

UZASADNIENIE

Powódka B. B. w dniu 27 grudnia 2012 r. złożyła pozew o eksmisję, a ostatecznie, po sprecyzowaniu pozwu w zakresie wydania nieruchomości - wniosła o nakazanie pozwanym Z. W. (1), L. N. i P. W., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny nr (...) o pow. użytkowej 32,40 m², znajdujący się w budynku nr ewid. 104 w miejscowości S. nr 39, na terenie działki (...), obręb geodezyjny S., gmina N., stanowiący samodzielny lokal mieszkalny, będący wyłączną własnością powódki, a nadto o orzeczenie o braku uprawnień pozwanych do lokalu socjalnego.

Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 1 sierpnia 2006 r. do 1 grudnia 2012 r. w wysokości 19.000,00 zł liczonych w ten sposób, iż ilość miesięcy (76) pomnożonych przez wartość czynszu (250 zł) jaki powódka mogłaby hipotetycznie otrzymać, gdyby zajmowaną przez pozwanych nieruchomość w tym okresie wynajmowała. W toku postępowania powódka w ww. zakresie pismem z dnia 24 czerwca 2015 r., rozszerzyła powództwo o kwotę 3.000,00 zł za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2015 r., tj. po 100 zł za każdy miesiąc i wniosła o zasądzenie od pozwanych łącznej kwoty 22.000,00 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od chwili wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Powódka wniosła też o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem ww. lokalu. Wyjaśniła, że za jej zgodą w lokalu tym zamieszkuje jej matka. Ponadto zamieszkują tam pozwani, przy czym od chwili nabycia tego lokalu przez powódkę, pozwani zamieszkują tam bez tytułu prawnego, wbrew woli powódki, nadto nie ponoszą żadnych kosztów utrzymania nieruchomości, które to ponosi wyłącznie powódki i jej matka. Na wezwania powódki dotyczące ponoszenia jakichkolwiek opłat w związku z faktem zamieszkiwania w cudzej nieruchomości, odmawiają zapłaty. Powódka podkreśliła, iż wielokrotnie wzywała ustnie pozwanych do opuszczenia nieruchomości i jej wydania, jednak wezwania te kończyły się odmową. W dniu 25 października 2012 r. powódka wezwała pozwanych na piśmie do wydania nieruchomości zakreślając termin 7 dni, który upłynął bezskutecznie. W tym stanie rzeczy, zdaniem powódki pozew o wydanie i o zapłatę jest konieczny i uzasadniony - /k. 2-4, 27-28, 34-35, 69-70, 290/.

O toczącym się postępowaniu w sprawie, Sąd z urzędu zawiadomił Gminę N., celem umożliwienia jej wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego. Powiadomiona Gmina nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Pozwany Z. W. (1), w odpowiedzi na pozew zaprzeczył w całości stanowisku powódki. Podkreślił, iż nie jest prawdą, że nie ma tytułu do mieszkania, i że tylko powódka i matka płacą za rachunki. Dodał, że on i jego rodzina ma umowę z mamą, że ona płaci rachunki, a oni się nią opiekują. Pozwany zakwestionował wysokość ewentualnego odszkodowania, wskazując, iż jest ono zawyżone. Dodał, że roszczenie jest sprzeczne z art. 5 k.c. dlatego, że w przedmiotowym mieszkaniu mieszka od urodzenia, pracował przy domu i go remontował, w całym domu wymienił okna, na co wziął kredyt, tj. choć kredyt był na mamę, to on go spłacił. Dodał, że powódka nadużywa swojego prawa i robi im na złość. Wszystko bowiem było dobrze dopóki żył tata, wtedy on i mama zgodzili się żeby mieszkał w S. z rodziną. Gdy tata umarł, to siostra zaczęła mamę z nim skłócać. - /k. 76-78, 170-170v/.

Pozwana L. N., w odpowiedzi na pozew zaprzeczyła w całości stanowisku powódki. Podkreśliła, iż nie jest prawdą, że nie ma tytułu do mieszkania i że tylko powódka i teściowa płacą za rachunki. Dodała, że ona i jej rodzina ma umowę z teściową, że ona płaci rachunki, a oni się nią opiekują. Pozwana zakwestionowała wysokość ewentualnego odszkodowania, wskazując, iż jest ono zawyżone. Dodała, że roszczenie jest sprzeczne z art. 5 k.c. dlatego, że w przedmiotowym mieszkaniu mieszka od 19.11.1993 r., pracowała przy domu i go remontowała. Dodała, że powódka nadużywa swojego prawa i robi im na złość, nie ma zamiaru zamieszkania w tym lokalu. Wszystko bowiem było dobrze

dopóki żył teść, wtedy on i mama zgodzili się żeby mieszkali w S.. Gdy teść umarł, to powódka zaczęła mamę z nimi skłócać. - /k. 90-92, 127-127v/.

Pozwany P. W., w odpowiedzi na pozew zaprzeczył w całości stanowisku powódki. Podkreślił, iż nie jest prawdą, że nie ma tytułu do mieszkania i że tylko powódka i babcia płacą za rachunki. Dodał, że on i jego rodzina ma umowę z babcią, że ona płaci rachunki, a on i jego rodzice się nią opiekują. Pozwany zakwestionował wysokość ewentualnego odszkodowania, wskazując, iż jest ono zawyżone. Dodał, że roszczenie sprzeczne z art. 5 k.c. dlatego, że w przedmiotowym mieszkaniu mieszka od urodzenia, pracował przy domu i go remontował. Dodał, że powódka nadużywa swojego prawa i robi im na złość, nie ma zamiaru zamieszkania w tym lokalu. Wszystko bowiem było dobrze dopóki żył dziadek, wtedy on i babcia zgodzili się żeby mieszkał w S. z rodziną. Gdy dziadek umarł, to powódka zaczęła mamę z nim skłócać. - /k. 99-101, 166-166v/.

Pozwani w odpowiedzi na rozszerzone powództwo o zapłatę, wniesli o nieuwzględnienie rozszerzenia pozwu. Podnieśli, iż obniżenie miesięcznej kwoty za bezumowne korzystanie z nieruchomości z 250 zł na 100 zł zaprzecza pierwotnemu żądaniu. Zakwestionowali również możliwość żądania przez powódkę odsetek od całej kwoty 22.000,00 zł od dnia wniesienia powództwa, podkreślając, iż co do żądanej dodatkowo kwoty 3.000,00 zł pozwani nie byli w opóźnieniu w dniu wniesienia pozwu, nie byli do jej zapłaty uprzednio wzywani. Pozwani również zakwestionowali istnienie ww. roszczenia zarówno co do zasady, jak i co do wysokości - /k. 300-300v/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z. W. (1) z L. N. żyją w nieformalnym związku (tzw. konkubinat). Mają syna P. W., który obecnie jest dorosły (urodził się w (...) roku).

Z. W. (1) jest bratem B. B., a zarazem synem Z. W. (2).

Bezsporne.

