

UZASADNIENIE

Powód H. P. jako współwłaściciel nieruchomości położonej przy ul. (...) w B., dla której Sąd Rejonowy w Bytomiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), wystąpił przeciwko pozwanemu M. H. z powództwem o zapłatę kwoty 7.062,68 zł., tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z w/w nieruchomości w okresie od 1 sierpnia 2013r. do 31 sierpnia 2013r. W celu wykazania zasadności swojego żądania powód wskazał, że pozwany w okresie wskazanym w pozwie był posiadaczem nieruchomości w złej wierze, a to dlatego, że w dniu 17 stycznia 2011r. powód wystąpił przeciwko niemu z powództwem o eksmisję do Sądu Rejonowego w Bytomiu. Powód objaśnił, że żądana przez niego kwota została określona na podstawie opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego – A. S.. W uzupełnieniu braków formalnych pozwu powód podał, że domaga się zapłaty odsetek ustawowych od żądanej kwoty liczonych od dnia 1 września 2013r. do dnia zapłaty.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz – niezależnie od tego – zakwestionował dokonane przez powoda wyliczenie dochodzonej tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości kwoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w B.. Pozwany w okresie wskazanym w pozwie, tj. od 1 do 31 sierpnia 2013r., korzystał z tej nieruchomości, co czynił bez tytułu prawnego. W okresie tym posiadał nieruchomość w złej wierze, jako że w dniu 17 stycznia 2011r. powód wystąpił przeciwko niemu z powództwem o eksmisję do Sądu Rejonowego w Bytomiu. Do bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwanego dochodziło już wcześniej, w okresie między 2004r. a 2011r., przy czym w przedmiocie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za ten okres toczy się z powództwa H. P. przeciwko M. H. i jego bratu, T. H., postępowanie przed Sądem Okręgowym w Katowicach (sygn. akt II C 663/13). Wskazane powyżej okoliczności stanu faktycznego są pomiędzy stronami niesporne.

Jako że pozwany nie zakwestionował samego faktu przysługiwania powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 do 31 sierpnia 2013r., w toku postępowania sporna pozostawała jedynie wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawą prawną żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są przepisy art. 224-230 k.c. W niniejszej sprawie bezsporna między stronami była okoliczność, iż pozwany korzysta z nieruchomości w złej wierze, stąd też jako podstawę prawną roszczenia powoda wskazać należy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., zgodnie z którymi samoistny posiadacz w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

To – jak wskazano wyżej – wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 do 31 sierpnia 2013r. była kwestią sporną między stronami, w związku z czym, w toku postępowania strony kolejno przedstawiły sporządzone na swoje zlecenia opinie rzeczoznawców majątkowych w przedmiocie wysokości dochodu, jaki można było uzyskać ze spornej nieruchomości w okresie objętym powództwem.

W opinii opracowanej przez rzeczoznawcę majątkowego A. S. na zlecenie powoda /k. 6-24/ wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 do 31 sierpnia 2013r. określono na kwotę 7.062,68 zł, przy czym oszacowania dokonano przy zastosowaniu podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną (technika kapitalizacji prostej dochodu netto).

Opinia ta została zakwestionowana przez pozwanego, który zawnioskował o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność, jaki dochód można było uzyskać ze spornej nieruchomości w okresie

objętym powództwem. Biegła sądowa A. J. w sporządzonej przez siebie opinii oszacowała tenże dochód na kwotę 3.318 zł.

Powód odnosząc się do opinii biegłej sądowej A. J. stwierdził, iż uznaje wnioski przedstawione w opinii. Zakwestionował natomiast opinię rzeczoznawcy majątkowego I. Z..

Zastrzeżenia do opinii biegłej sądowej A. J. zgłosił pozwany, przedstawiając jednocześnie sporządzoną na swoje zlecenie opinię rzeczoznawcy majątkowego I. Z. /k. 299-318/, zgodnie z którą czynsz z tytułu najmu nieruchomości, jaki można było uzyskać w okresie objętym powództwem, wynosi 1.711,30 zł. Biegła sądowa A. J. złożyła do protokołu opinię uzupełniającą, w której ustosunkowała się do zastrzeżeń pozwanego.

Celem wszechstronnego zbadania okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia spornej między stronami okoliczności, Sąd dopuścił dowody z opinii biegłych sądowych rzeczoznawców majątkowych, sporządzone dla potrzeb postępowania, które toczy się między stronami przed Sądem Okręgowym w Katowicach (sygn. akt II 663/13).

Z opinii autorstwa biegłego sądowego M. T. /k. 387-401/ wynika, że średni czynsz najmu, jaki można było uzyskać w okresie 1 miesiąca w roku 2011 ze spornej nieruchomości wynosił 2.028,23 zł. Z kolei z opinii sporządzonej przez biegłą sądową A. J. /k. 146-173/ wynika, iż średni czynsz najmu, możliwy do uzyskania w okresie 1 miesiąca w roku 2011 z tej nieruchomości to 3.589,28 zł.

Dokonując oceny powyższych dowodów zaznaczyć należy, iż tylko opinia biegłej sądowej A. J., sporządzona dla potrzeb niniejszego postępowania, jest dowodem z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. Opinie sporządzone na zlecenia stron są opiniami prywatnymi i ich treść może stanowić dowód z dokumentu prywatnego, stanowiący, że osoba, która ją podpisała, wyraziła zawarty w niej pogląd oraz świadczyć o stanowisku przyjętym przez daną stronę. Z kolei opinie sporządzone dla potrzeb postępowania przed Sądem Okręgowym w Katowicach nie zawierają wniosków odnoszących się bezpośrednio do roszczenia będącego przedmiotem niniejszego postępowania, stąd też stanowiły dla Sądu pewnego rodzaju punkt odniesienia, pozwalający dokonać oceny dowodu z opinii biegłego i w konsekwencji rozstrzygnięcia okoliczności spornych między stronami.

Niewątpliwie dla określenia wysokości wynagrodzenia należnego za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie objętym powództwem konieczne były wiadomości specjalne z zakresu wyceny majątkowej. Tego rodzaju wiadomości w niniejszym postępowaniu Sąd uzyskał za pomocą środka dowodowego w postaci opinii biegłej sądowej A. J..

Sąd, niezależnie od wysokiego stopnia zaufania do biegłej jako podmiotu posiadającego odpowiednie kwalifikacje, dokonał swobodnej oceny dowodu z opinii biegłej i uznał ją za wiarygodną, stwierdziwszy że odpowiada ona zasadom logicznego rozumowania oraz została sporządzona zgodnie z zasadami dziedziny, stanowiącej specjalność biegłej. Nadto, przeprowadzając analizę porównawczą wniosków przedstawionych przez biegłą sądową A. J. z pozostałym zgromadzonym w toku postępowania materiałem dowodowym, Sąd stwierdził, iż kwota oszacowana przez biegłą sądową A. J. nie jest ani nazbyt wygórowana, ani zaniżona.

Z powyższych powodów Sąd nie przychylił się do wniosku pozwanego o powołanie kolejnego biegłego i dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii. Celem przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego jest bowiem zdobycie informacji specjalnych, to jest fachowych, niedostępnych dla podmiotów o wykształceniu ogólnym. Informacje te nie muszą być przy tym zbieżne ze stanowiskiem strony procesu. Co więcej, mając na względzie kontradiktoryjny charakter procesu cywilnego, stwierdzić należy, że z reguły co najmniej jedna strona postępowania nie będzie usatysfakcjonowana wnioskami przedstawionymi przez biegłego. Zgodnie z powszechnie przyjętym w orzecznictwie stanowiskiem, nie jest w związku z tym podstawą do dopuszczania kolejnych opinii biegłych fakt, że opinia o treści sprzecznej z twierdzeniami danej strony w procesie jest dla niej niesatysfakcjonująca (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 12 grudnia 2014 r., I ACa 746/14, Legalis nr 1180054).

Sąd przydając walor wiarygodności opinii biegłej sądowej A. J. oparł na wnioskach tejże opinii rozstrzygnięcie kwestii spornej w niniejszym postępowaniu uznawszy, że za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości w okresie objętym powództwem, tj. od 1 do 31 sierpnia 2013r. należne jest wynagrodzenie w kwocie 3.318 zł.

Sąd miał przy tym na względzie regulację wynikającą z art. 322 kpc, zgodnie z którym, jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy dożywocie sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy.

Biorąc pod uwagę fakt, że w sprawie strony posiłkowały się szeregiem opinii rzeczoznawców majątkowych, każdorazowo rozbieżnych co do wysokości możliwego do uzyskania wynagrodzenia, Sąd uznał, że opinia biegłej A. J. sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania nie odbiega od innych opinii i pozwala na konstatację, że wynagrodzenie ustalone przez biegłą mieści się w średnich granicach możliwego do uzyskania wynagrodzenia za korzystanie z podobnych nieruchomości.

Dlatego też Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.318 zł. w pozostałej części oddalając powództwo.

O odsetkach Sąd orzekł na mocy art. 481 kc. Stosownie do art. 481 § 1 k.c. wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, jeżeli dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. O takim opóźnieniu można mówić, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne, także wówczas, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c. – na zasadzie ich stosunkowego rozdzielania, obciążając nimi każdą ze stron w takim stosunku, w jakim przegrała ona sprawę.

Z kwoty 7.062,68 zł stanowiącej wartość przedmiotu sporu, została zasądzona na rzecz powoda kwota 3.318 zł, stanowiąca 46,98% wartości przedmiotu sporu. Zgodnie z art. 100 k.p.c., strony winny ponieść koszty procesu w takim stosunku, w jakim przegrały sprawę, a więc pozwany w 46,97%, a powód w 53,02%. Koszty procesu wyniosły 3.968,14 zł (354 zł tytułem opłaty od pozwu, 2.397,14 zł tytułem wynagrodzenia biegłego sądowego, 1217 zł tytułem opłaty za czynności radcy prawnego będącego pełnomocnikiem pozwanego), niemniej jednak koszty uiszczone przez strony wyniosły (354 zł tytułem opłaty od pozwu, 1000 zł tytułem zaliczki na biegłego sądowego, 1217 zł tytułem opłaty za czynności radcy prawnego będącego pełnomocnikiem pozwanego) z czego powód uiszczył kwotę 354 zł (wpis), a pozwany 2.217 zł (zaliczka na wynagrodzenie biegłego w kwocie 1000 zł i opłata za czynności radcy prawnego w kwocie 1217 zł).

Mając na uwadze powyższe powoda powinny obciążać koszty w kwocie 1363,14 zł, a pozwanego 1207,59 zł. Skoro zatem powód poniósł koszty opłaty sądowej w kwocie 354 zł. powinien zwrócić pozwanemu kwotę 1009,14 zł.

Podobnie na zasadzie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd zasądził na rzecz Skarbu Państwa od powoda kwotę 740,76 zł, a odpoznanego kwotę 656,38 zł. tytułem pozostałej części wydatków związanych z opinią biegłego sądowego, która nie znalazła pokrycia w uiszczonej przez pozwanego zaliczce, a która wynosiła 1397,14 zł.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.