

Sygn. akt I C 835/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant st. sekr. sąd. Bożena Czajkowska

Po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2016 r. w Toruniu.

sprawy z powództwa

**M. L.**

przeciwko:

**J. G. (1)**

o:

zapłatę

orzeka:

I. zasądza od pozwanej J. G. (1) na rzecz powoda M. L. kwotę 6.000 zł (sześć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 1.000 zł od dnia 2 maja 2013r.,
- od kwoty 1.000 zł od dnia 2 czerwca 2013r.,
- od kwoty 1.000 zł od dnia 2 lipca 2013r.,
- od kwoty 1.000 zł od dnia 2 sierpnia 2013r.,
- od kwoty 1.000 zł od dnia 2 września 2013r.,
- od kwoty 1.000 zł od dnia 2 października 2013r.,

do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.050 zł (tysiąc pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 36,46 zł (trzydzieści sześć złotych czterdzieści sześć groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków;

V. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 36,46 zł (trzydzieści sześć złotych czterdzieści sześć groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 maja 2015r. M. L. wniósł o zasądzenie od J. G. (1) kwoty 12.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 2.000 zł od dnia 2 maja 2013r.
- od kwoty 2.000 zł od dnia 2 czerwca 2013r.
- od kwoty 2.000 zł od dnia 2 lipca 2013r.
- od kwoty 2.000 zł od dnia 2 sierpnia 2013r.
- od kwoty 2.000 zł od dnia 2 września 2013r.
- od kwoty 2.000 zł od dnia 2 października 2013r.

do dnia zapłaty tytułem korzystania z lokalu powoda bez tytułu prawnego oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość jest zabudowana domem mieszkalnym. Początkowo strony pozostawały w nieformalnym związku, związek się rozpadł, powód poprosił pozwaną, aby ta wyprowadziła się do dnia 30 kwietnia 2013r. Pozwana nie opuściła nieruchomości powoda. Powód dochodzi odszkodowania odpowiadającego wartości rynkowej czynszu najmu za okres od 1 maja 2013r. do 31 października 2013r., po dwa tysiące za każdy miesiąc.

W odpowiedzi na pozew J. G. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że zamieszkuje w spornej nieruchomości od chwili jej zasiedlenia, początkowo wraz z powodem, po wyprowadzce powoda ze wspólnym dzieckiem stron. Powód korzysta z nieruchomości, przebywając w niej nierzadko ze swoimi znajomymi oraz kolejnymi partnerkami. Z domu, chociaż rzadko, korzystają jego rodzice. Pozwana zamieszkuje tam z konieczności, wychowując syna stron. Z uwagi na niechęć powoda do rozliczenia przez pozwaną pieniędzy w budowę i wyposażenie domu, nie ma ona możliwości finansowych aby nabyć inna nieruchomość, w której z dzieckiem mogłaby zamieszkać. Nadto pozwana podniosła zarzut nadużywania prawa przez powoda w oparciu o treść art. 5 k.c. Pozwana mieszkając w G. była posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, a więc nie była zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Nadto pozwana brała czynny udział w pracach związanych z budową domu, organizowała prace na terenie budowy, nadzorowała ich postęp, współpracowała z fachowcami, rozliczała sprawy finansowe, zajmowała się zakupem materiałów do budowy, dowoziła i odwoziła pracowników na teren budowy. Dokonywała zakupów w własnych środkach finansowych. Zakupiła główne elementy wyposażenia: lodówkę, meble kuchenne, elementy łazienkowe itp. Pozwany utrudniał korzystanie z nieruchomości odłączając licznik wody, odcinając dopływ wody na posesję, zdjął licznik energii elektrycznej i założył licznik tzw. licznik przedpłatowy. Pozwana zmuszona była prosić sąsiadów o użyczenie podstawowych mediów (woda, prąd).

Z ostrożności procesowej wskazała, że adekwatną kwotą za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości byłaby kwota 1.000 zł, pomniejszona o połowę do kwoty 500 zł, z uwagi na zamieszkiwanie w lokalu syna stron.

Pismem z dnia 16 września 2015r. powód zaprzeczył, aby pozwana kiedykolwiek była posiadaczem samoistnym nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Powód zaprzeczył, aby on lub jego rodzice kiedykolwiek korzystali ze spornej nieruchomości. Powód na stałe mieszka i pracuje w W..

Dalej strony wносиły i wywodziły jak w sentencji.

