

Sygnatura akt I C 1398/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 29-01-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Siwek

Protokolant:Marcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 29-01-2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa M. N. (1)

przeciwko B. W., O. W., małoletniej M. D.

o eksmisję i zapłatę

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powoda M. N. (1) solidarnie na rzecz pozwanych B. W. i O. W. kwotę 754 złote tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 25 czerwca 2012 r. powód M. N. (1) wniósł o orzeczenie, że pozwana B. W. ma opuścić, opróżnić i wydać powodowi lokal mieszkalny położony w J. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 2.500 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego w marcu 2012 r., położonego w J. przy ul. (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...).

Dnia 03 marca 2009 r. powód zawarł z pozwana B. W., przedwstępna umowę sprzedaży wymienionego lokalu. Zgodnie z § 6 tej przedwstępnej umowy sprzedaż wydanie lokalu miało nastąpić do dnia 31 marca 2009 r. Po zawarciu tej umowy powód wydał pozwanej ten lokal, a pozwana zamieszkała w nim. Pozwana zobowiązała się do uiszczania wszelkich należności wynikających z korzystania oraz dotyczących eksploatacji lokalu. W umowie tej nie określono wysokości należnego właścicielowi mieszkania czynszu, ponieważ liczył on na zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie określonym w umowie przedwstępnej. Do podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży jednak nie doszło, a w dniu 28 lipca 2010 r. pozwana odstąpiła od umowy przedwstępnej. Ponieważ odstąpienie od umowy wywiera skutki ex tunc, zatem pozwana odstępując od umowy utraciła podstawę zamieszkiwania w lokalu, którego umowa przedwstępna dotyczyła. Tym samym zasadne jest żądanie powoda, aby orzeczono eksmisję pozwanej z przedmiotowego lokalu mieszkalnego powoda.

Do dnia dzisiejszego pozwana korzysta z lokalu powoda oraz odmawia mu nawet wejścia do mieszkania. Pomimo wezwań powoda pozwana uniemożliwia mu też wykonanie ciężących na właścicielu obowiązków. Zgodnie z poglądami doktryny oraz orzecznictwem Sądu Najwyższego prawo zatrzymania nie upoważnia retencjonisty do korzystania z lokalu, a ponadto nie powstaje wobec niego tytuł do nieodpłatnego korzystania z cudzej nieruchomości.

W związku z tym powód w oparciu o posiadaną wiedzę dotyczącą cen najmu podobnych lokali mieszkalnych o zbliżonym standardzie oraz biorąc pod uwagę zadłużenie mieszkania wynikające z niepokrywania przez pozwaną kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania i należnościami z tytułu użytkowania wieczystego, a także konieczność

spląty przez niego kredytu bankowego zaciągniętego na zakup przedmiotowego lokalu, oszacował wysokość należnych mu miesięcznych opłat za mieszkanie na kwotę 2.500 zł.

Powód wskazał również, że z powodu zajmowania przez pozwaną przedmiotowego lokalu został on pozbawiony możliwości wynajęcia go na wolnym rynku, gdzie oferowano mu zawarcie umowy najmu z czynszem w kwocie 3.000 zł – 3.500 zł miesięcznie oraz pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i zużyciem mediów.

Pozwana została wezwana do zapłaty za bezumowne korzystanie z mieszkania powoda pismem jego pełnomocnika z dnia 12 kwietnia 2011 r. Pismem z dnia 13 czerwca 2011 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że nie zamierza ona uiszczać opłat za bezumowne korzystanie z lokalu. Zasadne jest zatem zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 2.500 zł, która będzie odpowiadała wynagrodzeniu powoda, jakie mógłby uzyskać na rynku wynajmując przedmiotowy lokal, a którego nie otrzymuje on, gdyż pozwana zajmuje lokal wbrew woli powoda.