Lokal mieszkalny nr (...) o pow. 32,40m², znajdujący się w budynku nr ewid. 104, stanowiący odrębną nieruchomość (samodzielny lokal mieszkalny), położony w (...), na terenie działki nr (...), jest wyłączną własnością B. B. i został wyodrębniony w 2014 r. z nieruchomości zabudowanej, do której prawo własności uprzednio przysługiwało po połowie: B. B. i B. M., przy czym nieruchomość i posadowiony na niej budynek mieszkalny od zawsze faktycznie był podzielony na dwie samodzielne części, z których korzystali mieszkańcy lokalu nr (...).

B. B. zamieszkuje ze swoją rodziną w M.. Od 1997 r. jest właścicielką spornej nieruchomości, którą otrzymała od rodziców.

niesporne, a nadto: odpisy z księgi wieczystej k. 203-205, 206-208, zawiadomienie o zmianach ewidencyjnych – k. 71, wykaz zmian k. 71v i 72, zaświadczenie k. 73, zeznania powódki k. 284.

Lokal nr (...) składa się z kuchni i dwóch pokoi mieszkalnych, przy czym jeden z nich, większy i będący zarazem pokojem przechodnim, zajmuje Z. W. (1) z konkubiną L. N. i synem P. W. rzadko bywa w domu u rodziców, bo pomieszkuje u swojej dziewczyny, nie mniej jednak jego osobiste rzeczy znajdują się wciąż w mieszkaniu w S. i jest tu zameldowany. Poza ww. pokojem wszyscy korzystają ze wspólnej kuchni i korytarza.

W drugim pokoju mieszka Z. W. (2) z drugim synem B..

Niesporne, a nadto: k. 200, nadto zeznania pozwanego – k. 241.

Z. W. (1) z rodziną zamieszkał ponownie w domu z rodzicami w 1993 r., tj. jeszcze jak żył jego ojciec, który wraz z matką pozwolili mu zamieszkać w domu w S. albowiem nie miał on wówczas gdzie zamieszkać z rodziną, miał problemy finansowe i mieszkaniowe. Rodzice zameldowali go wówczas w tym mieszkaniu z rodziną, syn P. zamieszkał w tym

domu od urodzenia. Z. miał zamieszkać z rodzicami tymczasowo, jednak został z nimi na dłużej, a po śmierci ojca, wciąż mieszkał z matką.

Rodzice, nie informując o tym syna Z., u notariusza przepisali dom rodzinny na córkę B. B..

B. B., choć nie podobało jej się to, że brat Z. W. (1) zamieszkuje w domu z matką, ze względu na matkę i po rozmowie z nią na ten temat, nie wzywała go do opuszczenia tego domu. Ze względu na matkę nie mogła żądać od brata i jego rodziny aby się wyprowadzili, choć jej brat i jego syn często nadużywali alkoholi i awanturowali się. Nie żądała zatem bezpośrednio od brata i jego rodziny aby opuścili dom, godziła się na ich pobyt tam, myśląc, że ich zachowanie się zmieni. W 2006 r. wysłała do nich jedynie pismo żądając, aby dokładali się do rachunków matce, która je pokrywała.

B. B. z udziałem pełnomocnika w październiku 2012 r. sporządziła pismo, w którym pełnomocnik w jej imieniu zażądał, aby brat z rodziną opuścili mieszkalnię w określonym terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma.

Wcześniej nie żądała aby opuścili mieszkanie i tolerowała ich obecność w tym mieszkaniu. Z. W. (1) nie widywał się nawet z siostrą i nie rozmawiał z nią od 2006 r. B. B. nie przyjeżdżała do domu, albowiem była skłócona z bratem i jego konkubiną, nie chciała się z nimi kłócić dla dobra matki, aby ta miała spokój.

Matka Z. W. (1), Z. W. (2) także nie żądała od niego i jego rodziny aby opuścili mieszkanie, ani wówczas, kiedy była właścicielką domu, ani później. Obecnie nie chce aby oni z nią mieszkali w dalszym ciągu albowiem „ma już dość hałasu na stare lata i chciałaby żeby oni mieli swoje mieszkanie”. Z. W. (1) z konkubiną kłócili się głośno o syna, bo P. był dokuczliwy po spożyciu alkoholu.

Brat B., który mieszka w pokoju z matką, spożywa alkohol od wielu lat, ale to nie przeszkadza B. B.. Kiedy on wypije, to brat Z. ma do niego pretensje, dochodzi wówczas do kłótni, średnio raz w miesiącu.

Dowód: zeznania pozwanego k. 241, zeznania świadka Z. W. (2) k. 254-256, zeznania powódki k. 284, zeznania pozwanej k. 285-286.

Rachunku za media jakie przychodzą do zapłaty w związku z korzystaniem z ww. lokalu są wystawiane na właściciela, tj. B. B.. Także wszelkie opłaty podatkowe. Za rachunki te faktycznie płaci Z. W. (2) oraz czasami Z. W. (1) z konkubiną L. N.. Jego matka nie oczekiwała od syna aby ten dokładał się do kosztów utrzymania mieszkania. Od jakiegoś czasu każdy kupuje swój opał, bo ma swój piec.

Dowód: - faktury i rachunki – k. 14-17, dowody zapłaty – k. 87, zeznania świadka Z. W. (2) k. 254-256.

Z. W. (2) w 2006 r. dokonała zakupu okien PCV w Systemie Ratalnym Żagiel i zaciągnęła kredyt w banku, który był spłacany także przez Z. W. (1). Zakupione okna zostały zamontowane w mieszkaniu nr (...) w (...).

Dowód: - pismo i umowa – k. 83, 84-86, potwierdzenia wpłat – k. 85, 87 oraz 131-164a, 173a-193a.

Z. W. (1) pozostaje w stałym zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę. Średnie jego wynagrodzenie miesięczne netto w luty-kwiecień 2014 r. to 1.088,32 zł, wynagrodzenie było wolne od potrąceń. W maju 2014 r. został uznany za osobę bezrobotną bez prawa do zasiłku. Następnie pozostawał przez kilka miesięcy w zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę z miesięcznym wynagrodzeniem netto 1.500-1600 zł. Od 28 lutego 2015 r. ponownie został wyłączony z ewidencji z powodu podjęcia zatrudnienia; pozostaje w zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę z miesięcznym wynagrodzeniem netto 1.700 zł.

L. N. w kwietniu 2014 r. była na stażu dla osoby zarejestrowanej jako bezrobotna osiągając dochód 988,40 zł. Pozostaje zarejestrowana jako osoba bezrobotna od 22 listopada 2007 r., bez prawa do zasiłku. Nie posiada żadnego majątku, ani prawa do lokalu, w którym mogłaby zamieszkać. Kiedy jest okazja, to dorabia przy dorywczych pracach na wsi, np. przy zbiorze truskawek, przy sadzeniu, chodzi sprzątać kurniki jako pracownik dochodzący. Są to prace sezonowe, a

praca nie jest stała, tzw. „praca na czarno”. Otrzymuje z tego tytułu dochód 600-700 zł na kwartał (praca co 6 tygodni po dwa tygodnie), z pracy w lesie miała ok. 1000 zł w roku, kiedy pracowała tam przez 14 dni w roku.

P. W. był zarejestrowany w Urzędzie Pracy bez prawa do zasiłku; został wyłączony z ewidencji 17 czerwca 2014 r. z powodu niestawienia się w wyznaczonym terminie.

Dowód: - zaświadczenie k. 88, oświadczenie majątkowe – k. 93-96, zaświadczenia UP k. 97, 238, 367, 368, 369, 370, zeznania pozwanej L. N. k. 285-286 oraz 377.

Zgodnie z podjętą w dniu 28 marca 2002 r. przez Radę Miejską w N. uchwałą, lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy mogą być wynajmowane osobom pełnoletnim, które spełniają warunki w postaci nieposiadania tytułu prawnego (a w przypadku małżonków, gdy żadnemu z nich nie przysługuje tytuł prawny do lokalu) zamieszkują na stałe na terenie gminy N., pozostającym w trudnych warunkach mieszkaniowych oraz spełniającym kryteria dochodowe, o których mowa w 4 uchwały.

Dowód: uchwała rady gminy k. 64-66v.

Pełnomocnik B. B., na jej prośbę, pismem z dnia 25 października 2012 r. wezwał Z. W. (1), L. N. i P. N. do wydania nieruchomości zabudowanej położonej w (...), wskazując, iż zajmują ją bez tytułu prawnego i do jej opuszczenia wraz ze swoimi rzeczami w terminie 7 dni od chwili doręczenia wezwania pod rygorem skierowania sprawy o eksmisję i o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości na drogę postępowania sądowego.

Ww. pismo było pierwszym pismem, które skierowała do brata i jego rodziny z żądaniem wydania lokalu; pismo zostało wysłane 13 listopada 2012 r. listem poleconym do Z. W. (1).

Z. W. (1), L. N. i ich syn otrzymali to pismo w grudniu 2012 r.

Dowód: - pismo z dowodem wysłania 13 listopada 2012 r. – k. 21-21v, zeznania powódki k. 284, zeznania pozwanego k. 241, zeznania pozwanej k. 285-286.

Wysokość czynszu, który B. B. mogłaby uzyskać wynajmując pomieszczenia zajmowane przez brata Z., jego konkubinę i syna, a znajdujące się w jej mieszkaniu, w okresie od 1 sierpnia 2006 r. do 30 czerwca 2015 r., to kwota 4.862 zł, przy czym wysokość ww. czynszu miesięcznego w poszczególnych okresach kształtowałaby się następująco: - 08.2006 r. do 12.2007 r. – po 27,81 zł,

- 01.2008 r. do 12.2008 r., - po 35,53 zł,

- 01.2009 r. do 12.2009 r. – po 46,92 zł,

- 01.2010 r. do 06.2015 r. – po 57,54 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego R. U. k. 306-345.

Sąd I instancji zważył, co następuje:

Zdaniem Sądu I instancji, powództwo o nakazanie pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego zasługiwało na uwzględnienie w całości, zaś roszczenie o zapłatę okazało się zasadne jedynie w części.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów przedstawionych zarówno przez powódkę, jaki i pozwanych, których wiarygodności i mocy dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron oraz dokumentów zgromadzonych z urzędu w zakresie ustalenia prawa do lokalu socjalnego, przy czym Sąd oparł się jedynie na dowodach wyszczególnionych w uzasadnieniu, które w ocenie Sądu, mając na uwadze rozstrzygnięcie sprawy, mogły przyczynić się i były ważne dla istoty sporu i tak skonstruowanego rozstrzygnięcia. Ustalenia faktyczne zostały oparte także na zeznaniach świadka Z. W. (2) oraz w oparciu o zeznania stron, w zakresie którym zeznania te

znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym w postaci dowodów z dokumentów i zeznań ww. świadka, przy czym bardziej szczegółowe omówienie ww. ustaleń zostanie dokonane poniżej. Mając na uwadze, że pozwani zakwestionowali roszczenia o zapłatę także co do wysokości, Sąd na wniosek powódki, poczynił ustalenia faktyczne co do wysokości roszczenia o zapłatę, w oparciu o wiadomości specjalne, tj. przy pomocy opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Opinia ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron, Sąd również nie znalazł podstawy, aby kwestionować treść tej opinii, albowiem opinia ta była logiczna i odpowiadała na pytania postawione biegłemu przez Sąd. Została wydana przez biegłego, który posiada odpowiednie kwalifikacje, a nadto wnioski opinii zostały w sposób dostateczny uzasadnione, a w samym jej uzasadnieniu brak jest sprzeczności. Tym samym Sąd uznał ją za wystarczającą i miarodajną do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

Poza sporem w niniejszej sprawie było to, że pozwani od 1993 r. za zgodą rodziców, zajmowali i zajmują od wielu lat jeden pokój w lokalu, który po tej dacie stał się wyłączną własnością powódki. Powódka jest siostrą pozwanego Z. W. (1) i jak wynika z jej zeznań i zeznań pozwanych oraz świadka Z. W. (2), ze względu na matkę, tolerowała i godziła się na to, aby na jej nieruchomości pozwani dalej zamieszkiwali. W mieszkaniu tym zamieszkuje także w drugim pokoju matka powódki i pozwanego Z. (tj. Z. W. (2)) oraz drugi ich brat. Powódka zaś nie mieszka w ww. lokalu, zamieszkuje w innej miejscowości.

W świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego, nie budziło też wątpliwości Sądu że pomiędzy stronami istnieje długotrwały konflikt, a powódka z pomocą pełnomocnika w sposób wyraźny i bezpośredni wobec pozwanych, od października 2012 r. dąży do tego, aby pozwani wydali jej nieruchomość i opuścili mieszkanie. Pozwani dobrowolnie nie wydali jednak powódce tego lokalu, twierdząc, iż mają prawo w nim dalej zamieszkiwać. Powódka wniosła zatem o nakazanie pozwanym wydania przedmiotowego lokalu. Podniosła, że jest wyłączną właścicielką lokalu, pozwani zaś zajmują lokal bez jakiegokolwiek tytułu prawnego.

Podstawą wytoczonego powództwa był zatem art. 222 § 1 k.c. konstruujący roszczenie windykacyjne służące ochronie prawa własności przed jakimkolwiek naruszeniami pochodzącymi od osób nieuprawnionych do władania rzeczą. Z istoty prawa własności wynika bowiem, że właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy i nią rozporządzać.

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Przepis ten służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności, dlatego określa się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi.

Legitymowanym do wystąpienia z takim roszczeniem windykacyjnym jest właściciel rzeczy, na którym - w myśl art. 6 k.c. - spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. Powódka w niniejszej sprawie niewątpliwie wykazała, że do spornej nieruchomości, a obecnie - spornego lokalu, przysługuje jej prawo własności, przedkładając aktualny odpis księgi wieczystej prowadzonej dla tego lokalu i nieruchomości, na której posadowiony jest budynek.

Biernie legitymowana jest natomiast osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej, a zatem zarówno posiadacz, jak i osoba władająca nią w cudzym imieniu, czyli dzierżyciel, przy czym to znowu na właścicielu spoczywa obowiązek udowodnienia, że pozwany włada rzeczą, bowiem fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego stanowi przesłankę skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym.

Powódka twierdziła, że jej brat, jego syn i jego konkubina, zajmują lokal bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Pozwani zaś twierdzili, że zajmują nieruchomość zgodnie z prawem, bo od wielu lat i za zgodą rodziców.

W ocenie Sądu, z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynikało, iż pozwanym przed wytoczeniem sporu przysługiwało prawo do zajmowania spornego lokalu, byli zatem lokatorami spornego mieszkania. Należy bowiem zauważyć, iż pozwani zajmowali przedmiotową nieruchomość na podstawie tzw. umowy użyczenia, przy czym umowa

ta została rozwiązana przez powódkę dopiero w grudniu 2012 r., kiedy to powódka za pośrednictwem pełnomocnika, wystosowała do pozwanych pismo żądając wydania nieruchomości w określonym terminie 7 dni.

W ocenie Sądu, wbrew twierdzeniom powódki, pozwani do tego czasu, posiadali tytuł prawny do zajmowania lokalu, który wynikał właśnie z umowy użyczenia, którego to tytułu pozwany udzielił ustnie w 1993 r. ówczesni właściciele tego lokalu (tj. rodzice stron), ze względu na ich więzi rodzinne z tymi właścicielami i mieszkańcami lokalu. Później, po zmianie stanu własnościowego, także i powódka ustnie kontynuowała niejako tą umowę, godziła się bowiem na taki stan, tj. na trwanie tej umowy, albowiem jak sama wskazała, ze względu na matkę, godziła się na to, aby brat z rodziną dalej na nieruchomości wraz z nią, w niezmiennym stanie zamieszkiwał i nigdy nie żądała bezpośrednio od brata i jego rodziny, aby się wyprowadzili, „trzymała ich” myśląc, że się zmienią. Potwierdziła to także w swych zeznaniach Z. W. (2), która wyraźnie wskazała, że nie słyszała, aby powódka po tym, jak została właścicielką wzywała pozwanych do opuszczenia mieszkania. Dodała, iż ona sama także, ani wówczas, gdy była właścicielką, ani później, nie wzywała syna i jego rodziny do opuszczenia lokalu. Powyższe potwierdzili pozwani. W tym stanie rzeczy, Sąd przyjął, iż pozwani zajmowali nieruchomość w ustalonym bezspornie zakresie, na podstawie umowy użyczenia. Było to nieodpłatne użyczenie, nikt nie oczekiwał bowiem od nich uiszczania comiesięcznego czynszu, które jednak nie zwalniało oczywiście pozwanych od obowiązku pokrywania kosztów swego utrzymania (tzw. opłat za media). Cechą charakterystyczną umowy użyczenia jest jej nieodpłatność. Jest to umowa realna, zatem dochodzi do skutku przez porozumienie stron połączone z wydaniem rzeczy (pokoju, lokalu) biorącemu. W przedmiotowej sprawie kolejni właściciele mieszkania wyrażali dorozumianą zgodę na zamieszkiwanie w mieszkaniu przez pozwanych i nigdy nie żądali od nich jakichkolwiek opłat za samą możliwość korzystania z tego mieszkania. Sąd przyjął zatem, iż pozwany przysługiwało do lokalu prawo zamieszkiwania na podstawie umowy użyczenia. Pozwani nie wykazali zaś, by było to innego rodzaju prawo, tj. np. prawo najmu, zresztą pozwani nie powoływali się na innego rodzaju prawo do tego lokalu. Powyższa umowa niewątpliwie została jednak ostatecznie przez powódkę zerwana. Powódka bowiem, pismem z dnia 25 października 2012 roku wezwała pozwanych do wydania i opróżnienia nieruchomości, co było jednoznaczne z jej wolą rozwiązania umowy użyczenia. Pismo to, jak wynika z poczynionych w tym zakresie ustaleń, dotarło do pozwanych. Pozwana co prawda nie przedstawiła dowodu na tą okoliczność, jednakże pozwani Z. W. (1) i L. N. w swych zeznaniach potwierdzili otrzymanie tego pisma sporządzonego przez pełnomocnika w grudniu 2012 roku, nadto że pismo to było pierwszym pismem wzywającym do wydania lokalu, co wyraźnie oświadczyła także i sama powódka w swych zeznaniach. Pozwany P. W. nie złożył zeznań w ww. zakresie, nie mniej jednak nie zaprzeczył, że pismo takie otrzymał. Mając zatem na uwadze, że pismo z 25 października 2012 roku zostało wysłane 13 listopada 2012 roku (co wynika z przedstawionej przez powódkę książki nadawczej), pozwani zaś twierdzili, że otrzymali je pod koniec roku 2012 roku, tj. w grudniu 2012 roku, Sąd ustalił, iż niewątpliwie pismo to w ww. dacie dotarło do pozwanych i wywołało swój skutek, tj. rozwiązanie umowy użyczenia. Od tej pory zatem pozwani nie dysponowali tytułem prawnym do zajmowania nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Nadto, samo złożenie pozwu w niniejszej sprawie i doręczenie go pozwany /co miało miejsce na wiele miesięcy przed wydaniem wyroku/, można potraktować jako wypowiedzenie ww. umowy skutkujące jej rozwiązaniem. W orzecznictwie powszechnie przyjmuje się bowiem, że wypowiedzenie umowy może być dokonane także poprzez czynność procesową polegającą na wytoczeniu powództwa o wydanie przedmiotu umowy, zawierającego w sobie wolę wypowiedzenia umowy.

Reasumując, wobec zatem rozwiązania umowy użyczenia, pozwany z ww. względu nie przysługiwało skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (lokałem), o którym to uprawnieniu mowa w art. 222 § 1 k.c., Sąd nakazał zatem pozwany aby wydali powódce zajmowaną przez siebie nieruchomość, zgodnie z treścią i w granicach sprecyzowanego w tym zakresie przez pełnomocnika powódki pismem z dnia 6 maja 2014 r. powództwa o wydanie lokalu mieszkalnego nr (...) -/k. 69/.

Pozwani wobec zgłoszonego przez powódkę roszczenia o wydanie, podnieśli także zarzut sprzeczności roszczenia z art. 5 k.c., tj. z zasadami współżycia społecznego, który to zarzut Sąd ocenił jako bezzasadny. Pozwani w ww. zakresie wskazali, że powódka korzysta z przysługującego jej prawa jedynie złośliwie, że nie ma zamiaru zamieszkać w lokalu, nadto, że oni mieszkają w lokalu od wielu lat, że to był dom rodzinny, że remontowali go, że opiekują się starszą matką,

która w nim mieszka oraz, że jedynie sytuacja materialna sprawia, że wciąż mieszkają w tym lokalu, bo nie mają gdzie się wyprowadzić.

Sąd ocenił zatem roszczenie o wydanie, także w świetle zasad współżycia społecznego, które w ocenie Sądu nie znalazły w realiach niniejszej sprawy zastosowania.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że stosowanie art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, a co więcej - w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 r., II CKN 118/97 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, Lex nr 9086; z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, OSN 2001, Nr 3, poz. 43, z glosą A. Szpunara, Rejent 2001, nr 6, s. 148; z dnia 18 stycznia 2007 r., I CSK 223/06, OSP 2008/ 3/ 25). Podkreślić również należy, iż ze stosowaniem art. 5 k.c. związana jest zasada „czystych rąk”, która oznacza, że nie może korzystać z ochrony art. 5 k.c. ten kto sam narusza zasady współżycia społecznego (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 czerwca 2015 r. I ACa 148/15).

W okolicznościach niniejszej sprawy, mając na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny, Sąd uznał, iż pozwani nie wykazali, iż zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające przyjęcie, iż powódka nadużywa prawa, dochodząc od nich wydania lokalu. Dążenie powódki do spokojnego zamieszkiwania w lokalu przez jej matkę i do tego, aby jej matka już nie ponosiła więcej kosztów zamieszkiwania w tym lokalu przez pozwanych, stanowi przejaw dbałości przez powódkę o dobro rodziny, tym bardziej, że pozwani nigdy powódce nie okazali wdzięczności za to, że mogli przez tyle lat zamieszkiwać w tym domu. Matka powódki w trakcie zeznań przyznała, że nie potrzebuje opieki i że chciałaby teraz, aby pozwani już się wyprowadzili z tego względu, że ma dość hałasu na stare lata i chciałaby aby pozwani mieli swoje mieszkanie. Trudno zatem przyjąć, iż powódka jedynie złośliwie żąda eksmisji pozwanych, skoro jej matka chce obecnie tego samego. Należy zaznaczyć bowiem, że wcześniej powódka wstrzymywała się z korzystania ze swego uprawnienia właścicielskiego i nie żądała bezpośrednio od pozwanych aby wydali jej mieszkanie właśnie ze względu na matkę, która tego nie chciała. Skoro zatem teraz otrzymała od matki niejako przyzwolenie, po wielu latach tolerowania nagannego przecież zachowania pozwanych w mieszkaniu (głośne kłótnie i niedokładanie się do rachunków), nie można obecnie czynić zarzutu powódce z tego, że korzysta z uprawnień właścicielskich i dąży do uregulowania swego prawa własności zgodnie z wolą matki, której tą własność użyczyła dożywotnio. Zdaniem Sądu z tego względu żądanie powódki nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Jeśli bowiem pozwani nie wydadzą jej lokalu, to jedynym wyjściem z sytuacji będzie dla powódki wyprowadzenie z lokalu matki aby zapewnić jej spokojną starość, bo wszyscy lokatorzy zajmujący to mieszkanie, nie potrafią wspólnie spokojnie zamieszkiwać, a w tym uregulować kontaktów z powódką (właścicielem domu) ze względu na długotrwały rodzinny konflikt pomiędzy nimi. Badając zatem całość okoliczności ujawnionych w sprawie, a w tym mając także na uwadze, że pozwana spełnia przesłanki do przyznania lokalu socjalnego, pozwany Z. pozostaje w zatrudnieniu, a pozwany P. zamieszkuje u dziewczyny, należało stwierdzić w ocenie Sądu I instancji, iż żądanie powódki nie było nadużyciem prawa w rozumieniu art. 5 k.c. W okolicznościach niniejszej sprawy nie zostało dowiedzione naruszenie konkretnych zasad współżycia społecznego przez powódkę, w konsekwencji czego nie można jej było postawić zarzutu nadużycia prawa. Ponadto, skoro pozwani zachowują się niestosownie wobec powódki i pozostałych lokatorów (są wulgarni, głośno kłócą się, dochodzi do wzajemnych kłótni), to i oni ponoszą winę za istniejący między nimi konflikt, zatem powoływanie się przez nich w toku procesu na naruszenie zasad współżycia społecznego, uznać należało i z tego względu za nieskuteczne. Należy zauważyć, także, że wspólne zamieszkiwanie pozwanych z matką i bratem, bezspornie stanowi zarówno dla powódki, jej matki, której dożywotnio oddała lokal, jak i pozwanych, sporą uciążliwość, którą wszyscy domownicy źle znoszą psychicznie i przy uwzględnieniu, że pozwana spełnia przesłanki do przyznania lokalu socjalnego, pozostali zaś mają możliwość pozyskania podobnego lokalu we własnym zakresie, to dalsze ich wspólne zamieszkiwanie z rodziną, stanowiłoby zagrożenie dla zasad współżycia społecznego.

Zdaniem Sądu, także fakt długoletniego zamieszkiwania przez pozwanych w spornym lokalu nie usprawiedliwia traktowania żądania wydania lokalu właścicielowi jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Nawet jeśli

zostały poczynione przez nich jakiegokolwiek nakłady na dom (czego jednak pozwani nie wykazali zgodnie z ciężącym na nich w tym zakresie ciężarem dowodowym), to należy podkreślić, iż to pozwani przez wiele lat z wyłączeniem powódki korzystali z nieruchomości nieodpłatnie, zatem przyczynili się do jej pogorszenia przez sam fakt korzystania z mieszkania, a zatem i sami skonsumowali poczynione nakłady, czy też ich wartość. Należy podkreślić, iż pozwani przez wiele lat nie respektowali uprawnień właścicielskich powódki, nie rozmawiali z nią, przez ich zachowanie powódka unikała odwiedzin matki w domu, przez wiele lat nie partycypowali też w kosztach utrzymania mieszkania. Nie zachodzą zatem w ocenie Sądu podstawy, by ten stan bezprawny w dalszym ciągu utrzymywać.

Mając zatem wszystko powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt I sentencji orzeczenia, nakazując pozwanym aby opuścili i opróżnili z rzecz lokal, którego właścicielką jest powódka.

Skoro zaś Sąd uznał pozwanych za lokatorów, to należało zbadać, czy pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów gminy. Nadto, Sąd poniżej odniósł się w tym zakresie także do twierdzeń powódki o rażącym, nagannym zachowaniu pozwanych. Wprawdzie, w kontekście żądania opartego o dyspozycję art. 222 § 1 k.c., kwestia ta nie ma znaczenia, ale winna być wyjaśniona, chociażby z uwagi na fakt regulacji zawartej w art. 17 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, zgodnie z którym przepisów dotyczących orzekania o przyznaniu lokalu socjalnego osobie eksmitowanej nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykroczenie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

Według art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, przez pojęcie „lokatora” należy rozumieć m.in. najemcę lokalu mieszkalnego lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Pojęcie tytułu prawnego jest pojęciem bardzo szerokim, gdyż może wywodzić się zarówno z prawa rzeczowego (własność, użytkowanie wieczyste) jak również mieć charakter obligacyjny wynikający z umowy (umowa najmu, dzierżawy, użyczenia, inne umowy). Definicję tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego można sformułować w sposób następujący - jest to pisemne lub ustne oświadczenie woli, jednostronne lub w formie umowy stron, albo orzeczenie lub decyzja właściwego sądu lub organu, z którego wynika dla danej osoby możliwość korzystania z lokalu, czy też rozporządzania nim (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2002 r. I CKN 1074/00).

Jak już wyżej wskazano, pozwanym przysługiwało prawo użyczenia spornego lokalu. Sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez pozwanych miał zatem obowiązek orzec o uprawnieniu do otrzymania przez nich lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia, co wynika wprost z treści art. 14 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 31, poz. 266 j.t. z 2005 r.). Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną.

Z koniecznością badania podstaw przyznania lokalu socjalnego wiąże się obowiązek wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym w sprawie o opróżnienie lokalu sąd z urzędu zawiadamia gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu w celu umożliwienia jej wstąpienia do sprawy.

W niniejszej sprawie właściwa Gmina została zawiadomiona, jednakże nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego, nadesłała jedynie uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

O przyznaniu pozwanej L. N. prawa do lokalu mieszkalnego Sąd orzekł na podstawie art. 14 ust. 4 pkt 5 cytowanej ustawy, bowiem pozwana posiada status bezrobotnego i nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu. Jednocześnie, pozwana choć zajmuje się dorywczymi pracami, to jednak, nie jest to zatrudnienie stałe, pewne, a

dochód jaki pozyskuje w ten sposób, po pierwsze, nie jest wystarczający na utrzymanie, a po drugie, nie jest to dochód stały i pewny, w tym sensie, że można by było założyć, iż pozwana go otrzyma w przyszłości, skoro nie wiąże jej żadna umowa z pracodawcą/zleceniodawcą. Sąd w ww. zakresie wziął pod uwagę, że możliwość zamieszkania w innym lokalu nie oznacza, że osoba eksmitowana musi dysponować samodzielnym tytułem - własnościowym lub o charakterze lokatorskim - do lokalu mieszkalnego albo jego ekspektatywą, która będzie spełniona najpóźniej w realnej dacie eksmisji; takiego wymagania art. 14 ust. 4 in fine nie statuuje. Miał także na względzie, że w ww. zakresie wystarczy dysponowanie tytułem pochodnym lub możliwością jego uzyskania, który w świetle poczynionych przed sądem meriti ustaleń pozwoli zamieszkać osobie eksmitowanej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd jednocześnie ustalił, iż pozostałym pozwanym, nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Pozwany Z. W. (1), ani pozwany P. W., nie spełniali żadnej przesłanki z art. 14 ust. 4 ww. ustawy, od zaistnienia której zależy, że Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwany Z. W. (1) pozostaje w stałym zatrudnieniu, otrzymuje miesięczny dochód rzędu 1.700,00 zł, a zatem będzie w stanie ponieść koszty bieżącego utrzymania oraz ma możliwość uzyskania tytułu do lokalu na dotychczasowym poziomie. Pozwany P. W. zaś, nie jest już osobą o statusie osoby bezrobotnej, nadto jak wynika z ustaleń faktycznych, jest osobą zdrową i zdolną do podjęcia zatrudnienia, dodatkowo ma możliwość zamieszkania w innym lokalu, tj. u swojej dziewczyny, u której zresztą obecnie mieszka.

Jednocześnie, mając na uwadze art. 17 cyt. ustawy, Sąd przyjął, że:

- po pierwsze: w przedmiotowej sprawie stosowania art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów nie wyłączała treść art. 17 tej ustawy, a to z tego względu, że powodem wydania wyroku nakazującego opróżnienie przez pozwanych lokalu nie było znęcanie się przez nich nad rodziną, czy też wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu; pozwanym nakazano wydanie zajmowanych przez nich pomieszczeń, ponieważ nie posiadali do nich tytułu prawnego tamującego uprawnienie powódki jako właścicielki nieruchomości. Z tego względu regulacja ta nie mogła wyłączyć stosowania przepisu art. 14 nakładającego obowiązek orzekania w przedmiocie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez pozwaną (tak np. wyrok SO w Gdańsku z 24 listopada 2011 r., III Ca 846/2011, L..pl nr (...)).

- po drugie: należy zauważyć, że chociaż pozwani zachowywali się w sposób uciążliwy dla pozostałych domowników, to uciążliwość ta nie miała charakteru rażącego czy uporczywego, w szczególności biorąc pod uwagę, że pozwanym nie sposób przypisać wyłącznej winy za istniejący konflikt. Niewątpliwie mieszkańcy i lokatorzy są skonfliktowane i dochodzi między nimi do częstych kłótni. Przedmiotowy przepis nie może być jednak stosowany w każdej sytuacji istnienia konfliktu pomiędzy lokatorami, a jedynie w sytuacji stosowania przemocy przez jednego z domowników nad innym i istnienia wyraźnej relacji – sprawca przemocy i ofiara albo też gdy lokator wykracza przeciwko porządkowi domowemu w sposób „rażący” lub „uporczywy”, czego powódka jednak nie zdołała wykazać w niniejszym postępowaniu, poza zwykłym i powtarzającym się wykraczaniem przez pozwanych przeciwko ww. porządkowi, tym bardziej, że nie udowodniono po stronie pozwanych umyślności i złośliwości w tymże zachowaniu, nadto – jak już wyżej wskazano - formułując żądanie pozwu, powódka nie żądała aby Sąd taki powód eksmisji wskazał w sentencji orzeczenia.

W konsekwencji przyznania pozwanej prawa do lokalu socjalnego, Sąd na podstawie art. 14 ust. 6 cyt. ustawy nakazał wstrzymanie eksmisji do czasu złożenia pozwanej przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, o czym Sąd orzekł w pkt IV wyroku.

W pkt V i VI wyroku Sąd orzekł o roszczeniu powódki o zapłatę.

Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, przy czym:

- w okresie od 1 sierpnia 2006 r. do 1 grudnia 2012 r. w wysokości 19.000,00 zł, tj. 76 miesięcy po 250 zł czynszu jaki powódka mogłaby hipotetycznie otrzymać, gdyby zajmowaną przez pozwanych nieruchomość w tym okresie wynajmowała,

- nadto w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2015 r. w wysokości 3.000,00 zł, tj. po 100 zł za każdy miesiąc.

Wniosła nadto o zasądzenie od pozwanych łącznej z tego tytułu kwoty 22.000,00 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od chwili wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Pozwani zakwestionowali ww. roszczenie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości.

Art. 18 ust. 1 powołanej powyżej ustawy, stanowi, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Odpowiedzialność odszkodowawcza osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, przewidziana w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), ma charakter odpowiedzialności in solidum – /uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2015 r., III CZP 70/15/.

W odniesieniu do uregulowanej w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. odpowiedzialności odszkodowawczej osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego w orzecznictwie sądowym dominuje stanowisko, iż jest to oparta na zasadach określonych w art. 471 k.c. odpowiedzialność ex contractu, za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, zmodyfikowana postanowieniami dotyczącymi wysokości (odpowiadającej wysokości czynszu - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) i sposobu spełniania świadczenia (co miesiąc - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) odszkodowawczego.

Należy podkreślić, że w regulacji tej jest mowa o odpowiedzialności odszkodowawczej i nie uzależnia się w tym przepisie zapłaty tego odszkodowania od zawinienia.

Ustawodawca w ustępie drugim tego artykułu limituje wysokość świadczenia z tego tytułu do kwoty odpowiadającej sumie, jaką właściciel mógłby otrzymywać z tytułu czynszu najmu.

Sąd w niniejszym postępowaniu przy pomocy biegłego rzeczoznawcy majątkowego wyliczył, że wysokość czynszu, który B. B. mogłaby uzyskać wynajmując pomieszczenia zajmowane przez brata Z., jego konkubinę i syna, a znajdujące się w jej mieszkaniu w okresie od 1 sierpnia 2006 r. do 30 czerwca 2015 r., to kwota 4.862 zł, przy czym wysokość ww. czynszu miesięcznego w poszczególnych okresach kształtowałyby się następująco:

- 08.2006 r. do 12.2007 r. – po 27,81 zł,

- 01.2008 r. do 12.2008 r., - po 35,53 zł,

- 01.2009 r. do 12.2009 r. – po 46,92 zł,

- 01.2010 r. do 06.2015 r. – po 57,54 zł.

Jak już wyżej wskazano, Sąd przyjął w niniejszej sprawie, że pozwani utracili tytuł prawny do spornego lokalu dopiero w grudniu 2012 r., tj. z momentem otrzymania pisemnego wezwania ich przez pełnomocnika powódki do wydania i opróżnienia lokalu, które to wezwanie, jak przyznała sama powódka, było pierwszym tego typu wezwaniem, nadto, że wcześniej bezpośrednio nie wzywała pozwanych do wydania nieruchomości, a jedynie do tego by dokładali się matce do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu. Pozwani potwierdzili otrzymanie ww. pisma w grudniu 2012 r., w trakcie zeznań rozpoznali bowiem pismo pełnomocnika powódki, które zostało do nich niewątpliwie wysłane i choć pozwana przypominała sobie, że już wcześniej powódka „ich wyganiała”, to wobec ww. zeznań powódki i niewykazania przez nią innej pewnej daty wypowiedzenia pozwany umowy użyczenia, Sąd przyjął, że co najmniej od końca grudnia 2012 r. pozwani bez tytułu prawnego zajmowali lokal powódki, tym bardziej, że powódka podkreśliła, że nie mogła

wcześniej żądać od nich żeby się wyprowadzili ze względu na mamę. A skoro tak, to ww. roszczenie przysługiwało powódce nie od 1 sierpnia 2016 r., a dopiero od 1 stycznia 2013 r.. Powódka końcową datę roszczenia o zapłatę określiła do 30 czerwca 2015 r., a zatem ww. roszczenie o zapłatę 22.000 zł należało ograniczyć do kwoty 1.726,20 zł., tj. do kwoty odpowiadającej sumie, jaką powódka jako właściciel mogłaby wg. wyliczeń biegłego otrzymywać z tytułu czynszu najmu za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2015 r., tj. po 57,54 zł przez ww. 30 miesięcy.

W tym miejscu należy dodać, iż przy bezumownym korzystaniu z lokalu podstawę prawną roszczeń odszkodowawczych stanowić może, w zależności od okoliczności sprawy, zarówno art. 471 k.c., jak i art. 224-230 k.c. oraz art. 415 k.c.

W niniejszej sprawie zaś, nawet przy przyjęciu, iż strony nie łączyła uprzednio umowa użyczenia i wówczas podstawą prawną roszczenia o zapłatę stanowią przepisy art. 224-230 k.c., to i tak, należałoby przyjąć, iż pozwani od grudnia 2012 r. są posiadaczami w złej wierze, skoro dopiero wówczas pierwszy raz powódka skierowała do nich pismo z wezwaniem do wydania nieruchomości, a zatem pozwani dopiero od ww. momentu, tj. od stycznia 2013 roku zobowiązani byłiby do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy powódki, tj. z przedmiotowego lokalu.

Przepisy o ochronie własności nie określają wysokości wynagrodzenia za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia; a w przypadku, gdy właściciela nie pozbawiono całkowicie władztwa nad nieruchomością także stopień ingerencji w treść prawa własności.

W okolicznościach sprawy, również opinia biegłego rzeczoznawcy stanowiłaby podstawę wyliczenia ww. wynagrodzenia, skoro biegły wyliczył stawki czynszu zgodnie z ww. zasadami. A skoro tak, również i na tej podstawie prawnej, powódce należałoby przyznać kwotę 1.726,20 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z jej nieruchomości z żądanego przez nią roszczenia o zapłatę.

Mając zatem wszystko powyższe na uwadze, Sąd w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę oddalił.

O odsetkach za czas opóźnienia Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. art. 481 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed i po nowelizacji obowiązującej od 1 stycznia 2016 r., mając na względzie, iż zasądzone roszczenie obejmuje okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2015 roku, tj. okres objęty rozszerzeniem powództwa, co miało miejsce w toku procesu pismem powódki z dnia 24 czerwca 2015 r., które to pismo zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanych 19 sierpnia 2015 r.

W tym zakresie Sąd uznał żądanie zasądzenia odsetek za zasadne jedynie w części. Powódka żądała bowiem zasądzenia odsetek ustawowych od wyliczonej za ten okres kwoty od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 27 grudnia 2012 r., kiedy to roszczenie nawet jeszcze nie istniało. Zgodnie z art. 481 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Sąd uznał, iż w okolicznościach sprawy, obowiązek zapłaty na rzecz powódki powstał po wezwaniu dłużnika do spełnienia świadczenia i termin spełnienia świadczenia nastąpił niezwłocznie po wezwaniu. Znaczenie wezwania wierzyciela polega na tym, że z jego chwilą na dłużniku poczyna ciążyć obowiązek niezwłocznego spełnienia świadczenia. Wezwanie jest więc jednostronnym oświadczeniem woli o charakterze prawnokształtującym. Nie wymaga ono szczególnej formy i może zostać złożone w sposób dowolny. Każdorazowo na wierzycielu ciąży obowiązek udowodnienia, że dłużnik powziął wiadomość o wezwaniu (art. 6 k.c. i 61 k.c.). Przepis wyraźnie stanowi, że dłużnik ma spełnić świadczenie „niezwłocznie” po wezwaniu go do wykonania. Termin „niezwłocznie” oznacza termin realny, mający na względzie okoliczności miejsca i czasu. Nie można go utożsamiać z terminem natychmiastowym. Brak jest jakichkolwiek regulacji, z których wynika jak należy rozumieć termin niezwłocznie. W ocenie Sądu w sytuacjach takich, jak w niniejszej sprawie terminem takim, odpowiadającym definicji niezwłocznego spełnienia świadczenia będzie termin siedmiodniowy.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005r. nr 167 poz. 1398).