**Sąd ustalił, co następuje:**

M. L. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość jest zabudowana domem mieszkalnym.

Okoliczność bezsporna.

Przez wiele lat strony pozostawały w nieformalnym związku, związek zakończył się z początkiem września 2012r.

J. G. (1) zamieszkała w G. 1 maja 2010r. Syn stron L. urodził się w dniu (...).

M. L. od 2004r. pracuje w W.. Początkowo do T., a później do G. przyjeżdżał tylko na weekendy.

Z początkiem września 2012r. M. L. wyprowadził się z G.. Wyprowadzając się wyraził zgodę, aby J. G. (1) wraz z synem stron nadal mieszkali w spornej nieruchomości, bez ponoszenia kosztów związanych wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości.

Okoliczność bezsporna.

Obecnie, gdy powód przyjeżdża, aby zobaczyć się z synem nocuje u rodziców w T.. Od września 2012r. maksymalnie dwa razy nocował w G..

Okoliczność bezsporna.

Pozwany w W. wynajmuje mieszkanie, spłaca dwa kredyty zaciągnięte w związku z budową domu w G. na łączną kwotę 4.500 zł – 4.800 zł (jeden z kredytów zaciągnięty został we frankach szwajcarskich)

Dowód: przesłuchanie powoda k. 180-181

Pismem z dnia 22 kwietnia 2013r., doręczonym J. G. (1) w dniu 26 kwietnia 2013r., M. L. wystosował „prośbę o opuszczenie lokalu”. W piśmie wskazał, że z uwagi na brak wielokrotnych ustnych próśb odnośnie wyprowadzki, zwraca się z prośbą do J. G. (1), aby opuściła zajmowany lokal w miejscowości G. przy ul. (...) nie później niż do 30 kwietnia 2013r., którego powód jest właścicielem. Równocześnie poinformował pozwaną, że od dnia 1 maja 2013r., w przypadku nieopuszczenia lokalu naliczać będzie wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu oraz miesięczne opłaty najmu w kwocie 2.000 zł.

Dowód: pism o z dnia 22.04.2013r. z dowodem doręczenia k. 14

J. G. (1) nie wyprowadziła się z G.. W nieruchomości przy ul. (...) w G. mieszkała sama z synem.

Okoliczność bezsporna.

Do kwietnia 2013r. J. G. (1) nie ponosiła kosztów związanych ze zużyciem wody i energii elektrycznej.

Dowód: przesłuchanie powoda k. 180v

przesłuchanie pozwanej k. 181v

Od 25 kwietnia 2013r. w G. przy ul. (...) zmieniony został sposób rozliczania opłat za zużycie energii elektrycznej. M. L. wystąpił do dostawcy energii o zmianę licznika na przedpłatowy. J. G. (1) przez znajomości w energetyce załatwiła kartę do licznika. J. G. (1) wykupiła prąd za łączną kwotę 159 zł. Wykupiony prąd został zablokowany.

W dniu 2 maja 2013r. M. L. poinformował J. G. (1) o wymianie licznika.

J. G. (1) za 300 zł kupiła kabel i pociągnęła prąd z sąsiedniej posesji. Z prądu od sąsiada korzystała do 20 grudnia 2013r.

W dniu 7 maja 2013r. J. G. (1) przestała mieć dostęp do bieżącej wody. Wodę podłączyła od sąsiada, węzłem ogrodowym. Taka sytuacja trwała do 20 grudnia 2013r. W tym czasie J. G. (1) mogła korzystać jedynie z zimnej wody.

Pod koniec listopada 2013r. J. G. (1) uruchomiła pompę ciepła, od tego czasu miała ciepłą wodę w kranie.

Dowód: przesłuchanie powoda k. 180 – 181v

przesłuchanie pozwanej k. 181v-183

W okresie od maja do października 2013r. M. L. płacił na rzecz małoletniego syna stron alimenty. W okresie maj - sierpień 2013r. po 500 zł, w kolejnych miesiącach początkowo po 1.500 zł, następnie od stycznia 2014r. po 900 zł. Nadto w tym okresie M. L. dobrowolnie opłacał prywatne ubezpieczenie medyczne małoletniego syna L..

Okoliczność bezsporna.

Latem 2013r. M. L. wystąpił do banku o wyrażenie zgody na „wakacje kredytowe”. Aby uzyskać zgodę banku musiały zostać wykonane przez pracownika banku zdjęcia nieruchomości, również wewnątrz budynku. Pracownik banku dwukrotnie przyjeżdżał na posesję powoda w G.. J. G. (1) uniemożliwiła mu wykonanie dokumentacji zdjęciowej.

Za każdą wizytę pracownika banku M. L. musiał zapłacić kilkaset złotych.

Okoliczność bezsporna.

J. G. (1) poczyniła nakłady na nieruchomość położoną w G. przy ul. (...). Nakłady nie zostały między stronami rozliczone.

Okoliczność bezsporna.

M. L. dochodzi od J. G. (1) zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) w G. od maja 2013r. do października 2013r.

Za okres od maja do października do 2013r. J. G. (1) nie zapłaciła na rzecz M. L. żadnej kwoty tytułem wynagrodzenia za korzystanie z lokalu.

Okoliczność bezsporna.

Nieruchomość przy ul. (...) w G. położona przy drodze osiedlowej o nawierzchni żwirowej. Do skrzyżowania z drogą prowadzącą do T. odległość wynosi 380 m, do siedziby gminy około 9 km, do centrum T. około 13 km.

Nieruchomość położona jest na osiedlu domów jednorodzinnych. Teren osiedla jest objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – strefa zurbanizowana, tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami. G. jako miejsce wynajmowania lokali mieszkalnych i całych nieruchomości jest jeszcze mało atrakcyjny. Naturalną konkurencją są nieruchomości w L. i B., z których można szybciej i wygodniej dojechać do centrum T..

Nieruchomość położna jest na osiedlu domów jednorodzinnych liczącym około 60 domów, otoczona jest przede wszystkim polami i lasami. W sąsiedztwie nie ma szkoły, sklepów, ośrodków zdrowia, usług. Wykluczone jest normalne funkcjonowanie bez samochodu.

Działka ma obszar 1.300 m<sup>2</sup> i nie jest zróżnicowana wysokościowo. Nieruchomość jest ogrodzona. Teren wokół budynku pokryty jest trawnikiem. Budynek mieszkalny jest parterowy, bez piwnic i poddasza. Mury wzniesiono z bloczków gazobetonowych (...), mury mają grubość 40 cm, dodatkowo budynek ocieplono wełną o grubości 10 cm. Elewację obłożono deskami. Nieruchomość podłączona jest do wodociągu gminnego, energii elektrycznej i

teletechniki. Nie ma możliwości podłączenia gazu. Ogrzewanie jest z pomp ciepła. Ścieki odprowadzane są do własnej oczyszczalni biologicznej. Budynek jest dobrze zaizolowany i w połączeniu z ogrzewaniem za pomocą pomp ciepła zużywa o wiele mniej energii na ogrzewanie i ciepłą wodę od budynków wniesionych w technologiach typowych w XXw.

Powierzchnia użytkowa budynku (bez kotłowni i garażu) wynosi 184,45 m<sup>2</sup>, z kotłownią i garażem 234,11 m<sup>2</sup>. W budynku znajduje się garaż, kotłownia, dwie garderoby, trzy pokoje, dwie łazienki, toaleta, jadalnia połączona z kuchnią i salonem, hol i przedsionek. Jedna łazienka jest niedokończona.

Budynek nie jest przystosowany do wynajmu poszczególnych pokoi. W przypadku najmu budynku kilku osobom szczególnie uciążliwe byłoby korzystanie z kuchni połączonej z jadalnią, holem i salonem.

Nieruchomość nie ma elementów zagospodarowania podnoszącego jej wartość.

W okresie od maja do października 2013r. z wynajmu nieruchomości można było uzyskać czysty czynsz w łącznej kwocie 10.020 zł, po 1.670 zł miesięcznie. Przy czym wyliczenia miesięcznego czynszu najmu zostały poczynione, tak jakby w tym okresie woda i prąd były w normalny sposób dostarczone do nieruchomości.

Czynsz nie zawiera podatku VAT i nie zawiera opłat eksploatacyjnych oraz opłat stałych.

Czynsz nie uwzględnia nakładów poniesionych przez J. G. (1) na nieruchomość.

Wysokość czynszu najmu została ustalona przy uwzględnieniu tego, że budynek nie został wykończony i w budynku nie została wykonana prawidłowa wentylacja.