W odpowiedzi na pozew B. W. wniosła o oddalenie powództwa.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana przyznała, iż istotnie strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w J. przy ul. (...). Najpierw w formie pisemnej z dnia 23 czerwca 2008 r., a następnie w formie aktu notarialnego z dnia 03 marca 2009 r. Na mocy tych umów powód otrzymał od pozwanej 150.000 zł zadatku i 70.000 zł zaliczki. Pieniądze te powód miał przeznaczyć na spłatę zadłużenia wobec (...) Bank S.A. Do zawarcia umowy przyrzeczonej, przenoszącej własność jednak nie doszło z winy powoda pomimo dwukrotnego przedłużania przez pozwaną przyjętego przez strony terminu. Powód nie wywiązał się z obowiązku sprzedaży lokalu w stanie wolnym od obciążeń i spłaty na rzecz (...) Bank S.A. zadłużenia z umowy kredytu oraz złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki kaucyjnej.

Na skutek niewywiązania się powoda z zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwana za pośrednictwem swojego pełnomocnika pismem z dnia 28 lipca 2010 r. odstąpiła od umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, zażądała zwrotu zadatku w podwójnej wysokości oraz zaliczki, łącznie 370.000 zł i zastrzegła prawo zatrzymania lokalu do czasu zaoferowania przez powoda zwrotu pieniędzy.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze nakazem zapłaty z dnia 03 listopada 2010 r. nakazał powodowi zapłacić powódce kwotę 370.000 zł z odsetkami od dnia 08 października 2010 r. i kwotę 11.825 zł kosztów procesowych. Wyrokiem tegoż Sądu z dnia 02 marca 2011 r. w/w nakaz zapłaty został utrzymany w mocy w zaskarżonej części, tj. w zakresie kwoty 150.000 zł. Ostateczny nakaz zapłaty uprawomocnił się i stał się w dniu 02 września 2011 r. wykonalny w pełnym zakresie.

Powód do dnia dzisiejszego nie zapłacił pozwanej żadnej kwoty i nie zaoferował zwrotu kwoty 370.000 zł. Nie udało się też wyegzekwować od powoda zasądzonych należności.

Żądanie powoda eksmisji pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie wobec zgłoszenia przez nią prawa zatrzymania do czasu zaoferowania zwrotu przez powoda świadczenia. Jak wynika z dotychczasowego zachowania powoda, nie zamierza on zwrócić pozwanej wykonanego przez nią na jego rzecz świadczenia w kwocie 220.000 zł i równowartości uiszczanego zadatku w kwocie 150.000 zł. Tak więc do czasu zaoferowania przez powoda realnego zwrotu kwoty 370.000 zł pozwana jest uprawniona do powstrzymania się z wydaniem powodowi lokalu.

Przedmiotowy lokal mieszkalny pozwana otrzymała do korzystania, albowiem zapłaciła za niego powodowi tytułem zadatku i zaliczki niemalże 2/3 ceny, a nadto nie posiadała innego lokalu mieszkalnego, w którym mogłaby się realizować wraz z córką podstawowe potrzeby bytowe. Lokal ten stał się centrum życiowym. Wobec niezwrócenia przez powoda pieniędzy pozwana nie jest w stanie nabyć innego lokalu, w którym mogłaby realizować potrzeby mieszkaniowe. To powód w sposób przemyślany doprowadził do sytuacji, w której najpierw pozbawił pozwaną środków pieniężnych przyjmując je poczet ceny sprzedaży lokalu, a następnie doprowadzając do odstąpienia przez pozwaną od umowy, która dawała jej tytuł prawny do zajmowania tegoż lokalu.

W tych okolicznościach żądanie powoda eksmisji pozwanej nie może na mocy art. 5 k.c. korzystać z ochrony prawnej jako rażące sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Z tych samych przyczyn nie zasługuje na ochronę żądanie powoda zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Pozwana zarzuciła również rażące zawyżenie odszkodowania w kwocie 2.500 zł.

Równocześnie pozwana podniosła zarzut potrącenia dochodzonej wierzytelności ze swoją wierzytelnością wynikającą z nakazu zapłaty z dnia 03 listopada 2010 r., sygn. akt I Nc 46/10.

Postanowieniem z dnia 18 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych O. W. oraz małoletnią M. D..

W odpowiedzi na pozew O. W. oraz małoletnia M. D. podtrzymały stanowisko B. W..

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

M. N. (1) jest właścicielem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nr 1 położonego przy ul. (...) w J..

(Dowód: - okoliczność bezsporna

- odpis zwykły z księgi wieczystej Kw nr (...) k. 10 – 18)

Umową przedwstępną w formie aktu notarialnego z dnia 03 marca 2009 r., Rep. A nr 664/2009, stanowiącą wykonanie umowy przedwstępnej z dnia 23 czerwca 2008 r., aneksowanej w dniu 29 grudnia 2008 r., M. N. (1) zobowiązał się sprzedać B. W. w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń – prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w J. wraz z przynależnymi doń udziałami we wspólnych częściach budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu, zaś B. W. zobowiązała się przedmiotowy lokal kupić.

M. N. (1) zobowiązał się w tym akcie notarialnym także do całkowitej spłaty na rzecz (...) Bank S.A. zadłużenia wynikającej z umowy kredytu nr (...) i złożenia wniosku o wykreślenie w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...) hipoteki kaucyjnej do kwoty 256.803,66 zł oraz do przedłożenia przy podpisywaniu przyrzeczonej umowy sprzedaży zezwolenia (...) Bank S.A. na wykreślenie tejże hipoteki.

Strony umowy ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 360.000 zł. Tytułem zadatku B. W. uiściła na rzecz M. N. (1) kwotę 150.000 zł.

Tytułem zaliczki B. W. uiściła dodatkowo 70.000 zł.

Strony umowy ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 26 lutego 2010 r.

(Dowód: - zeznania pozwanej B. W. k. 79 – 79v

- akt notarialny z dnia 03.03.2009 r., Rep. A nr (...), k. 19 – 25

- umowa przedwstępna z dnia 23.06.2008 r. k. 53 – 54

- aneks z dnia 29.12.2008 r. k. 55)

Od momentu zawarcia umowy z dnia 03 marca 2009 r. B. W. zamieszkała w mieszkaniu nr (...) położonym przy ul. (...) w J..

(Dowód: - zeznania powoda M. N. (1) k. 78 – 79)

W dniu 27 lutego 2009 r., przed notariuszem B. J., M. N. (1) oświadczył, że nie jest skłonny w dniu stawiennictwa do zawarcia umowy sprzedaży i jest gotowy do zawarcia umowy z dniem 28 lutego 2010 r.

(Dowód: - akt notarialny z dnia 27.02.2009 r., Rep. A nr (...), k. 56 – 57)

W dniu 26 lutego 2010 r., przed notariuszem B. J., M. N. (1) oświadczył, że wnosi o przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej o dwa miesiące, gdyż do dnia stawiennictwa nie wywiązał się z zobowiązania do spłaty wierzytelności hipotecznej i nie posiada zezwolenia (...) Bank S.A. na wykreślenie hipoteki.

(Dowód: - akt notarialny z dnia 26.02.2010 r., Rep. A nr(...)k. 58 – 60)

W dniu 02 lipca 2010 r., przed notariuszem B. J., stawiała się celem zawarcia umowy przyrzeczonej B. W.. Nie stawił się M. N. (1).

(Dowód: - akt notarialny z dnia 02.07.2010 r., Rep. A nr (...) k. 61 – 62)

Pismem z dnia 28 lipca 2010 r. B. W. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 03 marca 2009 r., zażądała zwrotu zadatku w podwójnej kwocie 300.000 zł oraz zwrotu zaliczki w kwocie 70.000 zł.

Równocześnie oświadczyła, że na podstawie art. 496 k.c. korzysta z prawa zatrzymania.

(Dowód: - pismo z dnia 28.07.2010 r. k. 26 – 28)

Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 03 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze, w sprawie o sygn. akt I Nc 46/10, nakazał M. N. (1) aby zapłacił B. W. kwotę 370.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 08 października 2010 r. do dnia zapłaty. Orzeczenie to zostało utrzymane wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 02 marca 2011 r., w sprawie o sygn. akt I C 1824/10.

(Dowód: - nakaz zapłaty Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 03.11.2010 r., sygn. akt I Nc 46/10, oraz wyrok Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 02.03.2011 r., sygn. akt I C 1824/10, k. 63)

Pismem z dnia 12 kwietnia 2011 r. pełnomocnik M. N. (1) wezwał B. W. do opuszczenia i wydania mieszkania nr (...) położonego przy ul. (...) w J..