Zgodnie z treścią ww. przepisu art. 100 k.p.c. w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Wytaczając powództwo strona powinna liczyć się nie tylko z tym, czy roszczenie istnieje, ale czy określona przezeń wysokość jest usprawiedliwiona. Pozostawienie wyliczenia wysokości roszczenia biegłemu sądowemu i sądowi nie niweluje obowiązku strony zgłoszenia roszczenia w uzasadnionych granicach. Dlatego brak jest podstaw do rozstrzygnięcia o kosztach procesu między stronami w oderwaniu od reguły odpowiedzialności za wynik całego postępowania, a zatem nie tylko przy uwzględnieniu zasadności roszczenia, lecz także jego zakresu. Mając to na względzie Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielił koszty postępowania między stronami w stosunku do zakresu, w jakim każda z nich utrzymała się ze swoim stanowiskiem w sprawie, przy czym Sąd, na potrzeby poniższych wyliczeń, zsumował wartość przedmiotu sporu poszczególnych dochodzonych roszczeń, tj. i o wydanie (pismem z 18.03.2013 r. powódka sprecyzowała, że w.p.s. tego roszczenia to 750 zł) i o zapłatę (19.000 zł + 3.000 zł = 22.000 zł), łącznie zatem w.p.s. - 22.750 zł.

Powódka przegrała sprawę w 92% (wygrała w 8%); w związku z postępowaniem poniosła koszty w wysokości 3.437 zł (wpis – 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika – 120 zł i 2.400 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł, zaliczka na opinię biegłego – 800 zł).

Pozwani wygrali sprawę w 92% (przegrali w 8%); ponieśli łącznie koszty w wysokości 2.571 zł (2.400 zł i 120 zł wynagrodzenie pełnomocnika, trzy opłaty od pełnomocnictwa po 17 zł).

Koszty sądowe to: nieuiszczona część opłata sądowej od pozwu i od rozszerzonego powództwa: 1.050 zł i 150 zł, koszt dojazdu na przesłuchanie świadka 253 zł, część wynagrodzenia biegłego (1.909,55 zł – 800 zł), które to wydatki tymczasowo zostały poniesione przez Skarb Państwa, zatem do rozliczenia pozostała kwota 2.562,55 zł.

Powódka, skoro przegrała spór w 92% zobowiązana była zatem zwrócić stronie pozwanej kwotę 2.365,32 zł (92% z 2.571 zł), pozwani natomiast wini zwrócić powódce, skoro przegrali spór w 8% kwotę 274,96 zł (8% z 3.437 zł).

Po wzajemnym skompensowaniu powyższych kwot (2.365,32 zł – 274,96 zł), Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.090,36 zł tytułem kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego.

Zgodnie z treścią art. 98 § 1 i 3 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zasadnym było przyznanie na rzecz pełnomocnika pozwanych jednego wynagrodzenia jako koszt celowej obrony, tym bardziej, że pełnomocnik ten, wstępując do sprawy w toku postępowania złożył jednego rodzaju krótkie pismo procesowe, a na rozprawie, w ten sam sposób reprezentował jednocześnie stanowisko trzech pozwanych. Sąd ustalając wysokość należnych kosztów procesu powinien brać pod uwagę celowość poniesionych kosztów oraz niezbędność ich poniesienia z uwagi na charakter sprawy. W sytuacji gdy wygrywająca strona reprezentowana jest przez zawodowego pełnomocnika, to sąd powinien ustalić należne jej koszty przy uwzględnieniu niezbędnego nakładu pracy pełnomocnika oraz czynności podjętych przez niego w sprawie, charakteru sprawy i wkładu pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Powyższe uregulowanie wynika z treści art. 109 § 2 k.p.c. Należy także zwrócić uwagę, że pozwani, jako wspólnie zamieszkujący lokal bez tytułu prawnego, ponosili wspólną odpowiedzialność za wydanie lokalu oraz in solidum za bezumowne korzystanie. Tym samym, charakter sprawy i rodzaj współuczestnictwa pozwanych przemawiał za tym, aby przyznać na ich rzecz jedno wynagrodzenie pełnomocnika; ich prawa i obowiązki, których dotyczyło postępowanie sądowe,

były im bowiem wspólne. W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, iż wygrywającym proces współuczestnikom materialnym reprezentowanym przez tego samego adwokata lub radcę prawnego, sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika. W tym miejscu należy się odwołać się do uchwały Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 130/06 i wskazać, iż fakt, że współuczestnicy reprezentowani przez tego samego radcę prawnego otrzymują zwrot jednego wynagrodzenia pełnomocnika, nie pozbawia ich zwrotu kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Jeśli zatem zawodowy pełnomocnik reprezentuje w sprawie większą liczbę osób występujących po stronie powodowej lub pozwanej, to okoliczność ta może mieć wpływ na ustalenie niezbędnego wkładu pracy pełnomocnika i podjętych przez niego czynności. Kwestia ustalenia nakładu pracy radcy prawnego czy adwokata reprezentującego więcej niż jedną osobę przed sądem należy zatem do kryteriów oceny celowości i niezbędności poniesienia kosztów przez stronę, uwzględnianych przez sąd przy orzekaniu o wysokości przyznanych stronie kosztów procesu, zgodnie z treścią art. 109 § 2 k.p.c. Pozwani nie wykazali zaś, że nakład pracy ich wspólnego pełnomocnika był na tyle wysoki, by uzasadniało to przyznanie na jego rzecz wynagrodzenia w wysokości podwyższonej stawki minimalnej -/tak np. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy w postanowieniu z dnia 11 maja 2015 r. w sprawie II Cz 170/15/.

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego na 2.400,00 zł i 120 zł została określona w oparciu o § 6 pkt 5 i § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu – od pierwotnej wartości przedmiotu sporu, albowiem zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 ww. rozporządzenia, wysokość stawki minimalnej zależy od wartości przedmiotu sprawy lub jej rodzaju, a w postępowaniu egzekucyjnym - od wartości egzekwowanego roszczenia, przy czym w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji.

Nadto, mając na uwadze w jakim procencie każda ze stron przegrała spór oraz to, iż nie zostały pokryte w całości w toku postępowania przez strony wszystkie ww. ustalone i pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa opłaty, Sąd nakazał pobrać od powódki i pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Goleniowie, tj. od pozwanych kwotę 205 zł (8% z 2.562,55 zł), a od powódki 2.357,50 zł (92% z 2.562,55 zł) zgodnie z art. 15 ust. 3 i 113 ust. 2 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, skoro powódka była zwolniona od kosztów sądowych jedynie w części, tj. od opłaty od pozwu ponadto 100 zł.

G., (...)

(...)

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

- (...)

- (...)

3. (...)

4. (...)

G., (...)

(...)