

Sygn. akt III Ca 596/15

Dnia 26 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś - sprawozdawca

Sędziowie: SO Ewa Adamczyk

SO Zofia Klisiewicz

Protokolant: sekr. Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa P. W.

przeciwko A. D.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 24 lipca 2014 r., sygn. akt I C 1906/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że :**

**A. punktowi II. nadaje treść: „ zasądza od pozwanej A. D. na rzecz powoda P. W. następujące kwoty:**

**a) 4458,60 zł ( cztery tysiące, czterysta pięćdziesiąt osiem złotych, 60/100)**

**z ustawowymi odsetkami: od kwoty 3242,00 zł ( trzy tysiące, dwieście czterdzieści dwa złote) od dnia 2 lipca 2012r. do dnia zapłaty a od kwoty 1216,60 zł ( jeden tysiąc, dwieście szesnaście złotych 60/100) od dnia**

**22 sierpnia 2012r. do dnia zapłaty,**

**b) 14 656,66 zł ( czternaście tysięcy, sześćset pięćdziesiąt sześć złotych, 66/100), której płatność rozkłada na 49 rat : pierwsza rata w wysokości 256,66 zł ( dwieście pięćdziesiąt sześć złotych, 66/100), a kolejne 48 rat**

**w wysokości 300 zł ( trzysta złotych ) każda, płatne co miesiąc do dnia**

**15-ego każdego miesiąca, począwszy od grudnia 2015r., z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności, liczonymi od dnia wymagalności raty do dnia zapłaty,**

**B. w pkt IV. kwotę 1905 zł ( jeden tysiąc, dziewięćset pięć złotych) zastępuje kwotą 2904 zł ( dwa tysiące, dziewięćset cztery złote),**

**C. w pkt V. kwotę 857,19 zł ( osiemset pięćdziesiąt siedem złotych, 19/100) zastępuje kwotą 1028,33 zł ( jeden tysiąc, dwadzieścia osiem złotych, 33/100),**

**D. w pkt VI. kwotę 248,04 zł ( dwieście czterdzieści osiem złotych 04/100 ) zastępuje kwotą 77 zł ( siedemdziesiąt siedem złotych ),**

**2. w pozostałym zakresie apelacje powoda i pozwanej oddala,**

**3. przyznaje ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Sączu na rzecz adwokata K. G. (1) kwotę 1107 zł ( jeden tysiąc, sto siedem złotych) brutto tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym,**

**4. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 857 zł ( osiemset pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem części kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

**Sygn. akt III Ca 596/15**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny umorzył postępowanie w zakresie kwoty 700 (siedemset) złotych ( pkt I. ), zasądził od pozwanej A. D. na rzecz powoda P. W. kwotę 10454,83 złote (dziesięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt cztery złote 83/100) z ustawowymi odsetkami od kwot: 2950 złotych od dnia 2 lipca 2012 roku do dnia zapłaty, 3850 złotych od dnia 15 lutego 2013 roku do dnia zapłaty, 3654,83 złotych od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty ( pkt II.), w pozostałym zakresie powództwo oddalił ( pkt III), zasądził od pozwanej A. D. na rzecz powoda P. W. kwotę 1905 (jeden tysiąc dziewięćset pięć złotych 00/100) złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu ( pkt IV.), nakazał ściągnąć od pozwanej A. D. na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Rejonowego w Nowym Sączu kwotę 857,19 (osiemset pięćdziesiąt siedem złotych 19/100) złotych tytułem części wydatków uiszczonych w postępowaniu tymczasowo przez Skarb Państwa ( pkt V.), nakazał ściągnąć od powoda P. W. na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Rejonowego w Nowym Sączu kwotę 248,04 (dwieście czterdzieści osiem złotych 04/100) złotych tytułem części wydatków uiszczonych w postępowaniu tymczasowo przez Skarb Państwa ( pkt VI).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 29 marca 2003 roku pomiędzy wynajmującymi A. i J. W. (1) - rodzicami powoda - reprezentowanymi przez pełnomocnika A. W. (1), a A. D. (wówczas W.) doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w N.. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 kwietnia 2003 roku do 31 marca 2004 roku z możliwością przedłużenia stosownie do postanowień ewentualnego aneksu. Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu w wysokości 350 zł, najemca był nadto zobowiązany do uiszczania opłat do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz związanych z użytkowaniem lokalu opłat za energię elektryczną - do rąk pełnomocnika wynajmujących. Umowa ta była następnie przedłużana aneksami z dat 15 marca 2004 roku - do dnia 31 marca 2005 roku oraz z dnia 14 marca 2005 roku - do dnia 31 marca 2006 roku, przy czym tym aneksem obniżono czynsz (odstępne) do kwoty 300 zł. Mimo tych aneksów pełnomocnik wynajmujących A. W. (1) pismem z dnia 2 września 2005 roku wypowiedziała umowę najmu pozwanej podając jako powód zamiar sprzedaży lokalu i wezwała do opuszczenia lokalu do końca października 2005 roku. Pomimo to pozwana nadal zamieszkiwała w lokalu i opłacała regularnie czynsz najmu do rąk pełnomocnika A. W. (1) aż do sierpnia 2011 roku, a czynsz do spółdzielni płaciła do końca 2011 roku, podobnie jak inne opłaty. W kolejnych latach A. i J. W. (2) zwracali się do pozwanej wielokrotnie o opuszczenie lokalu, jednakże z uwagi na jej prośby pozwalali jej zamieszkiwać przez kolejne okresy. Umową darowizny z dnia 19 sierpnia 2011 roku A. i J. W. (2) przekazali lokal mieszkalny przy ul. (...) synowi - P. W.. W tym czasie wygasło umocowanie A. W. (1) do reprezentowania współwłaścicieli - a P. W. wezwał pozwaną do opuszczenia mieszkania oraz - do tego czasu - do opłacania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu na jego rachunek bankowy. Odstępne za wrzesień 2011 roku w kwocie 300 zł pozwana zapłaciła jeszcze na ręce A. W. (1), która przekazała opłatę powodowi. Od października 2011 roku pozwana nie opłacała powodowi odstepnego i nie odbierała wysyłanych przez powoda wliczeń czynszu, w 2012 - 2013 roku dokonywała jedynie opłat za energię w kwotach samodzielnie oszacowanych (jako zaliczki), które jednak nie pokryły w całości należności z tego tytułu. Pozwana uznawała, że skoro nie zawarła

z powodem umowy najmu to nie jest zobowiązana do opłacania czynszu na rzecz powoda. W związku z postawą pozwanej powód w dniu 19 września 2011 roku wystąpił z wnioskiem do Sądu Rejonowego w Nowym Sączu o eksmisję pozwanej z lokalu przy ul. (...) w N.. Postępowanie prowadzone pod sygn. akt I C 448/11 zakończyło się w dniu 5 lipca 2012 roku wydaniem wyroku oddalającego powództwo, jednakże w wyniku apelacji powoda Sąd Okręgowy w Nowym Sączu zmienił powyższe orzeczenie i w dniu 31 października 2012 roku w sprawie III Ca 577/12 orzekł eksmisję pozwanej, bez prawa do lokalu socjalnego. W dniu 15 maja 2012 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty zaległości w łącznej kwocie 3.242,00 zł (w tym 2.700 zł z tytułu czynszu za miesiące wrzesień 2011 - maj 2012 roku oraz 542 zł z tytułu zadłużenia w spółdzielni) pod rygorem rozpoczęcia naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie po 600 zł miesięcznie od czerwca 2012 roku. Pozwana nie odpowiedziała na to wezwanie. W dniu 5 listopada 2012 roku powód przez swego pełnomocnika wezwał pisemnie pozwaną do wykonania wyroku Sądu Okręgowego z dnia 31 października 2012 roku i dobrowolnego opróżnienia lokalu do dnia 31 listopada 2012 roku. Jednocześnie wezwał pozwaną do dobrowolnego uiszczenia zaległości z tytułu używania lokalu bez opłacania należności, tj. kwoty 9.422,72 zł zawierającej również koszty postępowania o eksmisję. W związku z brakiem opłat czynszowych Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) skierowała do powoda wezwanie do zapłaty zaległości - powód dokonał wpłat na poczet czynszu: we wrześniu 2011 roku uiszczył na rzecz Spółdzielni kwotę 309,10 zł, w październiku 2011 roku - 134,65 zł, w czerwcu 2012 roku - 542,32 zł, w lipcu 2012 roku - 574,53 zł, w sierpniu 2012 roku - 620,99 zł, we wrześniu 2012 roku - 327,34 zł, w październiku 2012 roku - kwoty 327,34 zł i 306,45 zł oraz w grudniu 2012 roku - dwukrotnie kwoty po 353,57 zł. Następnie powód uiszczył opłaty czynszowe na rzecz Spółdzielni za dalsze okresy - od kwietnia 2012 roku do sierpnia 2013 roku. Pozwana opuściła mieszkanie w dniu 21 sierpnia 2013 roku w asyście Komornika Sądowego. Rynkowa wartość czynszu za bezumowne korzystanie z lokalu zajmowanego przez pozwaną za jeden miesiąc wynosi 550 złotych w okresie od miesiąca czerwca 2012 roku do sierpnia 2013 roku tj. do opuszczenia lokalu przez pozwaną. Wartość rynkowa czynszu przy przyjęciu, że pozwana nie mogła korzystać z piwnicy, a jako „piwnicę” lub „składzik” wykorzystywała jedno z pomieszczeń lokalu wynosiła 400 zł miesięcznie. Pozwana jeszcze w czasie obowiązywania umowy najmu nie zwracała się do uprzednich właścicieli mieszkania o udostępnienie jej piwnicy. A. D. nigdy nie korzystała z piwnicy przypisanej do lokalu i nigdy nie miała do niej kluczy.

Oceniając stan faktyczny Sąd I instancji stwierdził, że powód od czasu od nabycia przez niego własności spornego lokalu w sierpniu 2011 roku był pozbawiony możliwości korzystania z lokalu, w tym ewentualnego wynajęcia go innym osobom. Z powództwa P. W. toczyło się postępowanie o eksmisję pozwanej z tego lokalu, które ostatecznie zakończyło się orzeczeniem eksmisji w dniu 31 października 2012 roku, przy czym pozwana nie otrzymała prawa do lokalu socjalnego. Z tych względów Sąd uznał, iż nie budzi wątpliwości fakt bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu powoda, aż do dnia wykonania orzeczenia eksmisyjnego przez Komornika, tj. 21 sierpnia 2013 roku. Korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego jest natomiast podstawą do naliczania związanych z tych korzystaniem kosztów (odszkodowania) i ich zapłaty aż do czasu opróżnienia lokalu. Zgodnie z treścią art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. ze zm.) odszkodowanie to płatne jest co miesiąc i odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. W związku z tym pozwana była obowiązana uiszczać odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu dla tego lokalu za okres od października 2011 roku do sierpnia 2013 roku (bowiem odstępne za wrzesień 2011 zostało zapłacone i w tym zakresie powód cofnął powództwo). Powód domagał się odszkodowania w wysokości 300 zł za miesiące od października 2011 roku do maja 2012 roku (tj. łącznie 2.400 zł), bowiem taka wysokość czynszu była ustalona umownie z pozwaną i takie kwoty pozwana uiszczała w okresie wcześniejszym na ręce pełnomocnika poprzednich właścicieli. Za kolejne miesiące, począwszy od czerwca 2012 roku powód domagał się początkowo kwoty 600 zł miesięcznie, jako czynszu, jaki mógłby osiągnąć według wartości rynkowej wynajmując swoje mieszkanie na wolnym rynku. Po oszacowaniu wartości czynszu przez biegłego na kwotę 550 zł powód ograniczył swoje roszczenie i cofnął powództwo w zakresie przewyższającym wyliczoną przez biegłego wartość. W ocenie Sądu I instancji roszczenie w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jest w pełni zasadne. Powód miał prawo domagać się od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu, jaki mógłby osiągnąć z wynajmu, tj. gdyby mieszkanie zajmowała osoba z tytułem prawnym. Podstawą obliczenia takiego odszkodowania są stawki cen rynkowych (por. wyrok SN z dnia 15.09.2005 r., II CK 61/05, wyrok SN z dnia 7.04.2000 r., IV CKN 5/00). Ponieważ w dniu 15 maja 2012

roku powód wezwał pozwaną do opuszczenia lokalu pod rygorem naliczania wyższego czynszu od czerwca 2012 roku należało uznać, iż zasadne jest przyjęcie za okres od czerwca 2012 roku do sierpnia 2013 roku odszkodowania w wyższej wysokości. Zgodnie z wyliczeniami biegłego jest to kwota 550 zł miesięcznie. Mając na uwadze powyższe Sąd - z uwagi na cofnięcie powództwa w zakresie kwoty 700 zł - postępowanie w tym zakresie umorzył, zaś w pkt II wyroku zasądził na rzecz powoda od pozwanej kwotę 10.454,83 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, na którą składają się: kwota 2.950 zł tytułem odszkodowania za okres od 1 października 2011 roku do 31 maja 2012 roku (po 300 zł miesięcznie) i za czerwiec 2012 roku (550 zł miesięcznie) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty; kwota 3.850 zł tytułem odszkodowania za okres od 1 lipca 2012 roku do 31 stycznia 2013 roku (po 550 zł miesięcznie) - z ustawowymi odsetkami od dnia 15 lutego 2013 roku (tj. daty złożenia pisma z rozszerzeniem powództwa za te miesiące oraz data doręczenia pozwu pozwanej na rozprawie) do dnia zapłaty oraz kwota 3.654,83 zł tytułem odszkodowania za okres od 1 lutego 2013 roku do 20 sierpnia 2013 roku (po 550 zł miesięcznie, przy czym za sierpień 2013 roku proporcjonalnie do liczby dni - 354,83 zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2013 roku (rozszerzenie powództwa) do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy powództwo oddalił jako nieudowodnione stwierdzając, że powód domagając się zasądzenia na jego rzecz kwot z tytułu należności, jakie opłacił do Spółdzielni z tytułu czynszu za okres, w którym nie opłacała go pozwana, tj. łącznie kwoty 6.585,76 zł przedstawił jako dowody jedynie potwierdzenia przelewów poszczególnych kwot. Uiszczenie przez powoda tych należności nie budzi wątpliwości, jednocześnie jednak powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie przedstawił szczegółowego zestawienia, jakie dokładnie należności składały się na kwoty wpłacane do Spółdzielni. Należy zaznaczyć, iż należności spółdzielcze mogą obejmować poza składnikami związanymi z kosztami zamieszkiwania w lokalu również inne elementy, m.in. dodatkowe opłaty obciążające osoby nie będące członkami Spółdzielni, rozliczenia z tytułu CO, modernizacji budynku itp. Potwierdzenia przelewów przedstawione przez powoda opiewają nadto na różne kwoty, niektóre z nich - jak wynika z tytułów przelewów - obejmować miały czynsz za kilka miesięcy, bądź część czynszu, niektóre z nich nie zawierały określenia okresu, którego dotyczyła wpłata w zakresie oznaczenia daty rocznej. Trudno zatem na tej podstawie ustalić, jaka była dokładna wysokość czynszu za poszczególne miesiące, w których pozwana zajmowała mieszkanie bezumownie i czy wpłaty obejmowały jedynie koszty związane z zajmowaniem lokalu. Sąd uznał, iż powód nie wykazał swego roszczenia w tym zakresie i podlegało ono oddaleniu o czym orzeczono w punkcie III wyroku.

Apelacje od w/w wyroku wniosły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo to jest w zakresie punktów III, IV, V i VI wyroku i wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm prawem przepisanych oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie przed sądem drugiej instancji wg norm prawem przewidzianych. Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił naruszenie prawa materialnego to jest art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, iż powód nie wykazał, iż w związku z zamieszkiwaniem przez pozwaną bez tytułu prawnego w należącym do niego lokalu położonym w N. przy ulica (...) poniósł koszty z tytułu opłat czynszowych w wysokości 6585,76 zł, naruszenie przepisów postępowania to jest art. 230 k.p.c. poprzez zakwestionowanie przez sąd pierwszej instancji przedłożonych przez powoda dowodów potwierdzających wysokość kwoty uiszczonej na rzecz spółdzielni mieszkaniowej (...) tytułem opłat czynszowych związanych z lokalem położonym w N. przy ulicy (...) pomimo faktu, iż dochodzona przez powoda kwota nie była kwestionowana przez pozwaną co do wysokości, przez co sąd pierwszej instancji winien uznać, iż przyznała ona ową okoliczność.

Pozwana reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu zaskarżyła wyrok z dnia 24 lipca 2014 roku w części to jest co do pkt II, IV oraz V. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła : naruszenie artykułu 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. z dnia 21 czerwca 2001 roku poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że pozwana zobowiązana jest zapłacić na rzecz powoda odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego wraz z piwnicą w wysokości 550 zł miesięcznie ( stawka za korzystanie z mieszkania i piwnicy) podczas gdy bezspornym było, że pozwana nie korzystała z piwnicy, umowa najmu nie obejmowała udostępnienia piwnicy i

nie wydano jej kluczy do piwnicy, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za niewiarygodne zeznań pozwanej w części, w której twierdziła ona, że nie zwracała się z prośbą do poprzedników prawnych powoda o udostępnienie piwnicy, co miało wpływ na wynik sprawy. Powołując się na ww. zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w części co do kwoty 2196,77 zł, i rozłożenie na raty pozostałej należności oraz zniesienie kosztów między stronami i nieobciążanie pozwanej kosztami postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji.

W piśmie z dnia 28 lipca 2015 roku sporządzonym osobiście przez pozwaną A. D. i złożonym do Sądu Rejonowego w Nowym Sączu dnia 31 lipca 2015 roku pozwana zarzuciła, że chciała korzystać z piwnicy ale A. W. (1) powiedziała, że piwnicy. Pozwana zażądała, aby odstępnę dla powoda liczyć wg stawki 300 zł miesięcznie, bo na taką kwotę byłoby ją stać, gdyby zawarli umowę najmu. Pozwana przyznała, że oprócz odstępnego musiała płacić czynsz do spółdzielni mieszkaniowej w kwocie około 300 zł miesięcznie oraz opłaty za energię elektryczną. Ponadto zakwestionowała wycenę biegłego A. W. (1), zarzucając, że nie dokonał oględzin piwnicy i zawyżył metraż od 13,6 m<sup>2</sup>.

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:**

Na wstępie należy stwierdzić, że dokonując kontroli instancyjnej Sąd Okręgowy nie stwierdził uchybień skutkujących nieważnością postępowania, a które jest zobowiązany uwzględnić z urzędu. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, albowiem jednoznacznie wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ustalenia te wymagają jednakże doprecyzowania i uzupełnienia w następującym zakresie:

Rynkowa wartość czynszu za bezumowne korzystanie z lokalu własności powoda wyliczona przez biegłego A. W. (2) na kwotę 550 zł miesięcznie została ustalona przy założeniu, że pozwana korzystała z całej nieruchomości lokalowej objętej KW nr (...) składającej się z: 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 46,88 m<sup>2</sup> oraz z piwnicy numer 8. Całkowita powierzchnia nieruchomości lokalowej tj. wraz z piwnicą według zapisów w księdze wieczystej lokalu powoda wynosi 57,10 m<sup>2</sup>. Kwota 550 zł to iloraz powierzchni mieszkalnej lokalu ( tj. 46,88 m<sup>2</sup> i stawki rynkowej czynszu za jeden metr kwadratowy plus zaokrąglenie).

Jeśli uwzględnić niesporny między stronami fakt, że pozwana nie korzystała z piwnicy to wartość rynkowa wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu powoda winna być obniżona i wynosić 500 zł. ( dowód: opinia pisemna A. W. (1) k. 290-307, opinia ustna w/w biegłego k. 602 ).

Wartość czynszu wyliczona przez biegłego na kwotę 400 zł to wartość hipotetyczna dla lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 33,65 m<sup>2</sup> z przynależną piwnicą o pow. 13,23 m<sup>2</sup> ( dowód: opinia uzupełniająca k. 612).

Dla ustalenia wartości rynkowej czynszu nie ma znaczenia, w jaki sposób lokator użytkuje poszczególne pomieszczenia w lokalu mieszkalnym ( dowód: opinia biegłego A. W. (1) k. 601/2).

W czasie obowiązywania umowy najmu pomiędzy pozwaną A. D. a poprzednikami prawnymi powoda pozwana opłacała czynsz dla właścicieli lokalu tzw. odstępnę, najpierw w kwocie 350 zł w potem w kwocie 300 zł a ponadto cały czynsz mieszkaniowy naliczany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) ( okoliczność niesporna a ponadto wynika z umowy najmu, dowodów wpłaty czynszu przedstawionych przez pozwaną np. k. 128-144, k. 268-275). Składnikami czynszu naliczanego przez spółdzielnię były różne opłaty: tzw. świadczenia, fundusz remontowy, opłata stała CW Co, centralne ogrzewanie, ubezpieczenia, śmieci woda zimna, woda podgrzana itp.). Opłaty te składały się na sumę czynszu, która nie była wysokością stałą lecz zmienną. ( dowód: zestawienia wpłat i potwierdzenia opłat czynszowych do SM (...) przedstawione przez pozwaną k. 128-144 )

W sprawie o eksmisję o sygn. I C 448/11 ( III Ca 577/12) Sąd Okręgowy jako Sąd II instancji ustalił i ocenił, że począwszy od świąt wielkanocnych 2011r. pozwana zajmowała lokal powoda bez tytułu prawnego ( uzasadnienie Sądu Okręgowego w w/w sprawie III Ca 577/12 znane tut. Sądowi z urzędu).

Po raz ostatni pozwana opłacała czynsz dla właściciela tzw. odstępnego za miesiąc wrzesień 2011r. ( okoliczność niesporna). Jeśli chodzi o czynsz należny Spółdzielni Mieszkaniowej to do sierpnia 2011r. czynsz ten opłacała wyłącznie i regularnie pozwana A. D.. Począwszy od września 2011 do końca 2011r. na wskutek konfliktu i braku porozumienia między stronami czynsz do Spółdzielni Mieszkaniowej wpłacała zarówno A. D. jak i powód, przy czym zdublowanie wpłat dotyczyło miesięcy wrzesień i październik 2011r. Nadpłaty były uwzględniane przez Spółdzielnię przy naliczeniach czynszu za kolejne miesiące. Zarówno pozwana jak i powód uiszcili czynsz za wrzesień w kwocie **309,10** zł i za październik w kwocie **134,65** zł. ( dowód: dowody opłat przez pozwaną k. 268 i 173, naliczenia czynszu za X, XI i XII 2011r. k. 273-275, dowody opłat przez powoda k. 83-84) Pozwana opłacała jeszcze czynsz za listopad w kwocie 206,21 zł i za grudzień 2011r. w kwocie 206, 21 zł. ( dowód: potwierdzenie wpłaty k. 274 i 275)

Począwszy od stycznia 2012r. pozwana nie uiszczała już do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) żadnych opłat czynszowych. Od tej pory czynsz opłacał tylko powód i tytułem czynszu wpłacił do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) następujące kwoty: **542,32** zł ( 2 razy 271,16 zł) za miesiące luty i marzec 2012r., ( k. 85), za kwiecień i maj 2012r. łącznie **572,53** zł ( k. 191) za czerwiec i lipiec 2012r. - **620,99** zł ( k. 192), za sierpień 2012r. - **327,34** zł ( k. 193), za wrzesień 2012r. - **327,34** zł ( k. 194), za październik 2012r. - **306,45** zł ( k. 195), za listopad 2012r. - **353,57** zł ( k. 196), za grudzień 2012r. - **353,57** zł ( k. 197) i za styczeń 2013r. **293,46** zł ( k. 198). Czynsz za okres od lutego 2013r. do 21 sierpnia 2013r. uiszczony przez powoda do Spółdzielni Mieszkaniowej to kwota łączna **2163,37 zł** ( potwierdzenia wpłat k. 426-433). W rozliczeniach czynszu regularnie występowała nadpłata za wodę wartości około 40-50 zł. Na dzień 30 czerwca 2013r. nadpłata ta wynosiła **49,79** zł.

Pozwana A. D. ma 75 lat, jest osobą schorowaną i zamieszkuje samotnie. Została zaliczona do pierwszej grupy inwalidzkiej orzeczeniem z dnia 4 lutego 1991 roku z powodu ogólnego stanu zdrowia. Od lat zмага się m.in. z obrzękami nóg i prawej ręki., co powoduje trudności w poruszaniu się. W codziennym funkcjonowaniu pomaga pozwanej pielęgniarka. Pozwana otrzymała spłatę z tytułu podziału majątku dorobkowego w kwocie około 117 000 zł. W związku z eksmisją pozwanej z zajmowanego lokalu pozwana zmuszona była zakupić mieszkanie i zaciągnęła na ten cel kredyt w wysokości ponad 30 000 zł, kredyt ten będzie spłacała do 20 marca 2017 roku w wysokości po 855 zł miesięcznie. Pozwana pobiera świadczenie emerytalne w wysokości 2388,43 zł łącznie z dodatkiem pielęgnacyjnym. Pozwana posiada lokatę w (...) Banku w wysokości 4353,83 zł, na którą zaciągnęła pożyczkę w kwocie 4869,77 zł a którą to przeznaczy na częściową spłatę zadłużenia w razie zapadnięcia niekorzystnego rozstrzygnięcia. Bank dokonuje potrąceń z emerytury pozwanej w wysokości około 1200 zł miesięcznie. Pozwana uzyskała zapewnienie przyjaciółki o udzielenie pożyczki w wysokości około trzech tysięcy złotych na spłatę zadłużenia. W sumie powódka dysponuje obecnie kwotą około 8000 zł na spłatę zadłużenia u powoda. ( dowód zeznania A. D. karta 718,719 akt, harmonogram spłat kredytu, zaświadczenie ZUS, opinia z (...) Banku, harmonogram spłaty pożyczki - karta 927 - 933 akt.

Rozważając zarzuty apelacji obu stron w kontekście całokształtu okoliczności faktycznych niniejszej sprawy Sąd Okręgowy stwierdził, że Sąd Rejonowy bezpodstawnie oddalił powództwo w zakresie w jakim dotyczyło zwrotu na rzecz powoda opłat uiszczonych przez niego do Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Powszechną praktyką jest ( i tak też było w przypadku stron), że w przypadku najmu mieszkania najemca uiszcza czynsz najmu składający się z dwóch składników : należności obciążających dany lokal ( tj. czynsz naliczany przez spółdzielnię mieszkaniową oraz tzw. odstępnego czyli czynsz dla właściciela lokalu stanowiący jego zysk. Nie ma znaczenia przy tym, czy czynsz naliczany przez spółdzielnię, najemca wpłaca bezpośrednio na rzecz Spółdzielni czy też na rzecz wynajmującego a ten następnie odprowadza go na rzecz Spółdzielni. W niniejszej sprawie niespornym było, że przed wygaśnięciem stosunku najmu pozwana uiszczała cały czynsz naliczany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) oraz dodatkowo odstępnego dla właściciela lokalu ustalone w chwili zawarcia umowy najmu w 2003r. na kwotę 350 zł, zmniejszoną później do kwoty 300 zł. Skoro od Wielkanocy 2011r. strony nie były związane stosunkiem najmu a pozwana nadal zajmowała lokal powoda wbrew jego woli do sierpnia 2013r. to na zasadzie art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego jest zobowiązana zapłacić powodowi odszkodowanie w wysokości czynszu jakie właściciel mógłby uzyskać z tytułu najmu lokalu. Gdyby pozwana opuściła lokal po ustaniu najmu, to powód mógłby go wynająć na wolnym rynku i zyskać dwie wartości: zaoszczędzić na opłatach należnych Spółdzielni ( czynsz naliczany przez Spółdzielnię opłacałby najemca a nie właściciel lokalu) oraz

dodatkowo zyskałby czynsz na swoją rzecz czyli tzw. odstępnę. Skoro w okresie od stycznia 2012r. do sierpnia 2013r. pozwana zajmowała lokal powoda a zarazem nie uiszczała należności na rzecz spółdzielni, to winna zwrócić powodowi rzeczywiste koszty poniesione przez niego z tego tytułu aż do chwili opuszczenia przez nią lokalu. Jak wynika z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego powód zapłacił należności czynszowe do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w łącznej kwocie 6 304,69 zł minus nadpłata za wodę w kwocie 49,79 zł = 6254,90 zł, w tym za okres od września 2011r. do maja 2012r. łącznie 1558,60 zł, za okres od czerwca 2012r. do stycznia 2013r. łącznie 2 582,72 zł i za okres od lutego 2013r. do 21 sierpnia 2013r. łącznie 2 163,37 zł minus nadpłata za wodę 49,79 zł = 2113,58 zł. Należy w tym miejscu podkreślić, że w/w wpłaty dokonane przez powoda na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zostały wykazane za pomocą dowodów zapłaty przedłożonych do akt już w toku postępowania przed Sądem Rejonowym. Fakt opłacania czynszu przez powoda w czasie zajmowania lokalu przez pozwaną zresztą w ogóle nie był sporny i powód miał prawo oczekiwać, że dokumenty przedłożone do akt są wystarczające. Jeśli Sąd Rejonowy miał jakiegokolwiek wątpliwości w tej kwestii winien był zażądać od powoda stosownych wyjaśnień. Skoro w trakcie trwania stosunku najmu pozwana uiszczała cały czynsz naliczany przez Spółdzielnię, to brak podstaw do przyjęcia, aby w okresie bezumownego zajmowania lokalu powoda przez pozwaną czynsz ten w jakiegokolwiek części miał obciążać powoda. W związku z tym argumenty Sądu I instancji powołane na oddalenie powództwa w części dotyczącej czynszu należy uznać za błędne. Jeśli chodzi o dowody dołączone przez powoda do jego apelacji a związane z opłacaniem czynszu do Spółdzielni (...) to należy stwierdzić, że w zasadzie nie wniosły do sprawy nowych istotnych faktów, miały charakter porządkujący i potwierdzający rzetelność potwierdzeń wpłat czynszu przedłożonych przez powoda w toku postępowania przed Sądem Rejonowym. Z dowodów tych wynikała tylko jedna nowa okoliczność – korzystna dla pozwanej - a mianowicie istnienie niewielkiej nadpłaty za wodę, co Sąd Okręgowy uwzględnił w rozliczeniu.

Jeśli chodzi natomiast o tzw. odstępnę, to jego wysokość była przedmiotem analizy biegłego rzeczoznawcy d.s. majątkowych A. W. (1). Opinia ta nie została skutecznie podważona przez żadną ze stron. Jak jednoznacznie wynika z jego opinii czynsz dla właściciela lokalu w okresie od czerwca 2011r. do sierpnia 2013r. kształtował się na poziomie stałym, znacznie wyższym od czynszu jaki występował na rynku w 2003r. ( tj. w chwili zawierania umowy najmu) i w przypadku takiego lokalu jak lokal powoda obrazuje go kwota 550 zł z piwnicą a bez piwnicy 500 zł. W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie było uzasadnione ustalanie wysokości odstępnego za w/w okres na poziomie 550 zł miesięcznie, jak przyjął Sąd Rejonowy, ani nie jest uzasadnione ustalanie czynszu dla właściciela na poziomie 400 zł miesięcznie, jak wnioskuje się w apelacji sporządzonej przez pełnomocnika z urzędu pozwanej, czy też na poziomie 300 zł jak wnioskuje pozwana w piśmie uzupełniającym apelację. Jak wynika bowiem z opinii biegłego A. W. (1) kwota 550 zł była ustalona przy założeniu, że przedmiotem najmu jest cała nieruchomość lokalowa składająca się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 46,88 m<sup>(2)</sup> oraz z piwnicy numer 8.

Ustalając w/w kwotę biegly nie wiedział, że przedmiotem pierwotnej umowy najmu był tylko lokal mieszkalny bez piwnicy i że pozwana w rzeczywistości z tej piwnicy nie korzystała. W tym miejscu należy stwierdzić, że nie zasługuje na uwzględnienie podnoszony przez powoda argument, że gdyby dysponował lokalem, to mógłby go wynająć razem z piwnicą i uzyskać czynsz w kwocie 550 zł. Niespornym bowiem jest, że przedmiotem najmu zawartego w 2003r. był sam lokal mieszkalny bez piwnicy oraz, że pozwana z tej piwnicy faktycznie nie korzystała. Jednocześnie powód nie wykazał, aby w okresie istotnym dla rozstrzygnięcia tj. od września 2011r. do sierpnia 2013r. piwnica nie była wykorzystywana przez niego samego lub przez jego krewnych i mogłaby być przedmiotem najmu razem z lokalem. Fakt, że pozwana nie otrzymała w najem mieszkania razem z piwnicą świadczy o tym, że przedmiotowa piwnica była potrzebna właścicielom i nie wykazany został kiedyś stan ten ustał. W konsekwencji w ocenie Sądu Okręgowego pozwana nie powinna być obciążana wyższym odszkodowaniem.

Z kolei szacunek na kwotę 400 zł miesięcznie nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż opiera się na hipotetycznych założeniach, niezgodnych ze stanem faktycznym występującym w niniejszej sprawie. Jak wynika z opinii uzupełniającej kwota 400 zł to wartość czynszu dla mieszkania o powierzchni wynoszącej zaledwie 33,65 m<sup>2</sup>. Takie założenie nie może być przyjęte, ponieważ powodowi należy się odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki mógłby osiągnąć gdyby wynajął mieszkanie po cenach rynkowych. Skoro lokal powoda rzeczywiście ma powierzchnię

mieszkalną wynoszącą 46,88 m<sup>2</sup> to wynajmując lokal na wolnym rynku powód uzyskałby czynsz obliczony od tej właśnie powierzchni. Innymi słowy skoro lokal zajmowany do sierpnia 2013r. przez pozwaną składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju to takie właśnie pomieszczenia byłby przedmiotem najmu i takie ich przeznaczenie miałyby decydujące znaczenia dla ustalenia wysokości czynszu. Żadnego znaczenia nie ma fakt, że pozwana, nie dysponując piwnicą, w jednym z pokoi urządziła skład na rzeczy. Taki sposób użytkowania jednego z pokoi nie zmienia faktu, że jest to pokój mieszkalny stanowiący integralną część mieszkania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy stwierdził, że wnioski apelacji sporządzonej przez pełnomocnika pozwanej a dotyczące wysokości odstępnego mogły być uwzględnione tylko częściowo tj. do kwoty odstępnego 500 zł za miesiąc. Zupełnie nie do przyjęcia był natomiast osobisty wniosek pozwanej A. D. o przyjęcie wysokości odstępnego na poziomie 300 zł. Po pierwsze sformułowanie takiej treści wniosku stanowi rozszerzenie żądań apelacji ( tj. zakresu zaskarżenia), które nie może być skutecznie dokonane po upływie terminu do wniesienia palpacji. W przypadku pozwanej termin do wniesienia apelacji upływał z dniem 28 lipca 2015r. tj. z upływem czternastego dnia od doręczenia pełnomocnikowi z urzędu pozwanej odpisu wyroku z uzasadnieniem, zaś pismo pozwanej zawierające omawiany wniosek zostało złożone do sądu w dniu 31 lipca 2015r. Po drugie przedmiotowy wniosek opiera się na argumentacji odwołującej się do trudnej sytuacji materialnej i życiowej pozwanej oraz wysokości czynszu ustalonego z poprzednikami prawnymi powoda, które to argumenty nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Jak wyżej wspomniano powód ma roszczenie o zapłatę odszkodowania w wysokości czynszu, jaki mógłby osiągnąć wynajmując lokal na wolnym rynku a nie w wysokości, jaką pozwana jest w stanie zapłacić. Jak wynika z opinii biegłego A. W. (1) w okresie czasu od 2003 do 2011r. czynsze za lokale wzrosły prawie dwukrotnie, co jest pochodną wzrostu wartości samych lokali w tym czasie. Gdyby pozwana opuściła lokal po ustaniu najmu w kwietniu 2011r. to powód mógłby wynająć lokal na wolnym rynku i począwszy od czerwca 2011r. osiągać dochód w kwocie 500 zł miesięcznie. Taka kwota więc obrazuje roszczenie powoda wobec pozwanej z tytułu odstępnego.

Podsumowując należy stwierdzić, że żądanie pozwu dotyczące zasądzenia odstępnego w wysokości 300 zł miesięcznie za okres od października 2011r. do maja 2012r. ( tj. łącznie 2400 zł) zasługuje na uwzględnienie w całości, natomiast żądanie zasądzenia odstępnego w kwocie 550 zł miesięcznie za pozostały okres zajmowania lokalu przez pozwaną tj. od czerwca 2012r. do 20 sierpnia 2013r. zasługuje na uwzględnienie częściowo tj. do kwoty 500 zł miesięcznie a za czerwiec 2013r. do kwoty 322,40 zł ( 500 zł : 31 dni = 16,12 razy 20 = 322,40 zł). W sumie należność powoda z tytułu odstępnego wynosi 9 722,40 zł ( w tym za okresom października 2011r. o czerwca 2012r. - 2900 zł, za okres od lipca 2012r do stycznia 2013r. - 3500 zł i za okres od lutego 2013r. do 20 sierpnia 2013r. - 3 322,40 zł.

