***Sygn. akt: I C 1336/15***

# WYROK
## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 29 maja 2018r

***Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny***

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant***:*** Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 maja 2018r

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko K. K. (1)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11 251,91 zł. (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 października 2015r do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. nie obciąża pozwanej kosztami procesu;

4. nakazuje ściągnięcie od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1526,80 zł. (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia sześć złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem brakujących kosztów opinii biegłego.

Sygnatura akt: I C 1336/15

# UZASADNIENIE

Powódka E. K. wniosła pozew przeciwko K. K. (1) domagając się od pozwanej początkowo zapłaty kwoty 29.022,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 16 września 2002r. nabyła stanowiący odrębną nieruchomość, lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) o powierzchni 73,9 $m^2$. Ponieważ pozwana była w tym czasie żoną syna powódki M. K., powódka pozwoliła im na korzystanie z tego mieszkania. Wyrokiem z dnia 3 lipca 2014r. Sąd Okręgowy w Gdańsku rozwiązał to małżeństwo przez rozwód. Pozwana pozostała w tym mieszkaniu odmawiając jego opuszczenia, natomiast z uwagi na ustawiczne awantury urządzane przez pozwaną, syn powódki zamieszkał osobno. Pozwana w tym mieszkaniu samowolnie wymieniła zamki, samowolnie rozebrała ścianę działową, odmawiała ponoszenia kosztów utrzymania tego mieszkania, nie płaciła za zużytą energię elektryczną, gaz oraz wodę. W okresie zimowym pozwana celowo otwierała okna, by powiększyć koszty ogrzewania. Wszystkie koszty związane z utrzymaniem mieszkania ponosi powódka. Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2015r. Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał pozwanej, aby opuściła wraz z dziećmi przedmiotowy lokal, orzekając jednocześnie, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego, zaś wykonanie wyroku Sąd wstrzymał do czasu przedstawienia pozwanym oferty najmu lokalu socjalnego przez Gminę M. G.. Pismem z dnia 16 lipca 2014r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 2.604,47 zł tytułem zwrotu połowy kosztów eksploatacji przedmiotowego mieszkania za okres od stycznia do końca lipca 2014r. oraz kwoty po 1.000 zł za bezumowne użytkowanie mieszkania. Pozwana odmówiła zapłaty. W niniejszej sprawie powódka dochodzi zapłaty kwoty 2.604,47 zł z tytułu zwrotu połowy kosztów eksploatacyjnych od

stycznia do lipca 2014r., kwoty 12.418,24 zł tytułem kosztów poniesionych przez powódkę za okres od 1 sierpnia 2014r. do 30 września 2015r., a także kwoty 14.000 zł za bezumowne korzystanie z mieszkania za okres od 1 sierpnia 2014r. do 30 września 2015r.

(pozew k. 2-4, pismo procesowe powódki k. 73)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu pozwana przyznała, że mieszka razem z małoletnimi dziećmi w lokalu formalnie należącym do powódki, a także, że Sąd Rejonowy w Gdyni prawomocnie orzekł o ich eksmisji z tego lokalu. Jednocześnie pozwana wskazała, iż nie posiada innego mieszkania do którego mogłaby się przeprowadzić, nie stać jej na wynajęcie lokalu na wolnym rynku, a zapłaty czynszu za aktualne zajmowane mieszkanie nie musi dokonywać, albowiem były małżonek w trakcie procesu rozwodowego zapewnił Sąd Okręgowy w Gdańsku, że miejsce zamieszkania pozwanej nie zmieni się, a wszelkie koszty z tym faktem związane będzie on ponosił. Ta deklaracja byłego małżonka zadecydowała, że Sąd ustalił alimenty na dzieci w gotówce na stosunkowo skromnym poziomie, uwzględniając fakt, że pozwana nie będzie ponosiła kosztów eksploatacji lokalu. Złożone przez męża przyrzeczenie spowodowało, że Sąd odstąpił od orzekania o sposobie korzystania z mieszkania. Pozwana wskazała, iż po złośliwym wypowiedzeniu przez powódkę umowy o dostarczanie energii elektrycznej, sama zawarła taką umowę i od dawna za nią płaci. Powódka, która jest babcią dzieci pozwanej, pozbawiła je wody i ogrzewania, ale Sąd prawomocnie nakazał przywrócenie posiadania, nie rozstrzygając kto koszty tych mediów powinien opłacać. Pozwana wskazała, iż nie opłaca gazu, gdyż w budynku, w którym mieszka gazu nigdy nie było. Pozwana wskazała, iż sporne mieszkanie było prezentem ślubnym, tyle, że nigdy nie doszło do sformalizowania czynności darowizny aktem notarialnym. W związku z powyższym nigdy nie było spisanej żadnej umowy najmu. Zdaniem pozwanej, powódka winna skierować swoje roszczenia do byłego męża pozwanej.