(Dowód: - pismo z dnia 12.04.2011 r. k. 29)

Pismem z dnia 13 czerwca 2011 r. B. W. podtrzymała swoje stanowisko odnośnie żądania zapłaty i korzystania przez nią z prawa zatrzymania.

(Dowód: - pismo z dnia 13.06.2011 r. k. 30 – 31)

M. N. (1) poza zajęta przez Komornika Sądowego kwotą 8.600 zł nie zwrócił B. W. zasądzonej na jej rzecz należności.

(Dowód: - zeznania powoda M. N. (1) k. 78 – 79)

Na dzień 31 marca 2012 r. zaległości M. N. (1) wobec Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. wynosiły 5.716,17 zł.

(Dowód: - zeznania powoda M. N. (1) k. 78 - 79

- pismo z dnia 13.04.2012 r. k. 32)

Na dzień 21 grudnia 2011 r. zaległości M. N. (1) wobec Gminy J. wynosiły 797,47 zł.

(Dowód: - pismo z dnia 21.12.2011 r. k. 40)

M. N. (2) faktycznie nie posiada żadnego majątku.

(Dowód: - pismo Komornika Sądowego D. B. z dnia 19.03.2012 r., sygn. akt KM 852/12

- pismo Komornika Sądowego D. B. z dnia 30.11.2011 r., sygn. akt KM 2106/11)

Centrum życiowym B. W., jej córki O. W. oraz wnuczki M. D. jest lokal nr (...) położony przy ul. (...) w J..

B. W. sprzedała mieszkanie w S. i uzyskane środki finansowe zostały przeznaczone na zakup od M. N. (1) w/w lokalu.

(Dowód: - zeznania pozwanej B. W. k. 79 – 79v

- zeznania pozwanej O. W. k. 97 – 97v)

### **Sąd zważył co następuje:**

Jakkolwiek co do zasady powództwo M. N. (1) zasługiwało na uwzględnienie, to jednak z powodów wskazanych poniżej ostatecznie podlegało ono oddaleniu.

I tak, w pierwszym rzędzie należało się odnieść do żądania powoda eksmisji pozwanych.

Jak stanowi art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że M. N. (1) jest właścicielem mieszkania nr (...) położonego przy ul. (...) w J..

Nie było również sporne, że strony łączyła umowa przedwstępna – ostatecznie zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 03 marca 2009 r., Rep. A nr (...), że została ona wypowiedziana przez pozwaną pismem z dnia 28 lipca 2010 r., oraz że B. W. wraz z rodziną nadal zamieszkuje w przedmiotowym lokalu.

Biorąc powyższe pod uwagę należało uznać, iż w oparciu o cytowany art. 222 § 1 k.c. M. N. (1) był uprawniony do żądania opuszczenia przez pozwane lokalu przy ul. (...) w J..

Powód bowiem jest właścicielem tegoż lokalu, zaś B. W., O. W. i M. D. nie przysługuje skuteczne wobec M. N. (1) uprawnienie do władania nim.

Wprawdzie pozwane powoływały się na art. 496 k.c. który stanowi, iż jeżeli wskutek odstąpienia od umowy strony mają dokonać zwrotu świadczeń wzajemnych, każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot.

To jednak w tym zakresie trzeba było bowiem podzielić stanowisko powoda, iż wskazanego przepisu nie stosuje się do zwrotu świadczenia z tytułu umowy przedwstępnej (tak też: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2003 r., V CKN 417/01, Lex nr 157326).

Tym samym w oparciu o art. 496 k.c. pozwane nie mogły wstrzymać z wydaniem lokalu.

Trzeba było również wskazać, że brak było podstaw do uznania, iż pozwane mogły się wstrzymać z wydaniem lokalu w oparciu o art. 461 § 1 k.c., który stanowi że zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania).

Cena nabycia (podlegająca zwrotowi osobie która ją uiszcza, w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej) nie jest bowiem nakładem we rozumieniu art. 461 § 1 k.c., który uprawnia do zastosowania prawa zatrzymania (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1990 r., III CZP 58/90, OSNC 1991/5-6/57).

Jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż żądanie powoda eksmisji pozwanych B. W., O. W. oraz małoletniej M. D. nie zasługiwało na uwzględnienie w oparciu o art. 5 k.c., na mocy którego nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Należało bowiem zważyć, że pozwana B. W., mimo że z kwoty 360.000 zł umówionej ceny uiszczyła kwotę aż 220.000 zł, to jednak do dnia dzisiejszego nie zostało na nią przeniesione prawo własności lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w J.. Powód mimo deklaracji nie spłacił także z otrzymanych pieniędzy zadłużenia wobec (...) Bank S.A.

Co więcej otrzymana kwota została przez niego wydatkowana na bliżej nieustalony cel. Jak wynika bowiem z akt egzekucyjnych Km 2106/11 oraz Km 852/12 poza przedmiotowym lokalem powód nie posiada żadnego majątku z którego możliwe byłoby prowadzenie egzekucji.

Rodziło się zatem pytanie co się stało z 220.000 zł jakie przekazała B. W.M.. Bo o ile można było zrozumieć, że część wskazanej kwoty została przeznaczona na bieżące utrzymanie powoda, to trudno było uwierzyć, że była to cała ta kwota. A i tak trzeba było wskazać, że jeżeli M. M. wydał całe otrzymane 220.000 zł na inny cel niż spłata kredytu, tytułem zabezpieczenia którego na nieruchomości została ustanowiona na rzecz przez (...) Bank S.A. hipoteka kaucyjna, to winien był się liczyć z koniecznością zwrotu otrzymanej od pozwanej kwoty.

Tymczasem, jak wynika z ustaleń w przedmiotowym postępowaniu, M. N. (1) mimo przyjętego na siebie zobowiązania ani nie spłacił kredytu, ani nie posiada środków finansowych otrzymanych od B. W.. Do tego zwodził pozwaną wnioskami o przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym miejscu należało zauważyć, że w żadnym z aktów notarialnych sporządzonych przed notariuszem B. J., nie znajduje się oświadczenie pozwanej, że w związku z niewykreśloną hipoteką na rzecz (...) Bank S.A., to pozwana nie zgadza się na zawarcie umowy. Z aktów tych wnika, że to powód powołując się na fakt niespłacenia kredytu oraz brak zgody banku na wykreślenie hipoteki odmawiał zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nie bez znaczenia w sprawie był również fakt, że B. W. aby zgromadzić kwotę niezbędną do zapłaty ceny nabycia lokalu sprzedała swoje mieszkanie w S.. Wprawdzie na rzecz kuzynki. Ale świadczyło to o tym, że nie ma gdzie wrócić z zajmowanego lokalu powoda, albowiem trudno było wymagać aby nawet najbliższy członek rodziny miał obowiązek przyjęcia poprzedniego właściciela nieruchomości wraz z rodziną.

Jest to o tyle istotne, że jak wynikało z niekwestionowanych zeznań pozwanych, to właśnie lokal mieszkalny przy ul. (...) w J. stał się ich ośrodkiem życiowym.

Toteż uwzględniając, że pozwana B. W. uiszczyła 220.000 zł, że to z winy powoda nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, że to pozwana trzykrotnie podejmowała próby zawarcia umowy przyrzeczonej, że brak jest jakiegokolwiek możliwości wyegzekwowania od pozwanego uiszczzonego zadatku oraz zaliczki, oraz że pozwane nie posiadają własnego lokalu do którego mogłyby się przeprowadzić, trzeba było uznać, że obecne żądanie eksmisji pozwanych z lokalu stanowiło naruszenie zasad współżycia społecznego.

Oczywiście należało mieć równocześnie na uwadze, iż oddalenie powództwa windykacyjnego winno być mieć charakter zupełnie wyjątkowy, albowiem takie rozstrzygnięcie prowadzi w istocie to pozbawienia właściciela jego własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 października 2000 r., I CKN 287/00, OSNC 2001/3/43). Jednakże w niniejszej sprawie w ocenie Sądu Rejonowego, ze wskazanych powyżej względów, taka zupełnie wyjątkowa sytuacja miała miejsce.

Jakkolwiek trzeba było również zważyć, że obecny stan (i oddalenie powództwa) nie może istnieć w nieskończoność. Pozwane bowiem winny, i to mimo problemów z egzekucją należności od powoda, podjąć starania celem uzyskania prawa do lokalu w którym mogłyby zamieszkać. Fakt bowiem, że B. W. ma problem z wyegzekwowaniem od M. N. (1)

zasądzonej nakazem zapłaty Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia I Nc 46/10 kwoty 370.000 zł nie zwalnia jej z obowiązku zwrotu nieruchomości powodowi (zwłaszcza w sytuacji, że nie przysługuje jej prawo zatrzymania lokalu).

Toteż, co trzeba było wyraźnie podkreślić, oddalenie powództwa o eksmisję wobec pozwanych miało charakter wyjątku od zasady i nie oznaczało w żaden sposób usankcjonowania zajmowania lokalu przez pozwane. Winne bowiem one jak najkrótszym okresie czasu opuścić lokal przy ul. (...) w J. i wydać go powodowi.

Odnosnie natomiast powództwa o zapłatę za bezumowne korzystanie z lokalu, to Sąd Rejonowy również co do zasady podzielił stanowisko powoda, że za korzystanie z lokalu przy ul. (...) w J. przysługuje mu prawo do wynagrodzenia.

Trzeba było albowiem stwierdzić, że niezależnie od kwestii zasadności zarzutu zatrzymania (jakkolwiek powyżej zostało przesądzone, iż zarzut prawa zatrzymania był w sprawie niezasadny), to w każdym przypadku faktyczny użytkownik lokalu (tu: pozwane) obowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia (tak : wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., I CSK 184/09, Lex nr 599740; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r., IV CK 103/05, Lex nr 286773; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 września 200 r., II CKN 444/01, Lex nr 1129334).

Toteż były podstawy do zasądzenia żadanego roszczenia na rzecz powoda.

Niemniej trzeba było zauważyć, że pozwana B. W. podniosła zarzut potrącenia należności powoda ze swoją należnością w wysokości 370.000 zł zasądzoną nakazem zapłaty Sadu Okręgowego w Jeleniej Górze, w sprawie o sygn. akt I Nc 46/10.

Jak stanowi art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Na mocy art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Jak się wskazuje w orzecznictwie oświadczenie o potrąceniu może zostać złożone również w piśmie procesowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 lutego 2004 r., I CK 181/2003, Lex nr 163977).

Biorąc zatem pod uwagę, że pozwanej B. W. w stosunku do M. N. (1) przysługuje wierzytelność w kwocie 370.000 zł, natomiast powód domagał się zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu kwoty 2.500 zł. Jak również że bezspornie obie wierzytelności są wymagalne i mogą być (lub były – w przypadku B. W.) dochodzone przed sądem. Dlatego też należało uznać, że wierzytelność M. N. (1) uległa umorzeniu. A tym samym żądanie przez niego zapłaty należności było bezzasadne.

W tym miejscu należało wprawdzie wskazać, że podnosząc zarzut potrącenia równocześnie pozwane zakwestionowały wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, jakie mieliby zapłacić powodowi. Toteż rozważeniu podlegała konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność jaka była faktyczna wysokość należności z tytułu tego wynagrodzenia, której mógłby się domagać powód (w tym zakresie złożył on nawet wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego), a tym samym w jakim zakresie uległa umorzeniu również wierzytelność B. W. w stosunku do M. N. (1).

Jednakże w ocenie tutejszego Sądu, w okolicznościach sprawy, dopuszczenie tego dowodu byłoby bezprzedmiotowe, albowiem niezależnie od opinii biegłego i tak żądana przez powoda kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu uległaby umorzeniu w całości. Żądana kwota 2.500 zł stanowiła bowiem mniej niż 1% wierzytelności B. W..

Tym samym prowadzenie postępowania dowodowego w postaci dowodu z opinii biegłego w istocie zmierzałoby jedynie do przedłużenia postępowania, nie wnosząc nic merytorycznego do sprawy i nie mając jakiegokolwiek wpływu na treść rozstrzygnięcia.

I dlatego też wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego został na rozprawie w dniu 29 stycznia 2013 r. oddalony.

W konsekwencji, biorąc pod uwagę powyższe rozważania, powództwo M. N. (1) zostało w całości oddalone.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W niniejszej sprawie na koszty te w przypadku pozwanych złożyła się opłata skarbową 34 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 720 zł – tj. 120 zł od powództwa o eksmisję oraz 600 zł od powództwa o zapłatę (§ 10 pkt 1 oraz § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.)).