

UZASADNIENIE

W pozwie z 25 marca 2014 roku zmodyfikowanym pismami z 8 lipca 2014 roku (k. 47) i z 23 lipca 2014 roku (k. 54) pełnomocnik G. D. zawarł następujące żądania:

- 1) nakazanie E. D., aby opuściła i opróżniła z rzeczy reprezentujących jej prawa lokal mieszkalny numer (...) położony przy al. (...) w K. i wydała go do rąk powoda;
- 2) zasądzenie od pozwanej łącznej kwoty 22 644 zł z tytułu bezumownego korzystania z ww. lokalu za okres od 1 maja 2011 r. do 28 lutego 2014 r. z ustawowymi odsetkami liczonymi za każdy miesiąc kalendarzowy od kwoty 666 złotych począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca
- 3) zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, przy czym ostateczny spis poniesionych przez stronę powodową kosztów został zawarty w piśmie z 14 maja 2018 roku (k. 784).

W uzasadnieniu pozwu podano, że powód prawo własności ww. lokalu objętego księgą wieczystą nr (...) nabył na podstawie umowy darowizny z 21 marca 2011 roku. Jest on zajmowany przez pozwaną (szwagierkę powoda) oraz jego matkę – E. D.. E. D. zamieszkała tam wiele lat wcześniej za sprawą swojego męża L. D., który najpierw mieszkał w tym lokalu z nią, a w 1986 roku wyjechał na stałe do USA. Odrębna własność ww. lokalu została ustanowiona przez Gminę K. oraz sprzedana E. D. 21 kwietnia 2006 roku. Na przełomie marca i kwietnia 2011 roku ówczesny pełnomocnik powoda wezwała pozwaną do opuszczenia lokalu, co stanowiło zarazem wypowiedzenie wszelkich ewentualnych stosunków prawnych między powodem a pozwaną w zakresie korzystania z tego lokalu. Pozwana nie zareagowała na wezwanie. 27 lutego 2014 r. pozwana została wezwana po raz kolejny do opuszczenia lokalu i zapłaty należności za bezumowne korzystanie z niego. Lokal składa się z kuchni, łazienki, toalety i trzech pokoi, z których dwa zajmuje pozwana, a jeden matka powoda.

Zarządzeniem z 11 sierpnia 2014 roku Sąd zawiadomił o toczącej się sprawie Gminę M. K. (k. 62).

W odpowiedzi na pozew (k. 70) E. D. wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że kwota z tytułu bezumownego korzystania z lokalu jest znacząco zawyżona. Wskazała także, że w związku z nakładami, jakie poczyniła na ww. lokal, zgłasza zarzut zatrzymania i uzależnia jego opuszczenie od zapłaty kwoty 52 600 złotych z tego tytułu, w tym 40 000 złotych z tytułu remontu oraz 12 600 złotych z tytułu opłat czynszowych za ostatnie trzy lata. Ponadto przez cały okres zamieszkiwania w ww. lokalu z teściową była przez nią zapewniana, że mieszkanie faktycznie należy do niej, aż do 2011 roku, kiedy to zostało przepisane na drugiego syna E. G. D..

Odnosząc się do tych argumentów (k. 115) pełnomocnik powoda wskazał m.in., że ewentualne niewielkie remonty w mieszkaniu były dokonywane ze środków siostry E. D. (ciotki powoda) albo samego powoda, który przysyłał pieniądze na ten cel z USA, zaś pozwanej, osiągającej dochód około 1 514 zł netto, nie byłoby stać na takie wydatki, a zwłaszcza na remont o wartości 40 000 złotych. Ponadto powód regularnie przekazuje z USA środki na utrzymanie lokalu, a jeśli pozwana pokrywa te koszty w jakimkolwiek stopniu, to sama z niego korzysta i koszty te obciążają ją w tym zakresie.

W piśmie z 12 maja 2015 roku (k. 156) pełnomocnik pozwanej ustanowiony z urzędu podtrzymał jej dotychczasowe stanowisko, ponadto wniosł o zasądzenie od powoda kwoty 52 600,00 złotych tytułem rozliczenia opisanych wyżej nakładów na lokal, a z ostrożności procesowej - o przyznanie jej prawa do lokalu socjalnego.

Na rozprawie w dniu 12 maja 2015 roku (k. 344-344v) pełnomocnik pozwanej podtrzymał żądanie zasądzenia na jej rzecz zwrotu nakładów, oświadczając następnie, że pozwana nie domaga się zasądzenia nakładów, tylko uzależnia opuszczenie lokalu od otrzymania.

W piśmie z 27 czerwca 2017 roku (k. 586) pełnomocnik pozwanej sprecyzował dotychczasowe stanowisko, wnosząc o zasądzenie od powoda kwoty 33 300 złotych tytułem nakładów na lokal związanych z pracami remontowymi, a także

kwoty 23 820 złotych tytułem opłat czynszowych i opłat na fundusz remontowy uiszczanych przez pozwaną w okresie od kwietnia 2011 roku do czerwca 2017 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 12 maja 2015 roku do dnia zapłaty. Obie kwoty miały być płatne w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się wyroku

W piśmie z 27 września 2017 roku (k. 661) pełnomocnik powoda zmodyfikował powództwo w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, wnosząc o zasądzenie z tego tytułu łącznej kwoty 20.003 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot i dat szczegółowo wskazanych w tym piśmie. Powyższe żądanie opierało się na uzupełniającej opinii biegłej ustalającej czynsz najmu lokalu za duży oraz mały pokój. Na powyższą kwotę składają się miesięczne stawki czynszu najmu od 1 maja 2011 roku do 31 marca 2016 roku (w roku 2011 – 337 złotych; w roku 2012 – 345 złotych; w roku 2013 – 347 złotych; w roku 2014 – 344 złote; w roku 2015 – 327 złotych; w roku 2016 – 317 złotych). Odsetki od każdej z tych kwot miały być liczone od 10. dnia każdego miesiąca kalendarzowego do dnia zapłaty (począwszy od 10 maja 2011 roku).

