

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

5 grudnia 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie Wydział III Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia (del.) Rafał Jasiński
Protokolant:	Natalia Mroczyńska

po rozpoznaniu 26 listopada 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. w W.

przeciwko M. T.

o zapłatę

- zasądza od M. T. na rzecz (...) spółki z o.o. w W. kwotę 5350,38 zł (pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych i trzydzieści osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 10 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- oddala powództwo w pozostałym zakresie,
- zasądza od (...) spółki z o.o. w W. na rzecz M. T. kwotę 3777 (trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3720 (trzy tysiące siedemset dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego,
- nakazuje pobrać od (...) spółki z o.o. w W. z zasądzonego w punkcie pierwszym świadczenia na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 5341,69 zł (pięć tysięcy trzysta czterdzieści jeden złotych i sześćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem wydatków tymczasowo pokrytych z budżetu Skarbu Państwa

III C 1153/13

UZASADNIENIE

Pozwem z 14 sierpnia 2013 r. (...) spółka z o.o. w W. wniosła o zasądzenie od M. T. 118.440 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 10 lipca 2013 r. do dnia zapłaty tytułem bezumownego korzystania za okres 94 miesięcy z części działki ew. nr (...) z obrębu (...) położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącą własność powódki oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że od 2005 r. M. T. bezprawnie korzystała z części nieruchomości należącej do powódki w ten sposób, że: w pasie przy granicy nieruchomości powódki znajduje się bezprawnie wykonana droga dojazdowa, którą pozwana kilka razy dziennie przechodzi oraz przejeżdża samochodem osobowym, pozwana parkuje ten samochód na nieruchomości powódki, dalej pozwana przygotowała chodnik z płyt betonowych celem utwardzenia dojścia do jej działki, wybudowała też drewniany budynek gospodarczy, składa materiały budowlane i zasadziła na nieruchomości powódki rośliny ogrodowe wzdłuż granicy z nieruchomością pozwanej. Powódka podała, że nie

zawierała z pozwaną żadnej umowy o korzystanie z nieruchomości, w tym umowy dzierżawy i że pozwana nie posiada ustanowionej żadnej służebności na nieruchomości powódki. Powódka podniosła również, że M. T. co najmniej od 30 sierpnia 2005 r. tj. od dnia złożenia wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej na części nieruchomości powódki korzysta z niej w złej wierze i bezprawnie; od tej pory miała ona świadomość, że nie przysługuje jej żadne prawo do nieruchomości powódki. Powódka wyjaśniła także, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących jej własność w okresie od sierpnia 2005 r. do końca czerwca 2013 r. tj. za 94 miesiące wynosi 118.440 zł. Żądaną w pozwie kwotę powódka wyliczyła jako iloczyn powierzchni zajmowanej przez pozwaną nieruchomości powódki wynoszącą 420m² oraz średniej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego przyjętej przez nią w kwocie 3 zł/m² miesięcznie. Żądanie zasądzenia odsetek uzasadnione jest zdaniem powódki odebraniem przez pozwaną wezwania do zapłaty w dniu 2 lipca 2013 r., której to kwoty pozwana nie uiszczała w wyznaczonym jej terminie 7-dniowym. (pozew k. 1-10)

W odpowiedzi na pozew z 25 listopada 2013 r. M. T. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana oświadczyła, że kwestionuje powództwo tak co do zasady, jak i co do wysokości. Pozwana wskazała, że w obecnym stanie faktycznym i prawnym jest posiadaczem służebności w dobrej wierze, nie zaś posiadaczem samoistnym części nieruchomości i nie jest wobec tego możliwe żądanie wynagrodzenia od posiadacza służebności. Pozwana argumentowała, że powodowa spółka jeszcze przed wniesieniem przez pozwaną wniosku o ustanowienie służebności, godziła się na korzystanie z przejścia i przejazdu i nie wyrażała sprzeciwu. Jednocześnie pozwana podniosła, że roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie również z tej przyczyny, iż dochodzenie tego roszczenia należy uznać za niezgodne z zasadami współżycia społecznego i jako nadużycie prawa podmiotowego za niepodlegające ochronie. Pozwana podała, iż po stronie powódki brak jest woli ustanowienia służebności, a więc dochodzone przez nią wynagrodzenie należy uznać za bezzasadne. Pozwana z ostrożności procesowej podniosła również zarzut przedawnienia wskazując, że nie jest możliwe zasądzenie wynagrodzenia za okres dłuższy niż 3 lata wstecz (odpowieź na pozew k. 76-79v.).

