

Sygn. akt I C 135/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2017 r. w Środzie Śląskiej

sprawy z powództwa M. T., E. T. (1), K. B., B. K., R. T., S. T.

przeciwko W. K. i J. K. (1)

o eksmisję

I. nakazuje pozwanej W. K., aby opuściła, opróżniła i wydała w posiadanie powodów M. T., E. T. (1), K. B., B. K., R. T., S. T. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ż. przy ulicy (...) za jednoczesną zapłatą na rzecz pozwanej kwoty 46.724,60 zł (czterdzieści sześć tysięcy siedemset dwadzieścia cztery złote 60/100) tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez pozwaną W. K.;

II. nakazuje pozwanemu J. K. (1), aby opuścił, opróżnił i wydał w posiadanie powodów M. T., E. T. (1), K. B., B. K., R. T., S. T. lokal mieszkalny nr (...) położony w Ż. przy ulicy (...);

III. ustala, że pozwanym W. K. i J. K. (1) przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

IV. nakazuje wstrzymanie wykonania niniejszego wyroku w pkt. I i II do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę M.;

V. nie obciąża pozwanych kosztami procesu, zaliczając wydatki tymczasowo poniesione w toku postępowania w sprawie na rachunek Skarbu Państwa;

VI. przyznaje r.pr. M. Ś. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej kwotę 240 zł plus podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej W. K. z urzędu.

Sygn. akt I C 135/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. T. i jej dzieci: E. T. (1), K. B., B. K., R. T. i S. T. wnieśli ze skutkiem w dniu 10 lutego 2014 r. pozew o nakazanie pozwanej W. K. opuszczenia, opróżnienia i wydania powodom lokalu mieszkalnego w miejscowości Ż. przy ul. (...) (pierwotny adres: (...)/7), gm. M., dla którego Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr (...), wnosząc jednocześnie o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że są współwłaścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W dniu 10 listopada 2002 r. pomiędzy sprzedającą – powódką M. T., a kupującym – zmarłym J. K. (2), mężem pozwanej, została zawarta nieformalna umowa kupna – sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego, na podstawie której J. K. (2) i pozwana weszli w posiadanie tego lokalu. Jednak powódka M. T. nie była obecna ani przy sporządzaniu tej umowy ani przy składaniu podpisów. Powódka podpisała umowę o treści przygotowanej przez J. K. (2). W treści umowy figurowały już wszystkie pozostałe podpisy. Na podstawie

tej umowy powódka M. T. otrzymała od J. K. (2) jedynie kwotę 1.200 zł. Nigdy nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej w formie aktu notarialnego. Nie ulega wątpliwości, że wskazana umowa kupna – sprzedaży nieruchomości została zawarta bez zachowania wymaganej formy aktu notarialnego, a zatem dotknięta jest sankcją nieważności. W konsekwencji nie wywołuje jakichkolwiek skutków prawnych co do postanowień w niej zawartych. Tym samym obecnie pozwana bez tytułu prawnego zajmuje lokal mieszkalny należący do powodów. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego przesłanką obu roszczeń przewidzianych w art. 222 k.c. jest powstanie stanu obiektywnie sprzecznego z prawem własności: obiektywny fakt wkroczenia w sferę cudzego prawa własności. Bez znaczenia dla powstania tych roszczeń pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, dobra czy zła wiara osoby naruszającej własność czy też jej zamiar zajęcia nieruchomości wyłącznie dla własnych potrzeb. Bez wątplenia zarówno J. K. (2), jak i obecna posiadaczka W. K. to posiadacze w złej wierze. M. T. wytoczyła w dniu 5 stycznia 2004 r. powództwo o eksmisję m.in. pozwanej i J. K. (2). Sprawa została zawieszona na zgodny wniosek stron, które miały zawrzeć ugode, jednak do jej zawarcia nigdy nie doszło, i sprawa została umorzona w dniu 5 marca 2007 r. na mocy art. 182 § 1 k.p.c.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, ewentualnie o uzależnienie wydania przez pozwaną stronie powodowej przedmiotowej nieruchomości od uiszczenia przez powodów na rzecz pozwanej równowartości nakładów w kwocie 46.960 zł, poniesionych przez pozwaną na lokal mieszkalny w Ż. przy ul. (...) (prawo zatrzymania). W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w dniu 10.11.2002 r. pomiędzy zmarłym mężem pozwanej J. K. (2) a powodami doszło do zawarcia „umowy sprzedaży” przedmiotowego lokalu. Cenę nabycia nieruchomości przez J. K. (2) od powodów ustalono na kwotę 40.000 zł. Cenę tą pozwana wraz z nieżyjącym mężem uiszcili na rzecz powódki M. T., przy czym oświadczenie to zostało własnoręcznie podpisane przez w/w osoby. Na podstawie umowy małżonkowie J. i W. K. weszli w posiadanie nieruchomości. W związku z tym zarówno zmarły mąż pozwanej, jak i ona sama, posiadali a pozwana nadal posiada, status posiadacza samoistnego w stosunku do przedmiotowej nieruchomości. Pozwana wraz z mężem otrzymali od powódki M. T. nieruchomość w bardzo złym stanie. Było to mieszkanie zawilgocone, zrujnowane, nie nadające się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Pozwana wraz z mężem przeprowadzili gruntowny remont mieszkania, dokonując koniecznych nakładów na nieruchomość w łącznej kwocie 46.960 zł, tj.:

1. wymiana wszystkich okien (w mieszkaniu znajdowały się stare drewniane, nieszczelne okna, pozwana wymieniła je na okna PCV)
2. wyłożenie płytkami ceramicznymi wewnętrznych parapetów w mieszkaniu
3. ocieplenie elewacji w części, w której znajduje się mieszkanie
4. założenie okapników zewnętrznych
5. uszczelnienie dachu
6. opierzenie komina
7. zbitcie tynków w lokalu mieszkalnym, odgrzybienie ścian i położenie gładzi
8. wycykinowanie podłóg (frezowanie i lakierowanie desek)
9. wyłożenie łazienki płytkami ceramicznymi (kafelkami) oraz wyposażenie jej w nową wannę, umywalkę, toaletę
10. wyłożenie kafelek na ścianach pomiędzy szafkami kuchennymi
11. założenie paneli ściennych w przedpokoju oraz kuchni
12. oświetlenie przedpokoju
13. założenie nowej instalacji elektrycznej (stara nie spełniała wymogów bezpieczeństwa)

14. wstawienie pieca centralnego ogrzewania, wstawienie bojlera, kaloryferów (instalacja miedziana)
15. wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej
16. wstawienie nowych drzwi drewnianych do łazienki
17. wstawienie nowych drzwi wejściowych
18. wykonanie drewnianych ościeżnic na drzwi w pokojach
19. wykonanie na zamówienie szafy wnękowej na wymiar w przedpokoju
20. wykonanie na zamówienie mebli kuchennych na wymiar

Osobie wykonującej prawo zatrzymania przysługuje prawo wystąpienia z roszczeniem o zwrot nakładów po wystąpieniu przez właściciela z roszczeniem windykacyjnym. Jak się bowiem wskazuje, względy słuszności wymagają, aby żadna ze stron nie została zmuszona do wykonania swojego zobowiązania bez jednoczesnego otrzymania lub co najmniej zabezpieczenia spełnienia świadczenia, które jej się należy od drugiej strony, zwłaszcza przy uwzględnieniu zachodzącego związku pomiędzy rzeczą, którą się zatrzymuje, a wierzytelnością. Skorzystanie z prawa zatrzymania może nastąpić w formie zarzutu zgłoszonego w procesie przez pozwanego o wydanie rzeczy. Nie ma potrzeby wytaczania w takiej sytuacji powództwa wzajemnego.

Pismem procesowym z dnia 16.04.2014 r. powodowie wnieśli o oddalenie wniosku pozwanej o uzależnienie wydania powodom przedmiotowej nieruchomości od uprzedniej zapłaty kwoty 46.960 zł tytułem zwrotów kosztów nakładów poniesionych przez pozwaną na nieruchomość, a z ostrożności procesowej, gdyby Sąd uznał zasadność roszczenia pozwanej o zwrot nakładów (w jakiegokolwiek kwocie), powodowie podnieśli zarzut potrącenia kwoty 120.000 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z tej nieruchomości. W uzasadnieniu podali, że przy podpisywaniu umowy z 10.11.2002 r. M. T. tytułem zapłaty ceny za przedmiotowy lokal otrzymała jedynie kwotę 1.200 zł, a nie jak twierdzi pozwana – 40.000 zł. Okoliczność tę potwierdził również mąż pozwanej – J. K. (2) w odpowiedzi na pozew z dnia 15.01.2004 r. W niniejszym procesie pozwana nie objęła zarzutem kwoty 40.000 zł. Nie można też zgodzić się z zarzutem pozwanej, iż bez znaczenia w sprawie jest fakt, że weszła ona w posiadanie przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży, która nie spełnia określonych prawem wymogów formalnych. Zgodnie bowiem z postanowieniem Sądu Najwyższego „nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego” (postanowienie SN z dnia 27.04.2001 r., sygn. akt V CKN 219/00). Co więcej, wystąpienie przez powódkę z pozwem o eksmisję w dniu 5.01.2004 r. do Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej, sygn. akt I C 1/04, w myśl art. 224 § 2 k.c. spowodowało wystąpienie po stronie powódki roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje przepis ustawy. Jest to narastające świadczenie ciągłe, wymagalne od momentu nabycia posiadania przez pozwaną jako posiadacza w złej wierze lub od momentu dowiedzenia się przez posiadacza w dobrej wierze o wytoczeniu powództwa windykacyjnego, jednakże niespełnionym do tej pory. Do takiego przypadku znajduje zastosowanie ogólny dziesięcioletni termin przedawnienia roszczeń z art. 118 k.c. Zatem zgodnie z powyższym wartość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez pozwaną wyliczona być może począwszy od kwietnia 2004 roku do chwili obecnej i wynosi 120.000 zł. Niniejsza kwota została obliczona jako iloczyn średniej wartości czynszu najmu w miejscowości Ż. w stosunku miesięcznym, tj. według wyliczenia: 1.000 zł (kwota czynszu najmu za 1 miesiąc) x 12 miesięcy x 10 lat = 120.000 zł. W dalszej kolejności powodowie zakwestionowali wartość nakładów koniecznych na nieruchomość w kwocie niemal 47.000 zł, poniesionych przez pozwaną i jej męża. Powodowie wskazali, że ok. 1999 roku został przeprowadzony remont całej ściany zewnętrznej od strony zachodniej. Wówczas zostały zbite tynki na zewnątrz oraz wewnątrz budynku i położone nowe. Wbrew zarzutom pozwanej w łazience były położone kafle oraz była ona wyposażona w toaletę, która nadawała się do codziennego użytku, albowiem syn powódki w 1998 roku po

wyjściu z wojska kupił rodzicom nową toaletę. W świetle powołanych wyżej okoliczności pozwana niewątpliwie jest posiadaczem w złej wierze. Może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych i to tylko w granicach bezpodstawnego wzbogacenia właściciela. Zgodnie z poglądem panującym w orzecznictwie i w doktrynie nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. T. niewielka część ze wskazanych przez pozwaną prac remontowych może mieć charakter nakładów koniecznych. Są nimi uszczelnienie dachu oraz odgrzybienie ścian. Reszta to nakłady użyteczne, czyli inne nakłady przeznaczone na ulepszenie rzeczy, mające na celu nadanie jej właściwości podnoszącej jej funkcjonalność albo odpowiadające upodobaniom posiadacza, np. wyburzenie pieca kaflowego i postawienie ścianki działowej, oświetlenie halogenowe w przedpokoju, wstawienie nowych drewnianych drzwi do łazienki. Jeżeli nakłady użyteczne służą celom luksusu (zbytku), a przy tym koszt ich dokonania jest znaczny, są to już nakłady zbytkowne.

Na rozprawie w dniu 14.05.2014 r. pozwana wskazała, że oprócz niej w lokalu mieszkalnym zamieszkuje jej syn J. K. (1), przebywający wówczas w Zakładzie Karnym w S.. Postanowieniem zapadłym na tejże rozprawie na podstawie art. 15 ust.1 zd. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) Sąd wezwał do udziału w sprawie J. K. (1) w charakterze pozwanego. Po przystąpieniu do sprawy pozwany J. K. (1) przyłączył się do stanowiska pozwanej.

W toku sprawy o toczącym się postępowaniu zawiadomiona została Gmina M. w trybie art. 15 ust. 2 ww. ustawy, która jednak nie wstąpiła do sprawy i nie zajęła w sprawie żadnego stanowiska.

Pismem procesowym z dnia 1.03.2015 r. pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie i wskazała, że jej zdaniem zawartą w dniu 10.11.2002 r. umowę co do zasady można traktować jako przedwstępną umowę sprzedaży, która dla swej ważności nie wymaga formy aktu notarialnego. Umowa przedwstępna jest umową, na podstawie której jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy. Umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Oznacza to, że umowa przedwstępna jest ważna wtedy, gdy będą w niej zawarte niezbędne postanowienia takiej umowy. Zatem w przypadku umowy sprzedaży mieszkania w umowie przedwstępnej muszą znaleźć się takie elementy jak przedmiot umowy oraz cena sprzedaży. Strony zawierające umowę przedwstępną mają prawo wprowadzić do niej także dodatkowe postanowienia nieobowiązkowe, które dają prawo odstąpienia od umowy w razie braku ich realizacji. Zawsze jednak w umowie przedwstępnej muszą się znaleźć obowiązkowe postanowienia, czyli istotne postanowienia danej umowy, co w przypadku umowy sprzedaży oznacza określenie przedmiotu sprzedaży oraz jego ceny. Umowa z 10.11.2002 r. zawiera te elementy konieczne. Zdaniem pozwanej powódka błędnie twierdzi, że umowa z dnia 10.11.2002 r. dotknięta jest sankcją nieważności z powodu braku formy aktu notarialnego. Umowa jako taka była ważna. Faktycznie w 2002 roku doszło do zamiany lokali między stronami. Przepisy przewidują, że w umowie przedwstępnej nie musi być zapisany termin zawarcia umowy ostatecznej. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniu powódki M. T., że nie była ona obecna przy zawieraniu tej umowy, a nawet jeśli tak faktycznie było, to zapoznała się ona z treścią umowy i złożyła na niej własnoręczny podpis, po czym lokal został wydany stronie pozwanej i przyjęty od strony pozwanej zadatek. Pozwana żądała zawarcia umowy notarialnej, ale było to żądanie słowne. Ponadto pozwana wskazała, że powódka M. T. zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony w Ż. przy ul. (...), który stanowi aktualnie własność córki pozwanej – A. G. (1). Powódka zajmuje ten lokal bez tytułu prawnego i nie płaci właścicielce z tego tytułu odszkodowania. Lokal nr (...) wobec nieczynienia przez powódkę jakichkolwiek nakładów od 2002 roku wymaga kapitalnego remontu.

Pismem procesowym z dnia 30.01.2017 r. powodowie wnieśli o nieuwzględnienie wartości poczynionych przez pozwaną nakładów, które nie były nakładami koniecznym, tj.: nowej stolarki okiennej z pcv, nowych drzwi drewnianych (wejściowe i w łazience), tynków w postaci gładzi gipsowej, nowej instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz nakładów na części wspólne budynku. Na wypadek uznania przez Sąd za konieczne nakładów pozwanej na lokal w jakiegokolwiek wysokości, powodowie wnieśli o potrącenie kwoty 120.000 zł (zaktualizowanej na dzień 14.06.2016 r.) tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu. Ponadto powodowie wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na

okolicość ustalenia ceny rynkowej miesięcznego czynszu najmu od roku 2006 do 2016 dla lokalu (o powierzchni 60 m²) przy ul. (...) w Ż., według stanu technicznego lokalu i jego wyposażenia, ustalonego w opiniach biegłych F. Ś. i W. J. (1).

Na rozprawie przeprowadzonej w dniu 21.02.2017 r. Sąd pominął dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, zgłoszony przez powodów w piśmie z 30.01.2017 r.

Pismem procesowym z dnia 13.03.2017 r. powodowie wnieśli o dopuszczenie oraz przeprowadzenie dowodu z ogłoszeń najmu mieszkań w Ś. na okoliczność ustalenia ceny rynkowej miesięcznego czynszu najmu dla lokalu przy ul. (...) w Ż..

Bezsporne było między stronami, że pozwani W. K. i J. K. (1) zamieszkują w lokalu mieszkalnym znajdującym się w miejscowości Ż. przy ul. (...), gm. M., dla którego Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny :

Powodowie – M. T. i jej dzieci: E. T. (1), K. B., B. K., R. T. i S. T. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w miejscowości Ż., gm. M., przy ul. (...) (pierwotny adres: (...)/7), gm. M., dla którego Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Dzieci powódki M. T. stały się współwłaścicielami ww. lokalu mieszkalnego na podstawie postanowienia z dnia 19.12.2002 r. w sprawie I Ns 336/02 o stwierdzeniu nabycia spadku po ich ojcu i mężu powódki M. E. T..

Dowód: - odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) – k. 7-10,

- zawiadomienie o zmianie adresu z 10.06.2010 r. – k.11,

W dniu 10 listopada 2002 r. M. T. zawarła z J. K. (2) – nieżyjącym już mężem W. K. – umowę zatytułowaną umowa kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego pod ówczesnym adresem (...)/7. Jednocześnie pozostali powodowie oświadczyli, że zrzekają się na rzecz powódki M. T. spadku po ich ojcu, nabyty przez nich na podstawie ustawy. Umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Cena lokalu mieszkalnego została przez strony ustalona na kwotę 40.000 zł. Na podstawie tej umowy, a także ustnego porozumienia pomiędzy M. T. oraz małżonkami J. i W. K. doszło do zamiany lokali w ten sposób, że J. i W. K. zamieszkali w lokalu nr (...) przy ul. (...), natomiast M. T. zamieszkała w tym samym budynku mieszkalnym w lokalu nr (...), będącym własnością J. i W. K..

Dowody: umowa kupna-sprzedaży z dnia 10.11.2002 r. – k. 12-12 odw.

zeznania świadków S. G., G. M., M. B., J. G., P. G., Z. W., A. G. (1), E. K., A. G. (2), Z. P., H. S., D. S., – k. 213, k. 293 (nośniki zapisu)

przesłuchanie stron – nośnik zapisu k. 511

Budynek mieszkalny w Ż. przy ul. (...) zbudowany został w latach 70-tych XX wieku z przeznaczeniem dla pracowników Państwowych Gospodarstw Rolnych (PGR). Mieszczące się w nim lokale realizowane były na niskim poziomie technicznym, budowane zazwyczaj sposobem gospodarczym z gorszych jakościowo materiałów oraz z zaangażowaniem pracowników własnych przedsiębiorstwa, nie wykwalifikowanych do realizacji tego typu robót. W dniu zawarcia umowy z dnia 10.11.2012 r. obecny lokal numer (...) przy ul. (...) w Ż. był w złym stanie technicznym i praktycznie nie nadawał się do zamieszkania. Konieczne było wówczas wykonanie remontu zarówno elementów wykładzinowych i wypraw wewnętrznych, jak i wszystkich podstawowych instalacji. Lokal ten w momencie objęcia go w posiadanie przez J. i W. K. posiadał następujące wady użytkowe, które uniemożliwiały zgodne z przeznaczeniem korzystanie z niego :

1. ściany w pokojach z widocznym grzybem i zaciekami powstałymi z powodu nieszczelnego dachu, z wyczuwalnym zapachem stęchlizny

2. okna drewniane skręcane w złym stanie technicznym
3. parapety betonowe, podłogi częściowo spróchniałe pomalowane farbą olejną kryjącą
4. instalacja elektryczna aluminiowa nie spełniająca norm energetycznych
5. instalacja wodno-kanalizacyjna wykonana z żeliwa, popękana
6. brak instalacji CO
7. kuchnia z podwieszonym żeliwnym zlewem z lat 70-tych z piecem kaflowym służącym również okresowo do gotowania
8. brak bojlera i ciepłej wody użytkowej
9. łazienka wyposażona w wannę żeliwną z okresu budowy (lata 70) i toaletę, która nie nadawała się do użytku, posadzka z jastrychu cementowego
10. stolarka drzwiowa wewnętrzna z okresu budowy obiektu
11. ściany osłonowe bez dodatkowej warstwy ocieplenia