W piśmie z 9 stycznia 2018 roku (k. 689) pełnomocnik pozwanej rozszerzyła powództwo, wnosząc o zasądzenie na rzecz E. D. z tytułu uiszczanych przez nią opłat czynszowych łącznej kwoty 25 140 złotych obejmującej okres od kwietnia 2011 roku do grudnia 2017 roku.

W piśmie z 30 kwietnia 2018 roku (k. 781) pełnomocnik pozwanej oświadczyła, że podtrzymuje zarówno zgłoszone w sprawie żądanie zapłaty jak i zarzut zatrzymania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku przy al. (...) w K. stanowił początkowo, jako część nieruchomości gruntowej (a później budynkowej), własność Gminy M. K. i był przedmiotem umowy najmu, której drugą stroną była E. D. – matka powoda G. D. i L. D. – męża pozwanej E. D.. Odrębna własność tego lokalu została ustanowiona przez Gminę oraz sprzedana na rzecz E. D. w dniu 21 kwietnia 2006 roku. Następnie na podstawie umowy darowizny z 21 marca 2011 r. E. D. darowała własność tego lokalu na rzecz syna G. D., który pozostaje jego właścicielem do dnia dzisiejszego. Dla lokalu tego urządzona jest księga wieczysta nr (...) (dowód: księga wieczysta nr (...); umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu k. 23-24; umowa darowizny k. 21-22; zeznania pozwanej k. 344v i 774).

E. D. zamieszkuje w tym lokalu od października 1978 roku, kiedy to wprowadziła się tam razem z mężem L. D.. Od urodzenia mieszkali tam też ich syn i córka – B. D. i D. D. (2). Do stycznia 1979 roku w lokalu mieszkał także G. D., który wyprowadził się do Ł., a potem wyjechał do Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej. L. D. ostatecznie wyprowadził się z mieszkania w 1986 roku, kiedy to także wyjechał do USA, gdzie wbrew wcześniejszym deklaracjom powrotu zamieszkał na stałe. Od 2005, tj. od wyjazdu córki pozwanej do USA, w lokalu zamieszkuje tylko ona i jej teściowa (dowód: zeznania pozwanej k. 344v-346 i 774; zeznania E. D. k. 377; zeznania P. B. (1) k. 402; zeznania Z. G. k. 405; zeznania H. O. k. 406; zeznania L. C. k. 407; zeznania R. O. k. 408; zeznania P. B. (2) k. 409).

Zgodnie z ustnymi ustaleniami między członkami rodziny D. mieszkanie to miało być pierwotnie przeznaczone dla L. D., ponieważ jego brat G. D. otrzymał książeczkę mieszkaniową, a drugi brat O. D. – mieszkanie w K. (...). W roku 2006, po ustanowieniu odrębnej własności lokalu, E. D. sporządziła testament, w którym do całości spadku powołała synową E. D. (dowód: zeznania pozwanej k. 344v-345 i 774; zeznania P. B. (1) k. 402; zeznania H. C. k. 405; zeznania Z. G. k. 405; zeznania L. C. k. 407; kopia aktu notarialnego k 140 akt VI Ns 272/13).

E. D. zmarła 4 marca 2016 roku (bezsporne).

Lokal składa się z trzech pokoi, łazienki, ubikacji i kuchni. Pozwana i jej teściowa początkowo korzystały z całego mieszkania wspólnie, a od 2011 roku, kiedy nasilił się konflikt między nimi, korzystają z oddzielnych pokoi. E. D. od początku zajmowała największy pokój, a jej teściowa – średni. Trzeci, najmniejszy pokój do 2005 roku zajmowała córka pozwanej. Obecnie jest on co prawda otwarty (w przeciwieństwie do pokoju pozwanej zamykanego na zamek), ale znajdują się w nim rzeczy należące do pozwanej i pozostawione przez jej dzieci. E. D. większość swoich rzeczy

trzymała w swoim pokoju (dowód: zeznania pozwanej k. 344v-346 i 774 częściowo; zeznania K. P. k. 346v; zeznania J. C. k. 347; zeznania E. D. k. 380; zeznania P. B. (1) k. 402-403; zeznania H. C. k. 404; zeznania Z. G. k. 405 częściowo).

E. D., dopóki pozwalał jej na to stan zdrowia, często na dłuższy czas wyjeżdżała do siostry do L., gdzie przebywała nawet przez kilka miesięcy (dowód: zeznania pozwanej k. 346 i 774; zeznania P. B. (1) k. 403).

Zarówno przed nasileniem się rodzinnego konfliktu jak i później E. D. godziła się na zamieszkiwanie synowej w lokalu (dowód: zeznania E. D. k. 380).

Do roku 2000, tj. do czasu gdy L. D. przysyłał żonie pieniądze z USA, E. D. uiszczala z tych środków opłaty czynszowe za zajmowany lokal. Po roku 2000 w kosztach utrzymania lokalu uczestniczyły zarówno E. D. jak i jej teściowa, ponosząc je w zbliżonych częściach. W latach 2013-2015 E. D. przelewała teściowej z tego tytułu łącznie około 220 złotych z ogólnej sumy 420 złotych (dowód: zeznania pozwanej k. 345-345v i 774 częściowo; zeznania K. P. k. 346v; zeznania E. D. k. 378 częściowo; zeznania H. C. k. 404; zeznania Z. G. k. 405).

Począwszy od roku 1996 w mieszkaniu z inicjatywy pozwanej wykonano szereg prac remontowych. W latach 1996-1997 została m.in. wymieniona instalacja elektryczna, gazowa i wodociągowa, w roku 1998 wymienione zostały drzwi wejściowe, a w latach 1999-2000 okna, przy czym okno w pokoju zajmowanym przez E. D. zostało wymienione na jej koszt, a w pozostałych pomieszczeniach – na koszt pozwanej. W roku 2008 wykonano remont łazienki i kuchni, do której E. D. zakupiła nowe meble. W 2008 roku położono gładź i pomalowano duży pokój, przedpokój i sufit w łazience (dowód: zeznania pozwanej k. 345-345v i 774; zeznania E. D. k. 378-379; zeznania P. B. (1) k. 403; zeznania K. P. k. 346v; zeznania J. C. k. 347; zeznania H. C. k. 404; zeznania Z. G. k. 405; zeznania H. O. k. 406; zeznania L. C. k. 407; zeznania W. K. k. 408; zeznania R. O. k. 409; zeznania P. B. (2) k. 409).

Pozwana dokonywała tych remontów w uzgodnieniu z teściową, licząc przy tym na nabycie w przyszłości własności lokalu (dowód: zeznania pozwanej k. 345 i 774).

Po 2011 roku E. D. nie wykonywała już w mieszkaniu żadnych remontów (bezsporne; ponadto zeznania pozwanej k. 345v i 774).

Powyższe remonty były finansowane w znacznej części z pożyczek zaciąganych na ten cel przez pozwaną, ale także ze środków, które matka z USA przekazywała G. D., a wcześniej ze środków przekazywanych pozwanej przez męża (dowód: zeznania pozwanej k. 346 i 774 częściowo; zeznania E. D. k. 378 i 381 częściowo; zeznania P. B. (1) k. 403 częściowo; zeznania H. C. k. 404 częściowo; zeznania Z. G. k. 405 częściowo; zeznania H. O. k. 406 częściowo; zeznania M. S. k. 39 akt I Cps 39/17).

Wysokość miesięcznego czynszu w okresie od maja 2011 roku do maja 2016 roku możliwego do uzyskania z tytułu wynajmu części przedmiotowego lokalu, tj. dużego pokoju oraz małego pokoju sąsiadującego z poprzednim pomieszczeniem wraz z możliwością korzystania wspólnie z inną osobą z kuchni, korytarza, łazienki i toalety (bez uwzględnienia kosztów opłat związanych z utrzymaniem lokalu) wyniosła odpowiednio:

- 1) w roku 2011 – 337 złotych;
- 2) w roku 2012 – 345 złotych;
- 3) w roku 2013 – 347 złotych;
- 4) w roku 2014 – 344 złote;
- 5) w roku 2015 – 327 złotych;
- 6) w roku 2016 – 317 złotych.

Wysokość czynszu najmu części lokalu w analogicznym okresie, przy założeniu, że przedmiotem najmu byłby jedynie duży pokój znajdujący się w lokalu wraz z możliwością korzystania z inną osobą z pokoju bezpośrednio przylegającego do tego pomieszczenia, kuchni, korytarza, łazienki i toalety, wyniosła odpowiednio:

- 1) w roku 2011 – 298 złotych;
- 2) w roku 2012 – 305 złotych;
- 3) w roku 2013 – 307 złotych;
- 4) w roku 2014 – 304 złote;
- 5) w roku 2015 – 289 złotych;
- 6) w roku 2016 – 280 złotych;

(dowód: opinia uzupełniająca biegłej z zakresu wyceny nieruchomości k. 568-571).

Wartość nakładów związanych z remontami poczynionych w lokalu według stanu i cen z maja 2016 roku wyniosła 33.300 złotych, przy czym nakłady te polegały na wymianie drzwi wejściowych do lokalu wraz z zamkiem, wykonaniu remontu instalacji elektrycznej, ułożeniu paneli podłogowych, boazerii oraz gładzi na suficie w przedpokoju, ułożeniu glazury i terakoty w toalecie, wymianie sedesu, instalacji wodociągowej oraz ułożeniu gładzi na suficie w toalecie, wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej w łazience, wymianie instalacji gazowej w łazience, modernizacji instalacji elektrycznej w łazience, wymianie wanny i armatury w łazience, ułożeniu glazury i terakoty w łazience oraz gładzi na suficie, wymianie okna w kuchni, wymianie instalacji elektrycznej w kuchni, położeniu terakoty w kuchni, wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej w kuchni, ułożeniu gładzi na suficie, terakoty na podłodze oraz paneli w kuchni, wymianie okna oraz drzwi wewnętrznych w pokoju z balkonem, położeniu płytek na balkonie, skuciu tynku ze ścian w pokoju z balkonem oraz ułożeniu ocieplenia z boazerii, wykonaniu tynków na pozostałych ścianach pokoju z balkonem oraz położeniu paneli podłogowych i wymianie instalacji elektrycznej oraz malowaniu ścian w tym pomieszczeniu, demontażu okna, wymianie tynków położeniu paneli podłogowych, tapety, malowaniu oraz wymianie instalacji elektrycznej w pokoju przylegającym do pokoju z balkonem, a także wymianie okna, modernizacji instalacji elektrycznej i malowaniu trzeciego z pokoi w lokalu (dowód: opinia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości k. 480-519).

W marcu 2011 roku ówczesna pełnomocnik G. D. wezwała E. D. do opuszczenia lokalu (bezsporne – zob. k. 345v).

Pismem nadanym w dniu 27 lutego 2014 r. pełnomocnik powoda ponownie wezwał E. D. do opuszczenia i opróżnienia lokalu oraz zapłaty kwoty 35 000 zł z odsetkami z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od 21 marca 2011 r. do 21 lutego 2014 r. (dowód: pismo k. 25).