W piśmie z 21 grudnia 2016 r. M. T. wskazała, że korzystała z działki (...) spółki z o.o. w W. o nr ew. (...) w zakresie: drogi dojazdowej do posesji o powierzchni 114 m² w okresie od 1 sierpnia 2005 r. do 15 czerwca 2010 r., terenu składowania materiałów budowlanych w powierzchni ok. 24 m² w okresie od 1 sierpnia 2005 r. do 15 czerwca 2010 r. i terenu parkowania samochodu o powierzchni 11 m² w okresie od 1 sierpnia 2005 r. do 15 czerwca 2010 r. Pozwana podała, że wycena wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki powinna obejmować powierzchnie 149 m² i okres od 1 sierpnia 2005 r. do 15 czerwca 2010 r. Pozwana wskazała, że po tym okresie wyprowadziła się z domu przyległego do nieruchomości powoda i nie ponosi odpowiedzialności za działania osób trzecich. Wskazała, że chodnik został położony i był użytkowany przez D. i T. J., którzy zamieszkali w domu pozwanej po jej wyprowadzeniu w połowie czerwca 2010 r. (k.336-336v.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z o.o. w W. jest właścicielem działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...) (wydruk księgi wieczystej (...) k. 16-29). Działka ew. nr (...) sąsiaduje bezpośrednio z działką ew. nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

M. T. w okresie od sierpnia 2005 r. do czerwca 2013 r. korzystała z części nieruchomości o powierzchni 374 m² stanowiącej działkę nr (...) zapewniając sobie dojazd i dojście do swojej posesji. Na działce nr (...) znajdowało się miejsce składowania materiałów budowlanych, w tym płyt betonowych, kostki brukowej i cegły, posadowiony był także drewniany budynek gospodarczy i miejsce, w którym parkowany był samochód osobowy pozwanej (opinia sądowa uzupełniająca biegłego geodety P. G. z 26.05.2017 r. k. 357-359, opinia uzupełniająca tego biegłego z 30.10.2017 r. k. 395-399).

M. T. nie posiadała w tym okresie tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości stanowiącej własność (...) spółki z o.o. w W..

30 sierpnia 2005 r. M. T. złożyła do Sądu Rejonowego w Wołominie wnioski o ustanowienie za wynagrodzeniem drogi koniecznej na nieruchomości będącej własnością wówczas (...) S.A. stanowiącej działkę nr ew. (...) (kopia wniosku o ustanowienie drogi koniecznej wraz z mapą k. 52-54). Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I Ns 905/05.

M. T. i jej mąż A. T. na podstawie umowy sprzedaży z 18 listopada 2009 r. kupili działkę letniskową położoną w S. w gminie D. (akt notarialny Rep a (...) k. 448-452).

4 lipca 2013 r. (...) spółka z o.o. w W. wystosowała do M. T. wezwanie do zapłaty 118.440 zł oraz do opróżnienia nieruchomości powódki poprzez rozebranie budynku gospodarczego wybudowanego na tej nieruchomości bez zgody powódki oraz poprzez usunięcie wszelkich innych przedmiotów składowanych na tej nieruchomości (wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia k. 59-60). M. T. rozebrała budynek gospodarczy oraz usunęła materiały budowlane z nieruchomości, której właścicielem jest (...) spółka z o.o. w W.. W 2012 r. (...) spółka z o.o. w W. umiejscowiła na działce nr (...) ogrodzenie, co spowodowało odcięcie działki należącej do M. T. od drogi publicznej i uniemożliwienie dojazdu do tej drogi. 9 sierpnia 2012 r. M. T. złożyła w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej wnioski o udzielenie zabezpieczenia roszczenia (wnioski o zabezpieczenie k. 55-58). Postanowieniem z 25 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Wołominie udzielił zabezpieczenia roszczenia w ten sposób, że unormował prawa i obowiązki stron poprzez zakazanie (...) spółce z o.o. w W. stawiania zapór, ogrodzeń i wykonywania prac uniemożliwiających swobodne przejście i przejazd w pasie o szerokości 5 m na obszarze projektowanej drogi koniecznej na działki o nr ew. (...) w M. oraz poprzez nakazanie (...) spółce z o.o. w W. usunięcia części już istniejącego ogrodzenia w tej działce (postanowienie k. 87-88v., zażalenie (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. z 9.04.2013 r. k.82-86).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy oraz opinii biegłych sądowych z dziedziny geodezji i wyceny majątku. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie wzbudziły wątpliwości Sądu w zakresie swej wiarygodności, nie zachodziły żadne wątpliwości, co do ich formy bądź treści. Sąd oparł się również na zeznaniach przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków G. K. (k.159-160), C. L. (k.160-161) i A. L. (k.161), które były jasne, logiczne i nie zawierały takich sprzeczności, które mogłyby podważać ich wiarygodność.

Sąd uznał za rzetelną opinię uzupełniającą z 26 maja 2017 r. (k.357-359) i opinię uzupełniającą z 30 października 2017 r. (k.395-399) sporządzone przez biegłego z dziedziny geodezji T. G., a także opinii uzupełniającej biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. G. (1) z 15 marca 2019 r. (k. 501-503) wraz z ustosunkowaniem się tego biegłego do zarzutów strony powodowej z 10 lipca 2019 r. (k. 540-541) i ustnymi wyjaśnieniami tego biegłego (k. 591). Oceniając wszystkie opinie sporządzone w sprawie przez biegłych T. G. i K. G. (1) (k. 220-229, k. 256-258, k. 266-277, k. 322, k. 357-359, k. 395-399, k. 428, k. 501-503, k. 540, k. 591), Sąd miał na uwadze, że są one rzetelne, a ich uzasadnienie przekonujące w świetle zasad logiki i zasad doświadczenia życiowego. Kierując się powyższymi wskazówkami Sąd uznał opinie biegłego T. G. z 26 maja 2017 r. (k. 357-359) i z 30 października 2017 r. (k. 395-399) oraz opinie K. G. (1) z 15 marca 2019 r. (k. 501-503) i z 10 lipca 2019 r. (k. 540-541) za w pełni wartościowy materiał dowodowy o istotnym znaczeniu dla dokonania ustaleń w niniejszej sprawie. Opinie biegłych podlegają, tak jak i inne dowody ocenie według art. 233 § 1 k.p.c. Opinię sporządzoną przez biegłego T. G. z 26 maja 2017 r. kwestionowała jedynie strona pozwana (k. 370) wskazując m.in. że biegły nie wziął pod uwagę granic czasowych korzystania przez pozwaną z nieruchomości powódki i nie udzielił odpowiedzi na pytanie na jakiej podstawie stwierdził, że pozwana korzystała z nieruchomości powódki o powierzchni 374 m². Biegły odniósł się do tych zastrzeżeń w opinii uzupełniającej z 30 października 2017 r. (k. 395-399), której żadna ze stron nie kwestionowała (k. 410, brak ustosunkowania się pozwanej do tej opinii). Opinia geodety z 26 maja 2017 r. powstała na skutek czynności dowodowych przeprowadzonych w trakcie oględzin nieruchomości i między innymi na podstawie oświadczeń pozwanej składanych w trakcie tych oględzin (k. 326-327). Biegły sporządził opinie zgodnie z tezą dowodową, a strona pozwana generalnie kwestionowała powództwo co do zasady.

Z kolei opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. G. (2) z 15 marca 2019 r. (k. 501-503) została zakwestionowana przez stronę powodową (k. 513), która to zarzuciła autorowi błędnie przyjętą metodologię sporządzenia przedmiotowej opinii, tj. przyjęcie przez niego, że dzierżawa i służebność są formami korzystania z cudzej własności, co przesądza o tym, że opłata za korzystanie jest identyczna i nie przyjęcie przez biegłego metody wyceny opartej o stawki najmu lub dzierżawy. Biegły w opinii uzupełniającej z 10 lipca 2019 r. (k. 540-541) i następnie w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie 26 listopada 2019 r. (k. 591) odniósł się w sposób szczegółowy, logiczny i wyczerpujący do zarzutów strony powodowej. Powódka po wysłuchaniu biegłego nadal kwestionowała przyjętą przez niego metodologię i wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z uwagi na to, że opinia sporządzona przez biegłego K. G. (2) była w jej ocenie nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego uznając opinię biegłego sądowego K. G. (2) za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy (k.592v.). Sąd uznał bowiem, że biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Tym samym Sąd uznał, iż brak jest jakichkolwiek przesłanek, które przemawiałyby za przeprowadzeniem kolejnej opinii w sprawie.

