

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 20 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2018 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

M. K. (1), zam. ul. (...), (...)-(...) L.

M. K. (2), zam. ul. (...), (...)-(...) L.

przeciwko M. N., zam. ul. (...), (...)-(...) L.

- wydanie nieruchomości

A. Co do roszczenia głównego:

I. Nakazać pozwanemu opuszczenie, opróżnienie i wydanie powodom części nieruchomości mieszkalnej posadowionej na działce o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0.15.81ha, położonej w L. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego (...) w P. o numerze (...).

II. Kosztami niniejszego postępowania obciąża pozwanego i w związku z tym:

a. zasądza od niego na rzecz powodów kwotę 200,-zł z tytułu zwrotu uiszczonej przez nich opłaty sądowej oraz kwotę 120,-zł z tytułu zwrotu poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa;

b. kosztem procesowego zastępstwa pozwanego obciąża go we własnym zakresie.

B. Co do roszczenia wzajemnego:

I. Zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 66.116,97,-zł.

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

III. Koszty niniejszego postępowania rozdziela stosunkowo między stronami obciążając nimi w 1/5 części pozwanego, a w 4/5 częściach powodów i w związku z tym:

a. zasądza od nich na jego rzecz kwotę 2.500,-zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez niego opłaty sądowej oraz kwotę 1.302,40,-zł z tytułu zwrotu części wydatków poniesionych przez niego na przeprowadzony w niniejszej sprawie dowód opinii biegłego oraz kwotę 2.780,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa;

b. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 720,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa;

IV. Odstępuje od obciążania stron pozostałymi kosztami niniejszego postępowania.

UZASADNIENIE

Powodowie **M. K. (1) i M. K. (2)** pozwem z dnia 3 marca 2015 roku wniesionym do Sądu Rejonowego (...) w P. domagali się:

- nakazania pozwanemu **M. N.**, by wydał im część zajmowanej m. in. przez niego nieruchomości mieszkalnej posadowionej na działce o numerze ewidencyjnym (...). powierzchni 0,15.81 ha, położonej w L. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą o oznaczeniu numerem (...) Sądu Rejonowego – P. w P., stanowiącej ich własność,
- zasądzenie od niego na ich rzecz zwrotu kosztów niniejszego procesu - według norm przepisanych.

W tego uzasadnieniu podali, że bez tytułu prawnego zajmuje on pomieszczenie w w/w nieruchomości;. wyjaśnili, że jego tytuł do zamieszkiwania tam wygasł wraz z uprawomocnieniem się wyroku rozwodowego regulującego to; nadto, iż nadużywa alkoholu, wszczyna awantury oraz nie partycuje w kosztach jej utrzymania. (k. 2 - 4 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 września 2015 roku pozwany wniósł o:

- oddalenie powództwa powodów w całości,
- zasądzenie od nich solidarnie na jego rzecz zwrotu kosztów sądowych, w tym kosztu jego zastępstwa procesowego
- według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko podniósł, że jest tam lokatorem na podstawie dorozumianej umowy najmu z nimi, oraz że przysługuje mu wobec nich roszczenie o zwrot poczynionych przez niego w niej nakładów. Zakwestionował jednocześnie istnienie przesłanek uprawniających ich do żądania jego eksmisji z niej oraz podniósł, że ich żądanie narusza zasady współżycia społecznego. (k. 58 - 67 akt).

Pozwem wzajemnym z dnia 19 października 2015 roku wniósł o:

- zasądzenie solidarnie od pozwanych wzajemnych na jego rzecz powoda kwoty **80.000,- zł** tytułem zwrotu 1/2 wartości w/w nakładów poczynionych w niej przez niego wraz z jego byłą małżonką **L. N.**,
- zasądzenie solidarnie od nich na jego rzecz zwrotu kosztów tego procesu - według norm przepisanych, w tym kosztu jego zastępstwa procesowego - także według norm przepisanych.