W dniu 7 kwietnia 2011 roku E. D. złożyła do Sądu Rejonowego w Kraśniku wniosek o stwierdzenie, że wraz z mężem L. D. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2008 roku własność przedmiotowego lokalu. Wniosek ten został oddalony postanowieniem z 14 sierpnia 2012 roku. Apelacja wnioskodawczyni od tego orzeczenia została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Lublinie z 19 grudnia 2013 roku (dowód: wniosek k. 2 akt VI Ns 272/13; postanowienia k. 324 i 409 akt VI Ns 272/13).

E. D. pracuje w (...) (...), otrzymując wynagrodzenie w wysokości 1 651,15 złotych netto. Do 30 listopada 2015 roku z wynagrodzenia była potrącana rata pożyczki w kwocie 420 złotych (dowód: zeznania pozwanej k. 345v-346 i 774; zaświadczenie o dochodach i zatrudnieniu k. 428).

W dniu 12 grudnia 2017 roku E. D. została zaliczona do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności na okres do 31 grudnia 2019 roku z zaleceniem zatrudnienia w warunkach pracy chronionej. Z ww. orzeczenia wynika, że E. D. nie wymaga stałej ani długotrwałej opieki lub pomocy innej osoby ani też nie musi zamieszkiwać w oddzielnym

pokoju. Pozwana nie korzysta ze świadczeń pomocy społecznej, nie jest zarejestrowana jako bezrobotna i nie pobiera świadczeń z ZUS (dowód: zeznania pozwanej k. 345v-346 i 774; orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 696; pismo z MOPS w K. k. 754; pismo z PUP w K. k. 762; pismo z ZUS k. 775).

W 2007 roku E. D. przeszła wylew skutkujący kilkumiesięczną nieobecnością w pracy. Korzysta z poradni neurologicznej i rehabilitacji, cierpi m.in. na problemy z kręgosłupem, nadciśnienie tętnicze, przemijający niedowład lewostronny i przewlekłe bóle głowy. Jej miesięczne wydatki na leki i leczenie w roku 2014 wynosiły około 170 złotych, obecnie zaś 250-300 złotych (dowód: zeznania pozwanej k. 345v-346 i 774; karty informacyjne leczenia szpitalnego k. 432-433, 632).

Pozwana nie posiada obecnie tytułu do innego lokalu – mieszkanie po jej zmarłej matce na podstawie testamentu otrzymał jej brat P. B. (2) (dowód: zeznania pozwanej k. 345v-346 i 774; zeznania P. B. (2) k. 409).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Przechodząc do oceny kwestii, które były między stronami sporne, należy w pierwszej kolejności odnieść się do zakresu, w jakim pozwana i jej teściowa korzystały ze spornego lokalu. Bezsporne jest, że każda z nich miała własny pokój, zaś kuchnia, łazienka i korytarz były wspólne. Trzeci, najmniejszy pokój do 2005 roku zajmowała bezspornie córka pozwanej. Według początkowych twierdzeń E. D. trzeci pokój był w ostatnich latach przed wytoczeniem powództwa użytkowny przez jej teściową, przychodzącą do niej opiekunkę i rodzinę tej ostatniej. Osoby te miały tam urządzać spotkania towarzyskie. Pozwana jednocześnie jednak sama przyznała, że cały czas trzyma tam rzeczy swoje i swoich dzieci (k. 345v), w innym miejscu podając, że pokój ten obie lokatorki użytkują wspólnie (k. 346). Nie wiadomo przy tym, z jaką częstotliwością opiekunka i jej rodzina mieliby zajmować ww. pokój, czy czynią to regularnie i w sposób uniemożliwiający pozwanej korzystanie z niego, czy też były to pojedyncze incydenty.

K. P., wieloletnia sąsiadka pozwanej, która nadal odwiedza mieszkającą piętro wyżej matkę, wyraźnie zeznała, że E. D. zajmuje jeden pokój (k. 346v), co potwierdził inny sąsiad J. C. (k. 347). Obie te osoby co jakiś czas odwiedzały teściową pozwanej. Z zeznań tych osób wynika też, że E. D. zdecydowaną większość swoich rzeczy trzyma w swoim pokoju, co powoduje bałagan i ciasnotę.

Brat pozwanej P. B. (1) wskazał co prawda, że jeden pokój był wspólny, ale podkreślał jednocześnie, że E. D. miała potrzebować tylko jednego pokoju i dostępu do łazienki stąd nie wiadomo, jak właściwie miałyby korzystać ze środkowego pokoju (k. 402). Co więcej, sam świadek oraz pozwana wskazują na nawet półroczne okresy nieobecności E. D. w mieszkaniu, co tym bardziej nakazuje uznać, że pozwana korzystała z niego samodzielnie.

H. C. zeznała co prawda, że choć pozwana trzyma w środkowym pokoju swoje rzeczy, to jej teściowa także z niego korzysta. Świadek nie umiała jednak wskazać, na czym miałyby to polegać „bo tam nie przebywa” (k. 404).

Świadek Z. G., wyraźnie przychylna pozwanej, podała wręcz, że wszystkie pokoje zajmowała E. D., co jest całkowicie niewiarygodne, zwłaszcza że świadek przyznaje, że pozwana w pokoju środkowym trzyma swoje rzeczy (k. 405).

Ostatecznie E. D. w jednej z wypowiedzi sama przyznała, że korzysta z dwóch pomieszczeń, od kiedy zaczęły się nieprzyjemności z teściową (k. 774v).

Ustalenia co do wysokości czynszu uiszczanego przez pozwaną nie miały dla sprawy istotnego znaczenia, o czym będzie mowa poniżej. Wobec tego wystarczy wskazać, że jak twierdzili niemal wszyscy świadkowie, w tym powołani przez pozwaną, a częściowo także ona sama, obie kobiety przynajmniej od 2000 roku wspólnie łożyły na bieżące utrzymanie mieszkania, czyniąc to w zbliżonych proporcjach.

Tylko częściowo na wiarę zasługują twierdzenia pozwanej i tych świadków (P. B. (1), H. C., H. O., L. C.), którzy utrzymywali, że E. D. w ogóle nie uczestniczyła w finansowaniu dokonywanych w mieszkaniu remontów. O ile należy się zgodzić, że znaczną część tych kosztów ponosiła pozwana, to do powyższego wniosku nie może prowadzić sam fakt, że to E. D. była inicjatorką remontów lub że jej teściowa, będąca przecież w podeszłym wieku, na czas remontów

wynosiła się do siostry. Skoro przez długi czas wspólnego zamieszkiwania miała synową traktować „jak córkę”, nie ma powodów, aby mimo środków otrzymywanych bezspornie od G. D., nie uczestniczyła w ogóle w jakichkolwiek wydatkach remontowych. Także i ta kwestia z omówionych poniżej przyczyn nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia.

Za spójną i logiczną Sąd uznał opinię biegłej z zakresu wyceny nieruchomości (k. 480-519), w części dotyczącej czynszu możliwego do uzyskania za wynajem spornego lokalu zmodyfikowaną opinią uzupełniającą (k. 568-571). W opinii uzupełniającej biegła w sposób przekonujący odniosła się do zarzutów pełnomocnika pozwanej dotyczących zawyżenia tego czynszu, zaś do wątpliwości zgłaszanych przez pełnomocnika powoda odniosła się, opiniując na rozprawie (k. 582v). Strony nie kwestionowały opinii w jej ostatecznym kształcie.

Pozwana nie udowodniła swoich twierdzeń, jakoby odrębna własność lokalu miała zostać nabyta wyłącznie za jej środki, jednak nie wywodziła z tego faktu żadnych roszczeń.

Sąd na wniosek pełnomocnika pozwanego ograniczył przesłuchanie stron do powódki.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo główne jest uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie, powództwo wzajemne podlega natomiast oddaleniu w całości.

I. Żądanie opróżnienia i wydania lokalu

Zgodnie z art. 222 § 1 kodeksu cywilnego („kc”) 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.

W rozpoznawanej sprawie nie ma wątpliwości, że powód jest właścicielem spornego wyodrębnionego lokalu. E. D. nie zawierała w sposób wyraźny z nim, jak też z teściową ani z gminą jakichkolwiek umów, które dawałyby jej uprawnienie do zajmowania ww. mieszkania. Należy jednak przyjąć, że od chwili, gdy doszło do wyodrębnienia lokalu, zajmowała go za dorozumianym zezwoleniem kolejnych właścicieli. Wynikający stąd stosunek umowny wygasł wraz z cofnięciem tej zgody przez G. D., a więc na skutek wezwania E. D. do opuszczenia lokalu w marcu 2011 roku. Tym samym w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, „kpc”) warunki przewidziane w art. 222 § 1 kc zostały spełnione. Powyższe uzasadnia rozstrzygnięcie z punktu I sentencji wyroku.

II. Zarzut zatrzymania

Pozwanej nie przysługuje prawo zatrzymania przedmiotowego lokalu, o którym mowa w art. 461 § 1 kc. Zgodnie z tym przepisem 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 wyrządzonej. Przepisu tego nie stosuje się jednak, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych (§ 2).

Po pierwsze, dla skutecznego powołania się na prawo zatrzymania, konieczne jest wykazanie, że obowiązany do zwrotu rzeczy przysługuje wobec tego, kto zwrotu dochodzi, roszczenie z tytułu nakładów lub szkody. Roszenia zgłaszane przez pozwaną z tego tytułu nie są natomiast zasadne.

W sprawie o zwrot nakładów należy przede wszystkim ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, ewentualnie przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. W takim wypadku do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 kc ani art. 405 kc. W braku takich uzgodnień lub przepisów szczególnych zgodnie z art. 230

kc mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 kc. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero w razie braku podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 kc, zastosowanie znajdzie art. 405 kc, bowiem przepisy art. 224-226 kc mają charakter szczególny wobec regulacji o bezpodstawnym wzbogaceniu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. III CZP 6/09; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 maja 2010 r. I ACa 276/10).

Roszczenia posiadacza wobec właściciela przewidziane w art. 226 kc mają charakter obligacyjny, przy czym stosunek osobisty pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy dotyczy tego właściciela, który skorzystał z uprawnienia do żądania wydania rzeczy (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 57/96; z dnia 19 grudnia 2006 r. V CSK 324/06).

Jak słusznie wskazuje pełnomocnik powoda, roszczenia zgłaszane przez pozwaną jako podstawa zarzutu zatrzymania należy przeanalizować oddzielnie dla trzech różnych okresów.

W pierwszym okresie, który obejmują roszczenia pozwanej, tj. w latach 1978-2006, sporny lokal nie był przedmiotem odrębnej własności i stanowił – jako część składowa nieruchomości gruntowej (a później budynkowej) – własność Gminy M. K.. Sam ten fakt przemawia przeciwko wywodzeniu jakiegokolwiek odpowiedzialności powoda z art. 226 kc, skoro ewentualne nakłady były dokonywane na inną – w sensie prawnym – rzecz, lokal bowiem do roku 2006 nie istniał jako przedmiot oddzielnej własności.

Co więcej, w tym okresie niewątpliwie brak było jakiegokolwiek stosunku umownego między pozwaną a właścicielem – mieszkała ona w lokalu za zgodą najemczyni E. D.. Z braku jakiegokolwiek tytułu skutecznego wobec Gminy musiała sobie zdawać sprawę. Po drugie, w tym okresie nie sposób mówić o samoistnym posiadaniu lokalu także dlatego, że nie istniał on jako oddzielna rzecz. Przemawia to za uznaniem E. D. za posiadaczkę zależną w złej wierze. Zgodnie z art. 226 § 2 w zw. z art. 230 kc może ona żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Powyższego E. D. jednak nie wykazała – dokonywane w tym czasie remonty miały na celu zwiększenie komfortu zamieszkiwania w lokalu, brak natomiast dowodu, aby były niezbędne do normalnego korzystania z niego, tj. do dalszego zamieszkiwania. Pozwana nie udowodniła też, że powód obecnie wzbogaciłby się bezpodstawnie jej kosztem na skutek dokonania ww. nakładów. Dokonując oceny w tym zakresie, należy uwzględnić korzyści płynące z całego okresu współposiadania lokalu przez E. D. polegające na możliwości nieodpłatnego zamieszkiwania w nim, a przynajmniej okres do kwietnia 2011 roku, za który powód nie dochodzi żadnych należności (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2010 r. VI ACa 1127/09). Mając na uwadze powyższe oraz upływ czasu od dokonania tych remontów, a także fakt, że do dziś z ich efektów korzysta przede wszystkim pozwana, nie sposób przyjąć, że po stronie G. D. doszłoby do bezpodstawnego wzbogacenia. Tę okoliczność pozwana powinna z resztą dokładnie wykazać.

Rację ma także powód, że istotna część ewentualnych roszczeń z tytułu nakładów, na które powołuje się pozwana, uległa przedawnieniu, co dotyczy okresu przed rokiem 2004. Co prawda zgodnie z art. 229 § 1 kc roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (przepis ten stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego – art. 230 kc), jednak termin określony w art. 229 kc odnosi się do tych roszczeń, które przed jego upływem nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych. Nie sanuje on bowiem roszczeń przedawnionych według tych zasad, lecz skraca termin przedawnienia roszczeń nieprzedawnionych wcześniej, do jednego roku od daty zwrotu rzeczy (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80; z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 135/05; z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 480/06).

W okresie, gdy właścicielką lokalu – już jako odrębnej rzeczy – była E. D. (lata 2006-2011), fakt wspólnego zamieszkiwania z właścicielką za jej przyzwoleniem wyklucza uznanie, że pozwana była samoistną posiadaczką lokalu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2011 r. IV CSK 642/10). Tak też oceniły charakter jej

posiadania sądy obu instancji w opisanej wyżej sprawie o zasiedzenie. Także sama E. D. wskazuje, że wykonywane wówczas remonty były z teściową uzgadniane.

Między pozwaną a jej teściową niewątpliwie istniał wówczas dorozumiany stosunek umowny. Nie ma jednak podstaw do rozliczania nakładów na lokal na podstawie przepisów regulujących umowę użyczenia, a więc – poprzez odesłanie z art. 713 kc – na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 kc).

Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 kc, czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia. Jeśli natomiast posiadacz dokonuje nakładów wyłącznie lub przede wszystkim we własnym imieniu i na swoją rzecz oraz we własnym interesie (w tym przyszłym, polegającym na spodziewanym nabyciu oprawa własności do rzeczy), nie sposób przyjąć, że czyni to w ramach umowy użyczenia. W takim wypadku stosownie do poczynionych wyżej uwag znajdują zastosowanie przepisy art. 226 § 1 w zw. z art. 230 kc (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 8 czerwca 2017 r. I ACa 875/16; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 maja 2010 r. I ACa 276/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. III CZP 6/09).

W konsekwencji pozwana, jako posiadaczka zależna w dobrej wierze, może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskała z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 września 2016 r. VI ACa 981/16). Znajdą tu zastosowanie rozważania dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia właściciela w chwili wydania rzeczy, które także w tym wypadku prowadzą do wniosku, że pozwanej roszczenie z tytułu nakładów nie przysługuje.

Nie sposób też nie zauważyć, że zgodnie z art. 230 kc przepis art. 226 kc stosuje się do relacji między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym jedynie odpowiednio, i tylko wtedy, gdy z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Oznacza to zdaniem Sądu, że jeśli nakłady są dokonywane w ramach stosunku umownego z właścicielem, to w razie gdy wydania nieruchomości żąda kolejny właściciel, który nie wstąpił w ten stosunek, nie ma podstaw do obciążania go kosztami nakładów, na które się nie godził. Wniosek ten będzie tym bardziej zasadny, gdyby umowę między pozwaną a jej teściową uznać za umowę użyczenia. W takim wypadku z resztą zarzut zatrzymania w ogóle nie wchodziłby w grę.

Począwszy od kwietnia 2011 roku pozwana była niewątpliwie posiadaczem zależnym lokalu w złej wierze. W tym zakresie znajdują zastosowanie uwagi odnoszące się do okresu przed wyodrębnieniem lokalu.

Ponadto należy się zgodzić, że opłaty czynszowe ani opłaty na fundusz remontowy nie stanowią nakładu na rzecz, lecz koszt jej utrzymania – nie prowadzą bowiem do jakiegokolwiek modyfikacji rzeczy lub jej utrzymania w fizycznie niepogorszonym stanie, a tym samym nie mają charakteru prawnorzeczowego. W związku z tym dokonywanie wpłat z tego tytułu nie może stanowić podstawy zarzutu zatrzymania. Ponadto E. D., uiszczając wedle własnych twierdzeń około połowy comiesięcznych opłat eksploatacyjnych, korzystała z większej części lokalu. Tym samym jej wydatki z tytułu tych opłat czynszowych znalazły pełne pokrycie w korzyściach, jakie czerpała z zajmowania lokalu, i były w istocie przeznaczone na jej własne utrzymanie. Już choćby z tego powodu nie mogą stanowić źródła jakichkolwiek roszczeń wobec powoda.

