

Sygn. akt: I C 541/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2020 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Rybarczyk
Protokolant:	Sekretarz sądowy Joanna Dudzińska

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2020 r. w Bydgoszczy

sprawy z powództwa **M. K.**

przeciwko **A. K., P. P. (1)**

o zapłatę

1. Powództwo oddala.
2. Nie obciąża powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwanych.
3. Kosztami sądowymi od których uiszczenia strony były zwolnione obciąża Skarb Państwa.
4. Zasądza od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Bydgoszczy na rzecz adw., K. B. kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) powiększoną o należną stawkę podatku Vat z tytułu zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanemu P. P. (1).
5. Zasądza od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Bydgoszczy na rzecz r.pr. K. P. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) powiększoną o należną stawkę podatku Vat oraz kwotę 284,80 zł (dwieście osiemdziesiąt cztery złote 80/100) z tytułu zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Wojciech Rybarczyk

I C 541/17

UZASADNIENIE

Powód M. K. wniósł przeciwko A. K. i P. P. (1) pozew, w którym pierwotnie domagał się zasądzenia od pozwanych na swoją rzecz od pozwanego A. K. kwoty 76.824 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz od pozwanego P. P. (1) kwoty 6.402 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z pokoi w jego nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...). W toku procesu powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie

solidarnie od pozwanych kwoty 83.226 zł oraz dalszej kwoty 18.240 zł z tytułu odszkodowania za okresy od marca 2012 r do grudnia 2012, od stycznia do grudnia 2013 r oraz od stycznia do lutego 2014 do dnia wydania nieruchomości.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest jedynym właścicielem nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny położonym w T. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Tucholi prowadzi księgę wieczystą KW (...). Wskazał, że pozwani zajmują w budynku mieszkalnym pokoje, czym uniemożliwiają korzystanie z tych pomieszczeń przez powoda, przy czym pozwani nie uiszczają żadnych opłat na rzecz powoda. Jednocześnie wskazał, że wobec pozwanych orzeczono prawomocnie nakaz opróżnienia i wydania powodowi zajmowanych lokali mieszkalnych.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Pozwany A. K. wskazał, że najpierw mieszkał jako syn powoda w jego domu oraz domu jego zmarłej małżonki, następnie na takich samych warunkach kontynuował w domu ojca po śmierci matki. Podnosił, że powód godził się z takim stanem rzeczy do 29.07.2011 i nie domagał się jakichkolwiek opłat w tym czynszu. Stan taki trwał również po dokonaniu działu spadku po matce pozwanych. Sytuacja uległa zmianie gdy pozwany podjął próbę wyegzekwowania od powoda spłaty na podstawie postanowienia sądu o dziale spadku po matce pozwanego. Pozwany wskazał, że zajmuje lokal na podstawie stosunku zbliżonego do umowy użyczenia łączącej go najpierw z obojgiem rodziców a potem z powodem. Pozwany wskazał również, iż powód nie udowodnił na jakiej podstawie obliczył dochodzoną kwotę, nie wykazał aby utracił jakiejkolwiek korzyści tym samym nie wykazał aby poniósł rzeczywisty uszczerbek w swoim majątku. Podniósł również zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 22.12.2020 Sąd Okręgowy w Bydgoszczy oddalił powództwo i zasądził na rzecz pełnomocników z urzędu ustanowionych dla powoda i pozwanego A. K. od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Bydgoszczy wynagrodzenie z tytułu zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielanej z urzędu.

W wyniku apelacji wniesionej przez powoda Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 22.02.2017 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Bydgoszczy do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że fakt korzystania przez pozwanych z pokoi w domu powoda nie podlega jednolitej kwalifikacji prawnej obejmującej cały okres zamieszkiwania. Wskazano, że pozwani początkowo zamieszkiwali jako domownicy powoda i do tego okresu w drodze analogii można stosować przepisy o użyczeniu. Sytuacja uległa zmianie w 1995 r gdy zmarła żona powoda i matka pozwanych albowiem od tego momentu pozwani stali się współwłaścicielami nieruchomości i z tej racji służyło im prawo do korzystania z nieruchomości. Kolejna zmiana nastąpiła w 2004 r kiedy w wyniku działu spadku pozwani utracili prawo do korzystania z nieruchomości jako współwłaściciele a wobec jednoznacznego sprzeciwu powoda nie można przyjąć, że powodowie podobnie jak przed 1995 r zajmowali lokal na podstawie stosunku podobnego do użyczenia. Kolejna zmiana sytuacji nastąpiła w 2007 r po wyroku nakazującym pozwany opróżnienie i wydanie powodowi zajmowanych lokali, w którym orzeczono również prawo pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Apelacyjny wskazał, że dopiero po wyjaśnieniu wszystkich powyższych okoliczności możliwe będzie ustalenie wysokości należnego powodowi wynagrodzenia. Wskazano również, że należy wyjaśnić czy pozwani mieli możliwość zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych w okresie gdy powód uzyskał wyłączne prawo własności nieruchomości i dokonać oceny tej sytuacji z punktu widzenia art. 5 k.c.