(odpowiedź na pozew k. 31-32)

Pismem z dnia 12 czerwca 2017r. powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 11.200 zł z tytułu należności za bezumowne korzystanie z lokalu.

(pismo powódki z dnia 12 czerwca 2017r. k. 113-114)

***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartej przed notariuszem J. W., prowadzącym kancelarię notarialną w G. (rep. A 7218/2002), powódka E. K. nabyła prawo własności – stanowiącego odrębną nieruchomość – lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży rep. A 7218/2002 k. 7-8v, odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 15)

Na mocy umowy użyczenia powódka oddała wyżej opisany lokal mieszkalny nr (...) do używania swojemu synowi M. K. i jego ówczesnej żonie K. K. (1). Na mocy przedmiotowej umowy użyczenia pozwana i jej małżonek byli zobowiązani do ponoszenia opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media. M. K. zamieszkiwał w tym lokalu do sierpnia bądź września 2014r.

(dowód: przesłuchanie świadka M. K. płyta CD k. 84, przesłuchanie powódki E. K. płyta CD k. 84, przesłuchanie pozwanej K. K. (1) płyta CD k. 84)

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2014r. w sprawie o sygnaturze II C 2547/13 Sąd Okręgowy w Gdańsku rozwiązał przez rozwód związek małżeński zawarty przez K. K. (1) i M. K..

(okoliczność bezsporna)

E. K. wniosła do Sądu Rejonowego w Gdyni przeciwko K. K. (1) pozew, żądając nakazania pozwanej opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Odpis pozwu o eksmisję został K. K. (1) doręczony w dniu 6 maja 2015r.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze I C 1204/14 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał K. K. (1), a także K. K. (2) i O. K., aby opuścili, opróżnili i wydali E. K. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.. Nadto, Sąd orzekł, że pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu przedstawienia im oferty najmu lokalu socjalnego przez Gminę M. G.. Wyrok uprawomocnił się w dniu 24 czerwca 2015r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: zpo k. 46 akt Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1204/14, wyrok k. 63 tamże)

Pozwana K. K. (1) nadal mieszka w przedmiotowym lokalu, ponosząc wyłącznie opłaty za energię elektryczną, telewizję kablową oraz Internet. Natomiast, opłaty eksploatacyjne i opłaty za pozostałe media ponosi powódka.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o przesłuchanie pozwanej K. K. (1) płyta CD k. 84)

Należne na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) przy ul. (...) w G. opłaty eksploatacyjne za przedmiotowy lokal mieszkalny nr (...) za okres od dnia wypowiedzenia umowy użyczenia do dnia 30 września 2015r. wynosiły:

- 450,97 zł za maj 2015r.;

- 450,97 zł za czerwiec 2015r.,

- 450,97 zł za lipiec 2015r.,

- 449,50 zł za sierpień 2015r.,

- 449,50 zł za wrzesień 2015r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o kartotekę finansową za okres od 1 sierpnia 2014r. do dnia 30 września 2015r. k. 14)

Gdyby powódka mogła swobodnie korzystać z wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) to w okresie od dnia 1 sierpnia 2014r. do dnia 30 września 2015r. z tytułu czynszu najmu mogłaby na wolnym rynku uzyskać łącznie kwotę 25.200 zł, przy czym miesięczna stawka czynszu w całym powyższym okresie wynosiła 1.800 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów J. M. k. 93-108 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 143-143v)