Na tego poparcie wskazał, że wraz z nią poniósł nakłady na przedmiotową nieruchomość polegające na gruntownym jej remoncie;. że zostały poczynione do 2014 roku; że w dniu 10 września 2014 roku darowała ona ją powodom; że wystąpiła przeciwko niemu z powództwem o rozwiązanie ich małżeńskiego związku. W wyroku rozwodowym orzeczono o sposobie korzystania z lokalu mieszkalnego zajmowanego przez nich; od tego dnia podejmują pni działania mające na celu wyzbycie się go z cyt. nieruchomości. (k. 79 - 85 akt).

Postanowieniem z dnia 21 października 2015 roku wydanym w tej sprawie Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu zwolnił go od opłaty sądowej od pozwu wzajemnego do kwoty **1.500,- zł**. (k. 142 akt).

Z kolei postanowieniem z dnia 3 listopada 2016 roku Sąd Rejonowy (...) w P. stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę z powództw głównego i wzajemnego przekazał łącznie Sądowi Okręgowemu w P..(k. 216 akt).

Na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2018 roku powodowie podtrzymali swoje powództwo wskazując, że w nieruchomości tej znajduje się część rzeczy pozwanego. (k. 434 akt).

Tak ukształtowane stanowiska strony utrzymały się do czasu wydania wyroku w niniejszej sprawie.

Ustalenia stanu faktycznego:

Pozwany **M. N.** w dniu 24 czerwca 1989 roku zawarł związek małżeński ze świadkiem **L. N.**; zamieszkali w budynku mieszkalnym posadowionym w nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...); stanowiła ona własność jej rodziców; na parterze znajdowały się 3 pokoje, kuchnia i łazienka, zaś na piętrze 3 pokoje. Do 2014 roku pozwany przeprowadził w niej szereg prac remontowych; które finansowane były z ich majątku dorobkowego; większość z nich wykonał samodzielnie, korzystając z pomocy jego brata oraz jego teścia. Polegały one na::

- zamontowaniu instalacji centralnego ogrzewania wraz z nowymi grzejnikami i ogrzewaczem wody,
- ociepleniu całego budynku,
- wybudowaniu garażu murowanego,
- szpachlowaniu i malowaniu pomieszczeń na parterze w/w domu mieszkalnego,
- położeniu podłogi w dwóch pokojach na jego parterze,
- wybudowaniu i wykończeniu nowego pomieszczenia wejściowego (altany),
- położeniu płytek na korytarzu.

Miał on możliwość zakupu materiałów budowlanych po tańszej cenie i dlatego członkowie jego rodziny zwracali się do niego, aby kupował dla nich materiały budowlane z rabatem; faktury za ich zakup były wystawiane na jego nazwisko..

dowód: opinia biegłego z dziedziny budownictwa S. K. (k. 340 - 364 akt), zeznania świadka L. N. (k. 236 akt), zeznania świadka J. N. (k. 237 akt), zeznania świadka S. N. (k. 237 akt), zeznania świadka M. D. (k. 303 akt), zeznania świadka G. W. (k. 303 akt), zeznania powódki (k. 303 akt), zeznania powoda (k. 304 akt), zeznania pozwanego (k. 304 akt).

Rodzice świadka **L. N.** zamierzali uczynić na rzecz jej oraz pozwanego darowiznę powyższej nieruchomości; ostatecznie została uczyniona jedynie na jej rzecz.

W dniu 10 września 2014 roku darowała ona powódce jej prawo własności ; ta zaś darowała powodowi udział wynoszący jego połowę; zgodnie z poleceniem darczyńcy ustanowiła na rzecz cyt. świadka bezpłatnie i dożywotnie prawo jej użytkowania.

dowód: umowa darowizny (k. 7 - 13 akt), odpis zwykły z księgi wieczystej (k. 14 - 18 akt), zeznania świadka L. N. (k. 236 akt), zeznania świadka M. D. (k. 303 akt), zeznania pozwanego (k. 304 akt).

Wyrokiem z dnia 5 stycznia 2015 roku Sąd Okręgowy w P. rozwiązał małżeństwo świadka **L. N.** i pozwanego - przez rozwód bez orzekania o winie.