Sąd oddalił również wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków D. W. (1), D. W. (2), M. W. i R. A. uznając, że sama okoliczność zmiany miejsca zamieszkania przez pozwaną nie doprowadziła do utraty przez nią statusu posiadacza, albowiem nie przestała być ona właścicielem działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...). Podkreślić także należy, że fakty które miałyby być wykazane przeprowadzeniem tych dowodów są sprzeczne z twierdzeniami pozwanej przedstawionymi na rozprawie 7 maja 2015 r. (k.197).

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sporne między stronami było to, czy roszczenie powoda uległo częściowemu przedawnieniu, sporne były także powierzchnia gruntu niezbędna pozwanej do korzystania (wg powódki wynosiła ona 420 m², natomiast wg pozwanej tylko 149 m²), korzystanie z nieruchomości powódki w dobrej lub złej wierze oraz wysokość wynagrodzenia należnego stronie powodowej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

(...) spółka z o.o. w W. domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 118.440 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 10 lipca 2013 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości stanowiącej własność powódki. Dochodziła ona tego świadczenia za okres od sierpnia 2005 r. do końca czerwca 2013 r. tj. za 94 miesiące. Pozwana kwestionowała roszczenie powódki zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Pozwana, kwestionując zasadność roszczenia, podniosła między innymi zarzut przedawnienia roszczenia za okres od 1 sierpnia 2005 r. do 15 czerwca 2010 r. (k. 445). Sąd uznał, że roszczenie powodowej spółki, która jest przedsiębiorcą, o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości przez inny podmiot jest podlegającym 3-letniemu terminowi przedawnienia roszczeniem z zakresu prowadzenia działalności gospodarczej. Sąd ocenił, że dochodzone przez powódkę roszczenie pozostaje w funkcjonalnym związku z prowadzoną przez spółkę działalnością gospodarczą. Dla kwalifikacji roszczenia, jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c., w świetle judykatury, nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia – może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia, czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej – lecz jego związek z działalnością gospodarczą (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 19 października 2011 r., II CSK 80/11, nie publ.). Podobnym problemem zajmował się Sąd Najwyższy, w odniesieniu do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w uchwale z dnia 16 września 2010 r., III CZP 44/10 (OSN-ZD 2011, nr 1, poz. 19), w której wyraził pogląd, iż roszczenie tego przedsiębiorcy o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez inny podmiot przedawnia się w terminie trzyletnim. Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli przedsiębiorca dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należącej do niego nieruchomości, to roszczenia te będą związane z prowadzoną przez niego działalnością, jeżeli uzyskane w ten sposób środki przeznaczy

na prowadzenie działalności gospodarczej. Tylko gdyby w konkretnym stanie faktycznym wykazano, że uzyskane w ten sposób przychody przedsiębiorca przeznacza na inne cele niż związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, można by uznać, że w takiej sytuacji jego roszczenie nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Po rozważeniu całości okoliczności sprawy, powodowa spółka nie przedstawiła takiego dowodu, nie wskazała na co przeznaczone zostaną uzyskane z tego tytułu środki. Roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania staje się wymagalne już przed zwrotem rzeczy i może być dochodzone odrębnie od powództwa windykacyjnego i egzekucji wyroku windykacyjnego. Roszczenie właściciela powstaje i staje się wymagalne od początku władania przez posiadacza cudzą rzeczą, a z upływem czasu narasta tylko wielkość roszczenia pieniężnego właściciela (por. E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001). Pozew został złożony 14 sierpnia 2013 r. (data złożenia na biurze podawczym). Pozwana złożyła zarzut przedawnienia tylko w stosunku do roszczeń za okres od 1 sierpnia 2005 r. do 15 czerwca 2010 r. i w takim zakresie sąd, z przyczyn podanych wyżej, zarzut uwzględnił.

