

Sygnatura akt II C 409/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca Sędzia SR A. S.

Protokolant st. sekr. sąd. M. U.

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. (1) i K. K. (1)

przeciwko D. A.

o zapłatę

1. zasądza od D. A. na rzecz A. K. (1) i K. K. (1) solidarnie kwotę 6000 zł (sześć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty;
2. przyznaje radcy prawnemu G. F. tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu D. A. kwotę 2952 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote), którą nakazuje wypłacić z środków Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi;
3. nie obciąża pozwanego obowiązkiem uiszczenia tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków;
4. zasądza od D. A. na rzecz A. K. (1) i K. K. (1) solidarnie kwotę 3634 zł (trzy tysiące sześćset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: II C 409/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 czerwca 2016 roku, powódki A. K. (1) oraz K. K. (1) (poprzednio C.), reprezentowane przez pełnomocnika w osobie adwokata wniosły o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanego D. A. kwoty 6.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że powódki są współwłaścicielkami, po 1/2 części każda z nich, nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Nieruchomość tę powódki nabyły 29 grudnia 2015 roku.

Pozwany, będący blisko spokrewniony z poprzednimi właścicielami nieruchomości, zamieszkiwał na niej wraz z matką – R. A. do 2014 roku, kiedy to wyprowadził się ze względu na zły stan techniczny budynku na niej posadowionego. W grudniu 2015 roku lub w styczniu 2016 roku pozwany wymienił klucze do zamków do drzwi frontowych do budynku i zaczął gromadzić w nim swoje ruchomości. W okresie wiosennym zaczął przywozić na teren nieruchomości materiały budowlane, a ostatnio bez zgody i wiedzy powódek dokonał w budynku zmian budowlanych. Powódki wystąpiły

przeciwko pozwanemu oraz jego matce do tutejszego Sądu z pozwem opartym na art. 222. k.c. Obecnie z uwagi na postępowanie pozwanego powódki nie mogą korzystać ze swojej posesji, a wręcz boją się na niej przebywać. Pozwany całkowicie lekceważy przysługujące powódkom prawo własności nieruchomości.

Wyliczenia należnego wynagrodzenia powódki dokonały kierując się danymi na temat wysokości czynszu najmu, jaki mogłyby uzyskać z tytułu zajmowania pomieszczeń, korzystania z nieruchomości gruntowej oraz budynku garażowego - łącznie w sumie powódki określiły swoje roszczenie na 1.000 złotych miesięcznie. W związku z tym, że pozwany zajmuje nieruchomość bez tytułu prawnego przez okres od stycznia do czerwca 2016 roku wynagrodzenie należne właścicielom wynieść powinno 6.000 złotych.

(pozew – k. 2-13, pełnomocnictwo – k. 14)

Postanowieniem z 29 lipca 2016 roku Sąd zwolnił D. A. od kosztów sądowych w całości i ustanowił dla niego pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego.

(postanowienie – k. 91)

W piśmie z dnia 2 listopada 2016 roku pozwany D. A., reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego, wniósł o oddalenie powództwa w całości; pełnomocnik wniósł o przyznanie kosztów pomocy prawnej świadczonej pozwanemu z urzędu, które to nie zostały pokryte w całości ani w części.

W uzasadnieniu pisma podniesiono, iż matka pozwanego – R. A. od dzieciństwa stale zamieszkiwała na spornej nieruchomości. Poprzednimi właścicielami nieruchomości byli jej kuzyni – K. i A. K. (2) w 1/2 części oraz jej matka I. A. również w 1/2 części. Spadek po I. A. nabyły w oparciu o testament zmarłej, po połowie E. R. oraz G. G.. W powyższym testamencie spadkodawczyni zapisała pozwanemu kwotę pieniężną stanowiącą równowartość 1/3 części należącego do niej udziału wynoszącego połowę w prawie własności w/w nieruchomości.

Pozwany był zameldowany na nieruchomości do listopada 2014 roku. W wyniku konfliktu w rodzinie został z niej wymeldowany, poprzedni właściciele nieruchomości wymienili zamki uniemożliwiając mu dostęp do posesji. Posiadanie przedmiotowej nieruchomości zostało przywrócone pozwanemu wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z 4 listopada 2015 roku. W świetle powyższego zdaniem strony pozwanej nie sposób zgodzić się z twierdzeniem, że pozwany w sposób niezgodny z prawem korzysta z nieruchomości. Według niego do czasu uzyskania przez powódki prawomocnego wyroku eksmisyjnego, pozwany ma tytuł prawny do posiadania nieruchomości.

Jednocześnie pozwany zakwestionował wskazaną w pozwie kwotę wynagrodzenia co do wysokości. Wyjaśnił także, że przebywanie pozwanego na nieruchomości było zakłócanie przez powódki i nie odbywało się w sposób ciągły. Powódki m.in. zdemontowały okno w pokoju zajmowanym przez pozwanego, wyrwały zamki do drzwi tego pokoju, zdemontowały zainstalowane przez pozwanego drzwi balkonowe, zniszczyły podłogę i sufit, zerwały deski podłogowe, oraz dokonały innych zniszczeń. Z tych powodów D. A. nie mógł korzystać z nieruchomości. Aktualnie dom nie nadaje się do zamieszkania.

(pismo – k. 125-126)

W piśmie z 8 września 2017 roku powódki rozszerzyły podstawę faktyczną pozwu żądając wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od stycznia 2016 roku do sierpnia 2017 roku. Powódki wyjaśniły, że od lipca 2016 roku pozwany nie korzysta z budynku ani z działki gruntu na terenie nieruchomości, jednak nadal w całości wykorzystuje garaż murowany, w którym przechowuje swoje ruchomości. Jednocześnie powódki zaznaczyły, że kwestia ważności zawartej przez nie umowy sprzedaży nieruchomości została przesądzona wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 14 lutego 2017 roku (sygnatura akt I C 700/16) oddalającym żądanie pozwanego o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży oraz wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi oddalającym apelację pozwanego (sygnatura akt I ACa 607/17).

(pismo – k. 270-272)

Powódka K. C. zmieniła nazwisko na K. po wstąpieniu w związek małżeński.

(protokół rozprawy – k. 303)

Do czasu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

A. K. (1) i K. K. (1) (poprzednio C.) są współwłaścicielkami, każda w 1/2 części, nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), obejmującej działkę zabudowaną oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powyższą nieruchomość w/w nabyły na mocy umowy sprzedaży z dnia 29 grudnia 2015 roku.

(treść księgi wieczystej – k. 17-21, umowa sprzedaży – k. 22-34, wypis z kartoteki budynków – k. 35-36)

Pozwany D. A. zajmował przedmiotową nieruchomość od stycznia 2016 do sierpnia 2017 roku, przy czym od lipca 2016 roku korzystał wyłącznie z garażu znajdującego się na terenie nieruchomości, gdzie przechowywał swoje ruchomości.

Od momentu zakupu nieruchomości przez powódki pozwany posiadał na jej terenie swoje rzeczy, m.in. stary sprzęt AGD, głośniki, ubrania, łóżko, stare kanapy, szafy, rowery. Rzeczy te znajdowały się we wszystkich pomieszczeniach budynku oraz w dwóch pomieszczeniach gospodarczych. Pozwany dysponował kluczami do nieruchomości. Do czerwca 2016 roku pozwany bywał na nieruchomości, nocował tam, weekendami spędzał na niej czas wraz z matką. Pozwany zawarł również umowę z (...) S.A. na dostawę energii elektrycznej i świadczenia usługi dystrybucji dla przedmiotowej nieruchomości oraz podejmował próby zameldowania się na pobyt stały pod adresem nieruchomości.

(zeznania świadka M. K. – k. 231-232, zeznania świadka R. T. – k. 232-233, zeznania powódki K. K. (1) – k. 304-305, pismo – k. 234, decyzja k. 43-46)

W okresie zajmowania przez pozwanego budynku był on wyposażony w instalację elektryczną i wodnokanalizacyjną. Niektóre szyby w oknach były powybijane. Budynek posiadał drzwi wejściowe. Na przedmiotowej nieruchomości pozwany dokonywał w okresie od stycznia do czerwca 2016 roku prac remontowych. Zamontował okno balkonowe, przeprowadził remonty ścian, uruchomił instalację wodno-kanalizacyjną, podłączył pompę, wymienił zamki i kłódki. W czasie zajmowania budynku przez pozwanego powódka K. K. (1) przeniósła rzeczy należące do pozwanego do garażu i pomieszczenia gospodarczego znajdujących się na nieruchomości. Po tym wydarzeniu pozwany przeniósł te rzeczy i przechowywał je na terenie całego budynku. Powódka ponowiła przeniesienie jego rzeczy do garażu. Okna wstawiane przez pozwanego w budynku mieszkalnym były demontowane przez powódki.

(zeznania świadka M. K. – k. 231-232, zeznania świadka R. T. – k. 232-233, faktury VAT – k. 226-229v, zeznania powódki K. K. (1) – k. 304-305)

W piśmie datowanym na 14 stycznia 2016 roku powódki wezwały pozwanego do niezwłocznego opróżnienia i opuszczenia oraz do przekazania kluczy do nieruchomości, informując go nadto iż w przypadku nie zadośćuczynienia wezwaniu będą oczekiwały uiszczenia przez niego kwoty 500 złotych miesięcznie tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości. Pismo to zostało odebrane 26 stycznia 2016 roku. Kolejnym pismem datowanym na 10 maja 2016 roku powódki wezwały pozwanego do zapłaty kwoty 5.000 złotych tytułem korzystania z przedmiotowej nieruchomości w okresie od stycznia do maja 2016 roku, a nadto do zapłaty kwoty po 1.000 złotych miesięcznie za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości od czerwca 2016 roku aż do jej opuszczenia. Pismo doręczono pozwanemu w dniu 31 maja 2016 roku.

(pismo – k. 55-56, potwierdzenie odbioru – k. 57, pismo wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 75-76)

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z 4 listopada 2015 roku (sygnatura akt: (...)) przywrócono D. A. posiadanie przedmiotowej nieruchomości, poprzez zobowiązanie E. R., A. K. (3), K. K. (4) i G. G. do udostępnienia mu klucza do kłódki zabezpieczającej drzwi wejściowe oraz klucza do drzwi wejściowych do budynku.

(kserokopia wyroku wraz z uzasadnieniem – k. 165-175)

Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest jednopiętrowy murowany budynek mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej 136,97 m², garaż o powierzchni 23 m², weranda o powierzchni 10,97 m², a także budynek gospodarczy. W okresie od stycznia do czerwca 2016 roku budynek mieszkalny znajdował się co najmniej w stanie technicznym dostatecznym minus, t.j. w stanie który nadawał się do zamieszkania z ewentualną koniecznością przeprowadzenia doraźnych napraw m.in. instalacji wewnętrznych. Wysokość czynszu jaki powódki mogłyby uzyskać w okresie od stycznia do czerwca 2016 roku z tytułu wynajmu budynku mieszkalnego wynosi 5.016 złotych, zaś z tytułu wynajmu garażu – 300 złotych. Pierwsza z kwot uwzględnia stawkę czynszu w wysokości 6.60 złotych za m², czyli o około 25 % niższą od średniej stawki za wynajem porównywalnych budynków. W okresie od stycznia do czerwca 2016r nie ma możliwości wynajmu niezabudowanej części nieruchomości zarówno najemcy budynku jak i żadnemu innemu najemcy, z uwagi na krótki okres ewentualnego najmu. W okresie od lipca 2016 roku do sierpnia 2017 roku powódki mogłyby uzyskać z tytułu czynszu najmu garażu kwotę 50 złotych miesięcznie.

(opinia biegłego J. K. wraz z załącznikami – k. 236-267, opinia pisemna uzupełniająca biegłego – k. 288-291, ustna opinia uzupełniająca biegłego – k. 304, 330-331)

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 1 grudnia 2017 roku (sygnatura akt: (...)) nakazano R. A. oraz D. A. aby opuścili oraz opróżnili z należących do nich rzeczy przedmiotową nieruchomość.

(kserokopia odpisu wyroku – k. 297, bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej i zawartych w aktach sprawy dokumentów dopuszczonych w charakterze dowodu oraz kserokopii dokumentów (stosownie do art. 308 k.p.c.), opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów J. K., a także na podstawie zeznań świadków M. K. i R. T. oraz powódki K. K. (1).

Dokumenty oraz kserokopie dokumentów dające podstawę dla poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd uznał za autentyczne i wiarygodne. Ich treść i forma nie budziły zastrzeżeń i wątpliwości stron, nie ujawniły się też takie okoliczności, które należałoby brać pod uwagę z urzędu, a które podważałyby wiarygodność tych dowodów i godziły w ich moc dowodową od strony materialnej czy formalnej. W zakresie faktów ujętych w opisie stanu faktycznego dowody te pozostawały w zgodzie z pozostałym, zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i odpowiadały zasadom logiki i doświadczenia życiowego.

W celu ustalenia wysokości czynszu, jaki powódki mogłyby uzyskać na wolnym rynku za wynajem spornej nieruchomości, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, jako że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia w tym zakresie wymagały wiedzy specjalnej. Do powyższej opinii biegłego pozwany zgłosił rozmaite zarzuty i pytania, czego konsekwencją było sporządzenie przez biegłego kolejnej pisemnej opinii uzupełniającej i wezwanie go na rozprawę celem wyjaśnienia pojawiających się wątpliwości. W szczególności pozwany kwestionował prawidłowość wezwania go na oględziny nieruchomości przeprowadzone przez biegłego przed wydaniem pierwszej opinii. Mając to na względzie Sąd zobowiązał biegłego do ponownego przeprowadzenia oględzin, na których obecny był pozwany oraz jego pełnomocnik. Nadto pozwany poddał w wątpliwość sposób wyliczenia wysokości stawki czynszu za wynajem przedmiotowej nieruchomości oraz przydatność nieruchomości do zamieszkania w opiniowanym okresie. W ocenie Sądu opinie przedłożone przez biegłego w sposób wystarczający udzielają odpowiedzi na powyższe pytania. W opiniach tych biegły wyjaśnił dlaczego przyjął niższą od przeciętnej stawkę czynszu za najem budynku mieszkalnego, przeprowadził analizę porównawczą oferowanych do wynajmu budynków w analogicznym okresie, wskazał na jakim materiale dowodowym się oparł. Ustalając na potrzeby opinii stan budynku mieszkalnego w opiniowanym okresie,

biegły wziął pod uwagę stanowiska obu stron oraz przedłożone przez stronę powodową fotografie. Opisany w tym okresie stan faktyczny budynku znalazł potwierdzenie w zeznaniach powódki. Pozwany nie zaoferował innych dowodów. W szczególności wezwany pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania nie stawiał się na termin rozprawy i nie usprawiedliwił swojej nieobecności.

Sąd podzielił wnioski płynące z opinii biegłego. Spełniały one wszystkie kodeksowe wymogi w zakresie opiniowania. Cechowały się rzetelnością, fachową wiedzą w opiniowanym przedmiocie i brak było skutecznych przesłanek mogących podważać zasadność wniosków zawartych w opiniach. Biegły w obszernej analizie przedstawił podstawy, na których oparł się wydając opinie, jak i wskazał przesłanki prowadzące do końcowych wniosków. Wnioski zawarte w opiniach wyczerpująco odpowiadały na pytanie Sądu oraz stron postępowania skierowane do biegłego.

Godzi się zauważyć, że obie strony postępowania, po złożeniu opinii uzupełniającej przez biegłego, nie kwestionowały wniosków z niej płynących.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Niniejszym pozwem powódki ostatecznie dochodziły od pozwanego D. A. zapłaty solidarnie na swoją rzecz kwoty 6.000 złotych wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem wynagrodzenia za korzystanie z ich nieruchomości od stycznia 2016 roku do sierpnia 2017 roku.