Od chwili objęcia w posiadanie przedmiotowego lokalu, małżonkowie J. i W. K. przeprowadzili w nim następujące prace remontowe :

1. wymiana okien z drewnianych na PCV
2. wyłożenie płytkami wewnętrznych parapetów
3. założenie ceramicznych zaokienników
4. ocieplenie elewacji – ścian osłonowych w technologii lekkiej mokrej
5. uszczelnienie dachu oraz opierzenie komina
6. zbitcie tynków w lokalu mieszkalnym, odgrzybienie ścian i położenie gładzi
7. wycyklinowanie podłóg (frezowanie i lakierowanie desek)
8. wyłożenie płytkami łazienki oraz montaż umywalki, miski ustępowej i wanny
9. zamontowanie płyty paździerzowej na podłodze w kuchni oraz w przedpokoju jako usztywniającego podkładu do wyłożenia płytek
10. położenie płytek w pasie poziomym na ścianach między szafkami w kuchni
11. zamontowanie paneli ściennych w przedpokoju i częściowo w kuchni
12. zamontowanie oświetlenia halogenowego w przedpokoju
13. wykonanie nowego okablowania instalacji elektrycznej
14. wyburzenie pieca kaflowego i postawienie ścianki oddzielającej kuchnię od pieca centralnego
15. wstawienie pieca centralnego, bojlera, grzejników płytowych oraz montaż instalacji centralnego (etażowego) ogrzewania (instalacja miedziana)

16. wykonanie nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej

17. wstawienie nowych drzwi drewnianych do łazienki oraz wejściowych, w pokojach wykonano drewniane ościeżnice na zamówienie z drzwiami harmonijkowymi

18. wykonanie i montaż na zamówienie szafy wnękowej w przedpokoju oraz mebli kuchennych i samej kuchni gazowej – kuchnia na gaz płynny z butli

Dowody: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. J. (1) – k. 403-442

zeznania świadków S. G., G. M., M. B., J. G., P. G., Z. W., A. G. (1), E. K., A. G. (2), Z. P., H. S., D. S., – k. 213, k. 293 (nośniki zapisu)

przesłuchanie stron – nośnik zapisu k. 511

Wartość wskazanych nakładów wyniosła łącznie kwotę 46.724,60 zł, na którą składają się :

1. remont pokrycia dachu – 1.617,07 zł

2. ocieplenie ścian elewacji – 3.400,15 zł

3. stolarka okienna i drzwiowa – 11.359,09 zł

4. malowanie ścian i sufitów, okładziny ceramiczne, ścianka działowa – 5.563,14 zł

5. podłogi i posadzki, okładziny z paneli drewnopodobnych – 6.347,53 zł

6. instalacje sanitarne – 8.950,97 zł

7. roboty elektryczne – 1.553,63 zł

8. montaż mebli kuchennych, szafy wbudowanej – 4.876,27 zł

Dowody: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. J. (1) – k. 403-442

zeznania świadków S. G., G. M., M. B., J. G., P. G., Z. W., A. G. (1), E. K., A. G. (2), Z. P., H. S., D. S., – k. 213, k. 293 (nośniki zapisu)

przesłuchanie stron – nośnik zapisu k. 511

W w/w lokalu mieszkalnym zamieszkują obecnie W. K. i jej syn J. K. (1). J. K. (2) obecnie nie żyje. W. K. jest osobą schorowaną, posiada orzeczenie o stopniu niepełnosprawności wydane na stałe. Jej jedynym dochodem jest emerytura w wysokości 1.313 zł. J. K. (1) do 30.09.2012 r. posiadał orzeczenie o niepełnosprawności (...) ds. Orzekania o Niepełnosprawności w Ś., obecnie podjął pracę i pracuje na stanowisku operatora maszyn do produkcji opakowań i z tego tytułu otrzymuje wynagrodzenie w kwocie 1.800 zł miesięcznie. Do marca 2017 r. pozwany był zarejestrowany w PUP w Ś. jako bezrobotny bez prawa do zasiłku, a uprzednio wnioskował o pomoc finansową z opieki społecznej. Pozwani nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać.

Dowód: przesłuchanie stron – nośnik zapisu k. 511

informacja z (...) do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w Ś. – k. 505,

- informacja PUP w Ś. z dnia 07.03.2017 r. – k.493,

- informacja (...) w M. z dnia 10.03.2017 r. – k. 495

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje :

Powództwo powodów było słuszne co do zasady.

Roszczenie powodów znajduje uzasadnienie w treści 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 skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (roszczenie windykacyjne). Właściciel może bowiem w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą (art 140 k.c.). Roszczenie windykacyjne opiera się na prawie własności do rzeczy, w tym przypadku nieruchomości. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że lokal mieszkalny położony w miejscowości Ż. pod obecnym adresem ul. (...), którego powodowie są współwłaścicielami, jest obecnie w faktycznym władaniu pozwanych W. K. i J. K. (1), którzy zajmują go bez tytułu prawnego. Pozwani weszli w posiadanie lokalu mieszkalnego na podstawie ustnego porozumienia pomiędzy M. T. (oraz pozostałymi powodami jako pozostałymi spadkobiercami E. T. (2)) oraz małżonkami J. i W. K., zawartego w związku z pisemną umową z dnia 10 listopada 2002 r., będącą w istocie przedwstępną umową sprzedaży tego lokalu w rozumieniu art. 389 k.c. ze względu na zawarcie w niej istotnych postanowień umowy takich jak określenie przedmiotu sprzedaży oraz jego ceny. Do prawnie skutecznego przeniesienia własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz J. K. (2) lub pozwanych nigdy jednak nie doszło, ponieważ strony umowy przedwstępnej nie zdecydowały się na zgodne zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości w formie przepisanej dla danej czynności prawnej (akt notarialny – art. 158 k.c.). Fakt zamieszkiwania pozwanych w spornym lokalu znajdował swe uzasadnienie w zezwoleniu powodów na korzystanie przez pozwanych z tego lokalu jako mającego stać się własnością J. i W. K., jednakże od chwili wystąpienia przez powodów w dniu 5 stycznia 2004 r. z pozwem o eksmisję do tutejszego Sądu (sygn. akt I C 1/04), po stronie powodów istniało słuszne roszczenie windykacyjne przeciwko pozwanym. Należy przy tym wskazać, iż skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania jego rzeczą może wynikać ze stosunku prawnorzeczowego (np. użytkowania, zastawu, służebności mieszkania, spółdzielczego prawa do lokali) lub ze stosunku obligacyjnego (najem, dzierżawa, leasing, użyczenie) oraz z przysługującego pozwanemu prawa zatrzymania. Przysługujące pozwanemu prawo zatrzymania (art. 461 k.c.) nie uzasadnia jednak oddalenia powództwa windykacyjnego. W razie uwzględnienia zarzutu zatrzymania sąd nakazuje wydanie rzeczy, jednakże uzależnia je od równoczesnej zapłaty określonej sumy pieniężnej lub udzielenia odpowiedniego zabezpieczenia.

W rozpoznawanej sprawie zarzut zatrzymania zgłosiła pozwana W. K., wskazując że przysługuje jej prawo zatrzymania spornej nieruchomości do czasu zwrotu poczynionych przez nią nakładów w postaci prac remontowych o łącznej wartości 46.960,00 zł.

Zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych (art 461 § 2 k.c.). Prawo to jest środkiem zabezpieczenia roszczeń służących dłużnikowi, zwanemu retencjonistą, wobec wierzyciela do czasu, gdy ten nie zabezpieczy roszczenia, które przysługuje dłużnikowi względem wierzyciela. Przez zatrzymanie świadczenia dłużnik wywiera nacisk na wierzyciela, aby ten swoje zobowiązanie spełnił. Prawo to jest traktowane jako rodzaj dozwolonej samopomocy, w wyniku której dłużnik uzyskuje narzędzie psychicznego oddziaływania na wierzyciela w kierunku wykonania lub przynajmniej zabezpieczenia zobowiązania wzajemnego (T. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2007, s. 583).

Celem prawa zatrzymania jest zabezpieczenie wierzytelności przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy z tytułu poczynionych na rzecz nakładów albo roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przez rzecz. Pojęcie nakładów

użyte w powołanym przepisie występuje w takim znaczeniu, jak to ma miejsce w art. 226 k.c. Rozumieć przez nie należy dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby (właściciela rzeczy) bez względu na jego wolę. Nakładami w tym znaczeniu są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyтым stanie lub które służą jej ulepszeniu, poczynione niezależnie od woli właściciela rzeczy. Wskazuje się ponadto, że do wykładni komentowanego przepisu należy stosować pojęcia używane w przepisach o roszczeniach uzupełniających (wyrok SN z 15 maja 2001 r., I CKN 354/00 LEX nr 52670). Chodzi przy tym zarówno o nakłady konieczne, jak i użyteczne (J. Dąbrowa (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 845). Sądowe ustalenie roszczeń dłużnika nie jest okolicznością determinującą możliwość skorzystania z prawa zatrzymania. Przepis, o którym mowa, nie stanowi zatem samodzielnej podstawy do dochodzenia nakładów. Prawo zatrzymania jest skuteczne tylko wtedy, gdy pozwany ma uzasadnione prawnie roszczenie o zwrot nakładów, a jego skuteczność zależy od tego, do jakiej kategorii należy posiadacz i czy w ogóle posiadaczem jest (W.J. Kocot, glosa do postanowienia SA z 5 listopada 2007 r., I A Cz 1707/07 Glosa 2008, nr 2, s. 71). Prawo zatrzymania przyznane dłużnikowi podlega jednak pewnym ograniczeniom. Dotyczy to wyłącznie przypadków, w których ustawodawca uznaje, iż interes wierzyciela w otrzymaniu rzeczy z powrotem jest silniejszy niż interes dłużnika w otrzymaniu zwrotu wydatków. Za taki silniejszy interes wierzyciela uznano przypadki, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego, oraz gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych po ustaniu stosunku najmu, dzierżawy i użyczenia.

W ocenie Sądu nie zachodzi żadna z przesłanek wyłączających zarzut zatrzymania, albowiem nieruchomości nie została pozwany wynajęta, wdzierżawiona lub użyczona, jak też obowiązek wydania rzeczy nie wynika z czynu niedozwolonego. Zakres przypadków, w których ustawodawca uznaje, że interes wierzyciela w otrzymaniu rzeczy jest silniejszy niż interes dłużnika w otrzymaniu zwrotu wydatków nie może być zdaniem Sądu rozszerzany na inne stosunki zobowiązaniowe, aniżeli wymienione w art. 461 § 2 k.c., ponieważ prowadziłoby to do stosowania nieuprawnionej analogii na niekorzyść podmiotów, które te nakłady poczyniły.

Zgodnie z art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. 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. W myśl § 2 art. 226 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że pozwana W. K. od chwili objęcia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości miała lub co najmniej powinna mieć świadomość, że na podstawie umowy z dnia 10 listopada 2002 r. nie doszło do przeniesienia prawa własności na rzecz jej lub jej małżonka, z uwagi na brak zawarcia tej umowy w koniecznej prawem formie aktu notarialnego. W tej sytuacji pozwaną należało uznać za posiadacza samoistnego w złej wierze, a zatem do zwrotu nakładów znajdzie zastosowanie art. 226 § 2 k.c.

Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej, np. remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Nakłady użyteczne mają na celu ulepszenie rzeczy m. in. w celu podniesienia funkcjonalności, wartości, a także zwiększenia osiąganych z rzeczy pożytków i przychodów, natomiast nakłady zbytkowne zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje.

Zdaniem Sądu jako nakłady konieczne należało zakwalifikować wszystkie prace remontowe przeprowadzone przez małżonków J. i W. K. od chwili objęcia w posiadanie lokalu mieszkalnego. Sąd podzielił w tej mierze wnioski opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. J. (1), który w sposób fachowy i rzetelny dokonał analizy całości zebranego materiału znajdującego się w aktach sprawy oraz uzyskanego w trakcie oględzin nieruchomości. Biegły dokonał szczegółowej wyceny poszczególnych kategorii nakładów poczynionych na mieszkanie, przedstawiając wnioski z analizy w sposób logiczny i precyzyjny, czego nie można stwierdzić w stosunku do wcześniejszej opinii głównej i uzupełniającej biegłego F. Ś., na podstawie której nie sposób było czynić ustaleń faktycznych w sprawie,

w czym należało podzielić słuszne, jak się okazało, zarzuty obu stron do jej treści. Wnioski biegłego W. J. znalazły także poparcie w zeznaniach świadków zawnioskowanych przez pozwaną, w szczególności w zeznaniach P. G., A. G. (1), S. G. i G. M., którzy szczegółowo opisywali stan techniczny mieszkania po objęciu go w posiadanie przez małżeństwo K. i przeprowadzone w związku z tym prace remontowe, czego nie sposób stwierdzić o zeznaniach świadków zawnioskowanych przez powodów. W uzasadnieniu wyroku z dnia 29 czerwca 2005 r., V CK 751/2004, Sąd Najwyższy wskazał, iż za nakłady konieczne mogą być uznane nakłady doprowadzające wynajęty lokal do stanu przed dewastacją oraz takie nakłady, które przeciętnie rzecz biorąc, służą określonemu standardowi lokalu użytkowego i bez których lokal na cele użytkowe nie mógłby być wykorzystywany, a także takie, które – zważywszy na charakter przedmiotowego lokalu – można zaliczyć do koniecznych w ramach „przydatności do umówionego użytku”. Skoro w chwili objęcia przedmiotowego lokalu w posiadanie przez pozwaną i jej męża miał on charakter lokalu mieszkalnego, mimo iż był w tak złym stanie, że w istocie nie posiadał normalnych, przeciętnych właściwości lokalu mieszkalnego, to nakłady poczynione od tego czasu doprowadziły go do przeciętnego stanu pozwalającego z niego korzystać zgodnie z przeznaczeniem. Zdaniem Sądu należy mieć na uwadze, iż zarówno przedmiotowy lokal jak i cały budynek przy ul. (...) w Ż. został wybudowany w latach 70-tych XX wieku i nawet jak na tamte czasy prezentował niski standard. Przeprowadzone prace remontowe na początku XXI wieku, przy standardach powszechnie obowiązujących w tym czasie w budownictwie, nie mogą zostać potraktowane jako nakłady użyteczne, służące modernizacji i podwyższeniu standardu lokalu. Tym bardziej nakłady nie mogą zostać uznane za nakłady zbytkowne. Pozwana wraz z mężem weszła w posiadanie mieszkania znajdującego się w stanie niezdatnym do normalnego z niego korzystania zgodnie z jego przeznaczeniem i dokonała wszelkich opisanych wyżej nakładów zmierzających do polepszenia zastanego stanu, ale tylko do granic stanu umożliwiającego normalne z niego korzystanie, odpowiedniego do standardów mieszkaniowych obowiązujących w czasie dokonania nakładów.

Za nieuzasadniony należało uznać zgłoszony przez powodów zarzut potrącenia kwoty 120.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z przedmiotowego lokalu mieszkalnego, ze względu na nieudowodnienie przez powodów wysokości żądanego odszkodowania. Zgodnie z ogólną regułą dowodową określoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu ciąży na stronie (uczestniku), która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, musi liczyć się z ryzykiem niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na tej stronie spoczywał. W niniejszej sprawie Sąd odmówił mocy dowodowej w rozumieniu art. 233 § 1 k.p.c. przedkładanym przez powodów dokumentom na okoliczność wysokości roszczenia z tytułu odszkodowania, uznając że wydruki ze stron internetowych ofert najmu mieszkań w Ś. nie są dostatecznym dowodem w sprawie o roszczenie, do ustalenia którego wysokości niezbędne są wiadomości specjalne w rozumieniu art. 278 k.p.c., tymczasem powodowie nie wnieśli w tym zakresie skutecznego wniosku dowodowego, albowiem złożony przez nich wniosek dowodowy został pominięty przez Sąd jako spóźniony. Powodowie pomimo że już w dniu 02.02.2014 r. otrzymali odpowiedź pozwanej na pozew, ze sformułowanym zarzutem zatrzymania i wyliczeniem nakładów dokonanych na ww. lokal, dopiero w piśmie procesowym z dnia 30.01.2017 r. złożyli wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia ceny rynkowej miesięcznego czynszu najmu od roku 2006 do 2016 dla lokalu przy ul. (...) w Ż.. Sąd ocenił przede wszystkim, że uwzględnieniu tego wniosku powodów sprzeciwia się treść art. 207 § 6 k.p.c., który stanowi że Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Należy bowiem zwrócić uwagę, że na rozprawie przeprowadzonej w dniu 2.04.2014 r., po doręczeniu ww. odpowiedzi na pozew, Sąd udzielił pełnomocnikowi powodów 2-tygodniowego terminu do zgłoszenia wszelkich twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych na okoliczności sporne między stronami pod rygorem uznania ich za spóźnione. W zakreślonym terminie powodowie nie zgłosili wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii odpowiedniego biegłego na okoliczność wysokości należności wobec pozwanych z tytułu bezumownego korzystania przez nich z lokalu powodów, pomimo zgłoszenia w piśmie z dnia 16.04.2014 r. zarzutu potrącenia kwoty 120.000 zł z tego właśnie tytułu. Dopiero wskazanym pismem procesowym z 30.01.2017 r., a więc niemal po 3 latach procesu, takowy wniosek został zgłoszony, przy czym strona powodowa nie uprawdopodobniła, że wniosku tego nie zgłosiła wcześniej bez swojej winy, jak również tego, że jego uwzględnienie nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu

sprawy. Niewątpliwie przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na tym etapie postępowania znacznie przyczyniłoby się do przedłużenia postępowania. Wprowadzona od dnia 3.05.2012 r. zmiana art. 6 § 2 k.p.c. nałożyła na strony i uczestników postępowania powinność takiego zachowania, aby postępowanie przebiegało szybko i sprawnie, gdyż podmioty procesu obowiązane są przytaczać wszystkie okoliczności faktyczne i dowody bez zwłoki. Z powinności tej wynika ich obowiązek powoływania wszystkich twierdzeń i dowodów – w pismach oraz ustnie na posiedzeniach – w jak najwcześniejszej fazie postępowania, tj. w czasie, w którym jest to tylko możliwe, jeżeli wystąpi taka potrzeba wywołana przez powstającą sytuację procesową. Naruszenie tej powinności wywołuje dla stron negatywne skutki procesowe, określone przede wszystkim w art. 207 § 6 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c., nakazał W. K. i J. K. (1) opuścić, opróżnić i wydać w posiadanie powodów lokal mieszkalny nr (...) położony w Ż. przy ul. (...), przy czym w stosunku do W. K. obowiązek ten uzależniony jest od zapłaty przez powodów na rzecz pozwanej kwoty 46.724,60 zł tytułem zwrotu poczynionych przez pozwaną nakładów.

Ponieważ proces dotyczył opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, sąd winien był rozstrzygnąć o prawie bądź braku prawa pozwanych do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z ust. 3 art. 14 powołanej wyżej ustawy sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, którym nakazał opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Natomiast zgodnie z art. 14 ust. 6 powołanej wyżej ustawy orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W ocenie Sądu okoliczności związane z dotychczasowym sposobem korzystania z lokalu przez pozwanych, dokonanie nakładów na lokal, a także niekorzystna sytuacja majątkowa i osobista pozwanych oraz fakt, że pozwani nie mają innego lokalu, w którym mogliby zamieszkać, uzasadnia rozstrzygnięcie, że pozwani są uprawnieni do otrzymania lokalu socjalnego, a konsekwencją tego było rozstrzygnięcie o wstrzymaniu wykonania wyroku wobec nich do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego przez Gminę M..

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze sytuację materialną i osobistą pozwanych, których dotyczy nakaz eksmisji. Jednocześnie, na podstawie § 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, w brzmieniu sprzed 01.08.2015 r., Sąd – z uwagi na nakład pracy pełnomocnika w sprawie oraz czas trwania postępowania – przyznał pełnomocnikowi z urzędu pozwanej W. K. od Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowego w Środzie Śląskiej dwukrotność stawki minimalnej, tj. kwotę 240 zł, powiększoną o należny podatek VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.