Zgodnie z treścią art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy. Sąd w tym zakresie aprobejuje w całości wyrok Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2017 r., sygn. akt V CNP 17/16, w którym uznał on, że ten, kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności oraz że do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Właściciel nieruchomości może więc na podstawie art. 224 § 2 w związku z art. 225 i art. 352 k.c. żądać od posiadacza służebności w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2005 r. w sprawie III CZP 29/05 słusznie wskazał, że właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c. Uwzględnienie takiego roszczenia wymaga wykazania łącznie kilku przesłanek, a mianowicie: korzystania przez pozwaną z nieruchomości, złej wiary pozwanej oraz wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Sąd nie miał wątpliwości, że pozwana w okresie objętym sporem korzystała z nieruchomości stanowiącej własność powódki w zakresie odpowiadającym służebności przechodu i przejazdu, będąc w złej wierze. Pozwana nie posiadała żadnego tytułu prawnego do korzystania z tej nieruchomości. Fakt korzystania przez pozwaną z części nieruchomości powódki w okresie od sierpnia 2005 r. do 15 czerwca 2010 r. był w zasadzie bezsporny. Pozwana w odpowiedzi na pozew wskazała, że przez wiele lat korzystała z działki powódki w celu dojazdu i dojścia do swojej nieruchomości (k. 78). W kolejnych pismach pozwana sprecyzowała, w jakim dokładnie zakresie korzystała z działki powódki, twierdząc jednocześnie, że w połowie czerwca 2010 r. wyprowadziła się z domu przyległego do nieruchomości powódki (k. 336-336v.). Sąd nie uznał za wiarygodne twierdzeń pozwanej, że od połowy czerwca 2010 r. nie korzystała ona z nieruchomości powódki. Takie stanowisko pozwana zajęła dopiero w piśmie z grudnia 2016 r. (k.336), wcześniej nie zgłaszając takich okoliczności. Poza tym 9 sierpnia 2012 r. pozwana złożyła wniosek o udzielenie zabezpieczenia w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej wskazując, że (...) spółka z o.o. w W. uniemożliwiła jej swobodne korzystanie z przejazdu i przechodu do jej nieruchomości z drogi publicznej (k.55, k.87). Sąd uznał zatem, że pozwana korzystała z działki powódki do końca czerwca 2013 r. ponieważ w lipcu 2013 r. pozwana rozebrała budynek gospodarczy oraz usunęła materiały budowlane z działki powódki.

Ponadto pozwana podnosiła, że okoliczności sprawy nie uzasadniały stwierdzenia, że korzystała ona z nieruchomości powódki w złej wierze ponieważ powódka godziła się na to i nie wyrażała żadnego sprzeciwu. Sąd uznał jednak, że pozwana korzystała z części nieruchomości powódki w zakresie odpowiadającym treści służebności lub innego prawa do korzystania z rzeczy i posiadanie to miało charakter posiadania w złej wierze. Pozwana miała bowiem wiedzę o tytule prawnym powódki do spornej nieruchomości, a zatem pozostawała w złej wierze. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego już od 2005 r. toczy się przed Sądem Rejonowym w Wołominie postępowanie z wniosku pozwanej o ustanowienie służebności drogowej na nieruchomości powódki, co świadczy o braku porozumienia pomiędzy stronami co do możliwości korzystania ze spornej nieruchomości. Zatem zła wiara pozwanej istnieje co najmniej od dnia złożenia tego wniosku o ustanowienie służebności. Powódka zaprzeczyła jakoby kiedykolwiek doszło do wyrażenia przez nią zgody na korzystanie z jej nieruchomości. Pozwana – zgodnie z treścią art.

6 k.c., wobec zaprzeczenia tego faktu przez powódkę – nie wykazała, że łączy ją z powodową spółką stosunek prawny dający prawo do przejazdu i przechodu przez działkę powódki, bądź też do korzystania z niej w inny sposób.