Podczas ponownego rozpoznawania sprawy powód początkowo podtrzymywał pierwotne żądanie a pozwani wnosili o oddalenie powództwa.

Pismem z dnia 7.10.2019 (k.924) sprecyzował żądanie w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 84.465,04 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tj po 959,83 zł miesięcznie za okres od listopada 2006 r do lutego 2014 r zgodnie z wyceną biegłego sądowego z dnia 25.10.2018 z uwzględnieniem koniecznych nakładów.

Pozwani wnieśli o oddalenie zmodyfikowanego powództwa.

Sąd ustalił co następuje:

Nieruchomość położona w T. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Tucholi prowadzi księgę wieczystą KW (...) zabudowana jest dwukondygnacyjnym domem jednorodzinnym. Znajduje się na niej również budynek gospodarczy. Współwłaścicielami nieruchomości byli powód M. K. i jego żona H. K. (1). Wraz z powodem i jego żoną w budynku mieszkalnym mieszkały ich dzieci w tym pozwani A. K. i P. P. (1) (poprzednio K.).

W dniu 3.03.1995 r H. K. (1) zmarła. W okresie bezpośrednio poprzedzającym jej śmierć w w/w domu zamieszkiwali powód M. K., który zajmował pomieszczenia na piętrze oraz pozwani, którzy wraz z matką zajmowali pomieszczenia na parterze. Pozostałe dzieci powoda i H. K. (1) wyprowadziły się z domu rodzinnego wcześniej. W okresie tym dochodziło już do konfliktów między powodem a pozwanymi. Tłem konfliktów był sposób traktowania przez powoda swoje żony. Pozwani wspierali matkę co prowadziło do konfliktów.

Po śmierci H. K. (1) konflikt powoda z pozwanym zaczął narastać. Źródłem konfliktu stały się kwestie dotyczące spadku po H. K. (1). W związku z tym konfliktem powód jeszcze w 1995 r opuścił budynek mieszkalny i zamieszkał w budynku gospodarczym, który zaadaptował na cele mieszkaniowe. Decyzja o opuszczeniu domu mieszkalnego była samodzielną decyzją powoda i nie był do niej zmuszony zachowaniem pozwanych. Jednocześnie powód w celu utrudnienia korzystania przez pozwanych z domu pozbawił go dopływu bieżącej wody, gazu i prądu. Zaprzestał również ogrzewania pomieszczeń na piętrze domu, które wcześniej zajmował i które pozostawały zamknięte. Pozwani zajmowali dwa pomieszczenia na parterze. Od tego momentu zaczął się proces systematycznego pogarszania się stanu technicznego domu.

/dowód: zeznania powoda M. K. k.323-324, 801

Zeznania pozwanego A. K. k. 881-881v, 970v-971

Zeznania pozwanego P. P. (1) k 324v-325, 801-802, 971

Akta I C 20/12/

W dniu 30.01.1997 r powód złożył wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po H. K. (1). Postanowieniem z dnia 12.02.1997 r Sąd Rejonowy w Tucholi stwierdził, że spadek po H. K. (1) na podstawie ustawy nabyli mąż M. K. w ¼ części oraz dzieci M. R., A. K., P. K. (obecnie P.), J. K. każde z nich w 3/16 częściach.

W dniu 18.03.1997 r powód M. K. wniósł do Sądu Rejonowego w Tucholi wniosek o dokonanie działu spadku po H. K. (1). Postępowanie w tej sprawie trwało w sądzie I instancji do 26.01.2004 r. W toku postępowania konflikt powoda z pozwanymi uległ dalszemu zaostreniu. W toku postępowania o dział spadku pozwany A. K. podnosił między innymi, że M. K. jest niegodny dziedziczenia po H. K. (1) albowiem znęcał się nad nią. Postanowieniem z dnia 26.01.2004 r Sąd rejonowy w Tucholi dokonał działu spadku po H. K. (1) w ten sposób, że nieruchomość położoną w T. przy ulicy (...) przyznał na wyłączną własność M. K.. Jednocześnie tytułem spłaty sąd zasądził od M. K. na rzecz A. K. kwotę 8592,20 zł a na rzecz P. K. kwotę 4542,20 zł płatną w terminie do 30.08.2004 r z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia płatności. Wniesiona przez A. K. apelacja została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 15.10.2005 r.