Zgodnie z treścią art. 225 k.c w zw. z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany względem właściciela rzeczy do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Przepis powyższy poprzez treść art. 230 k.c. ma zastosowanie do posiadacza zależnego, zgodnie bowiem z treścią przywołanego przepisu przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Z kolei zgodnie z treścią art. 336 k.c. posiadaczem zależnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, posiadaczem samoistnym zaś ten, kto włada rzeczą jak właściciel. Przy czym za posiadacza zależnego w rozumieniu art. 230 k.c. uważać należy takiego posiadacza, który wykonując władztwo nad rzeczą nie ma do tego odpowiedniego prawa skutecznego wobec właściciela (wyrok SN z dn. 1974.06.11;II CR 246/74; OSP 1976/2/29).

W okresie od stycznia 2016 roku do sierpnia 2017 roku pozwany dysponował kluczami umożliwiającymi mu korzystanie z nieruchomości, w tym z budynków na niej posadowionych. W powyższym okresie posiadał on na terenie tejże swoje ruchomości, do czerwca 2016 roku znajdowały się one w istocie we wszystkich pomieszczeniach budynku mieszkalnego jak i w garażu, po tym okresie po przeniesieniu ich przez powódki zajmowały wyłącznie garaż. Jednocześnie w okresie do czerwca 2016 roku pozwany bywał na nieruchomości, nocował na niej, spędzał tam czas w weekendy wraz z matką. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego za gołosłowne należy uznać twierdzenia pozwanego, że zachowanie powódek uniemożliwiło mu korzystanie z nieruchomości. Owszem, powódki dokonywały określonych czynności, które mogły utrudniać pozwanemu korzystanie z nieruchomości. Jednakże zachowania te nie przeszkodziły mu w przebywaniu i nocowaniu na nieruchomości w okresie od stycznia do czerwca 2016 roku oraz do składowania na jej terenie swoich rzeczy aż do sierpnia 2017 roku. Wszystkie powyższe okoliczności przesądzają o tym, że korzystał on w spornym okresie z nieruchomości i był jej posiadaczem w rozumieniu art. 224 i 225 k.c.

Zauważyć należy, że postawa pozwanego polegająca na przeprowadzaniu na nieruchomości prac remontowych, bez pytania się kogokolwiek o zgodę, zawarciu umowy o dostawę energii elektrycznej do nieruchomości, a także treść pism kierowanych przez niego do powódek oraz do poprzednich właścicieli nieruchomości, w których odmawiał zadośćuczynienia ich wezwaniom do opuszczenia i opróżnienia nieruchomości wypełnia definicję posiadania

samoistnego zawartą w art. 336 in principio k.c. Pozwany władał nieruchomością tak jak właściciel, tym samym należy go uznać za posiadacza samoistnego.

Przechodząc do oceny dobrej bądź złej wiary pozwanego zauważyć należy, że art. 7 k.c. implikuje domniemanie dobrej wiary, które to domniemanie może zostać jednakże obalone w toku postępowania dowodowego. Zgodnie z ugruntowanym poglądem zła wiara występuje wtedy gdy posiadacz ma świadomość tego, że prawo mu nie przysługuje albo chociaż nie wie to powinien wiedzieć przy dochowaniu należytej staranności wymaganej w stosunkach danego rodzaju. Nie ulega wątpliwości, że D. A. pomimo swojego władczego zachowania względem nieruchomości miał świadomość, że nie jest jej właścicielem lub chociaż współwłaścicielem. W szczególności godzi się zauważyć, że w jednym z pism skierowanych do poprzednich właścicieli nieruchomości pozwany stwierdził, iż wniósł do sądu sprawę o zmianę przedmiotu zapisu zawartego w testamencie swojej babki I. A. z kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość określonego udziału w nieruchomości na udział w tejże (k.73). Tym samym ujawnił on, że zdaje sobie sprawę z tego, że nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości.

W powyższym świetle należy przyjąć, że pozwany był posiadaczem samoistnym w złej wierze tym samym w sprawie znajdzie zastosowanie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Pozwany nie wykazał, aby przysługiwał mu tytuł prawny do korzystania z nieruchomości. Przekonania pozwanego w tym względzie nie tłumaczy treść wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z 4 listopada 2015 roku przywracającego mu posiadanie nieruchomości. Wskazać należy, że w postępowaniu o przywrócenie posiadania sąd bada tylko ostatni spokojny stan posiadania nie analizując tego czy powodowi przysługuje jakikolwiek tytuł prawny do władania rzeczą. Jeżeli pozwany nie był tego świadomy, to jego niewiedzę należy uznać za zawinioną, tym bardziej, że dysponował on uzasadnieniem powyższego wyroku, w którym Sąd Okręgowy przytoczył powyżej wskazaną regułę.