Kwestią sporną była również wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości. W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia zaaprobować należy generalne założenie, że właściwą będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Tego rodzaju stosunkiem, „opierającym się na prawie”, byłaby w stosunku do gruntu – umowa najmu, ewentualnie dzierżawy, względnie wynagrodzenia za korzystanie ze służebności przejazdu i przechodu. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje zatem to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (por. S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1996, s. 265-266). O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z jego rzeczy decydują stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju, a także czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (zob. wyrok SN z 15.04.2004 r., IV CK 273/03; wyrok SN z 6.10.2006 r., V CSK 192/06 i wyrok SN z 7.04.2000 r., IV CKN 5/00, a także wyrok SA w Poznaniu z 4.04.2008 r., I ACa 147/08, niepubl.). Wobec sporu pomiędzy stronami co do wysokości przysługującej powodowej spółce należności Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych z zakresu geodezji i z zakresu szacowania nieruchomości. W przedłożonej opinii uzupełniającej z 26.05.2017 r. i kolejnej z 30.10.2017 r. (k.357-359, k. 395-399) biegły z zakresu geodezji T. G. wskazał obszar bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwaną o powierzchni 374 m². Żadna ze stron nie kwestionowała opinii tego biegłego z 30.10.2017 r. (k. 409-410, pozwana nie ustosunkowała się do opinii k.403, doręczone zobowiązanie 7.12.2017 r.). Z kolei biegły sądowy z zakresu (...) w opinii z 10.07.2019 r. (k. 540-541), popartej następnie ustnymi wyjaśnieniami na rozprawie 26.11.2019 r. (k. 591-592v.) wskazał, że możliwy do uzyskania przez powódkę wolnorynkowy roczny czynsz z tytułu najmu części spornej nieruchomości o pow. 374 m² wynosi 1.861 zł. Pozwana nie wniosła żadnych merytorycznych uwag do opinii (k. 545). W związku z powyższym, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.350,38 zł [1.861 zł : 12 miesięcy = 155,08 zł x 34^{1/2}] tytułem należności za bezumowne korzystanie z gruntu należącego do powódki za okres od 16 czerwca 2010 r. do czerwca 2013 r. tj. 34^{1/2} miesiąca. Sąd uwzględnił powództwo w części (pkt 1 wyroku). W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo uznając je za niezasadne, albowiem dotyczyło ono kwoty przewyższającej wartość należnego powódce wynagrodzenia, jak również okresu roszczenia, które uległo przedawnieniu (punkt 2 wyroku).

W ocenie Sądu za niezasadne należało uznać zarzuty dotyczące tego, że biegły rzeczoznawca majątkowy winien przy wycenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości brać pod uwagę ceny ofertowe. Biegły wyjaśnił, czemu przyjął niezasadność tego stanowiska. Sąd podzielił opinię biegłego. Przekonujący jest argument wskazujący na to, że rynek najmu lub dzierżawy gruntu jest rynkiem o niewielkiej ilości ofert, zaś dostępne oferty te odbiegają od rzeczywistej wartości czynszu. W ocenie Sądu zastosowana przez biegłego wycena wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest prawidłowa i powszechnie stosowana w praktyce sądowej.

Na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 10 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należało, że przed wytoczeniem niniejszego powództwa, pismem z dnia 4 lipca 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty dochodzonej w niniejszym postępowaniu należności w terminie 7 dni. Pozwana odebrała korespondencję 2 lipca 2013 r. i w określonym terminie nie zaspokoila roszczenia, które z dniem następnym po upływie tego terminu stało się wymagalne.

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanej, że powództwo narusza zasady współzycia społecznego. Sąd nie dopatrył się naruszenia jakichkolwiek zasad, bowiem powódka wytaczając niniejsze powództwo realizuje jedynie przysługujące jej uprawnienia wynikające z prawa własności w sposób najmniej dolegliwy dla pozwanej i nie można stwierdzić, by czyniła ze swego prawa podmiotowego użytek w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Zatem mając na uwadze powyższe, zdaniem Sądu, brak jest podstaw, aby uznać, że dochodzenie przez powódkę roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powódki stanowiło nadużycie prawa.

O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 100 k.p.c., uznając że skoro pozwana uległa stronie powodowej w nieznacznej części, to powodowa Spółka winna zostać obciążona obowiązkiem poniesienia wszystkich kosztów procesu poniesionych przez pozwaną. Na koszty procesu poniesione przez pozwaną złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem i wyniosło ono w sumie 3720 zł (3600 zł za postępowanie w niniejszej sprawie oraz 120 zł w postępowaniu zażaleniowym) oraz opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i opłata od zażalenia w kwocie 40 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika będącego adwokatem Sąd ustalił na podstawie § 6 punktu 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez skarb państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w związku z § 22 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz na podstawie § 13 ust. 2 punktu 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez skarb państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w związku z § 22 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

O kosztach sądowych Sąd postanowił na podstawie art. 113 ust. 1 i ust. 2 punkt 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 k.p.c., uznając, że strona pozwana przegrała sprawę w niespełna 5 %, wobec czego całość nieuiszczonych kosztów sądowych powinna ponieść powodowa Spółka. Suma wydatków poniesionych w niniejszej sprawie wyniosła 9841,69 zł (k.249, k.305, k.346, k.378, k.404, k.478, k.530), podczas gdy powodowa Spółka uiściła zaliczki w łącznej kwocie 4500 zł (k.207v, k.259v, k.419v).

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji.