

**Sygn. akt I C 2091/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Łożyńska

Protokolant: sekretarz sądowy Paweł Derdzikowski

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2017r. w Toruniu

sprawy z powództwa S. B.

przeciwko J. B. (1)

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej J. B. (1) na rzecz powoda S. B. kwotę 73.665,00 zł. (siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt pięć złotych),
2. Oddała powództwo w pozostałej części,
3. Nieuiszczonymi przez strony kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa,
4. Nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu pozwanej poniesionych przez nią kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Hanna Łożyńska

IC 2091/16

## UZASADNIENIE

S. B. wystąpił do Sądu Rejonowego w Chełmnie z powództwem przeciwko J. B. (1) o zapłatę kwoty 90.000zł. z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez nią z domu jednorodzinnego położonego w C. przy ul. (...), który stanowi jego własność w okresie od 7.08.2013r. do dnia jego opuszczenia tj. za okres 36 miesięcy x 2.500zł. za miesiąc i przekazania go powodowi.

W uzasadnieniu podał, że jest właścicielem nieruchomości, w której zamieszkuje obecnie pozwana, a dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Nieruchomość tą nabył w dniu 2.03.1998r. Środki na zakup tej nieruchomości pochodziły z darowizny dokonanej mu przez rodziców i brata do jego majątku odrębnego. Strony nie łączyła umowa najmu tego budynku. W domu znajdującym się na tej nieruchomości strony wspólnie zamieszkiwały razem z dziećmi. Małżeństwo stron zostało jednak rozwiązane przez rozwód wyrokiem z dnia 7.08.2013r. Zaraz po rozwodzie powód informował pozwaną, że zamierza sprzedać tę nieruchomość i dlatego winna ona szukać dla siebie innego miejsca zamieszkania. Proponował także pozwanej zawarcie umowy najmu tego domu aby uregulować wszystkie prawa i obowiązki wynikające z zamieszkiwania przez pozwaną w tej nieruchomości, ale ona nie wykazała woli zawarcia takiej umowy. S. B. wyznaczył nawet pozwanej wysokość miesięcznego czynszu najmu, który ma być płatny na rachunek bankowy powoda, ale pozwana nie reagowała, mimo kilkukrotnych ponagleń i wezwań do zapłaty. Pozwana nie odbierała od powoda telefonów, nie odpisywała na przesyłaną przez niego korespondencję, a także

uniemożliwiła powodowi dostęp do tej nieruchomości poprzez kilkakrotną wymianę zamków w drzwiach. Ponadto uniemożliwiła prezentację tej nieruchomości potencjalnym nabywcom. Dopuszczała się też zniszczenia wyposażenia domu, pozorowała nękanie jej przez powoda, wzywała policję, która musiała interweniować za każdym razem jak na tej nieruchomości pojawiał się powód. S. B. przyjął, że czynsz miesięczny najmu tego lokalu winien wynosić 2.500zł. a za 36 miesięcy bezumownego korzystania przez pozwaną z tej nieruchomości, będzie to kwota 90.000zł. którą pozwana winna jemu zapłacić.

Sąd Rejonowy w Chełmnie postanowieniem z dnia 6.10.2016r. (k. 8) stwierdził swoją niewłaściwość do rozpoznania sprawy i przekazał ją według właściwości rzeczowej Sądowi Okręgowemu w Toruniu, gdzie sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą IC 2091/16.

Następnie pismem procesowym z dnia 24.11.2016r. (k. 19) powód sprecyzował swoje żądanie wskazując, że strony uczestniczyły w mediacjach, które dotyczyły oprócz odszkodowania za bezumowne korzystanie z domu jednorodzinnego, także podziału majątku, jednakże się one nie powiodły.

Kolejnym pismem procesowym z dnia 21.12.2016r. (k. 40) powód poinformował, że przed Sądem Rejonowym w Chełmnie od lutego 2014r. cały czas toczy się pod sygnaturą INs 63/14 sprawa o podział majątku wspólnego stron.

Pozwana J. B. (1) w odpowiedzi na pozew (k. 44) wniosła o oddalenie powództwa i o zawieszenie postępowania.

W uzasadnieniu podała, że nieruchomość przy ul. (...) w C. została nabyta w trakcie trwania małżeństwa stron w 1998r. ze środków jakie powód otrzymał od swoich rodziców w kwocie 80.000zł. Był to dom w stanie surowym otwartym. W związku z tym, że strony posiadały wspólność małżeńską majątkową, to dalsze prace adaptacyjne w tym domu strony dokonywały ze wspólnych środków oraz pochodzących z darowizn dokonanych na rzecz pozwanej przez jej rodziców. Strony zamieszkiwały wspólnie w tym domu z dwojgiem dzieci do 2013r. bo kilka miesięcy przed rozwodem, który nastąpił w tym samym roku, powód wyprowadził się z domu do aktualnej małżonki. W sprawie rozwodowej strony nie wnosiły o podział majątku wspólnego, ani też nie ustaliły sposobu korzystania z tego domu, a miejsce zamieszkania dzieci zostało ustalone przy matce. Pozwana od tego czasu stale zamieszkuje w tym domu razem z dziećmi. Córka stron K. jest uczennicą Liceum w C., a syn K. studiuje w B., dokąd dojeżdża na zajęcia z C.. To pozwana utrzymuje ten dom w całości, robi bieżące opłaty, opłaca też podatki. Stara się utrzymać ten dom w dobrym stanie. Poniosła też koszty związane z wymianą pieca grzewczego, pracami zabezpieczającymi w piwnicy, wymianą drzwi wejściowych i innych sprzętów. Przyznała, że w Sądzie Rejonowym w Chełmnie toczy się sprawa o podział majątku. Dopiero podczas tej sprawy dowiedziała się, że nie jest współwłaścicielem tego domu. Wtedy też zaproponowała powodowi zawarcie ugody polegającej na tym, że prawo własności tego domu zostanie przyznane pozwanej z obowiązkiem spłaty na rzecz powoda, jednak on na tą propozycję nie wyraził zgody. W związku z tym, że w tej sprawie strony nie mogły dojść do porozumienia, to powód zaczął pozwanej utrudniać życie. Przestał łożyć zasądzone na rzecz dzieci alimenty, zerwał z nimi kontakty, zniszczył drzwi wejściowe do domu. Oprócz tego złożył pozew o eksmisję pozwanej z tej nieruchomości. Ponadto pozwana podała, że mieszka w tym domu ze względu na dzieci i brak środków na zakup mieszkania. Jej zdaniem żądanie powoda odszkodowania za mieszkanie pozwanej z dziećmi stron jest niestosowne i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Na rozprawie w dniu 10.02.2017r. powód podtrzymał żądanie zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kwoty 90.000,00zł z tym, że rozszerzył okres kiedy pozwana zajmuje tą nieruchomość do momentu wyprowadzenia się z tego domu. Natomiast pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

(protokół z rozprawy z dnia 10.02.2017r. k. 60 i 61)

W kolejnym piśmie procesowym z dnia 17.02.2017r. (k. 62 i 63) pozwana nadal wносиła o oddalenie powództwa i zawieszenie postępowania. Zakwestionowała kwotę miesięcznego czynszu wskazaną przez powoda, podając, że zajmuje z dziećmi tylko 4 pokoje, kuchnię łazienkę tj. łączną powierzchnię 110m<sup>2</sup>. Ponadto korzysta ze spiżarki i garażu. Podała, że zasięgała informacji o wysokości kosztów najmu świeżo wyremontowanego, w pełni wyposażonego, luksusowego mieszkania C. i dowiedziała się, że jest to koszt maksymalnie 2.000zł wraz z opłatami za media, w tym

te opłaty to kwota 800zł. Koszt wynajmu innego dużego mieszkania jej zdaniem oscyluje w granicach od 600 do 800zł. miesięcznie. Podała, że świadomie nie zdecydowała się na wynajem mieszkania, bo to był dla niej za duży koszt. Wskazała, że z uwagi na to, że strony dokonywały zakupów sprzętu AGD i pieca kilkanaście lat temu, powstała konieczność wymiany tego sprzętu, a przede wszystkim zakupu nowego pieca aby ogrzać dom. Musiała też zakupić nowe drzwi wejściowe, bo te poprzednie zniszczył powód, a także musiała zabezpieczyć cieknący taras. W tej sytuacji poniosła koszty w kwocie 10.000zł. Przyznała, że w marcu 2014r. powód przysłał jej propozycję umowy najmu domu, ale uznała to za nierealne i niezgodne z zasadami współżycia społecznego. W ogóle nie zareagowała na to.

Postanowieniem z dnia 3 marca 2017r. (k. 81) Sąd Okręgowy w Toruniu oddalił wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania.

W kolejnym piśmie procesowym z dnia 23.02.2017r. (k. 77 i 78) powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko dodatkowo podając, że z uwagi na znaczne zniszczenia spowodowane zaniedbaniem przez pozwaną w jego domu powiększył kwotę odszkodowania za każdy miesiąc z wcześniej proponowanej kwoty 2.000zł. wynikającej z projektu umowy najmu mieszkania z dnia 1.02.2014r. do kwoty 2.500zł. przez okres 36 miesięcy, co daje łącznie żadaną kwotę 90.000zł. Ponadto podkreślił, że pozwana korzysta z domu o powierzchni 320m<sup>2</sup> po wliczeniu niewykończonego poddasza użytkowego, powierzchnię mieszkalną, pomieszczenia rekreacyjne w piwnicy i garaż na 2 samochody. Dom jest energooszczędny i wyposażony w ogrzewanie gazem ziemnym i znajduje się na działce o powierzchni 900m<sup>2</sup>.

W dalszym piśmie procesowym z dnia 27.03.2017r. (k. 83) powód wskazał, że okres jego żądania z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z jego domu biegnie od września 2013r. do chwili złożenia tego pisma tj. do marca 2017r. co łącznie daje 41 miesięcy, a wpływ kolejnych miesięcy spowodowuje kolejne jego roszczenie wobec pozwanej aż do chwili opuszczenia przez nią przedmiotowej nieruchomości. Nie zmienił jednak wysokości żądanej kwoty.

Na rozprawie w dniu 2.06.2017r. powód sprecyzował, że domaga się naliczenia żądanej kwoty poczynając od marca 2014r. choć nie do końca akceptuje to, że pozwana do końca lutego 2014r. zamieszkiwała w tym domu nieodpłatnie. Pozwana nadal wносиła o oddalenie powództwa.

(protokół z rozprawy z dnia 7.03.2017r. k. 94 i 95)

Do końca procesu strony podtrzymywały swoje stanowiska.

### **Sąd ustalił co następuje:**

S. B. i J. B. (1) zawarli związek małżeński dnia 25 grudnia 1995r. w R.. Z tego małżeństwa urodziło się dwoje dzieci: syn K. B. (1) dnia 2.08.1996r. i K. B. (2) dnia 15.02.2000r.

(dowód: wyrok rozwodowy k. 45)

W trakcie trwania małżeństwa powód otrzymał w darowiźnie od swoich rodziców i brata pieniądze do majątku odrębnego, za które dnia 2.03.1998r. zakupił nieruchomość gruntową oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,0607ha przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działka ta była zabudowana domem w stanie surowym, który trzeba było wykończyć. Pozwana w ramach prac wykończeniowych poczyniła nakłady na ten dom z własnych środków. Strony zamieszkiwały w tym domu razem od 1999r. do 2013r. Choć już na kilka miesięcy wcześniej powód rzadko bywał w domu, bo pracował w innym mieście, gdzie zamieszkiwał w mieszkaniu służbowym. Następnie w 2013r. wystąpił do Sądu Okręgowego w Toruniu z powództwem o rozwód. Sąd Okręgowy w Toruniu wyrokiem z dnia 7.08.2013r. w sprawie (...) rozwiązał związek małżeński S. B. z J. B. (1) przez rozwód bez orzekania o winie i zobowiązał powoda do lożenia na utrzymanie swoich małoletnich dzieci alimenty w łącznej kwocie 1.300zł. miesięcznie.

(dowód: wyrok rozwodowy k. 45, odpis zwykły księgi wieczystej k. 5 i 6, zezn. powoda S. B. k. 94v ).

Pozwana J. B. (1) wraz z dziećmi stron nadal zamieszkiwała w domu powoda przy ul. (...) w C., nie uiszczając z tego tytułu żadnego czynszu najmu. S. B. wielokrotnie informował pozwaną o tym, że planuje sprzedać ten dom i dlatego powinna go opuścić. Pozwana jednak na to nie reagowała. Konflikt między stronami narastał. Z upływem czasu powód nie miał dostępu do swojego domu, bo każdy jego przyjazd tam kończył się interwencją policji. W tej sytuacji w lutym 2014r. powód wystąpił do Sądu Rejonowego w Chełmnie z wnioskiem o podział majątku wspólnego. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą INs 63/14. W tej sprawie padały propozycje ugodowego zakończenia sporu, jednak do ugody nie dochodziło. Został też dopuszczony dowód z opinii biegłego. Z momentem złożenia wniosku o podział majątku wspólnego, relacje między stronami znacznie się pogorszyły. W żadnym zakresie strony nie były w stanie dojść do porozumienia.

W związku z tym w lutym 2014r. S. B. przesłał pozwanej projekt umowy najmu lokalu użytkowego tj. domu przy ul. (...) w C. z dnia 1.02.2014r, w którym przedstawił warunki umowy najmu, a w szczególności określił czynsz najmu tego domu na kwotę 2.000zł. miesięcznie, którą pozwana winna mu uiszczać od 1.02.2014r. z obowiązkiem ponoszenia także opłat za media. Nadał tą przesyłkę jako poleconą. Pozwana otrzymała ten projekt umowy, ale całkowicie go zbagatelizowała. Nadal zamieszkiwała w tym domu nie uiszczając czynszu najmu. Powód zanim ustalił kwotę czynszu najmu robił rozeznanie lokalnego rynku. Tą umową zamierzał uregulować zasady użytkowania domu przez pozwaną, skoro nie chciała się z niego wyprowadzić.

(dowód: projekt umowy najmu z dnia 1.02.2014r. k. 57 – 59, dowód nadania przesyłki k. 80, potwierdzenie odbioru k. 79, zezn. powoda S. B. k. 94 i 95, zezn. pozwanej J. B. k. 96)

Z uwagi na brak reakcji pozwanej na jego propozycje, S. B. w maju 2014r. wystąpił do Sądu Rejonowego w Chełmnie z pozwem przeciwko J. B. (1) i K. B. (1) o eksmisję. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą IC 454/14. Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2015r. Sąd Rejonowy w Chełmnie oddalił powództwo S. B. o eksmisję pozwanej i dzieci stron.

(dowód: kopia pozwu k. 52 i wezwanie k. 52v, kopia wyroku w sprawie IC 454/14 k. 93)

Konflikt między stronami był coraz większy. Pozwana w 2015r. złożyła do komornika wnioski o wszczęcie egzekucji alimentów od S. B. na dzieci stron orzeczonych wyrokiem Sądu Okręgowego w Toruniu w sprawie o rozwód. Ponadto złożyła do Komendy Powiatowej Policji w C. zawiadomienie o popełnieniu przez S. B. przestępstwa na jej szkodę poprzez ukrycie dokumentów pojazdu F. (...). W tej sprawie toczyło się dochodzenie z art. 276 k.k. Sprawa o podział majątku nadal się toczyła. Strony w tej sprawie zostały przez Sąd skierowane do mediacji, w której wzięły udział w 2016r. Jednak ona nie doprowadziła do zawarcia ugody.

(dowód: pismo komornika k. 92, pismo z KPP k. 51, protokół z przebiegu mediacji k. 20)

Nieruchomość na której cały czas po rozwodzie stron zamieszkiwała pozwana z dziećmi stron stanowi własność powoda. Jest to działka nr (...) o powierzchni 0,0607ha zabudowana murem budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej parterowy z nieużytkowym poddaszem, całkowicie podpiwniczony z garażem na poziomie piwnicy. Przy budowie tego domu zastosowano tradycyjną murem technologię budowy. Powierzchnia użytkowa tego domu to 104,60m<sup>2</sup>. Powierzchnia ta obejmuje jedynie pomieszczenia na parterze tj. 3 pokoje oraz salon, kuchnię, łazienkę, hall i WC niewykończone. Do powierzchni użytkowej nie można zaliczyć pomieszczeń piwnicznych i niewykończonych pomieszczeń na poddaszu budynku. To poddasze jest jeszcze w stanie surowym. Znajdują się tam 2 pokoje, hall, komunikacja, schowek, pralnia i suszarnia, a w piwnicy jest komunikacja, spiżarnia, garaż, kotłownia i dwa pomieszczenia piwniczne. Dom jest zlokalizowany w południowo – zachodniej peryferyjnej części C. na Osiedlu 750-lecia. Sąsiedztwo stanowi zabudowa jednorodzinna.

(dowód: opinia biegłego R. B. k. 104 –114)

W między czasie ostatecznie doszło do zakończenia przed Sądem Rejonowym w Chełmnie sprawy o podział majątku wspólnego. Strony dnia 23.08.2017r. zawarły ugodę, mocą której między innymi J. B. (1) zobowiązała się opuścić, opróżnić i wydać S. B. nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym położoną w C. przy ul. (...) do dnia 30 listopada

2017r. Ponadto S. B. zobowiązał się zapłacić J. B. (1) tytułem zwrotu nakładów z majątku wspólnego na majątek odrębny kwotę 115.000zł. w 2 ratach tj. pierwsza rata w wysokości 20.000zł. do dnia 30.01.2018r. a 2 rata w wysokości 95.000zł. do dnia 31.08.2018r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności tych rat, a ponadto zobowiązał się, że w przypadku wcześniejszej sprzedaży tej nieruchomości, wcześniej też zapłaci kwotę 95.000zł.

(dowód: kopia ugody k. 149-151)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów zgromadzonych w sprawie, opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości oraz na podstawie zeznań stron, głównie jednak zeznań powoda

Z wiarygodne Sąd uznał zarówno wszystkie dokumenty urzędowe jak i prywatne, których domniemanie autentyczności wynikające z art. 245 k.p.c. a w odniesieniu do dokumentów urzędowych również zgodności z prawdą - wynikające z art. 244 k.p.c. - nie zostały podważone.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda jako częściowo zgodnym z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym. Zeznaniom pozwanej dla wiary tylko w takim zakresie w jakim są one zgodne z ustalonym stanem faktycznym w sprawie.

Kluczowe znaczenie dla sprawy miała opinia sporządzona przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. B. (2) jeśli chodzi o ustalenie kwoty jaką pozwana winna zapłacić powodowi.

Sąd w pełni podzielił opinię pisemną biegłego R. B. (2) oraz jego ustną opinię uzupełniającą. Obie opinie były rzeczowe, spójne, logiczne i nie budzące żadnych wątpliwości. Nie zawierały one w sobie sprzeczności. Biegły w ustnej opinii uzupełniającej wyczerpująco przedstawił wszystkie wątpliwości i zastrzeżenia, które zgłosił pełnomocnik pozwanej.

W niniejszej sprawie sporne jest czy pozwana wyrządziła powodowi szkodę i w jakiej wysokości.

Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Bezspornym w sprawie pozostawało to, że dom przy ul. (...) w C. stanowiący własność powoda po rozwiązaniu ich małżeństwa od września 2013r. zajmowała pozwana J. B. (1) bez żadnej umowy, a ztem zajmując go pozwana wyrządziła powodowi szkodę, bo z tego tytułu nie uiszczała żadnej opłaty.

Zgodnie z art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać w najem rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W niniejszej sprawie do zawarcia umowy najmu nie doszło, bo pozwana nie reagowała na propozycję zawarcia takiej umowy.

Gdyby zajmowała inny lokal miałyby obowiązek uiszczać czynsz z tytułu umowy najmu lokalu. J. B. (1) nie przyjmowała do wiadomości, że taki obowiązek spoczywa na niej w obecnej jej sytuacji, gdzie zajmuje dom należący do powoda.

Nie ulega żadnej wątpliwości w niniejszej sprawie, że pozwana wyrządziła powodowi szkodę, bo korzystając z jego domu bez żadnej umowy nie przekazując mu żadnego czynszu. Uniemożliwiła mu dostęp do tego domu i swobodne nim rozporządzanie. W pierwszym okresie po wydaniu przez Sąd Okręgowy w Toruniu w sprawie (...) wyroku rozwiązującego małżeństwo stron w dniu 7 sierpnia 2013r. który się uprawomocnił z dniem 28.08.2013r. strony jeszcze dyskutowały co do dalszych losów tej nieruchomości. S. B. sygnalizował pozwanej, że zamierza sprzedać ten dom i ona musi się wyprowadzić, w przeciwnym razie będzie zobowiązana przekazywać mu czynsz za wynajem tego domu. Pozwana jednak nie przyjmowała tego do wiadomości i bagatelizowała całą sytuację. Ostatecznie powód widząc swoją bezsilność, zaczął podejmować radykalne działania, które miały doprowadzić do rozwiązania tej sprawy. Po pierwsze w miesiącu lutym 2014r. już sprecyzował swoje stanowisko co do tego domu przesyłając pozwanej projekt

umowy najmu z dnia 1.02.2014r. w której dokładnie określił warunki najmu tego domu. Określił kwotę czynszu najmu na 2.000zł. oraz pozostałe obowiązki jakie mają spoczywać na pozwanej. Na potwierdzenie tego złożył do akt kopię projektu umowy z dnia 1.02.2017r. (k. 37-39) oraz dowód potwierdzający nadanie tego projektu (k. 80) i dowód odbioru tej umowy przez pozwaną w dniu 13.02.2014r. (k. 79). Pozwana w swoich zeznaniach przyznała, że otrzymała projekt umowy, jednak nie potraktowała go poważnie. Z uwagi na takie stanowisko pozwanej, S. B. wystąpił dnia 29.05.2014r. do Sądu Rejonowego w Chełmnie z powództwem o eksmisję pozwanej. (k. 52) Jeszcze wcześniej bo w lutym 2014r. wystąpił do Sądu Rejonowego w Chełmnie z wnioskiem podział majątku wspólnego. Wszystkie te działania były nieskuteczne. Doszło do tego, że aby dostać się do swojej nieruchomości musiał wzywać policję na interwencję. W związku z tym Sąd przyjął, że pozwana od miesiąca marca 2014r. korzystała z nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny położonej w C. przy ul. (...) stanowiącej własność powoda bez żadnej umowy i w związku z tym winna ona ponosić co miesiąc z tego tytułu koszty w postaci czynszu najmu. Biegły z zakresu szacowania nieruchomości w swojej opinii wyliczył wysokość czynszu najmu. Ten czynsz był niezmienny i w okresie od miesiąca marca 2014r. aż do czerwca 2017r. wynosił 1.637zł. miesięcznie. Biegły wyliczył, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda od dnia 1.10.2013r. do dnia 17.07.2017r. tj. dnia sporządzenia opinii wynosi 74.563,00zł.

Biegły dokonując określenia czynszu najmu zastosował metodę porównywania parami biorąc pod uwagę rodzaj nieruchomości i dostępność danych z rynku najmu nieruchomości. Sąd uznał tą metodę za słuszną do wyliczenia czynszu. Biorąc pod uwagę specyfikę rynku (...) ta metoda jest optymalna. Podejście porównawcze polega na określeniu wysokości czynszu przy założeniu, że wartość ta odpowiada stawce czynszu, jaki uzyskano za lokale podobne, które były przedmiotem najmu. W swojej opinii biegły dokładnie przedstawił procedurę swojego działania. Podkreślił, że rynek najmu nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny na terenie C. jest słabo rozwinięty i dlatego do sporządzenia opinii rozszerzył rynek i analizą objął rynek porównywalnych okolicznych miast województwa (...). Przeanalizował 5 transakcji najmu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinny. Wskazał, że stawka czynszu wahała się od 10,71zł. do 20,55zł. za 1m<sup>2</sup> i przyjął jako stawkę czynszu kwotę 15,65zł. za 1m<sup>2</sup>. jako średnia dla badanych budynków. Podał też, że po przeprowadzeniu badania rynku ustalił, iż w okresie objętym opinią tj. od 1.10.2013r. do 17.07.2017r. stawki czynszu były ustabilizowane. Wskazał też na k. 16 swojej opinii jakie cechy rynkowe brał pod uwagę przy ustalaniu wysokości czynszu najmu. Wskazał konkretne nieruchomości które zostały objęte badaniem tj. dom w C., w G. D. i w K.. Podał, że do obliczenia czynszu wziął pod uwagę jedynie powierzchnię użytkową domu przy ul. (...) w C., mimo, że dom ten ma znacznie większą powierzchnię. Przy wyliczeniu stawki czynszu natomiast nie wziął pod uwagę nakładów poczynionych przez pozwaną na ten dom, bo to nie było to przedmiotem tego postępowania. Ostatecznie biegły wyliczył, że miesięczna stawka czynszu dla domu pozwanego wynosi 1.637,00zł. W związku z tym, że Sąd w całości uwzględnił dane zawarte w opinii biegłego jako rzetelne, to na jej podstawie wyliczył odszkodowanie. Wziął pod uwagę fakt, że powód w trakcie procesu modyfikował okresy, od których należy liczyć jego żądanie i ostatecznie podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 2 czerwca 2017r. wskazał, że należy liczyć czynsz od marca 2014r. jak podał do chwili obecnej. Sąd uznał, że okres poprzedzający tj. od czasu orzeczenia rozwodu tj. od września 2013r. do końca lutego 2014r. był okresem bezpłatnego użyczenia tej nieruchomości pozwanej przez powoda, bo jeszcze wtedy nie podjął on konkretnych kroków. Natomiast w lutym 2014r. przesłał on pozwanej projekt umowy najmu, z konkretnymi żądaniem co do wysokości czynszu i dlatego Sąd przyjął, że czas do naliczania czynszu biegnie od początku marca 2014r. W trakcie trwania procesu powód domagał się naliczania czynszu za dalszy okres już w trakcie trwania procesu, dlatego Sąd przyjął jako datę końcową naliczania czynszu dzień wyrokowania w niniejszej sprawie tj. 30 listopada 2017r. Ta data jest też tożsama z datą, do której pozwana miała opuścić dom powoda wynikająca z ugody zawartej przez strony przed Sądem Rejonowym w Chełmnie z dnia 23.08.2017r. w sprawie INs 63/14.

Przemawiała też za tym postawa pozwanej, która mimo, że pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 27.09.2016r. a więc ponad rok temu, ona nadal do zamknięcia rozprawy zajmowała ten dom bez żadnej umowy i nie przekazała powodowi żadnych kwot z tego tytułu, mimo, że знаła wysokość jego żądania w niniejszej sprawie. Z tego też względu kwotę zasądzoną 73.665,00zł. Sąd obliczył w ten sposób, że pomnożył 45 m-cy jakie upłynęły od 1.03.2014r. tj. od kiedy powód domagał się naliczenia czynszu do końca listopada 2017r. tj. do dnia wyrokowania w

tej sprawie przez kwotę 1.637zł. stanowiącą czynsz najmu za 1 miesiąc. W rozbiciu na poszczególne lata wygląda to tak, że za rok 2014r. pozwana winna zapłacić powodowi – za 10 m-cy 16.370zł, za cały rok 2015 – 19.644, za cały rok 2016 – 19.644 i za 11 m-cy 2017r. – 18.007zł. co łącznie daje kwotę 73.665,00zł.

Wprawdzie biegły wskazał w swojej opinii inną kwotę, bo 74.562,71zł. ale też był to inny okres naliczania tj. dodatkowo 6 m-cy za okres od października 2013r. do końca lutego 2014r. zaś w 2017r. tylko pełne 6 m-cy i 17 dni miesiąca lipca, ale w tym zakresie powód się nie domagał zasądzenia odszkodowania.

Skoro zasądzona kwota jest wynikiem sumy miesięcznych czynszów najmu za 45 m-cy, za okres który wskazywał powód, to w pozostałym zakresie powództwo należało oddalić.

Powód wygrał proces w 81,6%, a przegrał w 18,4% i w tej części powinien on zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty zastępstwa procesowego. Na te koszty składa się kwota 3.617zł. kosztów zastępstwa procesowego plus opłata skarbową od pełnomocnictwa przy wartości przedmiotu sporu tj.  $18,4\% \times 3.617zł. = 665,50zł.$  Taką też kwotę S. B. winien zwrócić pozwanej tytułem części kosztów procesu jakie poniosła. Jednakże Sąd uznał, że w przypadku powoda znajduje zastosowanie przepis art. 102 k.p.c. bo zachodzi wypadek szczególnej wagi. Przede wszystkim trzeba podkreślić, że przegrał on sprawę tylko w niewielkim zakresie. Wprawdzie posiada on dochody z tytułu zatrudnienia, jednak jego wynagrodzenie za pracę jest obciążone zajęciem komorniczym w związku z płatnością alimentów. Ponadto powód zgłaszał, że mimo zapisu ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w Chełmnie z dnia 23.08.2018r. gdzie J. B. (1) zobowiązała się do dnia 30.09.2017r. cofnąć wniosek egzekucyjny, do dnia rozprawy w dniu 17 listopada 2017r. jeszcze tego nie uczyniła, a to naraża powoda na dalsze koszty postępowania egzekucyjnego. Ponadto Sąd uwzględnił także zobowiązania finansowe powoda wobec pozwanej wynikające z tej ugody, gdzie kwotę 20.000zł. musi uiścić już do dnia 30 stycznia 2018r. Z tych względów postanowił nie obciążać powoda obowiązkiem zwrotu pozwanej poniesionej przez nią części kosztów zastępstwa procesowego. Z tych względów orzeczono jak w pkt. 4 wyroku.

Co do kosztów sądowych, to wynoszą one w niniejszej sprawie 6.383,62zł. Na nie składa się nieuiszczona opłata od pozwu w kwocie 4.500zł. oraz wydatki związane ze sporządzeniem przez biegłego opinii w kwocie 1.883,62zł. Skoro pozwana przegrała proces w zdecydowanej części, to ona powinna ponieść w tej części koszty sądowe. Zatem  $81,4\% \times 6.383,62zł = 5.196,3zł.$

Jednakże Sąd w przypadku pozwanej postanowił nie obciążać jej obowiązkiem uiszczenia tych kosztów. Wprawdzie pozwana pracuje i otrzymuje stałe wynagrodzenie, ale na utrzymaniu ma dwoje dzieci tj. 17 letnią córkę- uczennicę I klasy Liceum Ogólnokształcącego w T. i studiującego w systemie stacjonarnym syna, który na uczelnię w B. codziennie dojeżdża z C.. Co za tym idzie ponosi z tego tytułu duże koszty, mimo, że dysponuje też zasądzonymi od powoda alimentami na te dzieci w kwocie łącznej 1.300zł. Oprócz tego jak wynika z ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w Chełmnie w sprawie INs 63/14 pozwana zobowiązała się opróżnić i wydać nieruchomość powodowi w terminie do dnia 30.11.2017r. W związku z tym musi ponieść dodatkowe koszty wynajmu jakiegoś lokalu, w którym razem z dziećmi zamieszka po opuszczeniu domu powoda. W tej sytuacji uiszczenie kwoty 5.196,30zł. przekroczy jej możliwości i będzie to z uszczerbkiem dla utrzymania rodziny.

Powód na początku procesu został zwolniony od kosztów sądowych i biorąc pod uwagę wyżej opisaną jego sytuację materialną, Sąd postanowił to postanowienie utrzymać w mocy.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd uznał, że nieuiszczonymi przez strony kosztami sądowymi obciąży Skarb Państwa i dlatego orzekł jak w pkt. 3 wyroku.