

Sygn. akt: I C 464/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie w Wydziale I Cywilnym

w składzie: Przewodniczący Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sąd. Aleksandra Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **O. Ż. (1)**

przeciwko **S. Ż. (1) i M. Ż. (1)**

o **zapłatę**

i sprawy z powództwa **O. Ż. (1)**

przeciwko **S. Ż. (1), M. Ż. (1) i M. Ż. (2)**

przy interwencji ubocznej **Gminy O.**

o **wydanie nieruchomości**

oraz sprawy z powództwa wzajemnego **S. Ż. (1), M. Ż. (1) i M. Ż. (2)**

przeciwko **O. Ż.**

o **zapłatę**

I. 1. zasądza na rzecz powoda O. Ż. (1) od:

- **pozwanego S. Ż. (1) kwotę 24.640 (dwadzieścia cztery tysiące sześćset czterdzieści) zł z odsetkami ustawowymi od dnia 28 maja 2015 do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie nie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia 20 lipca 2016 r.**

- **pozwanym S. Ż. (1) i M. Ż. (1) na rzecz powoda solidarnie kwotę 36.300 (trzydzieści sześć tysięcy trzysta) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, z tym, że od kwot:**

- **22.720 (dwadzieścia dwa tysiące siedemset dwadziescia) zł od dnia 21 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,**

- **13.580 (trzynaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt) zł od dnia 31 października 2017 r. do dnia zapłaty,**

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

3. zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 7.366 zł 75 gr (siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

4. nie obciąża pozwanych kosztami sądowymi zaliczkowo pokrytymi przez Skarb Państwa,

II. 1. nakazuje pozwanym S. Ż. (1), M. Ż. (1) i M. Ż. (2) aby opuścili, opróżnili i wydali powodowi O. Ż. nieruchomości położoną w O. przy ul. (...) w terminie do 1 lipca 2018 r.,

2. pozostałym zakresie powództwo o wydanie oddala,

3. nie przyznaje pozwanym prawa do lokalu socjalnego,

4. oddala powództwo wzajemne S. Ż. (1), M. Ż. (1) i M. Ż. (2) przeciwko O. Ż. o zapłatę,

5. zasądza od pozwanych - powodów wzajemnych: S. Ż. (1), M. Ż. (1) i M. Ż. (2) na rzecz powoda – pozwanego wzajemnego kwotę 4.140 (cztery tysiące sto czterdzieści) zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

6. zasądza od pozwanych na rzecz interwenienta ubocznego Gminy O. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście zł) zł tytułem kosztów wynagrodzenia pełnomocnika,

7. zasądza od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie na rzecz radcy prawnej A. S. kwotę 4.800 (cztery tysiące osiemset) zł, powiększoną o należną od tej kwoty stawkę podatku VAT, tytułem pełnomocnictwa ustanowionego z urzędu,

8. nie obciąża pozwanych – powodów wzajemnych kosztami sądowymi zaliczkowo pokrytymi przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 464/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 lipca 2016 r. małoletni powód O. Ż. (2) reprezentowany przez rodziców P. Ż. i J. Ż. (1), wniósł o zasądzenie od pozwanych S. Ż. (1) i M. Ż. (1) solidarnie kwoty 84.000 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od:

a) kwoty 70.000 zł od dnia 28 maja 2015 r. do dnia zapłaty,

b) kwoty 14.000 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Jednocześnie wniósł o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz solidarnie kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, w dniu (...) r. J. Ż. (2) (babcia powoda) darowała mu nieruchomości położoną w O. przy ulicy (...). Wcześniej, nieruchomości ta od 2002 r. była zamieszkiwana przez pozwanego, do którego od 2004 r. dołączyła pozwana. Przedstawiciele małoletniego powoda wielokrotnie zwracali się do pozwanych z prośbą o opuszczenie przedmiotowej nieruchomości, jednak bezskutecznie. Pismem z dnia 29 stycznia 2013 r. pozwani zostali wezwani do niezwłocznego opuszczenia i wydania nieruchomości, przy czym wezwanie zostało pozostawione bez odpowiedzi. Następnie w kolejnych pismach powód wzywał pozwanych do uregulowania kwoty 70.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości za okres od lutego 2013 r. do maja 2015 r. Aktualnie na dochodzoną kwotę składa się okres bezumownego korzystania obejmujący czas od lutego 2013 r. do lipca 2016 r. (42 miesiące po 2.000 zł czynszu miesięcznie). Do dnia wytoczenia powództwa należność nie została uregulowana (k. 3-6).

Postanowieniem z dnia 6 września 2016 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie przekazał tut. Sądowi sprawię X C 2686/14 na podstawie art. 205 k.p.c. w zw. z art. 219 k.p.c., celem łącznego rozpoznania (k. 610).

W sprawie X C 2686/14 wytoczonej przez małoletniego O. Ż. (1) reprezentowanego przez przedstawicieli ustawowych P. Ż. i J. Ż. (1) przeciwko S. Ż. (1), M. Ż. (1) i małoletniemu M. Ż. (2), małoletni powód żądał:

a) nakazania pozwanym opróżnienia z osób i rzeczy nieruchomości objętej umową darowizny z dnia (...) r.,

b) wydania powodowi powyższej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny położonej przy ulicy (...) w O., dla której prowadzona jest przez SR w Olsztynie księga wieczysta nr Kw (...).

Jednocześnie wniósł o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Okoliczności faktyczne uzasadniające powyższe żądanie są zbieżne z argumentacją pozwu w sprawie o zapłatę. Powód wskazał nadto, że pozwaną M. Ż. (1) łączyła umowa najmu z wcześniejszą właścicielką nieruchomości J. Ż. (2) (babcią powoda). Pozwani zostali na piśmie wezwani do opuszczenia zajmowanego budynku oraz nieruchomości gruntowej, co nie przyniosło rezultatu (k. 61-62).

W odpowiedzi pozwani S. Ż. (1) i M. Ż. (1) nie odnieśli się merytorycznie do żądań powoda. Oświadczyli, że budynek przy ulicy (...) w O. zajmują wspólnie na podstawie ustnej umowy użyczenia, a której powód nie wypowiedział. Z ostrożności procesowej wnieśli o przyznania im lokalu zamiennego. Wskazali, że od wielu lat rodziny są skonfliktowane i toczą spory sądowe dotyczące wzajemnych rozliczeń i nakładów poczynionych na sporną nieruchomość. W okresie zamieszkiwania na nieruchomości powoda poczynili nakłady na 80.000 zł, dlatego na podstawie art. 461 k.c. dokonali zatrzymania nieruchomości (k. 91-92).

Na skutek zawiadomienia Gminy przez Sąd o toczącym się postępowaniu, pismem z dnia 4 grudnia 2014 r. Gmina O. zgłosiła interwencję uboczną po stronie powoda. Interwenant wniósł o orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Wniósł także o nieprzyznawanie pozwanym prawa do lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu interwencji, Gmina O. wskazała, że zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, pozwani nie należą do grona osób, którym obligatoryjnie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Nadto wskazała, że pozwani posiadają możliwości do samodzielnego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Duże potrzeby mieszkaniowe najuboższych mieszkańców, zobowiązuje Gminę do racjonalnego dysponowania posiadanymi zasobami (k. 132-133).

Ustosunkowując się merytorycznie do zgłoszonych przez powoda żądań, pozwani, S. Ż. (1), M. Ż. (1) i małoletni M. Ż. (2) reprezentowany przez rodziców S. i M. Ż. (1) pismem z dnia 8 grudnia 2014 r., złożyli odpowiedź na pozew w sprawie X C 2686/14, w której wnosili o:

- a) oddalenie powództwa w całości,
- b) zasądzenie od powoda na ich rzecz kwoty 60.132,71 zł tytułem nakładów koniecznych poniesionych na nieruchomość położoną w O. przy ulicy (...) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, wytaczając w tym zakresie powództwo wzajemne,
- c) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych.

Z ostrożności procesowej, w przypadku nieuwzględnienia powództwa wzajemnego pozwani wnieśli:

- o orzeczenie prawa do lokalu socjalnego,
- nieobciążanie ich kosztami na podstawie art. 102 k.p.c.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, pozwani wskazali, że przedmiotową nieruchomość zajmują na podstawie ustnej umowy użyczenia zawartej z J. Ż. (2). Głównym motywem złożenia pozwu przez małoletniego powoda są konflikty na tle wspólnie prowadzonej działalności gospodarczej, która jest częścią spadku po zmarłym ojcu P. Ż. i S. Ż. (1).

Uzasadniając pozew wzajemny, pozwani (powodowie wzajemni), wskazali, że w momencie wprowadzania się do lokalu, stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał normalne korzystanie – zamieszkiwanie. Pozwani poczynili wiele remontów na łączny koszt 60.132,71 zł. Wskazali, że opuszczenie nieruchomości doprowadzi powoda do

bezpodstawnego wzbogacenia się, a z uwagi na niezwrócenie pozwanym (powodom wzajemnym) poniesionych przez nich nakładów, pozwani korzystają z prawa zatrzymania nieruchomości na podstawie art. 461 k.c. (k. 138-143 i 204).

W odpowiedzi na pozew wzajemny powód (pozwany wzajemny) wniósł o:

- oddalenie powództwa wzajemnego,
- zasądzenie od pozwanych powodów wzajemnych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych

Argumentując swoje stanowisko zakwestionował zarówno co do zasady jak i co do wysokości żądania pozwanych (powodów wzajemnych). Wskazał, że wytoczenie powództwo było podyktowane naruszeniem przez pozwanych posiadania spornej nieruchomości, zatem powództwo wzajemne jest niedopuszczalne. Nadto, wskazał, że roszczenie pozwanego (powoda wzajemnego) nie pozostaje w związku z roszczeniem powoda i nie nadaje się do potrącenia. Nadto wskazał, że jest przedwczesne, gdyż zwrotu jakichkolwiek nakładów jest wymagalny dopiero od momentu wydania rzeczy właścicielowi. Jednocześnie zaprzeczył aby pozwani zajmowali sporną nieruchomość na podstawie ustnej umowy użyczenia, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał im normalne korzystanie z rzeczy, jak również aby pozwani ponieśli nakłady we wskazanej kwocie. W ocenie powoda (pozwanego wzajemnego), zgłoszone roszczenie nie jest w żaden sposób udowodnione (k. 228-230).

Z uwagi na przyznanie pozwanemu S. Ż. (1) pełnomocnika z urzędu, pismem z dnia 29 września 2015 r. wniósł o oddalenie powództw w całości, podtrzymał złożone wcześniej powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 60.132,71 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Wniósł również o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej wykonywanej z urzędu.

Wniosek o oddalenie powództwa oparł na art. 5 k.c., tj. jego sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Z uwagi to, że powództwo o wydanie nieruchomości zostało oparte na przepisach dotyczących ochrony posiadania, podniósł zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazał, że nakłady finansowe na spornej nieruchomości przy ulicy (...) były dokonywane za zgodą i wiedzą powoda (pozwanego wzajemnego). Prace remontowe były wykonywane przez pozwanego (powoda wzajemnego) w okresie 2007-2011. Nieruchomość wymagała gruntownego remontu wszystkich jej pomieszczeń. Pozwany (powód wzajemny) wskazał, że był dzierżycielem przedmiotowej nieruchomości. Strony nie łączył żaden stosunek obligacyjny. Wyłącznie tam zamieszkiwał i władał nią na rzecz powoda, a wcześniej na rzecz swojej matki J. Ż. (2). Z uwagi na zakres poczynionych nakładów i brak zaspokojenia z tego tytułu przez powoda, pozwany zgłosił zarzut zatrzymania w myśl art. 461 § 1 k.c. (k. 298-317).

Pismem z dnia 23 października 2015 r. powód (pozwany wzajemny) sprecyzował żądanie wskazując, że żądanie wydania nieruchomości wywodzi z art. 222 § 1 k.c. (k. 342).

Pismem procesowym pozwani S. Ż. (1) i M. Ż. (1), reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o oddalenie powództwa. Argumentując, wskazali, że jest ono sprzeczne z zasadami współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. Nadto z ostrożności procesowej, wskazali, że są dzierżycielami nieruchomości stanowiącej własność powoda, a nie posiadaczami samoistnymi lub zależnymi. Dlatego w sprawie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie posiadają legitymacji biernej, co uzasadnia w ich ocenie oddalenie powództwa w całości (k. 842-848).

Pismem procesowym z dnia 13 października 2017 r. powód (pozwany wzajemny) rozszerzył powództwo o zapłatę o dalszą kwotę 13.580 zł. Aktualnie dochodzi zapłaty od pozwanych S. Ż. (1) i M. Ż. (1) solidarnie kwoty 97.580 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot:

- a) od 70.000 zł od dnia 28 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- b) od 14.000 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- c) od 13.580 zł od dnia wniesienia pisma rozszerzającego powództwo do dnia zapłaty,

d) oraz koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że rozszerza powództwo o dalsze okresy bezumownego korzystania, a mianowicie za okres od sierpnia 2016 r. do lipca 2017 r. Kwotę wyliczył w oparciu o opinię biegłego tj. 5.600 zł (5 miesięcy z 1.120) oraz 7.980 zł (7 miesięcy z 1.1140 zł, łącznie 13.580 zł (k. 1173-1174).

W odpowiedzi na rozszerzenie powództwa, pozwani (powodowie wzajemni) wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Z ostrożności procesowej zakwestionowali wysokość dochodzonego roszczenia. W ich ocenie rozszerzenie powództwa jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, z zasadą sprawiedliwości społecznej i słuszności. Wskazali, że obecna sytuacja, w której się znaleźli jest wynikiem działań powoda. Ich zła kondycja finansowa uniemożliwia im normalne funkcjonowanie i osiągnięcie stabilizacji finansowej (k. 1189-1192).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek mieszkalny położony na ulicy (...) w O. jest budynkiem w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, pochodzący w 1964 r. Budynek należał do babci pozwanego S. Ż. (1). W drodze darowizny przeszedł na własność J. Ż. (2).

J. Ż. (2) wraz z mężem wspólnie prowadzili działalność gospodarczą pod nazwą (...) zajmującą się przetwórstwem sztucznym. W działalności tej pomagał S. Ż. (1) i P. Ż., którzy z tego tytułu otrzymywali wynagrodzenie. Z uwagi na to, że praca pochłaniała dużo czasu S. Ż. (1), przerwał on studia.

(dowód: opinia biegłego z zakresu nieruchomości P. S. k. 515-557, w szczególności k. 522-523, zeznania świadka J. M. k. 787-788, zeznania świadka J. Ż. (2) k. 855v-856v-857)

W latach 2001-2008 w domu na (...) mieszkali studenci. J. Ż. (2) zawierała z nimi ustne umowy najmu. Mieszkała tam jako lokatorka także M. Ż. (1) (wcześniej Ś.). Początkowo wynajmowała tylko jeden pokój razem z koleżanką ze studiów A. C. (1). Płaciła za pokój 300-400 zł miesięcznie. W 2003 r. w domu były dwie łazienki, w których była pleśń i grzyb. W pokojach były stare meble, jeszcze po wcześniejszej właścicielce. W domu były odpadające tynki, brudne i pomazane ściany, pleśń, łuszcząca się farba na ścianach, zniszczone posadzki.

Pozwany S. Ż. (1) do 2003 r. mieszkał razem ze swoją matką J. Ż. (2) w O. na ulicy (...). W 2003 r. wprowadził się do tego domu na ulicy (...). Wówczas obok pozwanych mieszkały tam jeszcze 2-3 osoby dodatkowo. Pozwany zamieszkał tam za zgodą swojej matki, J. Ż. (2). Pozwany utrzymywał się wtedy z oszczędności zarobionych w USA i z pracy w firmie swojej matki. J. Ż. (2) deklarowała, że kiedyś dom przepisze na pozwanych. Pozwani w tym czasie zaczęli tworzyć nieformalny związek partnerski.

W czasie pobytu studentów w domu były zniszczone podłogi, stary sprzęt, stare ściany, spłuczka w toalecie była na pociągnięcie za sznurek. Było 10 par okien drewnianych. Zdarzało się, że ze ściany odpadał tynk. Ściany były brudne i zgrzybiałe. Ogrzewanie centralne było gazowe. Podobnie jak woda. Naprawą domu zajmował się pozwany S. Ż. (1). Czynnosc od studentów był przekazywany na jego ręce. Z otrzymywanych pieniędzy pozwany ponosił koszty jego utrzymania. J. Ż. (2) się temu nie sprzeciwiała. Utrzymanie domu pokrywała także z własnych środków J. Ż. (2).

Od 2006 r. w domu na (...) przeprowadzane były prace remontowe. Pozwani (powodowie wzajemni), będąc już wówczas parą odnowili kuchnię, wymienili w łazience kafelki, zamontowali nowy grzejnik i okno. Zrobili piekarnik, kafelki, odświeżyli sufit i wymienili podłogę. Odświeżyli również salon i zamontowali do niego drzwi. Pod kafelkami została wymieniona część rur. Piony w instalacjach nie były wymieniane, tylko rury, które uległy zużyciu. Okno w piwnicy wymienił pozwany S. Ż. (1). Rolety w okna zostały zakupione przez pozwanych.

Cała instalacja centralnego ogrzewania i wodociągowa była wymieniona przez J. Ż. (3). Podobnie jak grzejniki i okna w pokojach i salonie.

(dowód: zeznania świadka G. M. k. 438v-439v, zeznania świadka R. D. k. 440, zeznania świadka A. C. (1) k. 440v, zeznania świadka L. C. k. 441, zeznania świadka J. Ż. (2) k. 441v i 855v, a nadto oświadczenie J. Ż. (2) k. 485v, fotografia k. 484, zeznania S. Ż. (1) k. 1161, a nadto oświadczenie pozwanego powoda wzajemnego S. Ż. (2) k. 253-254, protokół z oględzin miejsca k. 485 487, zeznania świadka J. M. k. 787-788, zeznania pozwanego P. Ż. k. 1159v, k. 1160, zeznania pozwanej M. Ż. (1) k. 1260v, k. 1261)

W dniu (...) r. w Kancelarii Notarialnej w O. J. Ż. (2) – babcia powoda darowała swojemu wnukowi O. Ż. nieruchomości położoną w O. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze (...)i powierzchni 591 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Rodzice małoletniego O., powyższą nieruchomości przyjęli. Darczyńca oświadczyła, że jej wolą jest, aby do czasu uzyskania przez wnuka pełnoletności, nie podejmować żadnych czynności zmierzających do zbycia nieruchomości. Wartość przedmiotu darowizny została określona na kwotę 100.000 zł, przy czym wartość budynku to kwota 70.000 zł, a wartość gruntu to 30.000 zł. Strony, zgodnie oświadczyły, że dniem podpisania aktu nastąpi wydania nieruchomości w posiadanie. Z tym też dniem nastąpiło przejście na obdarowanego korzyści i ciężarów związanych z nabyciem nieruchomości.

O dokonaniu darowizny S. Ż. (1) wiedział. Po otrzymaniu darowizny powód nie ponosił kosztów jej utrzymania. W tym czasie, nie było w rodzinie konfliktów. Pozwani (powodowie wzajemni) nadal mieszkali w domu przy ulicy (...) w O. przy akceptacji reszty rodziny na dalsze ich tam zamieszkiwanie.

S. i P. Ż. wspólnie kupili nieruchomości w P. i tam przenieśli działalność swojej matki (produkcję folii). Powodem dokonanej darowizny była chęć zabezpieczenia majątku J. Ż. (2) przed utratą. Nieruchomość w P. została zakupiona na kredyt obciążający jej firmę.

(dowód: akt notarialny Rep. (...) (...) k. 11-13, k. 72-74, zeznania przedstawiciela ustawowego powoda – P. Ż. k. 1160v, odpis księgi wieczystej k. 19-21 i k. 67-68, kserokopia aktu małżeństwa rodziców powoda i kserokopia aktu urodzenia powoda k. 10, oryginał aktu urodzenia powoda k. 70, oryginał aktu małżeństwa rodziców powoda k. 71, a nadto oświadczenie pozwanego S. Ż. (1) k. 254)

W 2007 r. pozwani wymienili drzwi wejściowe w dwóch pokojach przechodnich na parterze. Zamontowali także listwy ozdobne.

Pozwana M. Ż. (1) płaciła za wynajmowany pokój S. Ż. (1) do ukończenia studiów w 2007 r.

Od 2008 r. pozwana podjęła pracę w firmie matki pozwanego (...), jako przedstawiciel handlowy.

W 2009 i 2010 r. pozwani wykonali remont piętra wraz z klatką schodową, instalację elektryczną, części instalacji wodno-kanalizacyjnej i wymianę okien na piętrze. Położono podłogę na całym piętrze.

W 2010 r. przed ślubem S. i M. Ż. (1), pozwany wyremontował łazienki, klatkę schodową, pokoje na górze, odgrzybił salon i go pomalował, odświeżył toalety dla gości, wyremontował łazienkę na górze. Pozwani wymienili drzwi do sypialni. Zrobili także remont schodów poprzez wzmocnienie konstrukcji – zamontowali balustradę i wyremontowali dwa pokoje na piętrze, podłogi, wstawili szafę. Schody wewnętrzne wyłożyli wykładziną. Nad schodami zainstalowano oświetlenie. Położyli nową papę na dachu, który przeciekał. W tym czasie pozwany S. Ż. (1) pracował w firmie u swojej matki J. Ż. (2). Nie miał umowy o pracę, ale odprowadzane były za niego składki KRUS, gdyż matka pozwanego posiadała status rolnika (miała ziemię rolną). Pozwany w ramach pomocy matce w prowadzeniu firmy, dysponował kartą bankomatową do opłacania działalności firmy.

Koszty remontu pozwani pokrywali wspólnie. Głównie pochodziły z własnej działalności pozwanego i z pracy w firmie swojej matki J. Ż. (2). Remonty były podyktowane starzeniem się nieruchomości i odbywały się za akceptacją matki pozwanego i przy jej pomocy finansowej.

(dowód: zeznania świadka R. D. k. 440, zeznania świadka L. C. k. 441, protokół z oględzin k. 486v, zeznania świadka J. Ż. (2) k. 855v, zeznania pozwanego S. Ż. (1) k. 1161v-1162, zeznania pozwanej M. Ż. (1) k. 1260v, k. 1262, k. 1262v, dokumentacja fotograficzna k. 169-181 i 1145-1155)

W dniu (...) r. pozwani S. Ż. (1) i M. Ż. (1) zawarli związek małżeński. Od tego też czasu pozwani są w ustroju rozdzielności majątkowej. Zawarli bowiem małżeńską umowę majątkową.

(dowód: zeznania pozwanego S. Ż. (1) k. 1162v, zeznania pozwanej M. Ż. (1) k. 1261)

W 2011 r. pomiędzy braćmi Ż. zaczęły się nieporozumienia i drobne kłótnie. W tym okresie pozwana M. Ż. (1) straciła pierwsze dziecko. Postanowiła nie uczestniczyć więcej w konflikcie rodzinnym.

(dowód: zeznania pozwanej M. Ż. (1) k. 1261v-1262)

W latach 2012-2013 pozwany S. Ż. (1) prowadził własną działalność, w ramach której wykonywał usługi na rzecz firmy swojej matki. Nie były to relacje sformalizowane. Chciał z bratem P. założyć wspólnie firmę, ale rodzina się nie zgadzała.

W 2012 r. po śmierci ojca P. i S. Ż. (1), relacje stron uległy osłabieniu. Z czasem na tle tej działalności doszło do poróżnień w rodzinie. Przyczyny konfliktu dotyczyły prowadzonej przez J. Ż. (2) działalności gospodarczej. Od około 2012 r. pomiędzy P. Ż. i S. Ż. (1) powstał konflikt. W wyniku tego konfliktu pozwana M. Ż. (1) straciła pracę w firmie (...).

(dowód: zeznania świadka J. Ż. (2) k. 856v-857, zeznania przedstawiciela ustawowego powoda – P. Ż. k. 1160v, zeznania przedstawiciela ustawowego powoda – J. Ż. (1) k. 1161-1161v, zeznania pozwanej M. Ż. (1) k. 1261v i k. 1262)

Do 2012 r. rodzice małoletniego powoda nie odwiedzali nieruchomości na ulicy (...). W 2012 r. ojciec małoletniego powoda zaczął ustnie wzywać brata do wyprowadzki.

(dowód: zeznania przedstawiciela ustawowego powoda – P. Ż. k. 1160v, zeznania pozwanego S. Ż. (1) k. 1161-1161v)

Pismem z dnia 29 stycznia 2013 r. ojciec powoda – P. Ż. żądał od pozwanego S. Ż. (1) niezwłocznego opuszczenia i wydania nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O., zakreślając termin 3 dni. W dniu 30 stycznia 2013 r. pozwany odebrał wezwanie.

W dniu 23 czerwca 2014 r. małoletni powód reprezentowany przez rodziców P. i J. Ż. (1) złożył pozew przeciwko pozwanym o nakazanie wydania i opróżnienia nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O..

W dniu 14 sierpnia 2014 r. pozwana M. Ż. (1) również jako przedstawiciel ustawowy małoletniego M. Ż. (2), otrzymała odpisu pozwu o wydanie nieruchomości przy ulicy (...) w O..

(dowód: zeznania pozwanego S. Ż. (1) k. 1161v, zeznania pozwanej M. Ż. (1) k. 1260v, wezwanie k. 14 i 75-76, zpo k. 90, zeznania przedstawiciela ustawowego powoda – P. Ż. k. 1160, pozew k. 61-62)

W 2014 r. w domu na (...) były wykonywane drobne prace jak: malowanie podłogi i ściany oraz wykonywano prace konserwatorskie.

(dowód: zeznania świadka R. D. k. 440, zeznania pozwanej M. Ż. (1) k. 1626)

W 2014 r. przyszły duże rachunki za gaz i inne media. Wtedy rodzice powoda w jego imieniu wypowiedzieli dostawę mediów. Wówczas pozwany S. Ż. (1) zawarł nową umowę na dostawę energii i gazu. Od tej chwili pozwany ponosił koszty dostawy tych mediów. Wcześniej za media płaciła J. Ż. (2).

Rodzice powoda nigdy nie upoważnili pozwanego S. Ż. (1) do zarządzania nieruchomością. Pozwany nie zwracał się do nich o zgodę na przeprowadzanie remontów.

(dowód: zeznania przedstawiciela ustawowego powoda – P. Ż. k. 1160)

Pozwana M. Ż. (1) jest współwłaścicielką następujących nieruchomości:

- a) położonej w G. obejmującej lokal mieszkalny, składający się z dwóch pokoi, łazienki i przedpokoju, o powierzchni 46,16 m². Udział pozwanej w nieruchomości wynosi 1/2,
- b) położonej w G. obejmującej tereny niezabudowane. Udział pozwanej w nieruchomości wynosi 79/2000.

Powyższe nieruchomości utrzymuje ojciec M. Ż. (1).

(dowód: kserokopia ksiąg wieczystych nr (...) k. 824-825 i k. 861-862., nr (...) k. 826-828 i k. 863-865, a także k. 861-865, kserokopia umowy darowizny nieruchomości w zwykłej formie k. 874-875, zeznania S. Ż. (1) k. 1161v)

Pismami z dnia 11 maja 2015 r. powód reprezentowany przez ojca P. Ż. wezwał pozwanych M. Ż. (1) i S. Ż. (1) do zapłaty za bezumowne korzystania z nieruchomości przy (...) w O. po 70.000 zł. W piśmie wskazał, że na kwotę składa się średni miesięczny czynsz dla tego rodzaju nieruchomości w wysokości 2.500 zł pomnożony przez 28 miesięcy tj. od lutego 2013 r. do maja 2015 r. Wezwania zostały odebrane przez pozwanego w dniu 20 maja 2015 r.

Wobec braku reakcji pozwanych, powód reprezentowany przez ojca P. Ż., pismami z dnia 31 maja 2016 r. wystosował do pozwanych przedsądowe wezwanie do zapłaty. Tym razem wezwał pozwanych solidnie do zapłaty 100.000 zł. Wskazując, że w okresie 40 miesięcy tj. od lutego 2013 r. o maja 2016 r. korzystali z domu, dla którego średni miesięczny czynsz ustalili na poziomie kwoty 2.500 zł. Wezwania zostały przez pozwanych odebrane w dniu 2 czerwca 2016 r.

(dowód: wezwania k. 15 i 16, przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 17 i 18)

W latach 2014-2016 pomiędzy pozwanym S. Ż. (1) i jego matką J. Ż. (2) dochodziło do licznych procesów na tle współpracy gospodarczej między nimi.

Wyrokiem z dnia 19 marca 2015 r. wydanym w sprawie gospodarczej o sygnaturze V GC 67/16 Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od J. Ż. (2) na rzecz S. Ż. (1) kwotę 399.313,12 zł. W związku z tym J. Ż. (2) zaczęła wyzywać się majątku, przekazując w drodze odpłatnych i nieodpłatnych czynności, drugiemu synowi P. Ż..

Z uwagi na niemożność prowadzenie egzekucji, pozwany wystąpił do Sądu o uznanie umów sprzedaży i umowy darowizny nieruchomości dokonanych pomiędzy matką pozwanego, a jego bratem P. Ż. za bezskuteczne w stosunku do pozwanego. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie w sprawie I C 94/16 z dnia 20 czerwca 2017 r., powództwa pozwanego okazało się w znacznej części zasadne.

Nadto wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie w sprawie V GC 138/16, zmienionym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w sprawie I AGa 10/18 z dnia 5 marca 2018 r. zasądzono od J. Ż. (2) na rzecz S. Ż. (1) kwotę 229.844,24 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

(dowód: wyroki Sądu Okręgowego w Olsztynie V GC 67/14 i V Ga 138/14 k. 851-852 i k. 854, wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie k. 854, wyrok i uzasadnienie w sprawie I C 94/16 k. 1117-1124, pisma procesowe składane w sprawach gospodarczych k. 430 i 70 -703, k. 704-708, k. 711-714, wyrok z uzasadnieniem Sądu Okręgowego w Olsztynie w sprawie V GC 211/15 k. 1247-1251, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w sprawie I AGa 10/15 k. 1266-1267)

Nieruchomość położona na ulicy (...) w O. nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego. Umiejscowiona jest w zachodniej części miasta na osiedlu (...). Osiedla położone jest w niedalekiej odległości od jeziora U. i S.. Łączność komunikacyjna z centrum miasta jest dobra.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zabudowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr (...) przez Radę Miasta O. z 26 maja 2010 r. sporna nieruchomość położona jest na terenie z przewagą zabudowań jednorodzinnych. Powierzchnia zajmowanego terenu wynosi 591 m² i oznaczona jako działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb 43 miasta O.. Teren działki jest płaski, ogrodzony, o regularnym kształcie. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi. Niezabudowana część działki posiada naturalną, trawiastą nawierzchnię oraz częściowo utwardzoną. Rosną na niej drzewa i krzewy ozdobne. Na działce znajduje się słup okraczny średniego napięcia. Działka wyposażona jest w sieć wodno-kanalizacyjną, energetyczną i gazową.

Powierzchnia użytkowa parteru wynosi 54,51 m², powierzchni użytkowa piętra – 34,92 m², łącznie 89,43 m². W podpiwniczeniu znajduje się garaż. Ogólny stan nieruchomości na styczeń 2002 r. był poniżej średniego. Oznacza to budynek do kapitalnego wykończenia.

Ogólny stan nieruchomości na dzień (...) r. (darowizna nieruchomości) był średni. W okresie od 2007 – 2011 r. dokonano licznych prac remontowych, które wpłynęły na stan nieruchomości. Od 2011 r. standard domu był na poziomie średnim. Na atrakcyjność nieruchomości mają wpływ takie czynniki jak: lokalizacja, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego, stan techniczny, standard wykończenia i wyposażenie w instalacje, powierzchnia przynależnego gruntu, rodzaj zabudowań. Wartość tych elementów wpływa na wartość rynkową nieruchomości.

Na dzień oględzin - 13 czerwca 2016 r., stan nieruchomości przedstawiał się następująco:

I. konstrukcja budynku:

- a) ławy fundamentalne – ni inwentaryzowano,
- b) ściany konstrukcyjne zewnętrzne murowane,
- c) schody wewnętrzne betonowe,
- d) strop betonowy,
- e) dach płaski i kryty papę na lepiku.

II. stan wykończenia:

- a) obróbka blacharka z blachy ocynkowanej,
- b) stolarka okienna pcv,
- c) stolarka drzwiowa wewnętrzna płycinowe - drewniana,
- d) budynek otynkowany,
- e) podłogi z paneli, terakoty, linoleum, wykładziny i drewna,

ściany malowane farbą emulsyjną, glazurą, położona fototapeta i tynk dekoracyjny.

III. wyposażenie w instalacje:

- a) sieć wodna i kanalizacyjna, sieć energetyczna, sieć gazowa przyłączone do sieci,

b) centralne ogrzewanie na paliwo własne.

Waga poszczególnych elementów mających wpływ na wartość nieruchomości według cen rynkowych to lokalizacja i dojazd – 20%, powierzchnia przynależnego gruntu – 20%, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego – 20%, stan techniczny i standard wyposażenia – 30%, rodzaj zabudowy – 10%.

W oparciu o zbiór nieruchomości podobnych jako nośnik informacji o wartości nieruchomości przyjęto 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Do ustalenia współczynnika wzięto pod uwagę wartość rynkowa 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, który wynosi 2.590,39 zł/m² na dzień (...) r. oraz 2.938,53 zł/m² na dzień 13 czerwca 2016 r.

Przy założeniu powyższych paramentów z uwzględnieniem paramentów nieruchomości spornej, jej wartości rynkowa przedstawia się w zależności od punktu granicznego następująco:

a) na dzień (...) r. – 231.660 zł,

b) na dzień 13 czerwca 2016 r. – 262.790 zł.

Wartość poczynionych nakładów (koniecznych i użytkowych) stanowi różnicę pomiędzy ww. kwotami – 31.130 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu nieruchomości P. S. k. 515-557, w szczególności k. 541-549, pisemna opinia uzupełniająca k. 733-737, opinia biegłego sądowego z zakresu nieruchomości P. S. k. 1006, ustna uzupełniającego opinia biegłego z zakresu nieruchomości P. S. k. 1158v)

Wartości czynszu roczny netto (bez obciążeń publicznoprawnych) w okresie zajmowania domu na ulicy (...) w O., przez pozwanego S. Ż. (1), a potem dodatkowo przez M. Ż. (1), były następujące:

- 1) w 2002 r. – 6.220 zł/ rok, czyli 520 zł m-c, przy wartości nieruchomości 121.970 zł,
- 2) w 2003 r. - 6.220 zł/ rok, czyli 520 zł m-ce, przy wartości nieruchomości 121.970 zł,
- 3) w 2004 r. – 7.390 zł/ rok, czyli 620 zł m-c, przy wartości nieruchomości 144.920 zł,
- 4) w 2005 r. – 8.260 zł/ rok, czyli 690 zł m-c, przy wartości nieruchomości 161.980 zł ,
- 5) w 2006 r. – 10.600 zł/ rok, czyli 880 zł m-c, przy wartości nieruchomości 207.780 zł,
- 6) w 2007 r. – 10.510 zł/ rok, czyli 880 zł m-c, przy wartości nieruchomości 206.130 zł,
- 7) w 2008 r. – 10.510 zł/ rok, czyli 880 zł m-c, przy wartości nieruchomości 206.130 zł,
- 8) w 2009 r. - 10.510 zł/ rok, czyli 880 zł m-c, przy wartości nieruchomości 206.130 zł ,
- 9) w 2010 r. – 12.980 zł/rok, czyli 1.080 zł m-c, przy wartości nieruchomości 254.550 zł,
- 10) w 2011 r. – 14.650 zł/rok, czyli 1.220 zł m-c, przy wartości nieruchomości 287.200 zł,
- 11) w 2012 r. -14.450 zł/ rok, czyli 1.200 zł m-c, przy wartości nieruchomości 283.380 zł
- 12) w 2013 r. – 13.950 zł/rok, czyli 1.160 zł m-c, przy wartości nieruchomości 273.530 zł,
- 13) w 2014 r. – 12.930 zł/rok, czyli 1.080 zł m-c, przy wartości nieruchomości 253.460 zł,
- 14) w 2015 r. – 13.750 zł/rok, czyli 1.150 zł m-c, przy wartości nieruchomości 269.710 zł,

15) w 2016 r. – 13.400 zł/rok, czyli 1.120 zł m-c, przy wartości nieruchomości 262.790 zł,

16) na lipiec 2017 r. – 13.650 zł/rok, czyli 1.140 zł m-c, przy wartości nieruchomości 267.710 zł.

Wartość czynszu odzwierciedla wartość rynkową nieruchomości w poszczególnych latach, przy uwzględnieniu rentowności, czyli stopy kapitalizacji (poziomu zysku).

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu nieruchomości P. S. k. 1003-1042)

Rodzice powoda wraz z powodem mieszkają w mieszkaniu o powierzchni 47 m², kupionym w kredycie. Miesięczna rata wynosi około 1.000 zł. Okres kredytowania wynosi 35 lat. Został wzięty we frankach szwajcarskich.

(dowód: zeznania przedstawicieli ustawowego powoda – P. Ż. k. 1160-1160v)

Pozwani w okresie zajmowania domu na ulicy (...) nie płacili czynszu najmu małoletniemu powodowi. Płacili dostawcom za usługi w zakresie dostarczania mediów.

Pozwany S. Ż. (1) jeszcze w trakcie procesu pracował jako technik utrzymania ruchu za wynagrodzeniem netto 1.400-1.500 zł w (...)w Ż.. Od dnia 1 lutego 2018 r. jest bezrobotny. Pozwana M. Ż. (1) pracowała w firmie handlowej i zarabiała w podobnych kwotach, co pozwany. Pozwana aktualnie jest na zasiłku chorobowym wypłacanym przez ZUS z tytułu pracy w firmie (...). M. Ż. (1) choruje na chorobę nowotworową. Syn pozwanych uczęszcza do przedszkola, ma 5 lat.

Pozwany S. Ż. (1) posiada liczne zadłużenia wobec Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych na około 100.000 zł, z tytułu nieopłaconych faktur 200.000 zł i 300.000 zł.

Rodzice powoda nigdy nie interesowali się nieruchomością na (...). Nie robili tam żadnych remontów. Wszystkie uzgodnienia stron były ustne.

(dowód: zeznania pozwanej M. Ż. (1) k 1261, zeznania pozwanego S. Ż. (1) k 1161v i 1162v, a nadto oświadczenie pozwanego S. Ż. (1) k 254).

Do dnia wytoczenia powództwa głównego i powództwa wzajemne rozliczenia pomiędzy stronami nie nastąpiły.

(bezsporne).

Sąd zważył, co następuje:

W toku ustalonego stanu faktycznego, powództwo główne podlegało uwzględnieniu w przeważającej części, zaś powództwo wzajemne oraz żądanie przyznania lokalu socjalnego podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

W niniejszej sprawie małoletni powód (pozwany wzajemny) ostatecznie żądał:

- a) zapłaty kwoty 97.580 zł, z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...),
- b) nakazania pozwanym opróżnienia z osób i rzeczy powyższej nieruchomości
- c) wydanie tejże nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Pozwani (powodowie wzajemni) w wyniku zawiśnięcia sporu żądali:

- a) oddalenia powództwa głównego w całości,

b) zasądzenie od powoda na ich rzecz kwoty 60.132,71 zł tytułem nakładów koniecznych poniesionych na nieruchomości położoną w O. przy ulicy (...) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty (powództwo wzajemne),

c) przyznanie im prawa do lokalu socjalnego.

Ustalen stan faktycznego, Sąd dokonał na podstawie dokumentów przedstawionych przez powoda i treść ich oraz wiarygodność nie budziły żadnych wątpliwości. Sąd uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w aktach sprawy albowiem zostały sporządzone przez właściwe podmioty w przewidzianej dla nich formie, zaś strony ich nie kwestionowały. Sąd nie miał wątpliwości, że zeznania świadków (studentów) G. M., A. C. (2) oraz R. D., L. C., J. M. w zakresie jakim odnoszą się do stanu technicznego budynku, wzajemnych relacji między stronami, są prawdziwe. Z kolei zeznaniom świadków w zakresie poczynionych nakładów, Sąd dał wiarę w części w jakiej pokrywały się ze sobą. Sąd uznał za wiarygodne zeznania przedstawiciela ustawowego powoda – P. Ż. i pozwanych, S. i M. Ż. (1), w zakresie w jakim korelowały ze sobą oraz z materiałem dowodowym znajdującym się w aktach sprawy w szczególności w zakresie poczynionych przez pozwanych nakładów. Sąd uznał zeznania J. Ż. (2) za mało wiarygodne, niejednokrotnie są one sprzeczne. Raz świadek zeznała, że chciała prac remontowych, raz się im sprzeciwiała, aż w końcu zeznała, że ma kłopoty z pamięcią. Nadto z uwagi na dość pogłębiony konflikt natury gospodarczej z pozwanym S. Ż. (1) (każde z nich bowiem inicjował wiele procesów gospodarczych) mogła dążyć do uzyskania przez powoda korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia.

Bezspornym w niniejszej sprawie jest to, że pozwani zajmowali nieruchomości wiedząc o tym, że nie jest ich własnością. Początkowo pozwana, za ustną zgodną J. Ż. (2) zajmowała jeden pokój. Był to nawiązany stosunek najmu. Z czasem w 2003 r., do nieruchomości wprowadził się pozwany, również za zgodą swojej matki. Oboje pozwani byli wówczas studentami.

Po dokonaniu darowizny w dniu (...) r. w wyniku braku wyraźnego sprzeciwu nowego właściciela, w dalszym ciągu pozwani tę nieruchomości zajmowali. Przy czym z czasem korzystanie objęło już całą nieruchomości, gdyż relacje pozwanych uległy zacieśnieniu i zaczęli tworzyć nieformalny związek. Istniejący stosunek najmu pomiędzy pozwaną M. Ż. (1), a małoletnim powodem wygasł jednak w sposób dorozumiany, co najmniej w 2010 r. po jej ślubie ze stryjem powoda. Od tego momentu pozwana nie miała zamiaru posiadać lokalu na zasadzie najmu. Nie płaciła czynszu i nie czuła się najemczynią. Jak to zgodnie podają pozwani korzystali z lokalu na zasadzie dzierżenia.

W wyniku konfliktu rodzinnego, ojciec powoda zgłaszał początkowo ustnie wolę opuszczenia przez pozwanego nieruchomości. Brak reakcji S. Ż. (1) spowodowało wystosowanie pisma datowanego na dzień 23 stycznia 2013 r. wzywającego go do opuszczenia lokalu (k. 14). W toku całego postępowania strona pozwana początkowo twierdziła, że z właścicielem nieruchomości łączyła umowa użyczenia, następnie twierdziła, że nie było między stronami żadnego stosunku obligacyjnego.

Biorąc za podstawę powyższe, Sąd uznał, że zebrany w toku postępowania materiał dowodowy tworzy jasny obraz sytuacji, jaka zaistniała między stronami niniejszego postępowania. Sytuacja ta wskazuje na częściową zasadność żądania zgłoszonych przez powoda jak i szczegółowo obrazuje sytuację życiową pozwanych.

W związku z wzajemnie przenikającymi się roszczeniami omówienia wymagają następujące kwestie:

1) rodzaj więzi „stosunku prawnego” istniejącej pomiędzy właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...), a pozwanymi (powodami wzajemnymi),

2) zasadność domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z własności powoda (pozwanego wzajemnego),

3) zasadność żądania wydania i opróżnienia nieruchomości w kontekście podniesionego przez pozwanych (powodów wzajemnych) nadużycia prawa podmiotowego, a mianowicie z zasadami współżycie społecznego, a dokładnie sprzeczności z zasadą sprawiedliwości społecznej,

4) żądanie pozwanych (powodów wzajemnych) zwrotu poczynionych nakładów na sporną nieruchomość,

5) uprawnienie pozwanych (powodów wzajemnych) do domagania się przyznania lokalu socjalnego w kontekście ich sytuacji majątkowej i osobistej.

Z uwagi na liczne roszczenie Sąd w rozważaniach będzie posługiwał się, o ile to możliwe określeniami „powód”, „pozwany, pozwani”.

I. Rodzaj więzi „stosunku prawnego” istniejącej pomiędzy właścicielem nieruchomości (małoletnim powodem, pozwany wzajemnym), a pozwanymi S. Ż. (1) i M. Ż. (1):

W ocenie Sądu istniejąca więź pomiędzy stronami, wskazana przez pozwanych jako dzierżenie jest zupełnie nietrafna.

Dzierżenie jest tego rodzaju formą władztwa nad rzeczą, w której dzierżyciel działa w imieniu innej osoby wykonując wolę władania rzeczą za kogo innego. Doktryna dla przykładu dzierżyciela podaje rodziców zarządzających majątkiem małoletniego powoda. Pozwani, w szczególności S. Ż. (1) takim dzierżycielem nie był. Biorąc pod uwagę czynności podejmowane przez niego, w szczególności prace remontowe, polegające na ulepszeniu estetycznym i funkcjonalnym pomieszczeń są czynnościami przekraczającymi formę zarządu majątkiem dziecka. Oczywiście można uznać, że były to czynności mające na celu utrzymanie substratu rzeczy. Jednak z drugiej strony koszt prac naprawczych niewątpliwie obciążałyby powoda, pomniejszając jego majątek. To z kolei, jako czynność zmierzająca do uszczuplenia majątku małoletniego, wymagała zgody właściwego sądu opiekuńczego, albowiem pozwany jako osoba finansująca prace remontowe mogłaby skutecznie domagać się ich zwrotu.

W związku z powyższym należy rozważyć, jaki stosunek prawny łączył powoda z pozwany, a następnie z jego żoną. Przy ustaleniu rodzaju więzi prawnej łączącej strony Sąd oparł się na zeznaniach stron i świadków, w tym P. Ż. i S. Ż. (1) i M. Ż. (1). Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. Ż. (2). Nie sposób z jej zeznań wysnuć prawdziwych intencji. Jej zeznania miejscami były sprzeczne. Wskazywała, że wiele rzeczy nie pamięta, że ma kłopoty z pamięcią. Dlatego jej zeznaniom nie dano waloru dowodowego.

Jak wskazywano początkowo pomiędzy J. Ż. (2), a M. Ż. (1) istniała umowa najmu, początkowo dotyczyły tylko jednego pokoju, który zajmowała pozwana jako studentka od 2001 r. Pozwany wprowadził się do nieruchomości przy ulicy (...) w 2003 r. Przy czym pozwany nie płacił za pobyt, zaś pobierał czynsze od pozostałych studentów i uiszczał opłaty za media. Tego rodzaju więź istniejąca pomiędzy pozwany, a jego matką będącą wtedy jeszcze właścicielką należy uznać za stosunek natury grzesnościowej tzw. prekarium. Władztwo prekaryjne występuje najczęściej w sytuacjach, gdy jedna osoba chce drugiej wyświadczyć przysługę, kierując się grzesnością lub względami humanitarnymi, na przykład udziela komuś gościny. Osoby te nie są związane żadnym węzłem prawnym. Osoba korzystająca z gościny nie nabywa żadnych praw, a osoba udzielająca gościny, może w każdym czasie ją odwołać.

W okolicznościach niniejszej sprawy mamy podobną sytuację. Otóż należy podkreślić, że strony, jak również całą rodzina Państwa Ż. była w dobrych, serdecznych relacjach rodzinnych. Do czasu darowania spornej nieruchomości małoletniemu powodowi pozwany S. Ż. (1) przebywał w niej na zasadzie grzesnościowej „prekarium”. Wraz z otrzymaniem darowizny przez małoletniego powoda, stosunek najmu dotyczący pozwanej uległ przekształceniu. Z uwagi na nieformalny związek pozwanych umowa najmu uległa przekształceniu i jednocześnie przedłużeniu. Gdyż za zgodą dorozumianą przedstawicieli ustawowych małoletniego powoda, pozwani mogli w nieruchomości dalej mieszkać. Pozwana M. Ż. (1) zeznała, że za pokój płaciła do końca studiów, tj. do 2007 r., ale nie właścicielom, a swemu przyszłemu mężowi. Z chwilą sformalizowania związku przez pozwanych, co nastąpiło 15 maja 2010 r. nie było już woli ze strony pozwanych zwrotu nieruchomości, nie było tym samym sprawowania pieczy (dzierżenie) ani woli uiszczenia czynszu z tytułu najmu. Ustały cechy charakterystyczne dla najmu albowiem strona pozwana swoimi działaniami nie

korzystała już tylko z jednego pokoju, lecz z całej nieruchomości i nie było woli płacenia czynszu. Przejęcie w posiadanie własności powoda odbywało się kosztem jego majątku, gdyż pozwani za korzystanie nie płacili czynszu.

W związku z tym, że pozwani od samego początku wiedzieli, że nieruchomość zajmowana przez nich nie jest ich własnością mają jednak zgodę na dalsze jej zajmowanie (do czasu jej odwołania) ze strony nowego właściciela (rodziców powoda). Tym samym pozwani posiadali status posiadaczy zależnych w dobrej wierze. W sytuacji zaś, gdy pozwani dowiedzieli się o braku akceptacji i braku zgody na dalsze korzystanie z nieruchomości, uznać ich należy wówczas za posiadaczy (zależnych) w złej wierze.

II. Roszczenie powoda o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości:

Pierwszym zgłoszonym żądaniem było żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w O., przy ulicy (...), w ostatecznym jej kształcenie za okres od lutego 2013 r. do lipca 2017 r.

Roszczenie powoda znajduje podstawę w art. 224 k.c., art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w z czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże 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, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył.

Zgodnie zaś z art. 225 k.c. obowiązku samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązku samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Natomiast art. 230 k.c. stanowi, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz stosuje się odpowiednio w stosunku między właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy obowiązany jest posiadacz w złej wierze, bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek szkodę. Według utrwalonego poglądu, posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że w przysługuje mu prawo do rzeczy. W przypadku posiadania samoistnego chodzi o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności, a w przypadku posiadania zależnego, że przysługuje mu inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą np. stosunek najmu, dzierżawy.

Z powyższych przepisów wynika, że właściciel nieruchomości ma zawsze prawo do wynagrodzenia za bezumowne z niej korzystanie, o ile władający tą nieruchomością posiadacz działa w złej wierze. Posiadanie cudzej rzeczy, bądź nieruchomości, jest tu wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną tego roszczenia. Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadaczem zależnym jest ten, kto wykonując swoje władztwo nad rzeczą, nie ma do tego odpowiedniego praw skutecznego wobec właściciela. Z kolei posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności.

Powód dochodził kwoty 97.580 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości przy ulicy (...) w O. przez pozwanych za okres od lutego 2013 r. do lipca 2017 r. Jak już zostało wskazane powyżej, pozwanych z racji faktu, że nie

przysługuje im żadne prawo do nieruchomości powoda należy traktować jak posiadaczy (zależnych) w złej wierze od chwili gdy dowiedzieli się o żądaniu wydania nieruchomości. Jak wskazał to Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 28 grudnia 1979 r. w sprawie sygn. akt II CR 471/79, roszczenie uzupełniające podlega ocenie na podstawie przepisu art. 225 k.c. z chwilą, gdy posiadacz powziął wiadomość o takich okolicznościach, które powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje im takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (patrz. OSN 1980, nr 6 poz. 127). Pozwani, co zresztą było przez nich oświadczone, od samego początku wiedzieli, że nieruchomość, którą zajmują dla własnych celów bytowych nie jest ich własnością.

W doktrynie przyjmuje się, że właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w przepisie art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (patrz. Kodeks cywilny Komentarz do art. artykułów 1 – 499 11 Tom I pod redakcją K. Pietrzykowskiego, 4 wydanie, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2005, str. 635, teza 4 do art. 225). Jak zaznaczył to Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 23 maja 1975 r. w sprawie II CR 208/75, wynagrodzenie należne właścicielowi rzeczy od posiadacza za korzystanie z rzeczy obejmuje okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy, i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje umowa, ani przepisy ustawy (niepubl.).

W celu ustalenie wysokości miesięcznego czynszu najmu niezbędne było ustalenie wartości nieruchomości położonej w O., przy ulicy (...), dlatego Sąd na tę okoliczność dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowanie nieruchomości. Biegłemu zlecono ustalenie wysokości średniego czynszu najmu nieruchomości podobnych do nieruchomości powoda w okresie od lutego 2013 r. do dnia opiniowania, przy uwzględnieniu standardu domu na skutek dokonanych w tych okresach nakładów.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości P. S. przy określeniu rocznego, a następnie miesięcznego czynszu najmu nieruchomości powoda brał pod uwagę lokalizację, powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego, stan techniczny, standard wykończenia i wyposażenia w instalacje, powierzchnie przynależną do gruntu, lokalizację i rodzaj zabudowań (tzw. wagi cech rynkowych). W zależności od daty (roku) korzystania z budynku ustalano większe bądź mniejsze wagi dla poszczególnych cech rynkowych, tak aby możliwe było najpełniejsze odzwierciedlenie faktycznie pobieranego czynszu. Średni czynszu netto w poszczególnych latach korzystania przez pozwanych z nieruchomości przedstawiał się następująco:

- 1) w 2013 r. – 13.950 zł/rok, czyli 1.160 zł m-c, przy wartości nieruchomości 273.530 zł,
- 2) w 2014 r. – 12.930 zł/rok, czyli 1.080 zł m-c, przy wartości nieruchomości 253.460 zł,
- 3) w 2015 r. – 13.750 zł/rok, czyli 1.150 zł m-c, przy wartości nieruchomości 269.710 zł,
- 4) w 2016 r. – 13.400 zł/rok, czyli 1.120 zł m-c, przy wartości nieruchomości 262.790 zł,
- 5) na lipiec 2017 r. – 13.650 zł/rok, czyli 1.140 zł m-c, przy wartości nieruchomości 267.710 zł.

Powyższe wyliczenia zostały zakwestionowane przez powoda, jako zaniżone. Wskazywał, że brak było podstaw do przyjęcie rentowności najmu mieszkań, a nie budynków mieszkalnych. Zarzucał, że doliczono do powierzchni nieruchomości powierzchnię piwnicy i garażu i jaki jest wówczas współczynnik rentowności. W ocenie powoda stawki wynagrodzenia zostały zaniżona, albowiem oferty najmu podobnych nieruchomości średnio wynoszą około 2.500 zł.

Pozwani co do zasady nie kwestionowali wyboru podejścia i techniki szacowania nieruchomości sporządzonej w opinii biegłego. Wskazali przy tym na brak możliwości identyfikacji nieruchomości, które posłużyły do wyceny nieruchomości, a następnie do ustalenie najmu nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 10 października 2017 r. biegły P. S. złożył ustną uzupełniającą opinię. Wskazał, że do 2011 r. stan techniczny nieruchomości położonej przy ulicy (...) wymagał kapitalnego remontu, co określało jego standard poniżej średniego poziomu. Po wykonaniu nakładów, po 2011 r. jej standard wzrósł do poziomu średniego. Biegły wskazał,

że wysokość wyliczonego przez niego czynszu uzależniona była od wartości rynkowej nieruchomości z uwagi na brak rejestrów publicznych odzwierciedlających wysokość czynszów. Stopa kapitalizacji (zysk, rentowność) mieszkań i domów jest podobna i wynika z popytu i podaży. Wysokość czynszu była ustalona w oparciu o wartość budynku, a nie liczbę pokoi, pomieszczeń piwnicznych i przy założeniu, że najemcą będzie jedna osoba, a nie każdego pokoi osobna inny najemca. Na koniec wskazał, że ceny nieruchomości z przeznaczeniem mieszkaniowym i mieszkań są podobne. Wyliczony czynsz nie zawiera obciążeń publicznoprawnych.

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania opinii biegłego z zakresie ustalenia wysokości czynszu. Biegły przekonująco wyjaśnił przyjętą metodą wyceny oraz wskazał parametry i kryteria, jakimi kierował się przy wyliczaniu podstaw służących do ustalenia średnich stawek czynszu najmu. Nadto możliwych do uzyskania za korzystanie z nieruchomości powoda. Odnosił się do stanu technicznego i standardu nieruchomości i poczynionych nakładów. W tym kontekście za pozbawiony racji uznać należy zarzuty strony powodowej (k. 1082-1083) odnoszący się do rzekomego zaniżenia wynagrodzenia. Zarzuty te sprowadzały się do przedstawienia dwóch ofert najmu domów i subiektywnym opisem standardu tych domów przez ich właścicieli (k. 1084-1087).

Przedmiotowa opinia nie została skutecznie podważona. Z tej racji Sąd przyjął ją za podstawę swoich ustaleń i oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jako zmierzający do przewleczenia i tak już długiego postępowania w tej sprawie. W tym miejscu należy wskazać, że przedstawiciel małoletniego powoda w osobie jego ojca P. Ż. po raz pierwszy wystosował pismem z dnia 29 stycznia 2013 r. wyłącznie do pozwanego S. Ż. (1) wezwanie do uiszczania wynagrodzenia za korzystania z nieruchomości (k. 14). W piśmie tym domagał się także opuszczenia i wydania nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O.. Wezwanie to zostało osobiście przez pozwanego odebrane w dniu 30 stycznia 2013 r., co dodatkowo potwierdził w swoich zeznaniach pozwany. Od tego momentu można pozwanemu przypisać władnie nieruchomością wyłącznie w złej wierze. Od tego momentu też winien był liczyć się z koniecznością ponoszenia ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości powoda, a w dalszej konsekwencji jej opróżnieniem i wydaniem. Zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Mając na uwadze powyższe należało przyjąć, że powodowi należy się od pozwanego S. Ż. (1) wynagrodzenie:

- a) za okres od 1 lutego 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. w kwocie 1.160 zł miesięcznie x 12 miesięcy = 12.760 zł,
- b) za okres od 1 stycznia 2014 r. do 30 listopada 2014 r. w kwocie 1.080 zł miesięcznie x 11 miesięcy = 11.880 zł,
- c) za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 kwietnia 2015 r. w kwocie 1.150 zł miesięcznie x 4 miesiące = 4.600 zł.

Łącznie na rzecz powoda należało zatem zasądzić od pozwanego S. Ż. (1) kwotę 24.640 zł.

Pierwszym pismem, który unaoczniał pozwanej M. Ż. (1) obowiązek zapłaty wynagrodzenia powodowi, był pozew o wydanie nieruchomości w sprawie zawisłej przed Sądem Rejonowym w Olsztynie, o sygn. akt X C 2686/14. Po myśli art. 225 k.c. obowiązki posiadacza w złej wierze względem właściciela (w tym wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy – 224 § 2 k.c.) są takie same jak obowiązki posiadacza w dobrej wierze, od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Jak wynika ze sprawy X C 2686/14, doręczenie pozwu o wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 14 sierpnia 2014 r. przy czym skuteczne złożenie odpowiedzi na pozew nastąpiło w dniu 20 listopada 2014 r. (k. 90, k. 91 i k. 124).

Podkreślić należy, że pozwani całą rodziną zajmowali budynek przy ulicy (...). W sposób dowolny korzystali ze wszystkich pomieszczeń. Rozróżnienie dat początkowych biegu zobowiązania ma wpływ na wysokość ustalonego wynagrodzenia.

Mając na uwadze powyższe, należało przyjąć, że powodowi należy się wynagrodzenie już od obojga pozwanych w następujących kwotach:

- a) za grudzień 2014 r. – 1.080 zł miesięcznie,
- b) za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. – 1.150 zł miesięcznie x 12 miesięcy = 13.800 zł,
- c) od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. – 1.120 zł miesięcznie x 12 miesięcy – 13.440 zł,
- d) od 1 stycznia 2017 r. do 30 lipca 2017 r. – 1.140 zł miesięcznie x 7 miesięcy = 7.980 zł.

Łącznie na rzecz powoda należało zasądzić od obojga pozwanych kwotę 36.300 zł. Powód domagał się zapłaty łącznie kwoty 97.500 zł od obojga ww. pozwanych. Przy czym należało wynagrodzenie za bezumowne korzystania rozdzielić pomiędzy S. Ż. (1) i M. Ż. (1) z uwagi na wystosowanie do nich w różnym okresie pism, z treści których winni byli przewidzieć konieczność zapłaty za korzystania z nieruchomości powoda. Dlatego też Sąd zasądził odrębnie wynagrodzenie za bezumowne korzystania z nieruchomości od pozwanego S. Ż. (1) w wysokości 24.640 zł i osobno od obojga pozwanych w wysokości 36.300 zł na podstawie art. 224 k.c., art. 225 k.c. i 230 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione w zakresie wysokości dochodzonego wynagrodzenia.

Ponieważ termin spełnienia świadczenie za bezumowne korzystanie otwiera się dopiero z chwilą wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia, termin wymagalności odsetek w tym w stosunku do:

a) pozwanego S. Ż. (1) został oznaczony na dzień od 28 maja 2015 r. Uzasadnione jest to tym, że powód pismem z dnia 11 maja 2015 r. skonkretyzował kwotę swojego wynagrodzenia, zakreślając jednocześnie pozwanemu termin 7 dni na jej uiszczenie. Pozwany wezwaniu odebrał w dniu 20 maja 2015 r. (k. 16). Zatem w opóźnieniu pozostaje od dnia następnego po upływie ostatniego dnia spełnienia świadczenia do 31 grudnia 2015 r. Jednocześnie z uwagi na zamianę przepisów odnośnie odsetek i żądanie strony powodowej, od 1 stycznia 2016 r. zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie do dnia 20 lipca 2016 r. Sąd określił datę końcową biegu odsetek, albowiem odsetki te będą dalej biegle, przy czym od inne kwoty, o czym niżej. Nie wskazanie tej daty oznaczałoby podwójne naliczanie odsetek za to samo, co w myśl obowiązujących przepisów jest nieodpuszczalne,

b) pozwanych S. Ż. (1) i M. Ż. (1):

- Sąd zasądził odsetki od kwoty pierwotnie dochodzonej w pozwie, a mianowicie od kwoty 22.720 zł od dnia 21 lipca 2016 r. zgodnie z żądaniem strony powodowej, tj. od dnia wniesienia sprawy do Sądu. Pozwani już wcześniej winni byli przewidzieć konieczność zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystania z nieruchomości i ewentualne odsetki w przypadku ich żądanie przez stronę,

- pismem procesowym z dnia 13 października 2017 r. (data wpływu do Sądu 18 października 2017 r.) powód rozszerzył powództwo o dalszą kwotę 13.580 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu rozszerzającego powództwo. Brak jest przy tym podstaw do zasądzenie odsetek zgodnie z żądaniem strony, albowiem w aktach nie ma dokumentów potwierdzających datę doręczenia ww. pisma (powzięcie informacji o dodatkowo dochodzonej kwocie przez pozwanych). Pewną datą, jest data złożenia odpowiedzi na rozszerzone powództwo, co nastąpiło w dniu 31 października 2017 r. i od tej daty odsetki zostały zasądzone, gdyż dopiero od tego momentu można mówić o opóźnieniu pozwanych w zapłacie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

O odsetkach Sąd orzekł po myśli art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., jednocześnie Sąd oddalił odsetki w pozostałym zakresie, jako pozbawione podstaw.

III. Żądanie powoda o wydania i opróżnienie nieruchomości:

Drugim żądaniem powoda było wydanie oraz opróżnienie nieruchomości położonej przy ulicy (...) w O.. Jako podstawę prawną wskazał art. 222 § 1 k.c., zgodnie, z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skutecznie względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi przeciwko osobie, która bez podstawy prawnej włada faktycznie jego rzeczą. Czynn timerialnie legitymowany jest więc tu wyłącznie właściciel, a biernie materialnie legitymowany – wyłącznie ten, kto bez podstawy prawnej faktycznie włada jego rzeczą, a zatem – w zależności od okoliczności konkretnego przypadku: posiadacz samoistny rzeczy lub posiadacz zależny rzeczy albo jej dzierżyciel.

Z istoty prawa własności wynika, że właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy i nią rozporządzać. W doktrynie prawa cywilnego powszechnie akceptowany jest pogląd, że prawnorzeczowe środki ochrony własności (w tym roszczenie windykacyjne) mają charakter obiektywny, zależą bowiem jedynie od naruszenia prawa własności. Skuteczność roszczenia wywiedzionego na podstawie art. 222 § 1 k.c. nie zależy od subiektywnych czynników podmiotowych, takich jak wina, czy dobra lub zła wiara naruszydciela (zobacz: S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2006, s. 327; E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz. Zakamycze, 2001). Jedynym zarzutem hamującym jest przysługujące osobie trzeciej skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Pozwani odpierając żądanie powoda, którego podstawą jest art. 222 § 1 k.c. wskazywali, że jest ono sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a dokładniej z zasadą sprawiedliwości społecznej.

Zgodnie bowiem z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zapatrywania judykatury skłaniają ku uznaniu, że stosowanie klauzuli nadużycia prawa podmiotowego w procesach windykacyjnych jest co do zasady dopuszczalne, (ale jedynie wyjątkowo) lecz nie może właściciela całkowicie pozbawić przysługującego mu prawa podmiotowego. Z faktu przysługiwania powodowi prawa własności nieruchomości wynika bowiem jego uprawnienie do korzystania z tej nieruchomości z wyłączeniem innych osób. Wprawdzie w myśl art. 140 k.c. granice prawa własności określają między innymi zasady współżycia społecznego, ale nie ma wśród nich takiej zasady, która działając na rzecz osób znajdujących się na nieruchomości bez tytułu prawnego, uzasadniałaby zapewnienie tym osobom jak najdalej idącej ochrony np. trwałego pozbawienie właściciela jego uprawnień do wyłącznego korzystania z nieruchomości.

Klauzula zasad współżycia społecznego odwołuje się do wartości powszechnie uznanych w kulturze naszego społeczeństwa, jest klauzulą generalną. Klauzula ta współlistnieje z całym systemem prawa cywilnego i z tego punktu widzenia musi być brana pod uwagę przy rozstrzyganiu każdej sprawy. Norma wyrażona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i wchodzi w grę, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego.

W ocenie Sądu samo wykonywanie uprawnień właścicielskich nie stanowi nadużycia prawa (tu prawa własności). Domniemywa się, że korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowanie jako nadużycie prawa niezasługującego na poparcie. Ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa na osobie (stronie procesu) powołującej się na art. 5 k.c. (zobacz: uchwała (7) SN z dnia 21 czerwca 1948 r., C 114/098, orzeczenia: z dnia 18 lipca 1965 r., III CR 147/65, 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, 26 października 2000 r., II KKN 956/99, 26 lutego 2002 r., I KN 305/01).

Na gruncie art. 5 k.c. wypracowano stanowisko, zgodnie z którym, w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. zastosowanie art. 5 k.c. jest dopuszczalne, ale bardzo wyjątkowo i tylko na podstawie całokształtu okoliczności danego wypadku pozostających w ścisłym powiązaniu z nadużyciem prawa w konkretnym stanie faktycznym.

Strona pozwana powołująca się na klauzulę generalną wskazała, że pozwany (S. Ż. (1)) zamieszkiwał w przedmiotowej nieruchomości od 2001 r. Od tego też czasu interesował się nieruchomością i zajmował się wszystkimi sprawami związanymi z własnością powoda (wcześniej własnością J. Ż. (2)). Wykonywał tam prace remontowe, dbał o dobry stan techniczny domu. Zamieszkał tam ze swoją obecną żoną, z którą wspólnie wychowują syna, aktualnie w wieku 5 lat. Ciężar utrzymania całej rodziny spoczywa na pozwanym. Pozbawienie ich lokalu mieszkalnego spowoduje niemożnością zaspokojenia podstawowych dóbr cywilizacyjnych.

Okoliczności przedstawione przez stronę pozwaną nie dają im waloru wyjątkowości, który uzasadniałby oddalenie powództwa windykacyjnego. Nie wskazali przy tym, aby realizacja uprawnień właścicielskich była nadużyciem prawa powoda. Pozwani nie dowiedli aby ich przypadek był nader szczególny, który uzasadniałby pozbawienie właściciela ochrony własności. Fakt długoletniego zamieszkiwania przez pozwanych w spornej nieruchomości, dbałość o nieruchomość powoda w okresie ponad 17 lat, brak aktualnie zatrudnienia przez pozwanego S. Ż. (1), posiadania małoletniego dziecka nie uzasadnia traktowania uprawnień powoda w kontekście art. 5 k.c. Sąd miał na uwadze aktualny stan zdrowia pozwanej, która zmagą się z chorobą nowotworową. Bez wątpienia jest to okoliczność wyjątkowa, na którą sama zainteresowana nie ma wpływu. Niemniej jednak pozwana M. Ż. (1) jest współwłaścicielką mieszkania w G.. Sąd, tym samym nie podzielił argumentacji pozwanej M. Ż. (1), która zeznała, że stała się współwłaścicielką tylko dlatego, że ojciec chciał zabezpieczyć swój majątek przed byłą żoną, z którą się rozwodził. Nie przekonują Sądu zeznania pozwanego S. Ż. (1), że M. Ż. (1) nie widziała o staniu się współwłaścicielką nieruchomości. Pozwana bowiem musiała być obecna przy sporządzaniu aktu notarialnego bądź udzielić pełnomocnictwa do nabycia nieruchomości.

Przechodząc do dalszych rozważań w tym zakresie, wskazać należy, że strona powodowa skutecznie wezwała pozwanych do opuszczenia nieruchomości usytuowanej przy ulicy (...) w O.. Pozwany, S. Ż. (1) o żądaniu natychmiastowego opuszczenia i wydanie nieruchomości dowiedział się pismem z dnia 29 stycznia 2013 r., które w dniu 30 stycznia 2013 r. otrzymał (k. 75 i 76). Pozwana M. Ż. (1), działająca również jako przedstawiciel ustawowy małoletniego M. Ż. (2) o żądaniu opuszczenia dowiedziała się poprzez skuteczne doręczenie odpisu pozwu o wydanie (k. 90), co nastąpiło w dniu 14 sierpnia 2014 r.

W ten, oto wyraźny sposób, zostało pozwanym zakomunikowane brak dalszej akceptacji zajmowania nieruchomości powoda. Pismem z dnia 29 stycznia 2013 r. adresowanym jedynie do pozwanego S. Ż. (1), jednak treść pisma dotyczy całej jego rodziny. W związku z tym nastąpiło skuteczne wypowiedzenie stosunku najmu.

W związku z tym, że na dzień zamknięcia rozprawy, pozwani w dalszym ciągu zajmowali nieruchomość powoda, zaś przez okres ponad 15 lat zgromadzili tam swoje rzeczy, Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. orzekł, aby pozwani S. Ż. (1), M. Ż. (1) i małoletni M. Ż. (2) opuścili, opóźnili i wydali nieruchomość położoną przy ulicy (...) w O., należąca do powoda.

Jakkolwiek zastosowanie art. 5 k.c. nie mogło doprowadzić do oddalenia powództwa w tym zakresie, jednak stan faktyczny stanowiący podstawę wydania zaskarżonego wyroku wskazuje, że należało rozważyć, czy przepis ten nie uzasadnia odroczenia terminu wykonania „eksmisji”. Pozwani oto wprost nie wnosili, jednak taki wniosek mieści się w dalej idącym żądaniu jakim było oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na art. 5 k.c. Jednocześnie do wyznaczenia odpowiedniego terminu do spełnienia świadczenia w sprawach o wydanie nieruchomości lub opróżnienie, upoważnia Sąd art. 320 k.p.c. Przepis ten bowiem może być użyty przez Sąd z urzędu.

Za takim rozstrzygnięciem przemawia przede wszystkim sytuacja osobista pozwanych. Dla nich bowiem od ponad 15 lat sporna nieruchomość stanowiła centrum życiowe. Przy akceptacji właściciela pierwotnego, jakim była matka pozwanego J. Ż. (2), a potem przy milczącej akceptacji powoda – a dokładnie jego rodziców, pozwani nadal tam mieszkali. S. i M. Ż. (1) w tym miejscu wychowywali wspólnego syna M., dla którego nieruchomość na ulicy (...) - to dom. Nadto, co jest nader istotne, pozwana, M. Ż. (1) zmagą się z bardzo ciężką chorobą. Objęta jest leczeniem onkologicznym. Z tego też powodu aktualnie przebywa na zasilku chorobowym.

Spór pomiędzy S. Ż. (1), a ojcem powoda P. Ż. powstał w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej przez J. Ż. (2). Bracia bowiem pomagali w tej działalności. Od 2012 r., od śmierci ich ojca, upatruje się początek tego konfliktu. Od tego też momentu próbowano dokonać rozliczeń finansowych. Inicjowano również liczne procesy gospodarcze o zapłatę, co dodatkowo zaostrzało konflikt. Wygrane procesy gospodarcze przez S. Ż. (1) powodowały, że mógł kwotę rzędu kilkaset tysięcy złotych egzekwować z majątku swojej matki. J. Ż. (2) jednak zaczęła wyzywać się odpłatnie lub nieodpłatnie swojego majątku, między innymi na rzecz drugiego syna – P. Ż.. Brak możliwości prowadzenia egzekucji, powodowało skorzystanie ze skargi paulińskiej, tym razem przeciwko własnemu bratu. Konflikt rodzinny na tle gospodarczym, majątkowym zostało niejako automatycznie przerzucony na relacje rodzinne, na relacje pomiędzy braćmi i ich rodzinami. W wyniku tego sporu, ich dzieci, małoletni O. i małoletni M. (powód i pozwany) nie mają ze sobą żadnego kontaktu. Natężenie konfliktu rodzinnego zostało po raz kolejny zwerbalizowane w niniejszym procesie.

Dlatego w ocenie Sądu, sytuacja w której znaleźli się pozwani uzasadnia odroczenie terminu wykonania świadczenie o wydanie, opróżnienie i opuszczenie nieruchomości przy ulicy (...). Takie orzeczenie bowiem, nie spowoduje uszczerbku interesu powoda, w szczególności, że okres odroczenia wynosi 3 miesiące.

Mając na uwadze powyższe, powództwo windykacyjne w tym zakresie zostało oddalone.

IV. Żądanie pozwanych (powodów wzajemnych) zwrotu poczynionych nakładów:

W ramach wytoczonego powództwa wzajemnego pozwani domagali się zwrotu poczynionych nakładów na nieruchomość powoda. Podstawą prawną żądania stanowi art. 226 k.c., który to stanowi, że samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają one pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Jednakże, gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o ile nie właściciel wzbogacił się bezpodstawnie jego kosztem.

W przypadku zaś posiadaczy (samoistnych lub zależnych) w dobrej wierze będą miały zastosowanie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. posiadacz (zależny lub samoistny) w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. W przypadku natomiast innych nakładów, w tym ulepszących, posiadacz ten może żądać ich zwrotu o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Pozwani domagali się od powoda zapłaty kwoty 60.132,71 zł tytułem nakładów koniecznych poniesionych na nieruchomość położoną w O. przy ulicy (...).

Kodeks cywilny nie określa pojęcia „nakładów”. Zgodnie zaś z powszechnie przyjętym poglądem, przez to pojęcie rozumie się dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na wszelkiego rodzaju inwestycje i wydatki na rzecz stanowiącą własność innej osoby bez względu na jej wolę. Przy nakładach koniecznych istnieje nakaz, aby nakłady te czyniły zadość prawidłowej gospodarce. Ich bowiem celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do użytku, zgodnie z jej przeznaczeniem albo zapobieżeniu przed zniszczeniem lub uszkodzeniem rzeczy, jak np. naprawy i remonty, zasiewy, utrzymanie zwierząt bieżące podatki i inne podobne daniny. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c.

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia tego żądania były sporne w zakresie zgody na czynienie ulepszeń i napraw na nieruchomości powoda. Dlatego też zeznania świadka J. Ż. (2), z wypowiedzi której wynika, że raz akceptowała prace remontowe, a raz nie, nie mogą stanowić postawy ustaleń faktycznych. Spór dotyczył także rozbieżności w tym, która ze stron nakłady finansowała (J. Ż. (2) czy pozwani – vide protokół z oględzin k.485-487). Zaś aktualny właściciel – powód, a właściwie jego rodzice, głównie ojciec – P. Ż. zeznał, że nigdy nie wyrażał zgody na prace remontowe.

Celem ustalenia wysokości poniesionych nakładów przez pozwanych należało wyliczyć wartość przed i po dokonaniu nakładów, przyjmując datę darowizny jako moment początkowy oraz datę wyceny (sporządzenie opinii) jako moment końcowy. Dlatego też, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego. Biegły wyliczył wartość nieruchomości na dzień dokonania darowizny (...) r.) i określiła ją na poziomie 231.660 zł i na stan dokonania opinii (27 lipca 2016 r.) na poziomie 262.790 zł. Różnica wynosząca 31.130 zł stanowi wartość nakładów pozwanych. Przy czym jest to wartość wszystkich nakładów poczynionych przez pozwanych (koniecznych i użytecznych) Przy określeniu wysokości poczynionych nakładów biegły wziął pod uwagę:

- wartość rynkową całej nieruchomości,
- wartość rynkową działki gruntu bez części składowych,
- różnicę obu ww. wartości,
- koszty nakładów obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnych cen robót wykonywanych w ramach tych nakładów i uwzględnienie stopnia zużycia,
- koszty odtworzenia części składowych gruntów, które te nakłady dotyczą z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów z uwzględnieniem stopnia zużycia,
- ustalenie wskaźnika przeliczeniowego.

Jednocześnie biegły nie wyliczał wartości nakładów, co do których pomiędzy stronami były spory, ponieważ nie miały one wpływu na ogólną ocenę stanu technicznego i standardu budynku.

Do powyższej opinii zastrzeżenia złożył powód, podnosząc, że biegły nie wskazał wartości nieruchomości w sytuacji, gdyby pozwani nakładów nie poczynili. W ocenie powoda wartość nieruchomości i tak wzrosłaby nawet, gdyby tych nakładów nie poczyniono (k. 575-578). Pozwany S. Ż. (1) również złożył zastrzeżenia do powyższej opinii. W ocenie pozwanego, biegły nie wliczył wszystkich poczynionych prac (nakładów) na nieruchomości powoda, zaś wycena nieruchomości powoda jest zaniżona (k. 594-595).

Ustosunkowując się do zarzutów stron, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości P. S. wskazał metodologię wyceny nieruchomości. Wskazał, że w metodzie porównawczej uwzględniono nieruchomości o podobnych cechach z ocenianą nieruchomością (jak lokalizacja, stan techniczny, rok budowy, powierzchnia gruntu oraz cen sprzedaży nieruchomości z najbliższych dat wyceny). Wskazał przy tym, że z uwagi na duże wahania cenowe i małą liczbę transakcji nie wzięto pod uwagę kierunku zmian ceny. Oznacza to, że nie korygowano transakcji z uwagi na upływ czasu, a do ostatniego porównania przyjęto ceny transakcyjne nieruchomości najbardziej podobnych do nieruchomości powoda. Biegły nadto wyjaśnił, że przy wycenach nieruchomości bazuje na rzeczywistych transakcjach, a nie na podstawie cen ofertowych. Odnośnie zaś nakładów poczynionych przez stronę pozwaną, biegły wyliczył na podstawie zarówno akt sprawy jak i oględzin nieruchomości, w której brał udział. Obliczenia wysokości nakładów zostały określone w ujęciu rynkowym jako różnica w wartości nieruchomości według jej stanu po dokonanych nakładach i przed nimi. Ustalenie wartości rynkowej nakładów wynikało z tego, że wartość całej nieruchomości również oceniania pod względem cen rynkowych, co jest zgodne z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (vide: § 35 ust. 1,3, 4 i 5) (k. 733-737).

Żadna ze stron nie podważyła skutecznie opinii uzupełniającej (k. 742-747), dlatego uznać należy, że była ona miarodajna dla ustalenia okoliczności faktycznych istotnych w sprawie.

Zgromadzony materiał dowodowy w sprawie pozwala na ustalenie, że na spornej nieruchomości pozwani poczynili nakłady konieczne w postaci prac remontowych umożliwiających korzystanie z nieruchomości. Celem tych prac była modernizacja starego domu wolnostojącego, a mianowicie wyremontowanie kuchni, łazienki, pokoi, wymiana pieca gazowego, wzmocnienie schodów, wymiana instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej. Wartość tych prac

biegły wyliczył na kwotę 31.130 zł. Posiadaczowi należy się zwrot wartości nakładów koniecznych o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Albowiem korzystanie z nieruchomości przez pozwanych odbywało się do pewnego momentu za przyzwoleniem ustawowego przedstawiciela małoletniego powoda, przyjąć należy, że byli posiadaczami w dobrej wierze. W takiej oto sytuacji, jeżeli posiadacz nie osiągnął korzyści z rzeczy przysługuje mu roszczenie o zwrot nakładów w pełnej wysokości, ewentualnie roszczenie wyrównawcze, obejmujące różnicę pomiędzy poczynionymi nakładami, a osiągniętymi korzyściami. Jeżeli natomiast posiadacz uzyskuje pokrycie poczynionych nakładów koniecznych w korzyściach z rzeczy, nie powstaje po stronie właściciela obowiązek dokonywania na jego rzecz jakiegokolwiek zwrotu.

To na pozwanych spoczywa ciężar przeprowadzenia dowodu, iż dokonane nakłady konieczne nie mają pokrycie w korzyściach, które uzyskali. Takiego dowodu w ocenie Sądu pozwani nie przeprowadzili. Pozwani zajmowali całą nieruchomość niemalże od 15 lat (w 2003 r. do nieruchomości wprowadził się pozwany S. Ż. (1)). Pozwani od co najmniej chwili dokonania darowizny nie uiszczali opłat z tytułu najmu. Korzystali także nie z jednego pokoju, lecz z całej nieruchomości. Uzyskali tym samym określoną korzyść, przez którą należy rozumieć pożytki cywilne (określony dochód z tytułu braku płacenia czynszu najmu), ale także uzyskali możliwość swobodnego korzystania z całej nieruchomości, ze wszystkich jej pomieszczeń i działki.

Z wyliczeń poczynionych przez biegłego z zakresu nieruchomości wynika, że w okresie od 10 maja 2006 r. (dokonanie darowizny) do 21 lipca 2016 r. (wytoczenie powództwa o zapłatę) wartość czynszu najmu spornego siedliska zajmowanego przez pozwanych wynosiłaby 128.000 zł. Biegły nadto wyjaśnił, że stawka czynszu została wyliczona w oparciu o stawki czynszu dla mieszkania. Określone wartości są zatem korzyścią pozwanych, która pozostała w ich majątku przez fakt beczynszowego korzystania z nieruchomości powoda. W takiej sytuacji poczynienie nakładów, których wartość była czterokrotnie niższa niż korzyści, nie upoważnia ich do żądania zwrotu tych wydatków. Biegły wskazał, że czynsz najmu został ustalony w oparciu o uzyskane dane dotyczące czynszów najmu mieszkań o podobnym standardzie do nieruchomości powoda. Oznacza to, że gdyby pozwani zdecydowali się wynajmować gdziekolwiek mieszkania dla siebie, a potem dla rodziny, którą stworzyli, musieliby wyłożyć podobne kwoty. Oceny Sądu nie zmienia również przyjęcie, że wartość poczynionych nakładów wynosiłaby 60.132,71 zł, czyli tyle ile wyliczył pozwany. Albowiem wartość korzyści polegającej na braku opłacania czynszu w nieruchomości powoda przewyższa także i tę kwotę.

Mając na uwadze wszystkie wyżej opisane okoliczności uznać należało, że poprzez „darmowe - beczynszowe” korzystanie z nieruchomości powoda w latach 2006-2016, wartość przyczynionych przez nich nakładów została pokryta w korzyściach jakie uzyskali z tej rzeczy. Dlatego też na podstawie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. powództwo wzajemne pozwanych S. i M. Ż. (1) jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

V. Uprawnienie do domaganie się przyznania lokalu socjalnego:

Pozwani zgłosili także żądanie przyznania im lokalu socjalnego, na wypadek, gdy Sąd uwzględnił powództwo windykacyjne.

Zasady przyznawania lokalu socjalnego reguluje ustawa o ochronę praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

Zgodnie z art. 14 ust. 4 ww. ustawy, Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

- 1) kobiety w ciąży,
- 2) małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. poz. 414, z późn. zm.) (3) lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- 3) obłożnie chorych,

4) emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,

5) osoby posiadającej status bezrobotnego,

6) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały

- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

O uprawnieniach do lokalu socjalnego nie mogą skorzystać osoby, które zgodnie z art. 14 ust. 7 straciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (jak było w tym przypadku) z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu socjalnego na podstawie stosunku prawnego. Oznacza to, że osobom tym nie należy się obligatoryjnie przyznanie prawa do lokalu socjalnego.

W ocenie Sądu w stosunku do pozwanych nie zachodzą okoliczności, które uzasadniałyby przyznanie im lokalu socjalnego. Choć sytuacja majątkowa i osobista pozwanych, o której była już częściowo jest trudna, nie mogło to jednocześnie skutkować uprawnieniem do lokalu socjalnego. W sprawach o przyznanie tego uprawnienia ścierają się interesy i prawa dwóch stron. Po pierwsze (tu Gminy O.) i jej obowiązku zapewnienie lokalu osobom w bardzo trudnej (wręcz skrajnej) sytuacji życiowej. Po drugie interesy osób dążących do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (tu pozwanych). Biorąc pod uwagę, że potrzeby mieszkaniowe obok potrzeby jedzenia i ubrania stanowią potrzeby pierwszego rzędu, każda spraw o przyznanie lokalu socjalnego jest sprawą wyjątkową.

Sąd uznał, że sytuacja majątkowa i osobista pozwanych, choć obiektywnie bardzo ciężka (głównie z powodu choroby pozwanej), to na tle przesłanek nakazujących Sądowi przyznanie lokalu socjalnego, nie stanowi jednak przypadku wyjątkowego. Przemawiają za tym następujące okoliczności:

1) pozwany S. Ż. (1) wprawdzie posiada aktualnie status bezrobotnego, ale w ocenie Sądu jest to sytuacja epizodyczna, albowiem pozostaje bez zatrudnienia od połowy stycznia 2018 r.,

2) pozwany jest wierzycielem swojej matki i z uwagi na pozytywne dla niego rozstrzygnięcia, w szczególności w przedmiocie skargi paulińskiej może dochodzić zaspokojenia swojego roszczenia z przedmiotów, których się wyzbyła (nieruchomości i ruchomości),

3) pozwana jest współwłaścicielką mieszkania w G., co oznacza, że ma lokal, w którym może zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe. Tym bardziej, że krótkotrwała absencja zawodowa pozwanego powoduje, że rodzina pozwanych nie jest uzależniona od O. i może przemieszczać się między miastami. Jak podała czerpie też dochody z prowadzenia bloga internetowego, co stwarza dla niej źródło zarobkowania, nie związane z konkretnym miejscem wykonywania tego zajęcia,

4) małoletniość powoda M. Ż. (2), choć mogła być przesłanką do obligatoryjnego orzeczenie prawa do lokalu, to jednak ma on możliwość zamieszkania przy boku swojej matki, w mieszkaniu stanowiącym jej własność.

Oceny sytuacji kondycji finansowej pozwanych nie może zmieniać również fakt, że pozwany S. Ż. (1) posiada liczne zobowiązania publicznoprawne. Podkreślić należy, że konieczność korzystania z pomocy gminy winna być zastrzeżona dla osób ubogich, nieporadnych i znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji życiowej. Do takich osób, zdaniem Sądu, pozwani nie należą.

Dlatego na mocy art. 14 ust. 3 i 4 ustawy o ochronę praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. Sąd uznał, że pozwany nie przysługuje prawa do lokalu socjalnego.

O kosztach procesu w zakresie powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Powód domagał się zapłaty kwoty 97.500 zł, ostatecznie utrzymał się z żądaniem kwoty 60.940 zł (24.640 zł + 36.300 zł). Oznacza to, że wygrał niniejszy proces w 62,50%, pozwani zaś w 37,50%.

Powód poniósł następujące koszty: opłata od pozwu 4.200 zł, uiszczony i wykorzystany zaliczki 1.000 zł, opłata od wniosku o zabezpieczenie 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 7.200 zł (według stawek na dzień wniesienia pozwu), wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym 3.600 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł, łącznie 16.117 zł.

Koszty, jakie pozwani ponieśli w niniejszym procesie to: wynagrodzenie pełnomocnika 7.200 zł i opłata od pełnomocnictwa 17 zł, łącznie 7.217 zł.

W związku z tym powód winien był zapłacić na pozwanym kwotę 2.706,37 zł ($7.217 \text{ zł} \times 37,50\%$), zaś pozwani winni są powodowi kwotę 10.073,12 zł ($16.117 \text{ zł} \times 62,50\%$). Po dokonaniu kompensacji tych kosztów, pozwani winni są powodowi kwotę 7.366,75 zł ($10.073,12 \text{ zł} - 2.706,37 \text{ zł}$). W związku z tym, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 7.366,75 zł.

W oparciu o art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd uznał, że zachodzą w niniejszej sprawie okoliczności uprawniające do nieobciążania pozwanych kosztami zaliczkowo pokrytymi przez Skarb Państwa.

W procesie o wydanie, opuszczenie i opróżnienie nieruchomości, jak również z powództwa wzajemnego o zwrot poczynionych nakładów, powód poniósł następujące koszty: wynagrodzenie pełnomocnika 3.600 zł (powództwo wzajemne zostało zgłoszone 8 grudnia 2014 r. w sprawie przed Sądem Rejonowym w Olsztynie) oraz w sprawie o wydanie i opróżnienie nieruchomości 1.200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda postępowaniu zażaleniowym - 300 i koszt opłaty od zażalenia 40 zł, łącznie 4.140 zł. Z uwagi na to, w sprawie z powództwa głównego w zakresie wydania, opróżnienia i opuszczenia nieruchomości powoda, jak również w sprawie o zwrot poczynionych nakładów, pozwani w całości przegrali proces, zasadne było zasądzenie od nich na rzecz powoda kwotę 4.140 zł. O czym Sąd orzekł po myśli art. 98 k.p.c. (pkt II.5 wyroku)

O kosztach postępowania zasądzonych na rzecz interwenienta ubocznego, Sąd orzekł na podstawie art. 107 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. Do interwencji doszło z uwagi na wniosek pozwanych o przyznanie im lokalu socjalnego. Z uwagi na to stanowisko procesowe Gmina była zmuszona podjąć obronę swoich interesów w tym zakresie. Na koszty te składały się nakład pracy poniesionych przez pełnomocnika interwenienta ubocznego. Dlatego Sąd zasądził od poznawanych zgłaszających wniosek o przyznanie lokalu socjalnego na rzecz Gminy O. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika (pkt II.6).

W toku sprawy zawisłej przed Sądem Rejonowy w Olsztynie z powództwa głównego małoletniego O. Ź. (1) o wydanie nieruchomości i z powództwa wzajemnego pozwanych o zapłatę, Sąd przyznał S. Ź. (1) pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnej A. S.. W oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. obowiązujące na dzień przyznania pomocy prawnej, minimalne stawki wynagrodzenia opiewały na kwotę 3.600 zł i 1.200 zł. Sąd uznał że należy wynagrodzenie pełnomocnika podwyższyć, zgodnie z § 15 ust. 1 tego rozporządzenia, do kwoty 4.800 zł. Jednocześnie zgodnie z § 2 ust. 3 tego rozporządzenia powyższe wynagrodzenie należało powiększyć o podatek od towarów i usług, o czym Sąd orzekł w pkt II.7 wyroku.

Sąd na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nie obciążył pozwanych – powodów wzajemnych w sprawie z ich powództwa wzajemnego kosztami sądowymi zaliczkowo pokrytymi przez Skarb Państwa. Za powyższym rozstrzygnięciem przemawia tożsama argumentacją jak przy nieobciążaniu ich kosztach z powództwa główne o zapłatę.