Wreszcie prawo zatrzymania realizuje się w celu zabezpieczenia wierzytelności, retencjonista więc nie może go wykorzystywać w innym celu, w szczególności nie jest uprawniony do tego, aby nieodpłatnie korzystać z zatrzymanej rzeczy, np. z lokalu mieszkalnego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 listopada 1977 r., III CZP 75/77; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2003 r., II CKN 444/01). Na podstawie okoliczności sprawy można tymczasem zasadnie wnioskować, że przede wszystkim taki cel przyświecał pozwanej przy zgłaszaniu tego zarzutu.

Mając na uwadze powyższe, tylko na marginesie można zaznaczyć, że, jak podnosi się w orzecznictwie, zgłoszenie zarzutu zatrzymania opartego na roszczeniach z tytułu nakładów może nastąpić już w procesie windykacyjnym.

III. Orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego i odroczeniu wykonania orzeczenia

Wniosek o przyznanie pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego nie zasługiwał na uwzględnienie. W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że Sąd nie miał obowiązku przyznania jej takiego lokalu na podstawie art. 14 ust. 4 uopl, a to z uwagi na treść art. 14 ust. 7 tej ustawy, w myśl którego przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Sporny lokal stanowi tymczasem prywatną własność powoda. O umowie będącej podstawą korzystania przez pozwaną z tego lokalu w chwili wypowiedzenia dokonanego przez powoda w marcu 2011 roku można przy tym mówić nie wcześniej niż od 2006 roku, kiedy to lokal na skutek jego wyodrębnienia stał się przedmiotem odrębnej własności E. D. (nie zaś, jak wcześniej, Gminy).

Tym samym fakt, że E. D. posiada orzeczenie o niepełnosprawności, nie jest wystarczający do przyznania jej lokalu socjalnego. Z ww. orzeczenia wynika przy tym, że niepełnosprawność ma charakter umiarkowany i jest czasowa – do 2019 roku. Należy mieć na uwadze, że pozwana jest przy tym zdolna do wykonywania pracy zawodowej, o czym świadczy fakt, że do chwili obecnej pracuje w (...)

Nawet w przypadku osób, co do których przyznanie uprawnienia do lokalu socjalnego jest co do zasady obligatoryjne, obowiązek ten jest wyłączony w sytuacji, gdy osoby te mają możliwość zamieszkania w innym lokalu (art. 14 ust. 4 in fine uopl). Ten ostatni warunek nie oznacza, że osoba eksmitowana musi w dacie orzekania dysponować tytułem do konkretnego lokalu mieszkalnego, wystarczy bowiem sama realna możliwość jego uzyskania (Dziczek, Roman. Art. 14. W: Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, [w:] Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, wyd. VI. Wolters Kluwer, 2015.)

Nie sposób pominąć, że pozwana powinna była liczyć się z koniecznością opuszczenia mieszkania przy al. (...) w K. od chwili, gdy teściowa na skutek konfliktu z nią zmieniła pierwotne plany i darowała lokal G. D., co nastąpiło w roku 2011. Jeszcze bardziej czytelnym sygnałem było otrzymanie wezwania od pełnomocnika powoda – nowego właściciela w marcu tegoż roku do opuszczenia lokalu. Nawet zakładając, że E. D. miała kiedykolwiek podstawy, żeby sądzić, że nabyła własność lokalu w drodze zasiedzenia, to całkowitą pewnością, że nie posiada do niego żadnego tytułu prawnego, musiała uzyskać najpóźniej w dniu 19 grudnia 2013 roku, kiedy to Sąd Okręgowy w Lublinie prawomocnie oddalił jej apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Opolu Lubelskim oddalającego jej wniosek o stwierdzenie zasiedzenia tego lokalu. Należy przy tym zauważyć, że w uzasadnieniu swojego orzeczenia Sąd pierwszej instancji wskazał na jednoznaczne i oczywiste argumenty przemawiające za niezasadnością wniosku, zaś Sąd Okręgowy apelację E. D. ocenił jako oczywiście bezzasadną. Można tym samym sądzić, że pozwana, reprezentowana wówczas przez fachowego pełnomocnika, została przez niego rzetelnie poinformowana o rzeczywistych szansach na uwzględnienie wniosku.

Tym samym okres, przez jaki E. D. powinna mieć świadomość konieczności opuszczenia spornego lokalu, był aż nadto długi, by umożliwić jej zapewnienie sobie innego lokalu. Pozwana jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę i jej dochody, choć ograniczone, powinny być wystarczające, aby wynająć inne mieszkanie, zwłaszcza biorąc pod uwagę ceny na rynku najmu mieszkań w K..

Tym niemniej, mając na uwadze całokształt sytuacji pozwanej oraz fakt, że powód przynajmniej na razie nie będzie wykorzystywał lokalu w celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych, Sąd na podstawie art. 320 kpc odroczył opuszczenie przez nią lokalu do okresu dwóch miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, co powinno być wystarczające do znalezienia przez nią innego miejsca zamieszkania.

IV. Powództwo główne o zapłatę

Zasadne jest także żądanie zapłaty tzw. odszkodowania za zajmowanie spornego lokalu bez tytułu prawnego. Znajduje ono oparcie w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego („uopl”), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu (ust. 2).

Taki właśnie czynsz w łącznej kwocie 20 003 złote wyliczyła biegła w opinii uzupełniającej, uwzględniając fakt, że pozwana zajmowała w spornym lokalu dwa pokoje. Żądanie pozwu obejmuje okres rozpoczynający się od miesiąca maja 2011 roku, a więc już po wypowiedzeniu pozwanej dotychczasowego stosunku umownego, na podstawie którego zajmowała lokal. E. D. zajmowała sporny lokal także w chwili zamknięcia rozprawy, a więc przez okres znacznie dłuższy niż objęty ww. żądaniem.