W punkcie **II** jego sentencji uregulowano sposób korzystania z opisanego lokalu mieszkalnego przez czas ich wspólnego zamieszkiwania w nim w ten sposób, że pozwanemu przysługiwało prawo do zajmowania pokoju na parterze tego budynku znajdującego się po jego prawej stronie patrząc do wejścia oraz z części wspólnych: kuchni, łazienki, korytarza i garażu, z zastrzeżeniem, że w/w świadkowi będzie przysługiwało prawo przechodzenia przez ten pokój do zajmowanego przez nią.

dowód: wyrok Sądu Okręgowego w P.z dnia 5 stycznia 2015 r. w sprawie o sygnaturze XII C (...). (k. 20 akt).

Pismem z dnia 27 stycznia 2015 roku powodowie wezwali pozwanego do opuszczenia i opróżnienia tego lokalu mieszkalnego zarzucając mu, że nadużywał alkoholu i się awanturował. Strony nie miały zawartej umowy najmu; z tytułu zużycia mediów pozwany uiszczal im kwotę po **250,- zł** miesięcznie.

dowód: pismo z dnia 27 stycznia 2015 r. (k. 19 akt), zeznania powódki (k.

Pozwany wyprowadził się z powyższej nieruchomości; niemniej znajduje się tam część jego rzeczy.

dowód: zeznania świadka L. N. (k. 236 akt), zeznania pozwanego (k. 304 akt), zeznania świadka M. D. (k. 303 akt).

Wartość nakładów poczynionych we niej przez niego wynosi:

- **22.956,48,- zł** - zamontowanie instalacji centralnego ogrzewania wraz z nowymi grzejnikami i ogrzewaczem wody,
- **14.713,69,- zł** - ocieplenie całego budynku,
- **14.018,96 zł,-** - wybudowanie garażu murowanego,
- **5.752,39 zł,-** - szpachlowanie i malowanie parteru domu mieszkalnego,
- **1.766,41 zł,-** - położenie podłogi w dwóch pokojach na parterze budynku,
- **6.579,91,- zł** - wybudowanie i wykończenie nowego pomieszczenia wejściowego (altany),
- **329,13,- zł** - położenie płytek na korytarzu.

Ich łącznie wartość wyniosła **66.116,-**

dowód: opinia biegłego z dziedziny budownictwa S. K. (k. 34 o -364 akt), opinia uzupełniająca biegłego z dziedziny budownictwa S. K. (k. 414 - 415 akt).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zgromadzonych w przebiegu niniejszej sprawy dokumentów urzędowych i prywatnych, opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa S. K. oraz zeznań świadków i stron.

Zgodnie z treścią **art. 244 k.p.c.** ..dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone... Zgodnie natomiast z treścią **art. 245 k.p.c.** ...dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.....

W toku przedmiotowego postępowania skutecznie podważona została moc dowodowa załączonych przez powoda wzajemnego faktur mających ilustrować tą wartość. Z zeznań świadków i powódki, którym powód wzajemny nie przeczył, wynika bowiem, że załączone przez niego faktury dotyczyły zakupu materiałów budowlanych z rabatem także na rzecz innych członków jego rodziny.

Wiarygodność pozostałych i ich kserokopii nie budziła wątpliwości - mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści jej odpowiadającej, to w toku tego procesu nie podniesiono na tym tle zarzutów. Warunki zaprzeczenia ich prawdziwości zredagowane zostały odpowiednio w normach **art. 252 k.p.c.** i **art. 253 k.p.c.** - żadna ze stron z udziałem możliwości z **art. 232 k.p.c.** inicjatywy takiej nie podjęła; brak było też przesłanek ku temu, by zrobić to z urzędu.

W szeregu spraw powstaje konieczność skorzystania z - nie posiadanych przez sąd - wiadomości specjalnych; sytuację taką w treści normy **art. 278 par. 1 k.p.c.** w związku z **art. 232 k.p.c.** przewidział ustawodawca. Powstała ona i w niniejszej koncentrując się na dziedzinie budownictwa - dlatego też wniosek zgłoszony przez powódkę o przeprowadzenie dowodu z opinii z tego zakresu został uwzględniony.

-Do celu tego zaangażowano stałego biegłego sądowego **S. K.** o takiej specjalności..

-Opracowana przez niego w tej sprawie opinia w sensie źródłowym znalazła wsparcie w lekturze przedstawionych mu akt; ale i w jego badaniach własnych. Okazała się ona przydatna dla potrzeb rozstrzygnięcia tego sporu – i to z następującą argumentacją:

-Sporządzona została ona przede wszystkim czytelnie; wyprowadzone i przedstawione w niej wnioski poprzedzone zostały zrozumiałą prezentacją przesłanek do nich prowadzących; przy czym tak samo odnieść należało się do pojęć, procesów mieszczących się w granicach cyt. wiadomości specjalnych przez niego posiadanych; a nie posiadanych przez sąd. Odpowiadała ona narzuconej jej tezie; udzieliła odpowiedzi na postawione przed nią pytania – przy czym jej logika i uzasadnienie nie budziły zastrzeżeń; podane zostały w sposób przekonujący. Akcentacji wymagało też to, że w ani jednym momencie nie wkroczyła ona na grunt kompetencji organu uprawnionego do jego rozstrzygnięcia.

- Uzupełnienie opinii biegłego sądowego **S. K.** w trybie

art. 286 k.p.c. wiązało się z pewnymi niejasnościami i wątpliwościami nakierowanymi na jej treść przez pozwanego – w reakcji na to sprecyzował on i wyjaśnił zaprezentowane przez niego konkluzje; nastąpiło to w jasny sposób.

-Poza granicami zastrzeżeń pozostawały także jego kompetencje – jest on biegłym sądowym o bogatym doświadczeniu w swojej dziedzinie. Trzeba też było zauważyć, że specyfika takiego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii podlega kontroli sądu, nie posiadającego wiadomości specjalnych, i to w istocie z punktu widzenia jej zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej - takie kryteria są wystarczające dla uznania pozytywnego stosunku do niej (por. wyrok SN z 7 kwietnia 2005 roku, II CK 572/04; LEX nr 151650).

Biegły sądowy **S. K.** nie został przesłuchany w związku z nimi na rozprawie; za czym przemówiło szereg okoliczności:

-Został on zobowiązany do ustosunkowania się do argumentów zgłoszonych do niej przez pozwanego, a więc miał on możliwość wyrażenia swoich poglądów w płaszczyźnie jej ustaleń. To do sądu należy decyzja, jaka powinna być forma reakcji biegłego na wątpliwości stron – a więc czy zasadne jest jego przesłuchiwanie na rozprawie czy wystarczającym będzie udzielenie przez niego pisemnej odpowiedzi w tej płaszczyźnie.

-Nie jest już obowiązujący kiedyś w takich realiach pogląd, jakoby nie wzywaniem biegłego na rozprawę stanowiło o naruszeniu zasady bezpośredniości. Dotyczyło to bowiem wcześniejszego orzecznictwa lat 60 – ych i 70 – ych XX wieku – wszak już w wyroku z 17 grudnia 1999 roku (II UKN 273/99, OSNAPiUS 2001, nr 8, p. 284) Sąd Najwyższy stwierdził, że dokonanie czynności sformułowanych w normie **art. 286 k.p.c.** pozostawione jest uznaniu sądu. Także w literaturze (por. Komentarz. Kodeks Postępowania Cywilnego, Postępowanie rozpoznawcze. Pod red. T. Erecińskiego, Lesis Nexis. Warszawa 2012, s. 1196) uznano, że norma **art. 286 k.p.c.** mieści się w obszarze przede wszystkim jego uprawnień. Poparciem tego jest zapatrywanie, że wielokrotnie wystarczające jest sporządzenie i złożenie opinii uzupełniającej wyłącznie w formie pisemnej (por. Kodeks Postępowania Cywilnego pod red. M. Manowskiej, LexisNexis, Warszawa 2011, s. 561). W tym świetle przyjąć należało, że - mając na względzie wykładnię przepisów **art. 286 k.p.c.**, **art. 6 k.p.c.** i **art. 278 par. 1 k.p.c.** - wolą ustawodawcy było pozostawienie sądowi możliwości zażądania wyjaśnień w formie ustnej, co determinuje użycie w przywołanym przepisie słowa może wytrącającego po jego stronie taki imperatyw działania. Wpływ na to miał również fakt, że – o czym wyżej – analizowaną opinię oceniono jako pozbawioną niejasności, wewnętrznych sprzeczności; nie była też ona niepełna; jej wnioski nie były nielogiczne bądź nasuwające wątpliwości. Jej pisemne uzupełnienie nie stanowiło o eliminacji mankamentów opinii zasadniczej, ile rozwiewało zastrzeżenia zredagowane do niej przez pozwanego czyniąc je niezasadnymi. Dodatkowo należy podkreślić, że na gruncie regulacji postępowania cywilnego, do sądu należy podejmowanie ostatecznych decyzji o przeprowadzeniu dowodu i jego zakresie – i to w konkretnych okolicznościach danej sprawy przy dbałości o sprawność postępowania.

Zeznania świadków *L. N., J. N., S. N., M. D. i G. W.* dotyczące zakresu nakładów dokonanych przez pozwanego na sporną nieruchomość uznano za wiarygodne jedynie w takim zakresie, w jakim wzajemnie sobą korespondowały oraz znajdowały oparcie w zeznaniach stron.

Analogicznie Sąd ocenił zeznania stron w zakresie nakładów dokonanych przez pozwanego na sporną nieruchomość.

Sąd zważył, co następuje:

Co do powództwa głównego:

Powództwo okazało się zasadne.

Zgodnie z **art. 222 k.c.** ...przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń... Roszczenie windykacyjne (*rei vindicatio*), należy do petytoryjnych środków ochrony własności; jest to roszczenie o **wydanie rzeczy** skierowane przez nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi, uzasadnione wówczas, gdy osoba władająca rzeczą nie opiera swego władztwa na uprawnieniu skutecznym względem niego. Wynika ono z bezwzględnego charakteru uprawnień właściciela do niezakłóconego posiadania i korzystania z rzeczy, w tym sensie stanowiąc ich korelat. Stosownie do przywołanego unormowania właściciel może domagać się wydania rzeczy **od każdego, kto nią faktycznie włada** i nie ma względem niego skutecznego uprawnienia do tego.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie wykazało, że pozwanemu nie przysługuje takie prawo względem powodów; obecnie nie może on go wywodzić ze stosunku małżeństwa ze świadkiem *L. N.* Zgodnie, bowiem, z **art. 28¹ k.r.i.o.**, jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z niego w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Współmałżonek jest zatem uprawniony do używania lokalu tylko tak długo, jak długo trwa małżeństwo i tylko w celu zaspokojenia potrzeb rodziny (obie te przesłanki muszą być spełnione kumulatywnie). Traci je, więc, z chwilą ustania małżeństwa (prawomocnego orzeczenia rozwodu, prawomocnego unieważnienia małżeństwa). (tak też K. Gromek, Kodeks rodzinny i opiekuńczy, **art. 28¹ k.r.i.o.**). Współmałżonek traci prawo do używania lokalu także wtedy, gdy potrzeby rodziny nie wymagają korzystania z niego (np. pozostali członkowie rodziny zmieniają miejsce zamieszkania), gdy fizycznie na stałe opuści lokal, jak również gdy używanie przez niego lokalu przestaje być wykonywane dla dobra rodziny i zaczyna temu dobru zagrażać, np. przez społecznie naganne zachowanie utrudniające albo wręcz uniemożliwiające prawidłowe funkcjonowanie rodziny (zob. też K. Gromek, Kodeks rodzinny i opiekuńczy, **art. 28¹ k.r. i.op.**, Nb 2). W niniejszej sprawie cytowany wyrok rozwodowy, który regulował sposób korzystania z mieszkania przez czas wspólnego zamieszkiwania w nim rozwiedzionych małżonków, uprawomocnił się w dniu 27 stycznia 2015 roku (co Sądowi wiadomo z urzędu); z tą datą utracił on zatem analizowany tytuł prawny.

Pozwany wskazywał także, że zajmuje opisany mieszkalny lokal na podstawie konkludentnej umowy najmu, skoro płaci powodce kwotę **250,- zł** miesięcznie. Wspomnieć w tym miejscu należy, że sam obliczył on jej wysokość i pokrywała ona jedynie koszty dostawy mediów. Zgodnie z kodeksem cywilnym...przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz... (**art. 659 § 1 k.c.**). W doktrynie podnosi się, że do zawarcia ważnej umowy, nawet w sposób konkludentny, zawsze wymagany jest konsens stron. Istniejące między stronami stosunki należało ocenić zatem tak, że do zawarcia umowy najmu nie doszło, z uwagi na brak woli powodów, aby wywołać swoimi oświadczeniami prawnie doniosłe skutki w postaci zawiązania stosunku obligacyjnego. Świadczy o tym fakt, że już pismem z dnia 27 stycznia 2015 roku wezwali oni pozwanego do opuszczenia i opróżnienia cyt. lokalu, jednocześnie wskazując, że po dacie 13 lutego 2015 roku będą zmuszeni do naliczania opłat za bezumowne korzystanie. Powyższe wyklucza zatem możliwość uznania, że strony łączyła umowa najmu zawarta w sposób dorozumiany.

Do pozwanego, który utracił tytuł do lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego Zgodnie z jej **art. 2 ust. 1 pkt 1**, ilekroć w ustawie jest mowa o lokatorze - należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego, niż prawo własności. W doktrynie podnosi się, że w oparciu o **art. 28¹ k.r.i.o.**, współmałżonek osoby posiadającej tytuł prawny do zajmowania lokalu uzyskuje własne uprawnienie do jego używania i jest lokatorem w rozumieniu tej ustawy, również wtedy, gdy lokatorem nie jest drugi z małżonków, co będzie miało miejsce wówczas, gdy ów drugi małżonek jest właścicielem lokalu. Tym samym gdyby właściciel utracił prawo własności takiego lokalu, co miało miejsce w niniejszej sprawie, byłym lokatorem będzie małżonek, który korzystał z lokalu na powyższej podstawie.

Mając zatem na uwadze, że pozwany zamieszkuje obecnie u brata, jak również, że nie wykazał, aby spełniał warunki wskazane w **art. 14 ust. 4** ustawy o ochronie praw lokatorów, stwierdzić należy brak uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego.

Biorąc zatem pod uwagę, że pozwany nie wykazał, że przysługuje mu skuteczne wobec powodów uprawnienie do władania rzeczą oraz, że w ich nieruchomości znajduje się nadal część jego rzeczy, orzeczono jak w punkcie **A I** sentencji wydanego wyroku.

Jednocześnie nadmienić należy, że w uwzględnieniu powództwa nie stał na przeszkodzie podniesiony przez pozwanego zarzut rzekomego naruszenia przez powodów zasad współżycia społecznego. Zauważyć należy, że ciężar udowodnienia okoliczności świadczących o nadużywaniu prawa spoczywa na tej stronie procesu, na korzyść której ma działać **art. 5 k.c.** (zob. uw. do art. 6, Nb 5 – 7). Powinna ona udowodnić fakty pozwalające uznać działanie czy zaniechanie uprawnionego za sprzeczne z klauzulami generalnymi tego przepisu. Biorąc zatem pod uwagę powyższe, jak również okoliczność, że w istocie pozwany wyprowadził się z przedmiotowej nieruchomości, powyższy zarzut w żadnej mierze nie został udowodniony.

O kosztach orzeczono w oparciu o ustawę z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych; **art. 108 par. 1 k.p.c.; art. 98 par. 1 i par. 3 k.p.c.** uznając, że pozwany przegrał proces w odniesieniu do powództwa głównego. Tym samym obciążono go kosztami sądowymi, na które złożyły się: opłata od pozwu w wysokości **200,- zł** oraz **120,- zł** tytułem kosztów zastępstwa procesowego powodów (**§ 9 pkt 1** rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (punkt A II sentencji wyroku).

Co do powództwa wzajemnego:

Pozwany jako powód wzajemny domagał się zasądzenia solidarnie od powodów jako pozwanych wzajemnych kwoty **80.000,- zł** tytułem zwrotu 1/2 wartości nakładów poczynionych przez niego wraz z byłą jego małżonką świadkiem **L. N.** na nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), której pozwani są obecnie właścicielami, a dla której Sąd Rejonowy – P. w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Stosownie do **art. 204 § 1 k.p.c.**, powództwo wzajemne jest dopuszczalne, jeżeli roszczenie wzajemne jest w związku z roszczeniem powoda lub nadaje się do potrącenia; można je wytoczyć bądź w odpowiedzi na pozew, bądź oddzielnie, nie później jednak niż na pierwszej rozprawie, albo w sprzeciwie od wyroku zaocznego.

Powództwo powoda wzajemnego znajduje podstawę w **art. 226 § 1 k.c.**, zgodnie z którym...samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. ...

W orzecznictwie dokonuje się definicji nakładów koniecznych przez ogólny opis ich charakteru i funkcji.. Są to nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdolnym do normalnego z niej korzystania. Nakłady są konieczne, jeśli obiektywnie zapewniają normalne korzystanie z rzeczy i musiałyby je ponieść sam właściciel tej rzeczy, gdyby ją posiadał (por. powołany wyr. SN z 10.8.1988 r., III CRN 229/88). Powszechnie przyjmuje się, że nakłady konieczne

zapewniają normalne korzystanie z rzeczy (por. wyr. SN z 19.1.2005 r., I CK 476/04, Legalis). Są to zatem wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania i zgodnie z przeznaczeniem rzeczy. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację (por. powołany wyr. SN z 22.3.2006 r., III CSK 3/06).

Bezspornie adresatem powództwa o zwrot nakładów są aktualni właściciele nieruchomości czyli powodowie (pozwani wzajemni).

Biegły z dziedziny budownictwa wyliczył, że ich wartość wynosi:

- **22.956,48,- zł** - zamontowanie centralnego ogrzewania wraz z nowymi grzejnikami i ogrzewaczem wody,
- **14.713,69,- zł** - ocieplenie całego budynku,
- **14.018,96,- zł** - wybudowanie garażu murowanego,
- **5.752,39,- zł** - szpachlowanie i malowanie parteru domu mieszkalnego,
- **1.766,41,- zł** - położenie podłogi w dwóch pokojach na parterze budynku,
- **6.579,91,- zł** - wybudowanie i wykończenie nowego pomieszczenia wejściowego (altany),
- **329,13,- zł** - położenie płytek na korytarzu.

Łącznie wartość ta wyniosła **66.116,97 zł**.

Zważywszy zatem, że powodowie nie ustosunkowali się do powództwa wzajemnego oraz do opinii biegłego, uznano żądanie powoda wzajemnego w tym zakresie za przyznane zarówno co do zasady, jak i co do wysokości wynikającej j.w.(punkcie **BI** sentencji wydanego wyroku). W pozostałym zakresie powództwo wzajemne podległo oddaleniu biorąc pod uwagę, że powód wzajemny, zważywszy na zakres poniesionych nakładów wynikający z zeznań świadków i powódki oraz wycenę nakładów dokonaną przez biegłego, nie wykazał, aby poniesione przez niego miały wyższą. (punkt **B II** sentencji wyroku).

O kosztach orzeczono w oparciu o **art. 108 par. 1 k.p.c. ; art. 98 par. 1 i par. 3 k.p.c.; art. 100 k.p.c.** rozdzielając je stosunkowo. Z uwagi na to, że powód wzajemny domagał się zasądzenia od pozwanych wzajemnych kwoty **80.000,- zł**, zaś zasądzono na jego rzecz kwotę **66.116,97,- zł**, uznać należy, że powód wzajemny utrzymał się w 4/5 częściach swojego żądania. Dlatego obciążono go kosztami sądowymi powodów w 4/5 częściach, a pozwanego w 1/5 części. Na koszty sądowe złożyły się następujące kwoty: **4.000,- zł** tytułem opłaty od pozwu oraz **1.628,27,- zł** tytułem wydatków na opracowaną w niniejszej sprawie opinię. Nadto uiszczył on na ten cel **2.000,- zł**

..

Z uwagi na powyższe orzeczono o kosztach jak w punkcie **III a i III b** sentencji wydanego wyroku.

Nadto odstąpiono od obciążania stron pozostałymi kosztami tego postępowania w oparciu o **art. 102 k.p.c.**

SSO Zofia Lehmann

ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,

3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

SSO Zofia Lehmann

Poznań, dnia 20 września 2018 roku