Powód M. K. nie dokonał dobrowolnie zapłaty na rzecz pozwanych kwot zasądzonych w/w orzeczeniem Sądu Rejonowego w Tucholi. Spowodowało to wszczęcie przeciwko niemu przez pozwanych postępowania egzekucyjnego. Spłata została dokonana w wyniku przeprowadzonych czynności egzekucyjnych dopiero podczas trwania postępowania w niniejszej sprawie.

/dowód: zeznania powoda M. K. k.323-324, 801

Zeznania pozwanego A. K. k. 881-881v, 970v-971

Zeznania pozwanego P. P. (1) k 324v-325, 801-802, 971

Odpis księgi wieczystej k. 43

Pismo komornika z 8.02.2012 k. 48

Pismo komornika z 31.10.2012 k. 148-149

Pismo komornika z 15.03.2013 k. 260

pismo komornika z 2.07.2012 k. 261

Akta egzekucyjne Km 367/07

Akta I Ns 19/02 (dział spadku)

A. I Ns 12/97 (stwierdzenie nabycia spadku)/

W związku z przyznaniem nieruchomości na wyłączną własność powodowi, ten zaczął się domagać aby pozwani opuścili dom. Pozwani natomiast nie chcieli wydać nieruchomości powodowi w związku z niewykonaniem przez niego spłat zasądzonych w wyniku działu spadku.

Pozwany P. P. (1) w 2003 r ożenił się. O tego momentu nie zamieszkiwał na stałe w domu powoda. Jednak nadal przechowywał swoje rzeczy w jednym pokoju na parterze, który wcześniej zajmował. Pokój ten był zamknięty a pozwany okresowo przyjeżdżał do niego i spędzał tam czasami noc. Pozwany A. K. zajmował jedno pomieszczenie na parterze domu. Często opuszczał dom jednak pozostawał w nim zameldowany i regularnie tam bywał, nie miał innego stałego miejsca zamieszkania.

W związku z istniejącym konfliktem dom mieszkalny ulegał coraz większej degradacji. W szczególności było to spowodowane tym, że nie był on ogrzewany. Sytuację pogarszał fakt, iż powód usunął część okien piwnicznych.

Powód M. K. w 2012 r wniósł przeciwko pozwanym do Sądu Okręgowego w Bydgoszczy pozew, w którym domagał się zasądzenia od pozwanych łącznej kwoty 110.000 zł z tytułu zadośćuczynienia za spowodowanie utraty zdrowia poprzez zmuszenie do zamieszkania w budynku gospodarczym. Powództwo zostało oddalone. Złożył również zawiadomienie o znęcaniu się nad nim przez A. K.. Postępowanie w tej sprawie zostało umorzone. Powód wniósł także powództwa, w których domagał się nakazania pozwanym opróżnienia i wydania zajmowanych przez nich pomieszczeń. Wyrokiem z dnia 9.10.2006 r nakazano pozwanemu A. K. aby opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny położony w T. przy ulicy (...). Jednocześnie nakazano wstrzymanie opróżnienia i wydania lokalu do czasu przedstawienia przez Gminę T. pozwanemu oferty najmu lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia 12.11.2007 nakazano pozwanemu P. P. (1) aby opróżnił i wydał powodowi lokal mieszkalny położony w T. przy ulicy (...). Jednocześnie nakazano wstrzymanie opróżnienia i wydania lokalu do czasu przedstawienia przez Gminę T. pozwanemu oferty najmu lokalu socjalnego.

/dowód: zeznania powoda M. K. k.323-324, 801

Zeznania pozwanego A. K. k. 881-881v, 970v-971

Zeznania pozwanego P. P. (1) k 324v-325, 801-802, 971

Wyrok z 12.11.2007 k. 42

Wyrok z dnia 9.10.2006 k. 331

Odpis księgi wieczystej k. 43

Akt oskarżenia i wyrok k. 137-138

Potwierdzenia zameldowania na pobyt czasowy k. 312-313, 382

Opinia biegłego J. M. (1) k. 351-358, 399

Opinia biegłej H. A. k. 830-857

Decyzja o wymeldowaniu P. P. (1) k 769

Akta I C 20/12/

Po otrzymaniu przez pozwanego A. K. lokalu socjalnego w lutym 2014 komornik opróżnił pomieszczenia zajmowane przez obu pozwanych i wydał je powodowi. Pozwany P. P. (1) nie otrzymał oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Stan całego budynku mieszkalnego przy ulicy (...) był do lutego 2014 bardzo zły. Był on spowodowany brakiem jakichkolwiek prac konserwacyjnych od 1995 r a w szczególności brakiem regularnego ogrzewania przez okres od 1995 do 2014. W konsekwencji budynek był zawilgocony. Jego stan powodował, że w latach 2004-2014, nie było realnej możliwości uzyskiwania dochodu z wynajmu budynku na cele mieszkalne. Sytuacja uległa zmianie po lutym 2014 kiedy powód zaczął korzystać z całego budynku. W sytuacji gdyby stan techniczny budynku był poprawny wynajem pokoi zajmowanych przez pozwanych mógłby przynosić roczny dochód w wysokości brutto 12.775 zł rocznie.

/dowód: zeznania powoda M. K. k.323-324, 801

Zeznania pozwanego A. K. k. 881-881v, 970v-971

Zeznania pozwanego P. P. (1) k 324v-325, 801-802, 971

Opinia biegłej H. A. k. 830-857

Decyzja o wymeldowaniu P. P. (1) k 769/

Sąd uznał zeznania powoda M. K. za wiarygodne natomiast zeznania pozwanych P. P. (1) i A. K. za wiarygodne częściowo. Z treści tych zeznań spójnych w tym zakresie wynika, że między stronami procesu istnieje wieloletni konflikt związany głównie z niewykonywaniem przez powoda nałożonego na niego przez sąd obowiązku dokonania na rzecz pozwanych spłaty z tytułu ich udziałów w majątku spadkowym po H. K. (1). Zgodne było również między stronami to, że w związku z tym konfliktem powód zamieszkał w budynku gospodarczym natomiast pozwani korzystali z dwóch pomieszczeń w budynku mieszkalnym. Strony zgodne były również co do tego, że budynek mieszkalny jest w złym stanie technicznym. W związku z tym ich zeznania w tym zakresie sąd uznał za wiarygodne.

Zeznania pozwanych P. P. (1) i A. K. nie zasługują na wiarę w części w jakiej twierdzą, że od kilku lat nie zajmowali pomieszczeń w budynku mieszkalnym. Pozwany A. K. w swoich ostatnich zeznaniach twierdził, że nie mieszkał w budynku powoda a był tam tylko zameldowany i przychodził po korespondencję. Jest to całkowicie niewiarygodne albowiem pozwany nie potrafił wskazać gdzie faktycznie miałby mieszkać. Pozwany P. P. (1) w swoich zeznaniach składanych na różnych etapach postępowania nie jest konsekwentny. Czasami twierdził, że po zawarciu związku małżeńskiego w ogóle nie mieszkał w domu powoda, w innym wypadku stwierdzał, że okazjonalnie tam nocował. W ocenie Sądu z treści jego zeznań wynika jednak, że od zawarcia związku małżeńskiego nie mieszkał na stałe w domu powoda, bywał tam jednak i pokój w którym wcześniej mieszkał na stałe pozostawił zamknięty. W przekonaniu sądu pozwany ten mając zaspokojone potrzeby mieszkaniowe starał się stworzyć fikcję, zamieszkiwania w spornym lokalu aby uzyskać prawo do lokalu socjalnego przyznane w wyroku eksmisyjnym oraz aby doprowadzić do dokonania przez powoda spłaty.

Za całkowicie wiarygodne Sąd uznał dowody z dokumentów przeprowadzonych w sprawie albowiem strony nie kwestionowały ich autentyczności.

Za wiarygodną sąd uznał również opinię biegłej H. A.. Opinia ta została sporządzona w sposób rzetelny i fachowy po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości i z uwzględnieniem jej stanu technicznego. Ponadto strony nie kwestionowały opinii biegłej. Ustalając stan faktyczny sąd nie brał pod uwagę opinii biegłego J. M. (1) albowiem za bardziej przydatną uznano opinię H. A., która z uwagi na moment jej sporządzenia była bardziej aktualna (za wyjątkiem opisu stanu nieruchomości z daty oględzin dokonywanych przez biegłego).

Sąd pominął wnioski dowodowe pozwanego A. K. dotyczące przeprowadzenia dowodów z akt spraw wskazanych w pismach z 12.09.2016 i 5.09.2020 oraz przesłuchania świadka M. Z. albowiem w ocenie sądu dowody te były zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy i spowodowałyby wyłącznie jej przedłużenie.

Sąd zważył co następuje:

Powód po ostatecznym sprecyzowaniu żądania wniósł o zasądzenie od solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 84.465,04 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tj po 959,83 zł miesięcznie za okres od listopada 2006 r do lutego 2014 r zgodnie z wyceną biegłego sądowego z dnia 25.10.2018 z uwzględnieniem koniecznych nakładów. Dokonując modyfikacji żądania strona powodowa nie cofnęła w żadnym zakresie powództwa natomiast jak wynika z pozwu powód swoje żądania sformułował w odniesieniu do okresu od 1995 r natomiast pełnomocnik powoda w piśmie z 9.02.2012 (k.36) wskazał, że dotyczą one okresu od 2002 r. W tej sytuacji dla oceny zasadności roszczeń powoda sąd brał pod uwagę cały okres wskazany w pozwie tj od 1995 r.

Wskazać należy, że w latach 1995 do lutego 2014 (opróżnienie przez komornika pomieszczeń zajmowanych przez pozwanych) sytuacja prawna pozwanych podlegała kilkukrotnie zmianom i z tej przyczyny zasadność żądań powoda należy ocenić odrębnie dla każdej z tych sytuacji.

Do dnia 2.03.1995 r pozwani zamieszkiwali w domu na ulic (...) jako domownicy swoich rodziców: powoda M. K. i matki H. K. (1). Pozwani będący już osobami dorosłymi nie mieli zawartej z rodzicami umowy najmu to jednak zarówno powód jak i jego żona akceptowali fakt zamieszkiwania synów. Wprawdzie w okresie poprzedzającym śmierć H. K. (1) zaczął się konflikt powoda z pozwanymi to jednak pozwani w tym czasie zamieszkiwali w pomieszczeniach na parterze, które zajmowała ich matka a ta niewątpliwie zgadzała się na to. W tej sytuacji w okresie do 2.03.1995 r pozwani posiadali tytuł prawny do zamieszkiwania w domu na ulicy (...) ich sytuacja prawna była w tym czasie zbliżona do sytuacji strony umowy użyczenia. W związku z tym w okresie do 2.03.1995 r pozwani nie mieli obowiązku uiszczenia jakiegokolwiek wynagrodzenia na rzecz powoda z tytułu zajmowania pomieszczeń w domu.

W dniu 3.03.1995 r zmarła matka pozwanych H. K. (1). Z chwilą jej śmierci pozwani jako osoby należące do kręgu spadkobierców ustawowych nabyli w drodze dziedziczenia udziały w nieruchomości i stali się jej współwłaścicielami. Zgodnie z przepisem art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Pozwani w tym okresie nadal zajmowali te same pomieszczenia na parterze domu w związku z tym fakt korzystania z nich w żaden sposób nie kolidował z uprawnieniami powoda, który miał możliwość z korzystania z tej części domu w której mieszkał wcześniej. Powód przeniósł się wprawdzie w tym czasie do budynku gospodarczego jednak brak jest jakichkolwiek dowodów, że było to spowodowane zachowaniem pozwanych. Brak jest również dowodów na to, że pozwani uniemożliwiali powodowi korzystanie z piętra domu. W niniejszym postępowaniu sprawa ta nie była szczegółowo badana lecz jak wynika z uzasadnienia wyroku wydanego w sprawie I C 20/12 M. K. z własnej woli opuścił dom i na złość synom dokonywał zniszczeń w domu (k215 w/w akt)

Powyższe okoliczności wskazują, że w okresie w którym pozwani byli współwłaścicielami domu nie mieli oni obowiązku uiszczenia powodowi jakiegokolwiek wynagrodzenia za korzystanie z pokoi. Sytuacja taka trwała do dnia 13.10.2005 kiedy to oddalono apelację od postanowienia z dnia 26.01.2004 w przedmiocie działu spadku

albowiem postanowienie to z tym dniem stało się prawomocne. Jednocześnie wskazać należy, że ponoszenie opłat eksploatacyjnych obciążało wszystkich współwłaścicieli a powód domagał się tylko wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy a nie zwrotu ewentualnych kosztów jej utrzymania.

Po dniu 13.10.2005 pozwani nadal zajmowali pomieszczenia w domu, który był już wyłączną własnością powoda. Pozwany A. K. zamieszkiwał tam (jakkolwiek z przerwami) natomiast pozwany P. P. (1) przechowywał swoje rzeczy w pokoju, w którym wcześniej zamieszkiwał. Pozwani nie posiadali wówczas jakiegokolwiek tytułu prawnego do zajmowania pomieszczeń w domu powoda. Sytuacja taka trwała w wypadku A. K. do dnia 9.10.2006 i do dnia 12.11.2007 w stosunku do pozwanego P. P. (1). W w/w dniach Sąd Rejonowy w Tucholi wydał wyroki nakazujące pozwanym opróżnienie i wydanie powodowi zajmowanych przez pozwanych lokali. Jednocześnie jednak sąd wstrzymał wykonanie wyroku do czasu przedstawienia przez Gminę T. pozwanemu oferty najmu lokalu socjalnego.

Powyższa sytuacja spowodowała, że A. K. w okresie od dnia 13.10.2005 do 9.10.2006 a P. P. (1) od dnia 13.10.2005 do dnia 12.11.2007 zajmowali bez tytułu prawnego lokale w budynku powoda. Niewątpliwie pozwani byli posiadaczami w złej wierze co zgodnie z przepisem art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. powoduje, że powinni byli płacić powodowi wynagrodzenia za korzystanie z lokali.

W okresie od dnia 9.10.2006 A. K. a od dnia 12.11.2007 P. P. (1) w związku z przyznaniem im przez Sąd Rejonowy w Tucholi w wyrokach eksmisyjnych prawa do lokalu socjalnego zgodnie z przepisem art. 18 ust 3a ustawy o ochronie praw lokatorów powinni byli do dnia dostarczenia im przez gminę lokalu socjalnego uiszczać na rzecz powoda odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jakie byliby zobowiązani opłacać za zajmowany lokal gdyby ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy na podstawie umowy najmu lokalu socjalnego. Sytuacja taka trwała do lutego 2014 r kiedy to komornik opróżnił i wydał powodowi lokale zajmowane przez pozwanych.

Powyższe okoliczności wskazują, że w okresie od dnia 13.10.2005 do lutego 2014 r powód miał podstawy prawne do domagania się od pozwanych wynagrodzenia za korzystanie z zajmowanych lokali. Pomimo istnienia podstaw prawnych ustalenia faktyczne poczynione w toku postępowania nie dają jednak podstaw do uwzględnienia powództwa.

Podkreślić należy, że przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. jak i przepis art. 18 ust3 a ustawy o ochronie praw lokatorów mają charakter przepisów regulujących odpowiedzialność odszkodowawczą osoby zajmującej cudzy lokal jeżeli w wyniku tego właściciel lokalu poniósł szkodę. Szkodę należy rozumieć jako uszczerbek majątkowy powoda polegający na zmniejszeniu aktywów lub zwiększeniu pasywów.

W realiach niniejszej sprawy o szkodzie powoda można by mówić w sytuacji gdy powód w wyniku zajęcia należących do niego lokali utraciłby miejsce do zamieszkania i w konsekwencji musiałby ponosić koszty wynajmu dla siebie innego lokalu lub w sytuacji gdyby w wyniku zajęcia lokali przez pozwanych utracił dochody z tytułu ich ewentualnego wynajmu osobom trzecim.

Pierwsza z w/w sytuacji niewątpliwie w przedmiotowej sprawie nie zachodzi. Powód miał bowiem cały czas możliwość zamieszkania w domu przy ul. (...) w pomieszczeniach znajdujących się na piętrze, które zajmował do 1995 r. Powód sam zrezygnował z korzystania z tej części domu i przeniósł się do budynku gospodarczego. Miał więc możliwość zamieszkania zarówno w budynku mieszkalnym jak i w mieszkaniu, które urządził w budynku gospodarczym nie był więc zmuszony do ponoszenia żadnych dodatkowych wydatków związanych np. z wynajęciem dla siebie mieszkania.

W ocenie sądu ustalone poczynione w sprawie wskazują na to, że w okresie od 13.10.2005 do lutego 2014 stan lokali zajmowanych przez pozwanych był tak zły, że możliwość ich wynajęcia i uzyskiwania dochodów bez remontu tych lokali jak i pomieszczeń na piętrze był całkowicie nierealny. Tym samym nierealne było uzyskiwanie jakichkolwiek dochodów z tytułu najmu. Szkada powoda w postaci utracenia możliwości czerpania dochodu z najmu jest więc całkowicie hipotetyczna co wyklucza uwzględnienie żądania odszkodowania.

Stan techniczny lokali zajmowanych przez pozwanych był następstwem braku dbałości o dom zarówno przez powoda jak i pozwanych w okresie w którym pozostawali jego współwłaścicielami tj od dnia 3.03.1995 do 13.10.2005. Jak ustalono w toku postępowania w tym okresie powód przeprowadził się z domu mieszkalnego do budynku gospodarczego w związku z tym zaprzestał ogrzewania domu. Pozwani również domu nie ogrzewali. Powód usunął również niektóre z okien w piwnicy co powodowało dodatkowe wychłodzenie budynku. Utrudniał również pozwany korzystania z mediów. W okresie po 13.10.2005 gdy powód był wyłącznym właścicielem domu aż do lutego 2014 sytuacja nie uległa istotnej zmianie i degradacja domu postępowała.

Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że brak regularnego ogrzewania domu jednorodzinnego przez okres kilkunastu lat przy równoczesnym braku jakichkolwiek prac remontowych i konserwacyjnych musi doprowadzić do sytuacji, w wyniku której budynek stanie się niezdatny do zamieszkania a w konsekwencji także do wynajęcia.

Powyższe wnioski znajdują potwierdzenie w opisach stanu domu dokonywanych przez biegłych. Biegły P. Z., który sporządził opinię w toku postępowania o dział spadku po H. K. (2) w dniu 28.11.2020 na str 8-9 opinii wskazał, że stan techniczny budynku jest zły: ogólne zawilgocenie ścian piwnic, parteru piętra (spowodowane brakiem ogrzewania i przeciekami z dachu), przecieki dachu, pęknięcia otwarte ścian przybudówki, uszkodzone drzwi wejściowe, brak posadzek i tynków wewnętrznych w piwnicach, uszkodzona instalacja CO, zużyta armatura sanitarna. W toku postępowania w niniejszej sprawie biegły J. M. (2) sporządzający opinię (...).03.2014 na stronie 5 opinii (karta akt 355) wskazał, że na parterze budynku ściany i podłogi zupełnie zdewastowane wymagające kapitalnego remontu na piętrze w stanie dostatecznym. W chwili sporządzania opinii przez biegłą H. A. w dniu 25.10.2018 stan ten był znacznie lepszy albowiem latem 2018 zostały wykonane prace remontowe (k838).

Opisy nieruchomości sporządzone przez w/w biegłych wskazywały, że przez szereg lat postępowała dewastacja budynku. Biegła H. A. w opinii na str 14 (k. 843) wskazała, że „słaby stan techniczny jak i brak źródła ogrzewania nie uprawdopodobnia możliwości generowania dochodu”. Powyższe stwierdzenie biegłej jednoznacznie wskazuje więc na to, że w okresie do lutego 2014 r z całą pewnością nie było realnej możliwości wynajęcia lokali zajmowanych przez pozwanych a więc możliwości uzyskiwania przez powoda dochodów. Dla ich uzyskiwania potrzebny był remont budynku.

Wskazać również należy, że trudno uznać za prawdopodobne aby powód w wypadku wydania mu przez pozwanych nieruchomości z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o dziale spadku (13.10.2005) przeprowadziłby remont domu i uzyskał możliwość czerpania dochodów z najmu. Okolicznością bezsporną jest fakt, iż powód nie był w stanie dobrowolnie uiścić na rzecz pozwanych kwot zasądzonych tytułem spłaty w sprawie o dział spadku. Kwoty te zostały zapłacone dopiero w wyniku postępowania egzekucyjnego, które zakończyło się w trakcie trwania niniejszej sprawy. Jeszcze w 2013 r w ramach postępowania egzekucyjnego podejmowane były działania mające na celu licytację nieruchomości powoda (k. 260). Biorąc pod uwagę fakt, że powód do 2013 r nie zdołał dokonać spłat na rzecz pozwanych trudno uznać za prawdopodobne, że posiadał w tym okresie i okresach wcześniejszych środki niezbędne na przeprowadzenie remontu domu do stanu umożliwiającego jego wynajęcie zwłaszcza, że koszt takiego remontu wg opinii biegłej H. A. wynosił 18.646,94 zł a remont faktycznie zaczęto realizować dopiero w 2018 r.

Powyższe okoliczności w ocenie Sądu wskazują na to, że ewentualne uzyskiwanie dochodów z najmu lokali zajmowanych przez pozwanych było całkowicie nierealne w związku z tym powód nie poniósł żadnej szkody. Biegła H. A. w swojej opinii wskazywała również na ewentualną możliwość uzyskiwania dochodu z tytułu najmu lokali jako pomieszczeń magazynowych jednak w ocenie Sądu w realiach niniejszej sprawy nawet ewentualne wynajęcie pomieszczeń, które były zawilgocone jako magazyn byłoby całkowicie nieprawdopodobne.

W toku procesu pozwany A. K. podniósł ponadto zarzut przedawnienia roszczenia. W ocenie sądu zarzut ten jest nieuzasadniony w odniesieniu do okresu, w którym odpowiedzialność pozwanego A. K. oparta była na przepisie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c tj do okresu od 13.10.2005 do 9.10.2006. Zgodnie z przepisem art. 229 § 1 k.c. roszczenia oparte na tej podstawie prawnej ulegają przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W przedmiotowej sprawie bezsporny jest fakt, że lokal został wydany dopiero w trakcie procesu a więc podniesiony zarzut

przedawnienia co do roszczeń opartych na przepisie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. tj. dotyczących okresu od 13.10.2005 do 9.10.2006 jest nieuzasadniony. Odmienna sytuacja zachodzi w stosunku do okresu od dnia 10.10.2006 r. do lutego 2014 kiedy to podstawą odpowiedzialności pozwanego A. K. był przepis art. 18 ust 3 a ustawy o ochronie praw lokatorów. Przepis ten ma wprawdzie charakter przepisu regulującego odpowiedzialność odszkodowawczą jednak obowiązek zapłaty odszkodowania powstaje z upływem każdego kolejnego miesiąca, w związku z tym roszczenia oparte na tej podstawie są roszczeniami okresowymi, które zgodnie z przepisem art. 118 k.c. ulegają przedawnieniu w terminie 3 letnim. W związku z tym, że powód wniósł pozew przeciwko A. K. w dniu 29.07.2011 r. (k8) roszczenie oparte na przepisie art. 18 ust 3 a ustawy o ochronie praw lokatorów uległo przedawnieniu za okres od dnia 10.10.2006 do 28.07.2008 r.

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. jak i przepis art. 18 ust 3 a ustawy o ochronie praw lokatorów a contrario powództwo oddalono.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd postanowił na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążać powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwanych. Sąd miał na względzie fakt, że powód wniósł pozew w subiektywnym przekonaniu o zasadności swoich żądań co było dodatkowo związane z długoletnim sporem jaki prowadził z pozwanymi i wiekiem powoda w chwili wniesienia pozwu.

W przedmiotowej sprawie powód reprezentowany był przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu. W związku z tym Sąd zasądził od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Bydgoszczy na rzecz radcy prawnego K. P. kwotę 2700 zł powiększoną o należną stawkę podatku Vat oraz kwotę 284,80 zł z tytułu zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym. Powyższa kwota obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone zgodnie z przepisami § 4 ust 1 w zw. z § 9 ust 1 pkt 2 i § 16 ust 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016 w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu oraz kwotę wydatków poniesionych przez pełnomocnika w związku z dojazdem na rozprawę apelacyjną. Jednocześnie Sąd nie zasądził na rzecz pełnomocnika powoda wynagrodzenie za czynności podejmowane przed sądem I instancji albowiem wynagrodzenie takie zostało już wcześniej pełnomocnikowi wypłacone. Przed uchycieniem sprawy do ponownego rozpoznania Sąd I instancji w wyroku z dnia 22.12.2015 zasądził na rzecz pełnomocnika powoda kwotę wynagrodzenia z tytułu pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu. Wynagrodzenie to zostało wypłacone pełnomocnikowi przed rozpoznaniem apelacji (k723, 730) tj. w dniu 22.07.2016 r. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22.02.2017 uchylił wyrok w całości a więc także w zakresie wynagrodzenia pełnomocnika powoda i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Bydgoszczy. W tej sytuacji wobec wypłaty pełnomocnikowi powoda wynagrodzenia już wcześniej brak było podstaw do ponownego przyznawania wynagrodzenia za czynności podejmowane przed Sądem I instancji.

Pozwany P. P. (1) w toku postępowania prowadzonego po uchycieniu wyroku reprezentowany był przez pełnomocnika z urzędu – adwokata K. B. w związku z tym na podstawie przepisu § 4 ust 1 w zw. z § 9 ust 1 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016 w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu zasądzone od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Bydgoszczy na rzecz adwokata K. B. kwotę 3600 zł powiększoną o należną stawkę podatku Vat z tytułu zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu P. P. (3).

Pozwany A. K. przed uchycieniem wyroku do ponownego rozpoznania był na pewnym etapie reprezentowany przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu. W toku postępowania A. K. zrezygnował z korzystania z pełnomocnika. W wyroku z dnia 22.12.2015 zasądzone na rzecz tego pełnomocnika stosowne wynagrodzenie, które podobnie jak w wypadku pełnomocnika powoda zostało wypłacone przez rozpoznaniem apelacji. W tej sytuacji pomimo uchycienia wyroku z 22.12.2015 w całości sąd uznał, że brak jest podstaw do ponownego zasądzenia na rzecz pełnomocnika zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Wojciech Rybarczyk