Omawiane świadczenie ma charakter okresowy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r. III CZP 121/07; wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 marca 2014 r. IV CNP 33/13; z dnia 18 maja 2012 r. IV CSK 490/11; z dnia 9 listopada 2012 r. IV CSK 303/12). Świadczenie to jest przy tym zbliżone swoją funkcją do czynszu najmu, w wypadku braku odmiennych ustaleń powinno być płacone do dziesiątego dnia miesiąca zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 669 § 2 kc (zob. wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z dnia 2 marca 2016 r. VIII C 1303/15). Uprawnienie strony powodowej do żądania od każdego miesięcznego „odszkodowania” odsetek ustawowych, a począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. odsetek ustawowych za opóźnienie, znajduje oparcie w art. 481 § 1 i 2 kc.

Z uwagi na cofnięcie przez powoda żądania zapłaty odsetek od zaległych odsetek zgłoszonego pierwotnie w pkt 3 petitum pozwu, Sąd postanowił o umorzeniu postępowania w tym zakresie na podstawie art. 355 § 1 kpc.

V. Powództwo wzajemne o zapłatę

Powództwo wzajemne o zapłatę jest bezzasadne z przyczyn omówionych już w związku z zarzutem zatrzymania. Należy tylko dla porządku zaznaczyć, że zostało ono ostatecznie sprecyzowane mimo początkowego sformułowania go przez samą pozwaną jako zarzut zatrzymania. Pełnomocnik pozwanej ostatecznie oświadczył, że zgłasza zarówno ww. zarzut jak i żądanie zapłaty, co należy uznać za dopuszczalne. Sąd, nie wyłączając żądania zapłaty do odrębnego rozpoznania, uczynił je przedmiotem rozpoznania. Fakt, że początkowo pisma pełnomocnika pozwanej w tym przedmiocie oraz zawierające rozszerzenie powództwa wzajemnego były doręczane bezpośrednio pełnomocnikowi powoda, nie ma wpływu na wynik postępowania (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2017 r. V CZ 18/17; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 12 października 2017 r. I ACa 397/17).

VI. Koszty procesu

Orzeczenie o kosztach procesu w zakresie powództwa głównego znajduje oparcie w art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 100 zd. drugie kpc. Zgodnie z tym drugim przepisem sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania. Sąd miał na uwadze, po pierwsze, że zasadniczym przedmiotem postępowania była eksmisja pozwanej i to żądanie zostało uwzględnione w całości. Żądanie zapłaty zostało co prawda w części ograniczone, co nakazywałoby uznać powoda w tym zakresie za przegrywającego. Po pierwsze jednak, w przeważającej mierze także to roszczenie było zasadne, ponadto istotna część kosztów (jak np. koszty dojazdu pełnomocnika) jest w równej mierze związana z oboma żądaniami, a także z oddalonym w całości powództwem wzajemnym. Tym samym zasadne było zasądzenie na rzecz powoda całości poniesionych przez niego kosztów. Zasądzenie całości żądanych kosztów przejazdu adwokata jest tym bardziej zasadne, że szereg terminów rozpraw nie odbyło się z uwagi na niestawiennictwo pozwanej i jej pełnomocnika, bądź nieusprawiedliwione, bądź usprawiedliwione w ostatniej chwili przed rozprawą, bez uprzedzenia dojeżdżającego z K. pełnomocnika powoda (vide art. 103 § 1 kpc).

Na koszty poniesione przez powoda z tego tytułu składają się:

- opłata od pozwu w zakresie żądania eksmisji (200 złotych) oraz w zakresie żądania zapłaty (1 133 złote);
- wynagrodzenie pełnomocnika w zakresie żądania eksmisji (120 złotych) oraz w zakresie żądania zapłaty (2 400 złotych; § 6 pkt 5 i § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – w brzmieniu z dnia wniesienia powództwa);
- 17 złotych opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;
- wykorzystane zaliczki na poczet dowodu z przesłuchania świadka w miejscu zamieszkania (186 złotych) oraz dowodu z opinii biegłego (2 000 złotych);
- 3 309,77 złotych z tytułu kosztów przejazdu pełnomocnika do Sądu, zgodnie ze spisem kosztów z 10 maja 2018 r., przy uwzględnieniu stawki 0,8358 złotych za kilometr).

O zwrocie niewykorzystanej części zaliczki orzeczono odrębnym zarządzeniem. O wynagrodzeniu pełnomocnika pozwanej z urzędu (zwolnionego od udziału w sprawie wobec ustanowienia pełnomocnika z wyboru) w kwocie 147,60 złotych Sąd orzekł postanowieniem z 8 marca 2017 roku (k. 581).

Orzeczenie o kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego znajduje oparcie w art. 98 § 1 i 3 kpc. Powodowi (pozwanemu wzajemnemu), który w tym zakresie wygrał sprawę w całości, należy się z tego tytułu zwrot wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 3 600 złotych (§ 6 pkt 6 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r.).

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 102 kpc. Mając na uwadze trudną sytuację majątkową pozwanej, jej problemy zdrowotne i orzeczoną wobec niej eksmisję, Sąd nie obciążał jej tymi kosztami i przejął je na rachunek Skarbu Państwa. Obejmują one kwotę 621,54 złotych tytułem części wynagrodzenia biegłej oraz opłatę od powództwa wzajemnego oraz rozszerzonego powództwa, której nie pobrano przy wniesieniu tych pism.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Asesor sądowy Jakub Petkiewicz