego w Częstochowie wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Wniosek ten dotyczył wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną ze spornej nieruchomości przy ulicy (...) i obejmował należność za okres od 23 września 2006 roku do 30 czerwca 2016 roku. Postępowanie to finalnie toczyło się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, jednak pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia ugody.

(dowód: pismo z dnia 12 lipca 2016 roku wraz z potwierdzeniem odbioru - k. 22-25; potwierdzona za zgodność z oryginałem kserokopia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej - k. 28-29; potwierdzona za zgodność z oryginałem kserokopia protokołu rozprawy z dnia 28 listopada 2017 roku - k. 26-27; dokument INNY/ODSz/o8/S/13 - k. 30)

Wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości położonej przy ulicy (...) w C. za okres od 26 kwietnia 2007 roku do 30 czerwca 2016 roku wynosi 46.200,00 zł. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Z. Wyceny, określona wartość jest wartością rynkową dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej.

(dowód: opinia biegłego sądowego mgr. inż. K. S. w formie operatu szacunkowego wraz z załącznikami- k. 77-115)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowiły przepisy art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c.

Stan faktyczny był sporny w niniejszym postępowaniu. W ocenie pozwanej powództwo winno zostać oddalone w całości z uwagi na zasiedzenie własności spornej nieruchomości z dniem 7 stycznia 2011 roku. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia, argumentując, że powód nie przerwał biegu terminu przedawnienia przez złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, albowiem przedmiot tego wniosku nie pokrywał się ze stanem faktycznym niniejszej sprawy. Z ostrożności procesowej pozwana zakwestionowała wskazaną w pozwie wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości i w tym zakresie przyłączyła się do wniosku strony powodowej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W ocenie Sądu żaden z zarzutów pozwanej nie był jednak zasadny i po przeanalizowaniu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, iż roszczenie powoda jest w pełni uzasadnione.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że nietrafny pozostawał podniesiony przez pozwaną zarzut zasiedzenia spornej nieruchomości. Pozwana nie legitymuje się orzeczeniem Sądu potwierdzającym tego rodzaju okoliczność, nie złożyła również wniosku o zasiedzenie do Sądu miejscowo właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Sąd oczywiście

miał na uwadze, że upływ terminu zasiedzenia pociąga za sobą nabycie własności nieruchomości ex lege, stąd orzeczenie Sądu w omawianym zakresie może mieć charakter jedynie deklaracyjny, jednakże na kanwie niniejszego postępowania pozwana także nie wykazała w sposób należyty, iż rzeczywiście do zasiedzenia doszło, zwłaszcza, że pozwana wskazywała na rzekome nabycie własności spornej nieruchomości nie z upływem lat trzydziestu, a dwudziestu od wejścia w jej samoistne posiadanie. Zgodnie z kontrydiktoryjnym modelem procesu cywilnego, którego reguły wynikają wprost z przepisów art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. inicjatywa dowodowa należy do stron i Sąd nie jest uprawniony do wyręczenia ich w tym zakresie. Przedstawienie przez stronę dowodu w celu wykazania określonych twierdzeń o faktach sprawy, z których wywodzi ona korzystne dla siebie skutki, nie jest jej prawem czy obowiązkiem procesowym, lecz ciężarem procesowym, wynikającym i zagwarantowanym przepisami prawa, przede wszystkim w jej własnym interesie. To interes strony, jakim jest wygranie procesu, nakazuje jej podjąć wszelkie możliwe czynności procesowe w celu udowodnienia przedstawionych twierdzeń o faktach. Strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia. Sąd zaś winien wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Na sądzie rozpoznającym sprawę nie spoczywa powinność zarządzania dochodzeń mających na celu uzupełnienie i wyjaśnienie twierdzeń stron oraz poszukiwanie dowodów na ich udowodnienie. Dopuszczenie dowodu z urzędu winno nastąpić jedynie wówczas, gdy taka potrzeba jest szczególnie uzasadniona lub oczywista i to tylko pod warunkiem, że sąd ma wiedzę o istnieniu danego dowodu. Do Sądu nie należy przeprowadzanie z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 roku, sygnatura akt I CKU 45/96, Legalis Nr 30454; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2001 roku, sygnatura akt V CKN 406/00, LEX Nr 52321). Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy Sąd zważył, że to na pozwanej spoczywał ciężar dowodu w niniejszej sprawie, to jest ciężar wykazania, że nabyła własność spornej nieruchomości w drodze zasiedzenia, bowiem to powód legitymował się dokumentami potwierdzającymi swój tytuł prawny do tej nieruchomości.

Kolejno Sąd zważył, że brak było podstaw do uwzględnienia podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia. Z dokumentów przedłożonych przez powoda wynika w sposób jednoznaczny, że w kwietniu 2017 roku powód wystąpił do Sądu Rejonowego w Częstochowie z wnioskiem o zawezwanie pozwanej (...) Sp. z o.o. do próby ugodowej, który to wniosek - mimo iż postępowanie finalnie nie zostało zakończone zawarciem ugody - spowodował przerwanie biegu terminu przedawnienia. Zgodnie bowiem

z treścią art. 123 § 1 pkt 1 k.c., bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Każde zawezwanie do próby ugodowej powoduje przerwę biegu przedawnienia, stanowi bowiem czynność bezpośrednio zmierzającą do dochodzenia roszczenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 k.c., to jest do ustalenia oraz zaspokojenia roszczenia (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2021 roku, sygnatura akt I CSK 504/20, Legalis Nr 2533712). W razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone (art. 124 § 2 k.c.), zaś po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art. 124 § 1 k.c.). W niniejszej sprawie termin przedawnienia rozpoczął swój ponowny bieg w 2017 roku, pozew zaś złożono w listopadzie 2020 roku, zatem nie może być mowy o jakimkolwiek przedawnieniu roszczenia powoda objętego tym pozewem, albowiem roszczenie to przedawnia się na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.). Odnosząc się do stanowiska pozwanej należy wskazać, że zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c., jedynie co do wierzytelności w zawezwaniu tym określonych, tak co do przedmiotu żądania, jak

i wysokości. Nie przerywa zaś co do innych roszczeń, które mogą wynikać z tego samego stosunku prawnego, ani ponad kwotę w zawezwaniu określoną. Nie ma bowiem podstaw do tego, aby czynność zmierzającą do dochodzenia roszczeń jaką jest niewątpliwie zawezwanie do próby ugodowej, w aspekcie zdarzenia przerywającego bieg terminu przedawnienia, traktować inaczej niż czynność polegającą na wniesieniu pozwu (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2020 roku, sygnatura akt III PK 127/19, Legalis Nr 2576862; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2020 roku, sygnatura akt II CSK 634/19, Legalis Nr 2460223). Roszczenie, z

jakim powód wystąpił w postępowaniu pojednawczym jest tożsamy roszczeniu dochodzonemu obecnie w niniejszym postępowaniu, a zmniejszona aktualnie kwota żądania wynika wyłącznie z faktu, iż w dacie dokonania zawezwania część roszczenia była już przedawniona (należność za okres od 23 września 2006 roku do 25 kwietnia 2007 roku).

W świetle powyższych rozważań należało uznać roszczenie powoda za uzasadnione co do zasady, stąd w dalszej kolejności niezbędne było ustalenie, jaka kwota należna jest powodowi z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną ze spornej nieruchomości.

W celu jednoznacznego i obiektywnego ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości spornej za okres od 26 kwietnia 2007 roku do 30 czerwca 2016 roku, w tym także uznając za zasadne wnioski stron w omawianym zakresie, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie Sąd przyjął - opierając się o ocenę dokonaną przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego mgr. inż. K. S. - że wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości położonej przy ulicy (...) w C. za okres od 26 kwietnia 2007 roku do 30 czerwca 2016 roku wynosi 46.200,00 zł. Sąd uznał opinię biegłego za miarodajną dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem została ona sporządzona przez biegłego sądowego posiadającego wieloletnie doświadczenie zawodowe i rzecznicze, o specjalizacji właściwej ze względu na przedmiot sprawy. Biegły wydał opinię po wnikliwym przeanalizowaniu akt sprawy i materiałów źródłowych, po uprzednim dokonaniu oględzin spornej nieruchomości oraz przeanalizowaniu lokalnego rynku nieruchomości. Biegły oparł się również na literaturze fachowej. Sporządzona opinia jest kategoryczna, konkretna, rzeczowa, rzetelna i szczegółowo odnosi się do okoliczności istotnych w niniejszym postępowaniu. Z uwagi na rodzaj przedmiotu wyceny, sposób użytkowania, cechy fizyczne i rynkowe, jak również zalecenia Powszechnych Krajowych Z. Wyceny, określona wartość to wartość rynkowa dla najkorzystniejszego sposobu użytkowania oszacowana przy użyciu podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej. Dla potrzeb wyceny biegły określił obszar i rodzaj rynku lokalnego, skąd powziął niezbędne informacje, które następnie poddał wnikliwej analizie. Wartość rynkową wynagrodzenia biegły ustalił po dokonaniu niezbędnej analizy rynku, a także na podstawie danych zawartych w aktach notarialnych, danych z lokalnych biur obrotu nieruchomościami oraz w oparciu o cechy spornej nieruchomości i prawidłowo przyjęte założenia. Sąd może oceniać opinię biegłego pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności, może pomijać oczywiste pomyłki czy błędy rachunkowe. Nie może jednak nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego czy zamiast nich wprowadzać własnych stwierdzeń, chyba że dysponuje opinią lub opiniami, z których wypływają przeciwne wnioski (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, sygnatura akt I ACa 551/20, Legalis Nr 2538257).

Wnioski opinii biegłego nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

W tak ustalonym stanie faktycznym i prawnym roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w całości. Biegły co prawda oszacował wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości położonej przy ulicy (...) w C. za okres od 26 kwietnia 2007 roku do 30 czerwca 2016 roku na kwotę 46.200,00 zł, jednakże należy mieć na względzie treść art. 321 § 1 k.p.c. Zgodnie z przywołaną regulacją Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Powód domagał się na kanwie niniejszego postępowania zasądzenia od pozwanej kwoty 26.152,44 zł, stąd też - w oparciu o ustalenia poczynione przez biegłego - ta właśnie kwota podlegała zasądzeniu w przedmiotowej sprawie.

Podstawę prawną zasądzenia odsetek od należności głównej stanowiły przepisy art. 481 § 1 i § 2 k.c. Odsetki te były należne od dnia 6 sierpnia 2016 roku, to jest od dnia następnego po upływie terminu zakreślonego pozwanej przez stronę powodową do dobrowolnej zapłaty dochodzonej należności - zgodnie z żądaniem pozwu.

Rozstrzygając w zakresie kosztów procesu Sąd zastosował art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powód poniósł w toku postępowania koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika (3.600,00 zł) oraz zaliczki na wynagrodzenie biegłego (1.500,00 zł), które wyniosły łącznie 5.100,00 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powódki wynika z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 265, ze zm.). Odsetki od kwoty zasądzonej tytułem kosztów procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c.

Na podstawie art. 83 w związku z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 755, ze zm., dalej: u.k.s.c.) oraz w związku z art. 98 § 1 k.p.c. Sąd obciążył pozwaną wydatkami postępowania w kwocie łącznej 2.608,75 zł, na które składały się kwota 1.308,00 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony w całości z mocy prawa (art. 94 u.k.s.c.) oraz kwota 1.300,75 zł stanowiąca brakujący koszt wynagrodzenia biegłego, poniesionego tymczasowo przez Skarb Państwa.

Z/ Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanej (r.pr.).