Dowód: opinia biegłego k. 202-211v, 252-253

### **Sąd zważył, co następuje:**

Okoliczności faktyczne istotne dla niniejszego postępowania Sąd ustalił na podstawie zgodnych oświadczeń stron, opinii biegłego, zeznań świadków, przesłuchania stron oraz na podstawie art. 230 k.p.c.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu, albowiem były kompletne i jasne, wraz z pozostałymi dowodami tworzyły dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła w ocenie Sądu jakichkolwiek wątpliwości. Co więcej wiarygodność przedłożonych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że J. G. (1) wraz z małoletnim synem stron w okresie objętym pozwem mieszkała w spornej nieruchomości. J. G. (1) miała wiedzę, że M. L. jest jedynym właścicielem spornej nieruchomości.

M. L. nie mieszka w G., wyprowadził się we wrześniu 2012r. Maksymalnie dwukrotnie w spornym okresie nocował w G. przy ul. (...). Nikt poza pozwaną i małoletnim nie korzysta z nieruchomości. Rodzice powoda jedynie sporadycznie przyjeżdżali do G. po to, aby odwiedzić wnuka. Poza sporem pozostaje również okoliczność, że w okresie objętym pozwem pozwana we własnym zakresie musiała doprowadzić do nieruchomości prąd i wodę.

Tym samym Sąd dał wiarę zeznaniom świadków L. L. i I. L., którzy potwierdzili istotne dla sprawy okoliczności, które w ostateczności okazały się bezsporne. Również świadek M. D. przyznała, że powód wyprowadził się przed trzema laty. Od wielu lat mieszkał i pracował w W.. Świadek przyznała, że pozwana może swobodnie korzystać ze spornej nieruchomości. Świadek potwierdziła również, czemu powód nie zaprzeczał, że pozwana w spornym okresie miała problem z dostępem do wody i prądu.

Sąd dał wiarę również zeznaniom świadków J. G. (2), A. D. i S. D., co do zamieszkiwania pozwanej w spornej nieruchomości oraz problemów z wodą i prądem w okresie objętym pozwem. Okoliczności te nie były sporne.

Sąd dał wiarę zeznaniom stron w zakresie w jakim korespondowały z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym.

Kwestia sporna w niniejszym postępowaniu dotyczyła, czy powodowi od pozwanej należy się wynagrodzenie za okres od maja do października 2013r., jeżeli tak to w jakiej wysokości.

W ocenie Sądu, z materiału dowodowego wynika, że od września 2012r. do końca kwietnia 2013r. M. L. i J. G. (1) łączyła umowa użyczenia nieruchomości przy ul. (...) w G.. Jak wynika z zeznań stron pozwana do końca kwietnia 2013r., za zgodą powoda, mogła nieodpłatnie korzystać z nieruchomości powoda.

W ocenie Sądu do końca kwietnia 2013r. pozwana miała tytuł prawny do nieruchomości. Sytuacja uległa zmianie z dniem 1 maja 2013r. Pismem z dnia 22 kwietnia 2013r., doręczonym pozwanej w dniu 26 kwietnia 2016r., M. L. wypowiedział umowę użyczenia. Z dniem 1 maja 2013r. pozwana utraciła tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powoda. Od tego czasu winna płacić na rzecz powoda odszkodowanie za korzystanie z nieruchomości. Bez znaczenia pozostaje fakt, że we wcześniejszym procesie powód cofnął pozew o eksmisję pozwanej.

W myśl art. 18 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U2014.150 t.j.) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Przy czym określając wysokość należnego powodowi odszkodowania Sąd nie mógł pominąć faktu, że pozwana sama musiała doprowadzić do nieruchomości prąd i wodę.

W myśl art. 664 § 1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Brak wody i prądu z pewnością ograniczał przydatność nieruchomości do normalnego użytkowania, tym samym pozwana miałaby prawo żądania obniżenia czynszu za okres trwania wad. Wprawdzie pozwana okazała się osobą zaradną i doprowadziła wodę i prąd do posesji, jednakże to na właścicielu nieruchomości ciąży obowiązek zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości na okoliczność wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) w okresie od maja do października 2013r., ponieważ rozstrzygnięcie problemu wymagało wiadomości specjalnych.

Wyjaśnić należy, iż przepis art. 278 § 1 k.p.c. uprawnia Sąd do wezwania jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Sąd nie jest związany opinią biegłych i ocenia ją na równi z innymi środkami dowodowymi w ramach swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Ocenę opinii biegłych odróżniają jednak szczególne kryteria. Stanowią je: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłych, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonej w niej wniosków. Przedmiotem opinii nie jest bowiem przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji jak dowód na podstawie kryteriów prawdy i fałszu. Nie chodzi tu bowiem o kwestię wiarygodności lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości zawartego w opinii i jej uzasadnieniu rozumowania. Sąd ocenia dowód z

opinii biegłego nie tylko przez pryzmat jej wniosków końcowych, ale również w oparciu o dokumentację, na podstawie której została wydana.

W przedmiotowej sprawie Sąd uznał za przekonywującą opinię biegłego, ponieważ była ona logiczna i spójna oraz udzielała w wystarczającym stopniu odpowiedzi na pytanie ujęte w tezie postanowienia dopuszczającego ten dowód. Nie można także pominąć tego, że sporządzona została przez osobę posiadającą niepodważalną wiedzę dotyczącą dziedziny objętej zakresem przedmiotowym opinii. Biegły posiadał zatem wystarczającą wiedzę i doświadczenie, by móc w prawidłowy sposób odpowiedzieć na pytanie zawarte w tezie dowodowej. Należy też podkreślić, że biegły wskazał na podstawie jakiej metody przeprowadził opinię i wyjaśnił dlaczego zastosował właśnie tę metodę. Przed wydaniem opinii biegły poddał analizie rynek najmu lokali, dokonał oględzin spornego lokalu. Wydając opinię biegły wziął pod uwagę lokalizację lokalu oraz jego standard i funkcjonalność.

W tym stanie rzeczy uznać należało, że opinia jest konkretna i przekonywująca. W ocenie Sądu do rozstrzygnięcia sprawy nie było potrzeby dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego. Prowadziłyby to jedynie do przedłużenia postępowania. W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy był kompletny.

W ocenie Sądu pozwana winna za okres dochodzony pozwem uiszczać na rzecz powoda odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda. Przy czym wyliczoną przez biegłego kwotę należało pomniejszyć z uwagi na to, że w okresie od maja do października 2013r. nieruchomość miała wady, które ograniczały jej przydatność do użytku, do normalnego zamieszkiwania (a których biegły ostatecznie nie uwzględnił w wysokości ustalonego miesięcznego czynszu) .

Nadto nie bez znaczenia pozostawał fakt, że wraz z pozwaną w spornym okresie mieszkał małoletni syn stron. Wprawdzie powód płacił na rzecz dziecka co miesiąc alimenty, jednakże ich wysokość z pewnością uwzględniła fakt, że skoro dziecko mieszka w nieruchomości ojca, jego matka nie musi ponosić kosztów związanych z wynajmem innego lokalu mieszkalnego.

Tym samym w ocenie Sądu zasadnym było, aby ustalić wysokość miesięcznego odszkodowania za okres maj – październik 2013r. na poziomie kwoty 1.000 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 6.000 zł, w pozostałej części powództwo oddalił.

O odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 k.c., albowiem w piśmie z dnia 22 kwietnia 2013r. powód wskazał, że w przypadku nieopuszczenia przez pozwaną nieruchomości, począwszy od 1 maja 2013r. dochodzić będzie od pozwanej co miesiąc zapłaty.

Na marginesie należy wskazać, że Sąd w przedmiotowej sprawie nie zajmował się rozliczaniem nakładów poczynionych przez pozwaną na nieruchomość powoda. Pozwana będzie miała prawo ewentualnie dochodzić na drodze sądowej od powoda zwrotu poczynionych nakładów po opuszczeniu nieruchomości powoda. Strony mogą również rozliczyć nakłady i inne wzajemne zobowiązania w drodze ugody. Dlatego też Sąd oddalił wniosek pozwanej o rozszerzenie tezy dowodowej opinii biegłego sądowego.

Każda ze stron wygrała proces w równych częściach.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Koszty poniesione przez powoda to: 600 zł, opłaty od pozwu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 2.400 zł koszty zastępstwa procesowego, 1.500 zł zaliczka na poczet opinii biegłego, łącznie 4.517 zł.

Koszty poniesione przez pozwaną to: 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 2.400 zł koszty zastępstwa procesowego, łącznie 2.417 zł.

Pozwana winna zwrócić powodowi połowę kosztów związanych z opłatą od pozwu 300 zł oraz połowę kosztów związanych z wynagrodzeniem biegłego w kwocie 750 zł, łącznie 1.050 zł.

Nadto Sąd orzekł, że każda ze stron winna uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu połowę kosztów nieuiszczonych wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłego, w kwocie po 36,46 zł.