Jak wskazano powyżej, samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Wysokość tego wynagrodzenia w przypadku nieruchomości ustala się w istocie w oparciu o możliwy do uzyskania czynsz najmu w danym okresie. Wysokość tę Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów. Z tytułu najmu budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości, powódki mogłyby uzyskać na wolnym rynku w okresie od stycznia do czerwca 2016 roku, t.j. w okresie w którym pozwany przebywał na terenie nieruchomości i posiadał swoje rzeczy w w/w budynku, kwotę 5.016 złotych. Z kolei z tytułu najmu garażu, w którym to pozwany posiadał swoje rzeczy przez cały objęty żądaniem okres, powódki mogłyby uzyskać 50 złotych miesięcznie. Od stycznia 2016 roku do sierpnia 2017 roku (20 miesięcy) powódki mogłyby zatem uzyskać 1000 złotych. Sama niezbudowana część nieruchomości nie nadawała się do najmu w okresie od stycznia do czerwca 2016 roku, ze względu na zbyt krótki okres najmu. Reasumując w objętym żądaniem okresie powódki mogłyby uzyskać kwotę w wysokości 6.016 złotych. Ponieważ żądanie pozwu opiewało na sumę 6.000 złotych uznać je należy za zasadne w całości.

Dlatego też Sąd w punkcie pierwszym uwzględnił powództwo w całości i zasądził na rzecz powódek od pozwanego solidarnie kwotę 6.000 złotych.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie (§ 2 art. 481 k.c.). Powódki wezwały pozwanego do zapłaty kwoty po 1000 zł miesięcznie już w piśmie odebrany dnia 31 maja 2016 roku, dlatego żądanie odsetek od dnia wniesienia pozwu było zasadne.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło stosownie do art. 98 k.p.c., przewidującym zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwany przegrał proces, a zatem winien zwrócić powódkom poniesione przez nie koszty procesu w łącznej kwocie 3.634 złotych, na którą złożyło się: wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 złotych (ustalone zgodnie z §

2 pkt 5 w zw. z § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, w brzmieniu z dnia wniesienia pozwu, tj. 8 czerwca 2016 roku), opłaty skarbowe od pełnomocnictwa w wysokości 34 złotych, opłata od pozwu w wysokości 300 złotych, zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 800 złotych, opłata od wniosku o udzielenie zabezpieczenia w wysokości 100 złotych.

Pozwany, zwolniony od kosztów sądowych w całości, był w toku procesu reprezentowany przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu; koszty tej pomocy nie zostały opłacone w całości ani w części. W związku z powyższym w oparciu o § 2, § 4 ust. 1 i 3 i § 8 ust. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1805) Sąd przyznał radcy prawnemu G. F. ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 2.952 złotych tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu oraz nakazał wypłatę tej kwoty z środków Skarbu Państwa.

Skarb Państwa poniósł w toku postępowania wydatki tytułem wynagrodzenia biegłego, które nie znalazły pokrycia we wpłaconej na ten cel zaliczce. Z uwagi na trudną sytuację materialną pozwanego, skutkującą zwolnieniem go od kosztów sądowych w całości, Sąd nie obciążył go obowiązkiem uiszczenia tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków.

Pozwany nie wskazał na takie okoliczności które mogłyby skutkować nie obciążaniem go kosztami procesu należnymi powódcom. W szczególności argumentem za tym przemawiającym nie może być wyłącznie trudna sytuacja materialna pozwanego. Wytoczenie powództwa przeciwko określonej osobie wywołuje po obu stronach potrzebę podjęcia obrony własnych interesów, a poniesione w tym celu koszty ustanowienia pełnomocnika są uzasadnione. Proces toczył się od dłuższego czasu i pozwany winien liczyć się z koniecznością uiszczenia kosztów nim wywołanych.