Ustalając należność powoda z tytułu odsetek trzeba przypomnieć, że zgodnie z art. 455 k.c., który ma zastosowanie w niniejszej sprawie, jeżeli termin świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W związku z tą regulacją powód może skutecznie domagać się zasądzenia odsetek od daty wniesienia pozwu, o ile wcześniej wzywał przesądowo pozwaną do zapłaty kwot objętych powództwem. Jeżeli wezwania takiego nie było, to powód może żądać zasądzenia odsetek najwcześniej od daty doręczenia odpisu pozwu pozwanej, albowiem doręczenie odpisu pozwu jest jednocześnie wezwaniem do zapłaty w znaczeniu z art. 455 k.c.

Jak wynika z akt sprawy w pozwie powód dochodził zapłaty odstępnego za okres od września 2011r. do maja 2012r. po 300 zł miesięcznie i 600 zł za czerwiec 2012r. oraz zwrotu zapłaconego czynszu za wrzesień 2011r, październik 2011r., luty i marzec 2011r. w łącznej kwocie 986,07 zł oraz za miesiące II i III 2012r. w kwocie 542,32 zł – tj. w sumie 4858,60 zł, przy czym później żądanie odstępnego za wrzesień 2011r. zostało cofnięte. Z żądanej w pozwie kwoty Sąd uwzględnił należność w kwocie **4458,60 zł** ( w tym 1558,60 zł z tytułu zwrotu czynszu i 2900 zł z tytułu odstępnego). Przed złożeniem powództwa powód wzywał pozwaną do zapłaty kwoty 3 242 zł ( k. 81 akt), a zatem żądanie zasądzenia odsetek od daty wniesienia pozwu ( 2 lipca 2012r.) może być uwzględnione co do kwoty 3242 zł a od reszty tj. 1216,60 zł odsetki mogą być zasądzone od daty doręczenia odpisu pozwu pozwanej czyli od dnia 22 sierpnia 2012r ( k. 4). Mając powyższe na uwadze na mocy w/w przepisów prawa materialnego i na zasadzie art. 386 §1 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1.A.a) sentencji.



Dla celów poglądowych można wyliczyć, że odsetki ustawowe od kwoty 3242 zł od dnia 2 lipca 2012r do dnia 25 listopada 2015r. to kwota 1282,85 zł a odsetki ustawowe od kwoty 1216,60 zł od daty 22 sierpnia 2012r. do dnia 25 listopada 2015r. to kwota 459,31 zł. W sumie z tytułu roszczeń objętych pozwem należność powoda ( główna i odsetkowa) na datę 25 listopada 2015r. wynosi 7041,32 zł. Z uwagi na to, że powódka na potrzeby niniejszej sprawy przygotowała sumę ok. 8000 zł to co do kwot zasądzonych w punkcie 1.A.a) sentencji nie było podstaw do rozkładania należności na raty.

W lutym 2013 powód rozszerzył pozew żądając odstepnego po 600 zł miesięcznie za okres od dnia 1 lipca 2012r. do 31 stycznia 2013r. oraz zwrotu zapłaconego czynszu za kolejne okresy czyli od czerwca 2012r. do stycznia 2013r. w kwocie 2863,79 zł. – tj. w sumie 7 063,79 zł. Przed wniesieniem tego żądania, a to w listopadzie 2012r. powód wzywał pozwaną do zapłaty kwoty 9 422,72 zł., przy czym przedmiotowe wezwanie dotyczyło także zwrotu kosztów sprawy o eksmisję. Z uwagi na to, że powód nie wykazał, jaka część żądania zgłoszonego do Sądu w lutym 2013r. była objęta wezwaniem do zapłaty z listopada 2012r. Sąd Okręgowy przyjął, że odsetki ustawowe mogą być naliczone najwcześniej od daty doręczenia pozwanej odpisu pisma rozszerzającego powództwo, co nastąpiło 20 lutego 2013r. W przypadku opisywanego żądania powód wykazał zapłacenie czynszu do Spółdzielni (...) na kwotę 2582,72 zł a należne odstepne za w/w okres to kwota 3500 zł – w sumie 6082,72 zł. Odsetki ustawowe od kwoty **6082,72 zł** liczone od dnia 20 lutego 2013r. do daty wyrokowania przez Sąd Okręgowy tj. 26 lutego 2015r. to kwota **1903,47 zł** – łącznie **7986,19 zł** ( odsetki liczono w kalkulatorze odsetek ustawowych (...).)

W dniu 25 września 2013r. powód zgłosił roszczenia za dalszy okres tj. od lutego 2013r. do 20 sierpnia 2013r. i z tytułu odstepnego powód żądał po 550 zł miesięcznie a z tytułu zapłaconego czynszu łącznie 2 163,37 zł. Wykazana należność z tytułu odstepnego to kwota 3322,40 zł a wykazana należność z tytułu zapłaconego czynszu po potrąceniu nadpłaty za wodę to kwota 2113,58 zł – w sumie 5435,98 zł. Z uwagi na to, że powód nie wykazał, aby przed wniesieniem w/w żądania wzywał pozwaną do zapłaty tych należności, odsetki ustawowe należy liczyć od dnia doręczenia pozwanej odpisu pisma powoda z dnia 25 września 2013r. – co nastąpiło 19 października 2013r. ( k. 570). Odsetki ustawowe od kwoty **5435,98 zł** liczone od dnia 19 października 2013r. do daty wyrokowania przez Sąd Okręgowy tj. 26 lutego 2015r. to kwota **1234,49 zł** – łącznie **6670,47 zł**.

Suma należności głównej i odsetkowej powoda z tytułu roszczeń zgłoszonych do Sądu w lutym 2013r. i we wrześniu 2013r. wyliczona na datę wyrokowania przez Sąd Okręgowy to kwota **14 656,66 zł**. Mając na uwadze fakt, że pozwana poza emeryturą nie ma innych dochodów, jest całkowicie niezdolna do pracy, na spłatę zadłużenia powoda ma przygotowane tylko 8000 zł a przy tym jest obciążona obowiązkiem spłaty kredytu bankowego Sąd Okręgowy uznał, że wniosek apelacji powódki o rozłożenie zadłużenia wobec powoda na raty zasługuje na uwzględnienie co do wyliczonej wyżej należności w kwocie 14 656,66 zł. Ustalenie rat na kwoty 300 zł miesięcznie czyni realnym spłatę zadłużenia bez konieczności wszczynania postępowania egzekucyjnego, co jest korzystne dla obu stron. W kwestii wysokości rat należy podkreślić, że raty muszą mieć wartość ekonomiczną a więc nie mogą być zbyt niskie, gdyż to rażąco naruszyłoby interesy wierzyciela. Pozwana jako właścicielka mieszkania może postarać się o dodatkowe dochody np. poprzez wynajęcie jednego z pokoi ( np. studentowi) albo zwrócić się o wsparcie finansowe na czas spłaty do najbliższych krewnych. W kwestii długości okresu spłaty należy zauważyć, że nie jest on nadmierny. Poza tym powód jest osobą młodą i nie będzie dla niego wielką krzywdą, jeśli część należności otrzyma w ratach. Trzeba podkreślić, że brak rozłożenia spłaty na raty skutkowałby koniecznością wszczęcia egzekucji komorniczej a zważywszy na wysokość emerytury pozwanej i tak nie udałoby się szybko wyegzekwować całości zadłużenia. Ewentualne wszczęcie egzekucji z lokalu mieszkalnego zakupionego przez pozwaną w ocenie Sądu byłoby dla niej bardzo krzywdzące. Pozwana jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną a własność lokalu stanowiącego dla niej jedyny „dach nad głową” nabyła niedawno. Wiadomym jest, że sprzedaż licytacyjna może odbyć się po cenie znacznie niższej niż rynkowa wartość lokalu mieszkalnego a z ceny tej oprócz długu muszą być pokryte także koszty egzekucyjne. Wartość wierzytelności powoda nie jest tak duża, aby uzasadniała licytację jedynego majątku nieruchomości pozwanej.

Mając powyższe na uwadze na zasadzie art. 386 §1 k.p.c. i art. 320 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt. 1 A b) sentencji.

O kosztach postępowania za I instancję Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c. uwzględniając wynik postępowania. W razie częściowego uwzględnienia żądania pozwu znajduje zastosowanie art. 100 k.p.c., który ustanawia zasadę, że w takiej sytuacji koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Decyzja o tym, czy koszty winny być wzajemnie zniesione czy stosunkowo rozdzielone powinna być oparta na zasadzie słuszności. Wzajemne zniesienie kosztów procesu między stronami jest słuszne wówczas, gdy obie strony są w takim samym lub zbliżonym stopniu przegrywającym i wygrywającym i zarazem wysokość kosztów każdej ze stron jest zbliżona. Taki przypadek jednakże nie występuje w niniejszej sprawie. Powód wygrał proces w 93 % i poniósł wyższe koszty niż pozwana a to: 706 zł opłaty od pozwu i 2417 zł koszty zastępstwa prawnego według stawki minimalnej tj. łącznie 3123 zł. W tym stanie rzeczy na rzecz powoda zasądzono 2904,39 zł jako 93 % w/w kosztów. Koszty opinii biegłego pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa tj. 1105,33 zł podzielono pomiędzy strony według proporcji: 7% na powoda i 93 % na pozwaną.

Wobec powyższego na zasadzie art. 386 §1 k.p.c. orzeczono jak w pkt 1. B-D sentencji.

W pkt.2 orzeczono na zasadzie art. 385 k.p.c. Motywy oddalenia dalej idących żądań apelacji obu stron w przeważającej części omówiono powyżej. W tym miejscu trzeba tylko dodać, ustalenie rynkowej wartości czynszu należnego dla właściciela lokalu wymaga wiadomości specjalnych a w konsekwencji opinii biegłego. Taka opinię Sąd Rejonowy przeprowadził i brak podstaw do zakwestionowania wniosków tej opinii. Żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia nie ma podnoszony w apelacji pozwanej fakt, że biegły nie obejrzał piwnicy, skoro niespornym jest, że pozwana z piwnicy nie korzystała i fakt ten został uwzględniony przez biegłego w opinii ustnej na rozprawie w dniu 3 lutego 2014r. Żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia nie ma też to, czy pozwana zwracała się do A. W. (1) w sprawie piwnicy. Z tych względów Sąd Okręgowy pominął zawarty w apelacji pozwanej wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka wskazanego w apelacji. Trudna sytuacja życiowa i materialna pozwanej została uwzględniona przez Sąd Okręgowy poprzez rozłożenie części zasądzonego świadczenia na stosunkowo niskie raty. W tych okolicznościach nie mógł być uwzględniony wniosek pozwanej o nieobciążanie jej kosztami procesu poniesionymi przez powoda. Przedmiot sprawy, długotrwałość procesu i negatywna postawa powódki wobec powoda ( w znacznej części bezzasadna) uzasadnia rozstrzygnięcie o kosztach stosownie do wyniku procesu i brak jakiegokolwiek uzasadnienia za obciążeniem tymi kosztami w całości powoda.

W pkt 3. orzeczono na zasadzie § 6 pkt.4 w związku z art. 13 §1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu przy uwzględnieniu sumy wartości apelacji obu stron ( powoda 6586 zł i pozwanej 2196 zł ) i stawki 75 % stawki minimalnej – jako, że adwokat K. G. nie występował w postępowaniu pierwszoinstancyjnym ( 1200 zł razy 75% plus 23 % VAT).

Koszty postępowania apelacyjnego rozliczono na zasadzie art. 100 k.p.c. Koszty te wyniosły 1040 zł w tym: 110 zł - opłata od apelacji pozwanej, 330 zł - opłata od apelacji powoda, 600 zł wynagrodzenie pełnomocnika powoda według stawki minimalnej. Udział powoda w kosztach postępowania apelacyjnego wynosi 7% ogółu kosztów tj. 73 zł. Z uwagi na to, że koszty powoda w apelacji to kwota 930 zł, to zasądzeniu na jego rzecz od pozwanej podlega różnica w kwocie 857 zł ( 930 zł minus 73 zł). W związku z powyższym na zasadzie art. 100 k.p.c. w związku z art. 108§1 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt 4. sentencji.

(...)