Pozwana K. K. (1) osiąga dochód w postaci zasiłku chorobowego w kwocie 1.600 zł, świadczenia 500+ w kwocie 500 zł oraz alimentów w kwocie 62 zł. Pozwana sama wychowuje dwójkę dzieci: syna K. (ur. (...)) i córkę O. (ur. (...)). Pozwana ponosi wydatki na opłaty za energię elektryczną (około 277,12 zł miesięcznie), opłaty za media i telefony (około 214,52 zł miesięcznie), spłatę rat kredytu (78 zł), opłaty za miejsce postojowe (22 zł), zakup leków (70 zł miesięcznie), a także ponosi koszty związane z zajęciami sportowymi syna (około 600 zł miesięcznie).

(dowód: przesłuchanie pozwanej K. K. (1) płyta CD k. 84, oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania k. 191-194)

***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadka M. K., dowodu z przesłuchania stron, a także dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów J. M..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrzył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni w sprawie o eksmisję, wyroku rozwodowego, aktu notarialnego czy też odpisu z księgi wieczystej mają charakter dokumentów urzędowych, które korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. Nadto, za w pełni wiarygodne należało uznać także wymienione powyżej dokumenty prywatne, w szczególności kartoteki finansowe sporządzone przez administratora wspólnoty mieszkaniowej, albowiem autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana przez stronę pozwaną. Poza tym, treść i forma powyższych dokumentów nie budzi także żadnych wątpliwości Sądu. Przedmiotowe dokumenty nie noszą bowiem żadnych śladów podrobienia, przerobienia ani innej ingerencji w ich treść, a nadto zostały prawidłowo poświadczone za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika powódki będącego adwokatem.

Za wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał również opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów J. M.. W ocenie Sądu przedmiotowa opinia została sporządzona rzetelnie, fachowo, na podstawie oględzin nieruchomości oraz dokumentów zawartych w aktach sprawy. Co prawda, strona pozwana wniosła liczne zarzuty do przedmiotowej opinii, kwestionując przedstawione przez biegłego wyliczenie możliwego do uzyskania czynszu za najem przedmiotowego mieszkania przy ul. (...) w G., niemniej w opinii uzupełniającej biegły J. M. zdołał w sposób rzeczowy i przekonujący odnieść się do wszystkich zarzutów pozwanej, rozwiewając wszelkie wątpliwości co do sposobu ustalenia czynszu. Kwestionując opinię biegłego, pozwana przede wszystkim podnosiła, że kwotę czynszu należało określić z wyłączeniem miejsca postojowego znajdującego się w hali garażowej, które stanowi własność pozwanej i jej byłego męża, a także z pominięciem wyposażenia mieszkania, które zostało sfinansowane ze środków pieniężnych pochodzących z majątku wspólnego pozwanej i syna powódki. Ponadto, w ocenie pozwanej, biegły nieprawidłowo przyjął, że nieruchomość będąca przedmiotem opinii jest położona w atrakcyjnym miejscu jak L. czy G., gdzie nie ma lokali o niskim standardzie. Wreszcie, pozwana podniosła, iż biegły niewłaściwie określił rynek nieruchomości, zawyżając w ten sposób stawkę czynszu, gdyż ujął w opinii lokale znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta i dworca kolejowego G. położone przy ul. (...) i ul. (...). Odnosząc się do zarzutów pozwanej biegły J. M. wskazał, iż sporządzona przezeń opinia nie obejmuje ani miejsca postojowego ani też nie uwzględnia wyposażenia lokalu w sprzęty. Jak wyjaśnił, przy sporządzaniu opinii uwzględnił tylko te części lokalu, stanowiące części składowe nieruchomości, które są niedemontowane bez naruszenia ich przydatności do użytkowania jak: okna, drzwi wewnętrzne, wykończenia podłóg, posadzki, wymalowania, okładziny ścienne, zabudowy, sprzęt sanitarny oraz zabudowa kuchenna. Natomiast pominął przy wycenie wszelkie ruchomości, które nie są powiązane trwale z lokalem, tj. umeblowanie, firany, zasłony, elementy zdobnicze oraz pozostałe mienie ruchome, które mogą być z niego w każdej chwili usunięte bez utraty przydatności do użytkowania. Bezzasadny okazał się również zarzut dotyczący oceny atrakcyjności położenia lokalu. Jak wyjaśnił biegły do wyceny przyjął rynek ograniczony wyłącznie do dzielnic G. i L. i na tle takiego rynku atrakcyjność położenia przedmiotowego lokalu ocenił jako przeciętną i nigdzie w opinii nie stwierdził, że wyceniany lokal położony jest w atrakcyjnym miejscu. Biegły wskazał również, że w opinii uwzględniono zarówno lokale o niskim jak i o bardzo niskim standardzie. Brak było pod również podstaw do uwzględnienia zarzutu dotyczącego zawyżenia stawki czynszu poprzez uwzględnienie w wycenie lokali położonych przy ul. (...) i przy ul. (...). Jak zauważył biegły ofertowe stawki jednostkowe za ww. lokale wynoszą odpowiednio 28,77 zł/$m^2$ oraz 20,21 zł/$m^2$, a więc poniżej oszacowanej stawki wywoławczej dla przedmiotowego lokalu w wysokości 29,06 zł/$m^2$. Biegły zwrócił przy tym uwagę, że najwyższe stawki jednostkowe dotyczą lokali przy ul. (...) i ul. (...), a więc lokali położonych w bardzo podobnej, nieodległej lokalizacji i w podobnym, nowym budownictwie, co wyceniany lokal. W ocenie Sądu, po uzupełnieniu, przedstawiona przez biegłego J. M. opinia jest jasna, logiczna, kompletna, nie zawiera żadnych luk czy sprzeczności, a także nie budzi wątpliwości Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego czy wiedzy powszechnej. W tym stanie rzeczy Sąd nie znalazł żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej przedmiotowej opinii.

W zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy za wiarygodne należało również uznać również zeznania świadka M. K. oraz zeznania stron. Przede wszystkim zarówno z zeznań powódki, jak również zeznań pozwanej wynika, że pomiędzy stronami doszło do nawiązania stosunku użyczenia. Różnice w tej kwestii pojawiły się natomiast w zakresie ustalenia daty zawarcia takiej umowy oraz formy umowy. Zdaniem pozwanej umowa została zawarta na piśmie w 2002r., a wedle powódki umowa została zawarta w formie pisemnej w 2013r. wyłącznie z M. K.. Jednakże należy zauważyć, iż we wcześniejszych zeznaniach powódka wskazała, że udostępniła przedmiotowe mieszkanie synowi i jego żonie tj. pozwanej w 2002r., co jednoznacznie wskazuje, że stroną umowy użyczenia była także pozwana. Strony zgodnie zeznały natomiast, że pozwana nie ponosi opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotowego mieszkania, a koszty te ponoszone są wyłącznie przez powódkę. Żadnych wątpliwości nie budzą również zeznania pozwanej co do jej sytuacji finansowej i majątkowej. Zeznania K. K. (1) w tym zakresie należało uznać za szczere, spójne i niesprzeczne z żadnymi innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie.

Rozważając podstawę prawną powództwa, należy zauważyć, iż w piśmie procesowym z dnia 18 października 2016r. (k. 73) powódka oświadczyła, że domaga się zapłaty należności za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) za okres od dnia 1 stycznia 2014r. do 30 września 2015r., w tym kwoty 2.604,47 zł z tytułu zwrotu połowy kosztów eksploatacyjnych od stycznia do lipca 2014r., kwoty 12.418,24 zł tytułem kosztów poniesionych w okresie od 1 sierpnia 2014r. do 30 września 2015r., a także kwoty 14.000 zł tytułem równowartości utraconego czynszu najmu za okres od 1 sierpnia 2014r. do 30 września 2015r. (w toku postępowania powództwo w zakresie ostatniego żądania rozszerzyła o kwotę 11.200 zł). W tym stanie rzeczy przyjąć należało, że swoje roszczenie powódka wywodzi z treści przepisów art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc. Tradycyjnie przyjmuje się, iż roszczenia uzupełniające przysługują właścicielowi, który dysponuje roszczeniem windykacyjnym i mają one na celu naprawienie uszczerbków wynikających z pozbawienia właściciela możliwości korzystania z należącej do niego rzeczy. Roszczenia te uzupełniają zatem roszczenie windykacyjne. Zgodnie z treścią art. 225 kc obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Natomiast stosownie do art. 224 § 2 kc od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Przewidziane w art. 224 § 2 kc roszczenie o wynagrodzenie jest niezależne od woli właściciela, by rzecz odzyskać, wynika ono bowiem z samego faktu władania jego rzeczą przez osobę, która nie ma do tego żadnego tytułu prawnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 maja 2011r., I ACa 212/11, L.). Podstawowym roszczeniem zaliczanym do kategorii roszczeń uzupełniających jest roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy, którego celem i istotą jest przyznanie właścicielowi rekompensaty z tytułu utraty możliwości dysponowania własną rzeczą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008r., IV CSK 529/07, L.). Właściwym więc kryterium ustalania wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975r., II CR 208/75, L.). Podkreślić należy, iż roszczenie o wynagrodzenie przewidziane w 224 § 2 i art. 225 kc łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego (gdyż może zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz wynajął) oraz roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (gdyż może zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku bezprawnego korzystania). Dlatego regulacja roszczeń uzupełniających łączy w sobie pierwiastki obu roszczeń i jako lex specialis wyłącza stosowanie przepisów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia oraz zasad odpowiedzialności odszkodowawczej w zakresie przewidzianych roszczeń właściciela wobec posiadacza (por. uchwała SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, Nr 4, poz. 53).

W świetle przytoczonych powyżej przepisów, podstawową przesłankę warunkującą dochodzenie roszczeń z tytułu bezumownego korzystania, stanowi brak tytułu prawnego do nieruchomości po stronie pozwanego. W niniejszej sprawie bezsporne jest, że pozwana aktualnie takiego tytułu nie posiada. Kwestię tę przesądził bowiem Sąd Rejonowy w Gdyni wyrokiem z dnia 2 czerwca 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze I C 1204/14, w którym nakazał m.in. pozwanej K. K. (1), aby opuściła, opróżniła i wydała E. K. lokal mieszkalny przy ul. (...) w G.. Nadto, Sąd orzekł, że pozwanej przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego przez Gminę M. G.. Zważywszy jednak, że roszczenie powódki wywodzone z przepisów o bezumownym korzystaniu, obejmuje okres sprzed wydania wyroku eksmisyjnego, to w pierwszej kolejności należało ustalić w jakim okresie pozwanej K. K. (1) przysługiwał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Z zeznań powódki E. K. złożonych na rozprawie w dniu 7 lutego 2017r. wynika, że po zakupie przedmiotowego mieszkania (2002) udostępniła je swojemu synowi M. K. i jego żonie – pozwanej K. K. (1), pozostającym podówczas w związku małżeńskim. Jak wskazała, pozwana wraz z mężem przyrzekli, że będą płacili za mieszkanie. Powyższe zeznania potwierdził świadek M. K.. W toku niniejszego postępowania pozwana podniosła, że w trakcie postępowania o alimenty toczącego się przed Sądem Rejonowym w Gdyni pod sygnaturą III Rc 227/13 M. K. okazał umowę użyczenia spornego lokalu. Odpis tego dokumentu jednak nie znajduje się w aktach sprawy rodzinnej. W toku niniejszego postępowania strona powodowa przedłożyła natomiast oryginał umowy użyczenia zawartej pomiędzy E. K. a M. K. na czas nieokreślony. Na przedmiotowym dokumencie widnieje data zawarcia umowy 20 maja 2013r., jednakże data ta została przerobiona, a faktyczna data trudna jest do ustalenia. Na rozprawie w dniu 22 marca 2018r. pełnomocnik powódki wskazał, że umowa została zawarta w 2008r. Z kolei, według powódki data 20 maja 2013r. stanowi rzeczywistą datę podpisania umowy. W ocenie Sądu kwestia ustalenia daty podpisania powyższej jest w rzeczywistości bez znaczenia. W świetle przywołanych powyżej zeznań powódki bowiem nie ulega wątpliwości, że już w 2002r. powódka oddała przedmiotowy lokal do używania zarówno synowi jak i swojej ówczesnej synowej. Zeznania o podobnej treści powódka złożyła również w sprawie o eksmisję pozwanej ze spornego lokalu. Na podstawie zeznań powódki należy przyjąć, że stroną umowy użyczenia była również pozwana. Zgodnie zaś z treścią art. 917 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Użyczenie polega na pozbawieniu się przez użyczającego użytku rzeczy dla wygody biorącego. Umowa użyczenia motywowana jest najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjścia z pomocą osobom bliskim. Ma na celu przysporzenie korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego (por. uchwała SN z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, Biul. SN 2009, Nr 3; wyrok SN z dnia 3 grudnia 2009r., II CSK 550/09, L.). Nie ulega wątpliwości, że taki właśnie charakter miała umowa zawarta pomiędzy stronami. Odwołując się do kryteriów rodzinnych, powódka zamierzała zaspokoić potrzeby mieszkaniowe syna i jego rodziny. Jednocześnie, powódka nie żądała od nich żadnego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, lecz jedynie ponoszenia opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media. Przesądziwszy powyższe, w dalszej kolejności należało ustalić, kiedy stosunek użyczenia ustał. Zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie pozwala uznać, że do wypowiedzenia umowy użyczenia doszło przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego przez powódkę. Co prawda do pozwu powódka dołączyła wezwanie datowane na dzień 16 lipca 2014r. wzywające pozwaną do wydania ww. nieruchomości i jej opuszczenia w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 lipca 2014r., jednakże powódka nie wykazała, w jakiej dacie pismo to zostało doręczone pozwanej i czy w ogóle zostało doręczone. Natomiast, w sprawie o eksmisję powódka zeznała, że pierwsze pisemne wezwanie do wydania tego lokalu stanowił pozew złożony w sprawie I C 1204/14 (vide: protokół rozprawy z dnia 26 maja 2015r. k. 58). Dlatego też należało uznać, że do wypowiedzenia stosunku użyczenia doszło dopiero z chwilą doręczenia pozwanej pozwu o eksmisję. Jak wynika ze zwrotnego potwierdzenia odbioru znajdującego się w aktach sprawy I C 1204/14 pozew został pozwanej doręczony w dniu 6 maja 2015r. W związku z powyższym należało uznać, że dopiero od dnia 7 maja 2015r. pozwana nie posiada żadnego tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu. Z chwilą doręczenia pozwu pozwana pozostawała w złej wierze i miała świadomość braku tytułu do dalszego zajmowania przedmiotowego mieszkania.

Jak podkreśla się w doktrynie posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną (por.: T. Dybowski, Ochrona własności w

polskim prawie cywilnym. Rei vindicatio - actio negatoria, Warszawa 1969, s. 188). 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" (por.: S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1999, s. 317). Konkretniej rzecz ujmując można stwierdzić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (por.: E. Skowrońska-Bocian [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. K. Pietrzykowskiego, t. I, Warszawa 1999, s. 532). Zasadniczo w grę będzie wchodziła średnia stawka rynkowa (por.: T. Dybowski, Ochrona..., s. 188; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 317). W orzecznictwie wskazuje się, iż wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania powinno odpowiadać kwocie, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por.: wyrok SN z dnia 23 maja 1975r. II CR 208/75 LEX 7707). Ponadto – jak wskazuje się w orzecznictwie – podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne, jakie z tej nieruchomości mógł uzyskać właściciel, zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia (por.: wyrok SN z dnia 15 września 2005r., II CK 61/05, LEX nr 221729). Kierując się powyższymi kryteriami Sąd dopuścił – na wniosek strony powodowej – dowód z opinii biegłego sądowego do spraw czynszów na okoliczność ustalenia wysokości czynszu wolnorynkowego, jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu najmu spornego lokalu mieszkalnego na wolnym rynku. W przedłożonej opinii biegły J. M. wskazał, że miesięczna stawka czynszu, za jaki powódka mogłaby wynająć sporny lokal, wynosi 1.800 zł. Podkreślić należy, iż strona powodowa domagała się w niniejszej sprawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu obejmującego utracony czynsz najmu za okres od dnia 1 sierpnia 2014r. do dnia 30 września 2015r. Tymczasem, jak wskazano powyżej pozwana bezumownie korzystała z przedmiotowego lokalu dopiero od dnia 7 maja 2015r. Zatem, należało przyjąć, że roszczenie powódki jest uzasadnione jedynie za okres od dnia 7 maja 2015r. do dnia 30 września 2015r. tj. za okres pięciu miesięcy. Przyjmując zatem stawkę wskazaną przez biegłego, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9.000 zł.

Zważyć należy, iż roszczenie powódki z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, poza utraconym czynszem, obejmowało także opłaty związane z korzystaniem z tego lokalu za okres od dnia 1 stycznia 2014r. do dnia 30 września 2015r. Jednocześnie, wobec jednoznacznego sformułowania zawartego w piśmie procesowym z dnia 18 października 2016r. należało uznać, że całość tego roszczenia dotyczy okresu bezumownego. Stosownie jednak do poczynionych powyżej ustaleń, uznać należało, że pozwana bezumownie korzystała z przedmiotowego lokalu dopiero od dnia 7 maja 2015r. Stąd też, roszczenie w kształcie ostatecznie sprecyzowanym w piśmie z dnia 18 października 2016r. zasługiwało na uwzględnienie jedynie za okres od dnia 7 maja 2015r. do dnia 30 września 2015r. Bez wątpienia w tym okresie powódka była pozbawiona możliwości wykonywania prawa własności w granicach określonych w art. 140 k.c., w szczególności nie mogła rozporządzać przedmiotowym lokalem, wynająć czy sprzedać go, albowiem lokal był bezumownie zajmowany przez pozwaną. Bezsporne było, że pozwana nie pokrywała w tym czasie żadnych kosztów utrzymania lokalu, a cały ciężar ponoszenia spornych opłat spoczął na powódce, mimo że nie miała ona możliwości korzystania z lokalu. Z tegoż względu nie budzi wątpliwości, że gdyby powódka mogła swobodnie korzystać z przedmiotu swojej własności mogłaby np. lokal sprzedać, wskutek czego odpadłby obowiązek ponoszenia spornych opłat albo mogłaby zaoferować lokal do wynajęcia na wolnym rynku, przerzucając obowiązek zapłaty na najemców. Nie mając jednak takiej możliwości, z uwagi na zajmowanie lokalu przez pozwaną, powódka zmuszona była w całości opłacać koszty związane z eksploatacją lokalu. Podkreślić należy, iż łączna kwota opłat eksploatacyjnych należnych za okres od dnia 7 maja 2015r. do dnia 30 września 2015r. wynosi 2.251,91 zł. Wysokość kosztów w tym względzie powódka wykazała za pomocą dokumentów prywatnych tj. kartotek finansowych wystawionych przez administratora wspólnoty mieszkaniowej.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności – na mocy art. 224 kc i 225 kc Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki łącznie kwotę 11.251,91 zł tytułem należności za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od dnia 7 maja 2015r. do dnia 30 września 2015r. Na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. od powyższej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 30 października 2015r. do dnia zapłaty.

Natomiast, za okres wcześniejszy tj. od dnia 1 stycznia 2014r. do dnia 6 maja 2015r. – na mocy powyższych przepisów stosowanych a contrario - powództwo należało oddalić, albowiem w tym okresie pozwana posiadała tytuł prawny do przedmiotowego lokalu wynikający z zawartej z powódką umowy użyczenia, natomiast w piśmie z dnia 18 października 2016r. powódka sprecyzowała, że całość roszczenia dotyczy okresu bezumownego.

Na podstawie przepisu art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążania pozwanej kosztami procesu, uznając, iż w niniejszej sprawie zachodzi szczególny przypadek o jakim mowa w przepisie art. 102 kpc. Nie ulega wątpliwości, że przepis art. 102 kpc urzeczywistnia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Zważyć jednak należy, iż nieskonkretyzowanie w tym przepisie „wypadków szczególnie uzasadnionych" oznacza, że to sądowi rozstrzygającemu sprawę została pozostawiona ocena, czy całokształt okoliczności pozwala na uznanie, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, przemawiający za nieobciążaniem strony przegrywającej spór kosztami procesu w całości lub w części. Takie stanowisko znajduje również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z dnia 2 października 2015r. I ACa 2058/14 LEX nr 1820933 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że sposób skorzystania z przepisu art. 102 kpc jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór. Ustalenie, czy w danych okolicznościach zachodzą "wypadki szczególnie uzasadnione", ustawodawca pozostawia swobodnej ocenie sądu, która następuje niezależnie od przyznanego zwolnienia od kosztów sądowych. Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 lutego 2011r. II PZ 1/11 trudna sytuacja życiowa, majątkowa, zdrowotna, osobista, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 kpc. Dokonując tej oceny sąd orzekający winien kierować się własnym poczuciem sprawiedliwości, a podważenie oceny tego sądu wymaga wykazania że jest ona wadliwa. Nadto, należy zwrócić uwagę, że zastosowanie przepisu art. 102 kpc nie wymaga osobnego wniosku od strony przegrywającej. Powinno ono być ocenione w całokształcie okoliczności konkretnego przypadku, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego do kręgu tych okoliczności zalicza się między innymi ciężką sytuację strony przegrywającej (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1972r., I PR 423/72, OSNC 1973, Nr 7-8, poz. 138).

Odstępując od obciążania pozwanej kosztami procesu Sąd miał na uwadze jej trudną sytuację finansową i osobistą. Jak wynika z zeznań pozwanej, a także przedłożonych przez nią dokumentów, pozwana wychowuje samotnie dwoje dzieci, a ojciec dzieci – mimo orzeczenia sądu w przedmiocie przyznania alimentów – nie wywiązuje się ze swojego obowiązku partycypowania w kosztach utrzymania dzieci i ma znaczne zadłużenie z tytułu świadczeń alimentacyjnych. W tym stanie rzeczy na dochód pozwanej składa się jedynie zasiłek chorobowy w kwocie 1600 zł, świadczenie 500+ w wysokości 500 zł, a także alimenty w wysokości 62 zł. Powyższy, przekraczający ledwie kwotę 2.100 zł, dochód przeznaczany jest w całości na utrzymanie trzyosobowej rodziny, w tym na opłaty za energię elektryczną (około 277,12 zł miesięcznie), opłaty za media i telefony (214,52 zł miesięcznie), spłatę rat kredytu (78 zł), opłaty za miejsce postojowe (22 zł), zakup leków (70 zł miesięcznie), a także na zaspokojenie pozostałych potrzeb egzystencjonalnych (wyżywienie, zakup środków czystości, niezbędnej odzieży, obuwia, przyborów szkolnych). Dodatkowo, z uwagi na fakt, że były mąż pozwanej nie dokłada się do utrzymania dzieci, z powyższych dochodów pozwana zmuszona jest ponosić także wydatki związane z zajęciami pozalekcyjnymi dzieci (zajęcia sportowe syna). W tym stanie rzeczy obciążenie pozwanej nawet częścią kosztów procesu może wpłynąć tylko i wyłącznie na pogorszenie i tak złej sytuacji materialnej pozwanej i jej dzieci i spowodować, że nie będzie miała wystarczających środków na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania. Dlatego też sytuacja majątkowa i osobista pozwanej przemawia za odstąpieniem od obciążania jej kosztami procesu.

Natomiast, na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 3, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od powódki – w stosunku w jakim przegrała niniejszy spór – kwotę 1.526,80 zł tytułem brakujących kosztów opinii biegłego. Zważyć bowiem należy, iż w niniejszej sprawie powódka uległa w 72 %, zaś łączny koszt opinii biegłego wyniósł 2.120,58 zł i został w całości pokryty ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni.