

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K. dnia 22 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Żukowski (del.)

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 września 2014 r. w K.

sprawy z powództwa J.L.

przeciwko K. K. (1), E. K., K. K. (2) i K. K. (3)

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie żądań zapłaty kwoty 77.500 zł. za okres od dnia 8 czerwca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. oraz kwoty 13.950 zł. za okres od dnia 1 października 2010 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r.,

II. zasądza od pozwanych K. K. (1), E. K., K. K. (2) i K. K. (3) solidarnie na rzecz powódki J. L. kwotę 86.100 zł. (słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy sto złotych) z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 63.550 zł. (słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych) od dnia 2 października 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 22.550 zł. (słownie: dwadzieścia dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych) od dnia 14 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

IV. koszty postępowania wzajemnie pomiędzy stronami znosi.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 maja 2013 r. powódka J. L. wniosła o zasądzenie od pozwanych K. K. (1), E. K., K. K. (4) i K. K. (3) solidarnie na jej rzecz kwoty 77.500 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania pozwu podała, że jest współwłaścicielką w 1/4 części nieruchomości przy ul. (...) w K. na podstawie postanowienia o przysądzeniu z dnia 17 stycznia 2005 r. wydanego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie. Lokal mieszkalny nr (...) wraz z przynależnym garażem zajmują pozwani, a zgodnie z podziałem do użytkowania lokal ten został przyznany do użytkowania dla powódki. Pierwotnie pozwany przysługiwał tytuł do lokalu jako najemcom, następnie E. i K. K. (5) nabyli udział w nieruchomości w 1/4 części, przekazali go K. K. (1), po czym udział ten w trybie egzekucji nabyła powódka. Wyrokiem z dnia 21 września 2011 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie nakazał pozwanym oraz O. K. aby lokal opuścili i opróżnili, a wyrokiem z dnia 16 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zmienił ten wyrok w ten sposób, że orzekł, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Powódka domaga się odszkodowania za zajmowanie lokalu za okres od 8 czerwca 2007 r. (data przysądzenia własności) do dnia 31 grudnia 2009 r. na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wysokości 2.500 zł. miesięcznie.

W sprzeciwach od nakazu zapłaty (k. 26, k. 34, k. 40) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania od powódki.

Zarzucili, że dochodzone roszczenie uległo przedawnieniu z uwagi na znajdujący w sprawie zastosowanie termin trzyletni przedawnienia. Zarzucili nadto, że nigdy powódka nie wezwała pozwanych do zapłaty odszkodowania za zajmowanie lokalu i dopiero pismem z dnia 8 czerwca 2009 r. wezwała pozwaną do opuszczenia lokalu co oznacza, że per facta concludentia wyrażała zgodę na zajmowanie lokalu przez pozwanych. Zarzucili nadto, że pozwana posiadała tytuł prawny do lokalu, który był lokalem kwaterekowym a dochodzona przez powódkę kwota jest zawyżona.

Pismem z dnia 30 września 2013 r. powódka zmieniła żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o zasądzenie dochodzonej pozewem kwoty tytułem odszkodowania za okres od 1 października 2010 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. Zaprzeczyła aby kiedykolwiek wyraziła zgodę na zajmowanie lokalu przez pozwanych.

W piśmie z dnia 23 października 2013 r. pozwani wnieśli o oddalenie zmienionego powództwa. Zarzucili, że zmiana powództwa jest niedopuszczalna. Zarzucili, że powódka nigdy nie wzywała pozwanych do zapłaty za okres czasu, którego dotyczy roszczenie. Zarzucili nadto, że w księdze wieczystej nadal wpisane jest uprawnienie pozwanych E. K. i K. K. (4) do użytkowania dożywotniego, a nadto zarzucili, że powódka jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości, a sporny lokal nie jest jej wyłączną własnością.

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2014 r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o zasądzenie za okres od dnia 1 maja 2013 r. do dnia 31 marca 2014 r. odszkodowania w kwocie 22.500 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pisma do dnia zapłaty i oświadczając, że za okres od dnia 1 października 2010 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. domaga się kwoty 63.550 zł.

Na rozprawie w dniu 8 września 2014 r. powódka cofnęła pozew w zakresie żądań zapłaty kwoty 77.500 zł za okres od dnia 8 czerwca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. oraz kwoty 13.950 zł za okres od dnia 1 października 2010 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. Pozwani wyrazili zgodę na cofnięcie pozwu w w/w zakresie.

Bezsporne w sprawie było, iż:

Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 15 października 1992 r. lokal mieszkalny nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. został przyznany pozwanym E. i K. K. (4). Do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu uprawnieni byli także K. K. (1) i K. K. (3). Aktem notarialnym z dnia 7 lutego pozwani E. i K. K. (5) nabyli od K. S. własność udziału w 1/4 we własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) – kupujący oświadczyli wówczas, że są we współposiadaniu przedmiotowej nieruchomości. Następnie aktem notarialnym z dnia 27 września 1999 r. pozwani E. i K. K. (5) darowali przysługujący im udział w przedmiotowej nieruchomości córce K. K. (1) – w akcie tym pozwani oświadczyli, że „w ramach przysługującego im udziału zajmują lokal mieszkalny nr (...) uprzednio przydzielony im na mocy decyzji Prezydenta Miasta K.” o jakiej mowa wyżej; jednocześnie w akcie tym K. K. (1) ustanowiła na rzecz swoich rodziców dożywotnie, nieodpłatne i niepodzielne prawo użytkowania darowanego udziału. Wyrokiem z dnia 2 lutego 2005 r., sygn. akt I C 1260/04, Sąd Okręgowy w Krakowie uznał przedmiotową umowę darowizny za bezskuteczną w stosunku do powodów M. S., S. N. i J. K. oraz nakazał K. K. (1), aby zezwoliła na prowadzenie egzekucji z wyżej opisanej nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Prawomocnym postanowieniem z dnia 17 stycznia 2005 r., sygn. akt I Co 17/00/K, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny przysądził rzecz powódki własność udziału 1/4 w nieruchomości położonej

w K., zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...), objętą księgą wieczystą nr Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 4 października 2007 r., sygn. akt I Co 17/00/K, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny sporządzając plan podziału sumy uzyskanej w toku egzekucji prowadzonej przeciwko pozwanym K. i E. K. stwierdził, że w skutek przysądzenia własności wygasło dożywotnie, nieodpłatne i niepodzielne prawo użytkowania w/w udziale we współwłasności nieruchomości, wynoszącego 1/4 części, ustanowione na rzecz K. i K. K. (1) a wpisane w dziale IV księgi wieczystej nr (...).

Dowód: akta sprawy egzekucyjnej sygn. akt I Co 17/00/K, k. 76, k. 433-435 akt sprawy.

Wyrokiem z dnia 21 września 2011 r., sygn. akt I C 690/09/K, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny: nakazał K. K. (1), K. K. (4), E. K., K. K. (3) oraz małoletniemu O. K., aby opróżnili, opuścili i wydali powódce J. L. lokal nr (...) przy ul. (...) w K.; ustalił prawo pozwanych do lokalu socjalnego i nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez gminę K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Na skutek apelacji, wyrokiem z dnia 16 stycznia 2013 r. sygn. akt II Ca 720/12, Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy utrzymał wyrok Sądu I instancji w części dotyczącej obowiązku opróżnienia lokalu, natomiast zmienił w części ustalając, że pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Dowód: - akta sprawy I C 690/09/K, k. 369, k. 176

Możliwy do uzyskania czynsz najmu lokali mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. wynosi 1850 zł., a możliwy do uzyskania czynsz najmu garażu w tym budynku wynosi 200 zł.

Dowód: - opinia biegłego sądowego B. W. (1) z dnia 4 marca 2014 r.,

k. 105-119

- uzupełniająca pisemna opinia biegłego sądowego B. W. (1)

z dnia 13 czerwca 2014 r., k. 139-141

- uzupełniająca ustna opinia biegłego sądowego B. W. (1)

z dnia 8 września 2014 r., zapis protokołu elektronicznego rozprawy.

Poza okolicznościami, które nie zostały przez strony zakwestionowane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione powyżej dokumenty, których autentyczność nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności.

Oparł się sąd również na opinii biegłego sądowego B. W. (2) z 4 marca 2014 r. sporządzonej na okoliczność określenia wysokości stawki czynszu za lokal mieszkalny nr (...) w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w K. (k. 105-119), które ocenił jako przekonujące i jednoznaczne. Profesjonalizm i jasność przedmiotowej opinii w zestawieniu z logiką prezentowanego w niej rozumowania i zastosowaną metodologią badawczą pozwoliły w całej rozciągłości zaakceptować oceny dokonane przez biegłego w przedstawionych mu kwestiach. Biegły wykorzystał w szczególności dokumenty zgromadzone w aktach postępowania, dokonał wizji lokalnej w postaci oględzin budynku oraz wykonania pomiarów i dokumentacji fotograficznej, tj. w zakresie, w jakim uzyskał zgodę pozwanych – pozwani nie zezwolili bowiem biegłemu na dokonanie oględzin poddasza zaadaptowanego częściowo na cele mieszkalne i garażu położonego w przyziemiu budynku (opis tych pomieszczeń w całości oparty został na oświadczeniach obecnych podczas wizji lokalnej pozwanych) - dokonując analizy poczynionych w ten sposób ustaleń. W rezultacie biegły udzielił kompetentnej i rzetelnej odpowiedzi w zleconym mu zakresie, wszystko w sposób bardzo przystępny i zrozumiały przedstawiając w treści opinii. W opiniach uzupełniających: pisemnej z dnia 13 czerwca 2014 r. (k. 139-141) oraz ustnej

z dnia 8 września 2014 r. (zapis protokołu elektronicznego rozprawy) biegły – ustosunkowując się do zarzutów strony pozwanej – podtrzymał zasadnicze wnioski zawarte w opinii głównej z 4 marca 2014 r., rzeczowo i przekonująco argumentując dlaczego brak było podstaw do uwzględnienia zgłoszonych zastrzeżeń i wyjaśniając wszelkie związane z tym wątpliwości. W ocenie Sądu, zarzuty strony pozwanej zgłoszone w piśmie z dnia 4 kwietnia 2014 r. oraz na rozprawie w dniu 8 września 2014 r. nie zasługiwały na uwzględnienie – zarzuty te stanowiły bowiem w istocie polemikę z dotychczasowym stanowiskiem biegłego, a u ich podstaw leżało wyłącznie niezadowolenie strony pozwanej co do merytorycznego stanowiska biegłego sądowego zawartego w dotychczasowych opiniach. Podkreślić ponadto należy, że pozwani nie mogą powoływać jako podstawy swoich zarzutów do opinii biegłego okoliczności, co do których biegły nie miał możliwości ich zweryfikowania z uwagi na fakt, iż pozwani nie wyrazili zgody na oględziny niektórych zajmowanych przez nich pomieszczeń (poddasza i garażu). Wreszcie pozwani w jakikolwiek sposób nie udowodnili podniesionych przez siebie zarzutów, jakoby w zajmowanych przez nich pomieszczeniach nie były wody czy że dokonano remontu poddasza. W konsekwencji takiej oceny opinii biegłego brak było podstaw do powołania kolejnego dowodu z opinii biegłego.

Pominięto przesłuchanie stron wnioskowane przez pozwanych albowiem pełnomocnik pozwanych cofnął ten wniosek dowodowy (rozprawa z dnia 6 listopada 2013 r. czas 00:03:02).

Sąd zważył co następuje:

Na rozprawie w dniu 8 września 2014 r. powódka cofnęła pozew w zakresie żądań zapłaty kwoty 77.500 zł za okres od dnia 8 czerwca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. oraz kwoty 13.950 zł za okres od dnia 1 października 2010 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. - pozwani wyrazili zgodę na cofnięcie pozwu w w/w zakresie. W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Zgodnie z treścią art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku, przy czym z mocy art. 203 § 4 k.p.c. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że czynność ta jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Jako, że z okoliczności sprawy nie wynika, by cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie było sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzało do obejścia prawa należy uznać, iż powódka skutecznie cofnęła pozew w zakresie żądań zapłaty kwoty 77.500 zł za okres od dnia 8 czerwca 2007 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. oraz kwoty 13.950 zł za okres od dnia 1 października 2010 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. Z mocy art. 355 § 1 k.p.c., jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew, Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania. Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd na mocy art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i 4 k.p.c. orzekł jak **w punkcie I. sentencji** wyroku.

Odnosząc się do żądania zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki kwoty 86100 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych należy wskazać, że zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie (art. 18 ust. 1 ustawy); odszkodowanie to odpowiada przy tym wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, jeżeli zaś odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). Ponieważ w stosunku do pozwanych nie orzeczono o wstrzymaniu wykonania eksmisji do czasu dostarczenia lokalu zamiennego lub socjalnego nie znajduje do pozwanych zastosowanie uregulowanie zawarte w art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty z dnia 16 maja 2013 r., pozwani nie podnosili zarzutu, że nie zajmowali lokalu mieszkalnego nr (...) i garażu w budynku przy ul. (...) w K., a w związku z tym Sąd za prawdziwe twierdzenie powódki, że pozwani obydwaj w/w pomieszczenia w okresie od 1 października 2010 r. do 31 marca 2014 r. zajmowali. Złożone zaś przez pozwanych na ostatniej rozprawie oświadczenia, jakoby jednak niektórych pomieszczeń nie zajmowali należało ocenić jako twierdzenia spóźnione w świetle art. 207 par. 6 k.p.c. albowiem gdyby pozwani rzeczywiście niektórych pomieszczeń nie zajmowali, to mogli i powinni byli tę okoliczność zarzucić już przy pierwszej

czynności procesowej w sprawie – w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Ani w sprzeciwach ani w złożonym w reakcji na zmianę powództwa piśmie z dnia 23 października 2013 r. zarzutu takiego pozwani nie podnieśli, a nie ma podstaw do uznania, że zarzut ten był zawarty w samym wniosku o oddalenie powództwa. Nadto pozwani nie powołali żadnych okoliczności, które mogłyby usprawiedliwiać spóźnione, gdyż dokonane dopiero na ostatniej rozprawie, po ponad rocznym postępowaniu, podniesienie tego zarzutu. Taka postawa pozwanych wskazuje, że powołanie tego zarzutu było jedynie zabiegiem taktycznym zmierzającym do przewleczenia niniejszego postępowania, a ocenę taką wzmacnia silnie postawa prezentowana przez pozwanych w postępowaniu o eksmisję z powództwa powódki (sygn. akt I C 690/09/K). W konsekwencji sąd zarzutu, że pozwani nie zajmowali garażu w okresie objętym żądaniem pozwu nie uwzględnił.

Powódka J. L. wykazała w toku postępowania, iż jest współwłaścicielką w 1/4 części nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) (dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą nr (...)), w której znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny nr (...) oraz garaż. Powyższe wynika z faktu, iż prawomocnym postanowieniem z dnia 17 stycznia 2005 r., sygn. akt I Co 17/00/K, Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny przysądził na rzecz powódki własność wskazanego udziału. Niewątpliwie zatem powódce jako współwłaścicielce w/w nieruchomości przysługuje legitymacja procesowa czynna do dochodzenia roszczeń związanych z własnością tejże nieruchomości. Na uwzględnienie nie mogło zasługiwać twierdzenie pozwanych, jakoby powódka nie posiadała legitymacji procesowej w niniejszej sprawie z tego względu, że lokal przez nich zajmowany nie jest jej wyłączną własnością. Zwrócić jednak należy uwagę, iż powódka podała, iż przedmiotowy lokal został jej przyznany do korzystania na podstawie zawartej umowy o podział do korzystania, zaś pozwani nigdy istnieniu takiej umowy w toku postępowania nie zaprzeczyli. Nawet jednak gdyby umowy o podział do używania pomiędzy współwłaścicielami nie było, to powódka, jako współwłaściciel, jest uprawniona zgodnie z art. 209 k.c. do podejmowania wszelkich czynności zachowawczych i do takich czynności zaliczyć należy również wytoczenie powództwa o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z pomieszczeń we wspólnej nieruchomości.

Pozwani nie wykazali również aby posiadali jakikolwiek skuteczny względem powódki tytuł prawny do zajmowania w/w lokalu mieszkalnego i garażu. W szczególności, jak wynika z prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie z dnia 4 października 2007 r., sygn. akt I Co 17/00/K, przysługujące pozwanym K. i E. K. dożywotnie, nieodpłatne i niepodzielne prawo użytkowania w/w udziału we współwłasności nieruchomości a wpisane w dziale IV. księgi wieczystej nr (...) wygasło. O tym, że pozwanym w okresie objętym ostatecznie sformułowanym żądaniem pozwu nie przysługiwał stosunek najmu wynikający z decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 15 października 1992 r. rozstrzygnęły sądy w postępowaniu sygn. akt I C 690/09/K), gdyż prawomocne orzeczenie eksmisji oznacza, że pozwanym nie służył żaden skuteczny w stosunku do powódki tytuł prawny do zajmowania lokalu. Fakt, że orzeczeniem tym nie był objęty garaż nie ma w tym kontekście znaczenia skoro pozwani nie wskazali żadnego skutecznego wobec powódki tytułu prawnego do zajmowania tego pomieszczenia a z decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 15 października 1992 r. nie wynika aby pomieszczenie to było objęte stosunkiem najmu wynikającym z tej decyzji. Niezależnie od tego uznać należy, że przysługujące pozwanym uprawnienie do korzystania z lokalu wynikające z najmu nawiązanego decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 15 października 1992 r. wygasło po nabyciu przez pozwanych udziału w nieruchomości, albowiem pozwani nie powołali ani nie wykazali aby po nabyciu tego udziału w stosunku do pozostałych współwłaścicieli nadal wykonywali obowiązki wynikające ze stosunku najmu, w szczególności uiszczali na ich rzecz czynsz, tak że ocenić należy, że stosunek najmu uległ rozwiązaniu poprzez konkludentne zaniechanie wykonywania uprawnień i obowiązków z niego wynikających.

Pozwani podnosili wprawdzie, iż w okresie objętym żądaniem pozwu regulowali wszelkie opłaty związane z zajmowaniem lokalu mieszkalnego, w szczególności opłaty za prąd, gaz, wodę i kanalizację, co – ich zdaniem – oznacza, że per facta concludentia powódka wyrażała zgodę na zajmowanie przez nich tego lokalu. W ocenie Sądu wskazać jednak należy, że w/w zachowania powołane przez pozwanych absolutnie nie uprawniają do przyjęcia domniemania o wyrażeniu konkludentnej zgody przez powódkę na zajmowanie wymienionych pomieszczeń – sama zaś powódka wyrażeniu takiej zgody zaprzeczyła. Przeciwno tej okoliczności świadczy jednoznacznie fakt, że w stosunku do pozwanych toczyło się postępowanie egzekucyjne z udziałem powódki, które efektem było nabycie przez

pozwana udziału w nieruchomości. Następnie od 2009 r. do 2013 r. toczyło się postępowanie o eksmisję pozwanych. W tym stanie rzeczy nie sposób uznać aby po stronie powódki miało miejsce jakiegokolwiek zachowanie, które pozwani mogliby zasadnie interpretować jako ujawnienie woli wyrażenia zgody pozwanym na zajmowanie lokalu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, zdaniem Sądu, nie ulega wątpliwości, że pozwani są zobowiązani do zapłaty na rzecz powódki odszkodowania za bezumowne zajmowanie przez nich lokalu mieszkalnego nr (...) oraz garażu w budynku przy ul. (...) w K. w okresie od dnia 1 października 2010 r. do dnia 31 marca 2014 r. Bezsporne zaś było w niniejszej sprawie, że za korzystanie ze spornego lokalu pozwani nie uiszczali żadnego wynagrodzenia, zaś powódka przez ten okres również nie pobierała od nich żadnej należności z tego tytułu. Kwestia czy w lokalu zostały przez pozwanych wykonane prace remontowe zwiększające jego atrakcyjność użytkową nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sam fakt wykonania tych prac nie wpływa na zakres obowiązku zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Gdyby zaś pozwanym w stosunku do powódki z tytułu wykonania tych prac przysługiwała jakaś wierzytelność, to – o ile fakt jej powstania i wysokość zostałyby udowodnione, co w niniejszym postępowaniu nie nastąpiło – fakt istnienia takiej wierzytelności mógłby mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, gdyby pozwani dokonali skutecznego potrącenia tych wierzytelności. Natomiast pozwani ani takiego oświadczenia w toku niniejszej sprawy nie złożyli, ani nawet nie twierdzili, aby złożyli jej w przeszłości. Niezależnie od powyższego fakt, iż pozwani na poniesienie nakładów powołali się dopiero na etapie ostatniej rozprawy przemawia za oceną, że z uwagi na brzmienie art. 207 par. 3 k.p.c. twierdzenia co do istnienia takiej wierzytelności należałoby ocenić jako spóźnione.

W związku z powyższym Sąd stanął na stanowisku, iż jako podstawę ustalenia wysokości należnego powódce odszkodowania należy przyjąć kwoty, które biegły określił w swoich opiniach jako możliwy do uzyskania czynsz najmu lokalu i czynsz najmu garażu a zatem odpowiednio kwoty 1.850 zł. i 200 zł. miesięcznie. W tym stanie rzeczy – uwzględniając okres objęty żądaniem pozwu w ilości 42 miesięcy (2010 r. – 3 miesiące; 2011 r., 2012 r. i 2013 r.- po 12 miesięcy oraz 2014 r. – 3 miesiące) oraz wskazaną przez biegłego łączną kwotę 2.050 zł możliwego do uzyskania czynszu – Sąd uznał za zasadne zasądzić od pozwanych na rzecz powódki kwotę **86.100 zł**, zgodną ze sprecyzowanym żądaniem pozwu (**punkt II. sentencji** wyroku). Jednocześnie Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki na podstawie art. 481 par. 1 k.c. odsetki w wysokości ustawowej od w/w kwoty liczone w następujący sposób: **od kwoty 63.550 zł od dnia 2 października 2013 r.**, tj. od dnia następnego po dniu doręczenia (1 październik 2013 r. k. 64) stronie pozwanej pisma procesowego z dnia 30 września 2013 r. z żądaniem zasądzenia kwoty 63.550 zł, **do dnia zapłaty; od kwoty 22.550 zł od dnia 14 czerwca 2014 r.**, tj. od dnia następnego po dniu doręczenia (13 czerwca 2014 r. k. 154) stronie pozwanej pisma procesowego z dnia 23 kwietnia 2014 r. z żądaniem zasądzenia kwoty 22.550 zł, **do dnia zapłaty**. Co do żądania odsetek za wcześniejsze okresy powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono w **punkcie III. sentencji** wyroku, albowiem powódka nie wykazała aby dochodzone ostatecznie sformułowanym pozwem kwoty były objęte jakimkolwiek wezwaniem do zapłaty doręczonym wcześniej.

Mając na względzie, że powództwo zostało uwzględnione jedynie w części, o kosztach postępowania **w punkcie IV. sentencji** wyroku orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powyższe wynika z faktu, iż niniejszym postępowaniu powódka dochodziła łącznej kwoty w wysokości 177.550 zł, ograniczając następnie żądanie pozwu do kwoty 86.100 zł, którą ostatecznie Sąd na jej rzecz zasądził – w konsekwencji przyjąć należało, iż powódka wygrała proces w zakresie 48,59 %. A zatem z uwagi na okoliczność, że powódka wygrała proces w około połowie żądania Sąd koszty postępowania pomiędzy stronami **wzajemnie zniósł**.