

Sygn. akt I C 2336/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Łukasz Wilkowski
Protokolant:	stażysta Sylwia Staniszevska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2017 roku w Płocku na rozprawie

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko G. S.

o zapłatę kwoty 700.000,00 zł

I. oddala powództwo;

I. zasądza od powoda B. S. na rzecz pozwanego G. S. kwotę 8.856,00 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych), obejmującą podatek VAT, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego świadczonego na rzecz powoda z urzędu przez adwokat A. B., prowadzącą Kancelarię Adwokacką w P..

II. odstępuje od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sygn. akt I C 2336/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 sierpnia 2015 roku skierowanym do Sądu Rejonowego w Płocku powód B. S. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwani G. S., M. S. (1) i M. W. zobowiązani są do zapłaty na jego rzecz kwoty 700.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami licząc od dnia zasądzenia żądanej kwoty oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu. W razie rozpoznania sprawy w postępowaniu zwykłym lub w razie skutecznego wniesienia przez pozwanych sprzeciwu wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 700.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami licząc od dnia zasądzenia żądanej kwoty oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu (k. 2).

Postanowieniem z dnia 08 września 2015 roku Sąd Rejonowy w Płocku stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Płocku (k. 7).

W piśmie z dnia 01 grudnia 2015 roku powód sprecyzował żądanie wskazując, iż jest nim objęta kwota 692.721,60 zł, wnosząc jednocześnie o zasądzenie żądanej kwoty od pozwanych solidarnie (k. 23).

Pozwani w odpowiedzi na pozew z dnia 08 stycznia 2016 roku nie uznali powództwa wnosząc o jego oddalenie w całości (k. 45 - 46).

Na rozprawie w dniu 11 lipca 2016 roku powód cofnął powództwo w stosunku do pozwanych M. S. (1) i M. W. (k. 140).

Postanowieniem z dnia 26 lipca 2016 roku Sąd Okręgowy w Płocku umorzył postępowanie w sprawie w stosunku do pozwanych M. S. (1) i M. W. (k. 145).

W toku dalszego procesu strony podtrzymały swoje wcześniejsze stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. były wyodrębnione dwa stanowiące odrębną od gruntu własność lokale mieszkalne. Właścicielami jednego z nich byli rodzice powoda i pozwanej - M. S. (2) i J. S., a właścicielami drugiego - dziadkowie stron. Następnie właścicielem lokalu, stanowiącego wcześniej własność dziadków stron stał się powód B. S.. W tym czasie nie było fizycznego podziału tych lokali na gruncie. W budynku znajdowała się jedna toaleta i łazienka, w lokalu stanowiącym własność dziadków stron. Budynek ten jest budynkiem parterowym, do którego były i są trzy wejścia: główne, boczne oraz przez taras (przesłuchanie powoda - k. 141 - 08:15 - 16:45).

Postanowieniem z dnia 13 października 2011 roku w sprawie sygn. akt I Ns 132/11 z wniosku B. S., G. S., L. S. i B. B. Sąd Rejonowy w Płocku dokonał działu spadku po M. S. (2) zmarłej w dniu 11 kwietnia 2002 roku w G., a ostatnio stale zamieszkałej w P. i po J. S. zmarłym w dniu (...) w P. i ostatnio stale tam zamieszkałym, w skład którego wchodzi lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość, oznaczony numerem 2 o powierzchni użytkowej 108,33 m.kw., z przynależną piwnicą, znajdujący się w budynku wielomieszkaniowym, położony w P. przy ul. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w Płocku urządzona jest księga wieczysta nr Kw (...) wraz z przynależnym do niego prawem współwłasności 1/2 części wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i prawem współwłasności 1/2 części działki gruntu, na której znajduje się budynek, objętej księgą wieczystą Kw nr (...) urządzoną w Sądzie Rejonowym w Płocku oraz dokonał zniesienia współwłasności wyżej opisanego składnika majątku spadkowego, w ten sposób, że:

1) wyodrębnił w opisanym wyżej domu mieszkalnym oznaczonym, jako lokal nr (...), stosownie do projektu podziału przedstawionego na planie podziału sporządzonego przez biegłego J. K. stanowiącego załącznik do opinii nr 2:

- lokal mieszkalny o powierzchni 56,77 m.kw., składający się z pokoju nr (...) o powierzchni 23,99 m.kw., pokoju nr (...) o powierzchni 32,78 m.kw. i oznaczył go numerem (...);

- lokal mieszkalny o powierzchni 51,70 m.kw., składający się z wiatrołapu nr 1 o powierzchni 2,10 m.kw, hallu nr 2 o powierzchni 20,50 m.kw., pokoju nr (...) o powierzchni 13,30 m.kw., pokoju nr (...) o powierzchni 15,80 m.kw. i oznaczył go numerem 2/2;

2) ustanowił odrębną własność lokali oznaczonych numerami (...);

3) przyznał na wyłączną własność B. S. lokal mieszkalny nr (...);

4) przyznał na współwłasność G. S. i B. B. lokal mieszkalny nr (...);

5) przynależne do opisanego wyżej lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) udziały w prawie współwłasności części wspólnych budynku i w prawie współwłasności działki gruntu, na której się znajduje budynek pozostawił na współwłasność G. S., B. B. i B. S.;

6) zasądził spłatę od B. S. na rzecz L. S.;

7) upoważnił B. S. do wykonania adaptacji lokalu nr (...) i G. S. do wykonania adaptacji lokalu nr (...) pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane w zakresie robót budowlanych, urządzeń sanitarnych, podziału instalacji wodno - kanalizacyjnej oraz przebudowy instalacji elektrycznej pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia energetyczne, w taki sposób, aby każdy z właścicieli posiadał swój licznik poboru energii elektrycznej i zużycia wody, w miejscu i sposób jak na planie - projekt podziału i w punkcie 6 opinii biegłego J. K.;

8) ustalił, iż koszty remontu i adaptacji lokalu nr (...) poniesie B. S., a lokalu nr (...) poniesie G. S. (postanowienie - k. 11 - 12).

Postanowienie to wydane zostało na zgodny wniosek stron, przy pełnej jego akceptacji również przez powoda i pozwanego i uprawomocniło się przed dniem 15 listopada 2011 roku (bezsporne).

Dla lokalu oznaczonego numerem (...) położonego w P. przy ul. (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Płocku księga wieczysta KW nr (...). W księdze tej jako współwłaściciele lokalu wpisani są G. S. i B. B. (1), a udział w nieruchomości wspólnej objętej KW (...) związany z własnością tego lokalu określony jest na 1/4 części (wydruk z KW (...) - k. 138 - 139).

Początkowo po wydaniu postanowienia działowego przez Sąd Rejonowy współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości próbowali się porozumieć w kwestii jej dalszych losów. Głównie dotyczyło to powoda i pozwanego. Powód chciał sprzedać posiadane przez siebie dwa lokale mieszkalne, lub je wynająć. Nadto proponował bratu zakup innego lokalu mieszkalnego, do którego ten mógłby się przeprowadzić i następnie sprzedaż całego budynku. Pozwany w tym czasie nie miał odrębnej łazienki i toalety, więc korzystał z tej znajdującej się w lokalu stanowiącym już własność powoda. Powód z kolei chciał załatwić sprawę polubownie, był przekonany że się porozumieją z bratem i dlatego pozwalał mu na korzystanie również ze swoich lokali (przesłuchanie powoda - k. 141 - 14:38 - 28:41).

W 2013 roku powstał spór pomiędzy B. S. i G. S. na tle korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Powód zgłosił się wówczas do biura nieruchomości firmy (...) i zgłosił przedmiotową nieruchomość do sprzedaży, jako całość. Na nieruchomości były banery informujące o ofercie, ogłoszenia zostały zamieszczone w internecie. Pozwany wiedział o tym i wyrażał na to wówczas jeszcze zgodę. W lipcu 2014 roku do agencji nieruchomości zgłosił się klient zainteresowany zakupem tej nieruchomości, przy czym interesował go tylko zakup nieruchomości, jako całości. W związku z powyższym na teren nieruchomości wraz z nim udała się pracownica biura pośrednictwa A. D. oraz B. S., który dysponował kluczami do budynku. G. S. był w tym czasie w szpitalu. Nieruchomość była zaniedbana, w stanie do remontu. Po wejściu do budynku w lokalu znajdującym się po lewej stronie od tego wejścia przebywali jacyś ludzie w związku z powyższym, ani klient, ani agent nieruchomości nie wchodzili do tego lokalu. W łazience i kuchni, które oglądali były wówczas jakieś przedmioty użytku osobistego oraz rzeczy gospodarstwa domowego. A. D. w związku z zainteresowaniem klienta zadzwoniła do G. S. i poinformowała go o tym, iż jest oferta. On wówczas odpowiedział jej, że może zgodzić się na sprzedaż, jeśli brat odda mu tę część, która do niego należy. W efekcie powyższego transakcja nie doszła do skutku. Nieruchomość w tamtym okresie wystawiona była do sprzedaży za kwotę 800.000,00 zł, a ów klient oferował za nią kwotę 400.000,00 zł. W 2015 roku do biura firmy (...) zgłosił się G. S. i powiedział, że pomiędzy nim, a bratem są nieporozumienia i on nie zgadza się na sprzedaż tej nieruchomości i wówczas nieruchomość została przez firmę wycofana z ofert sprzedaży (zeznania świadka A. D. - k. 211 - 212 - 03:47 - 20:09).

G. S. na początku 2015 roku poprosił brata L. S. o to, aby ten zastawił dyktą drzwi przechodnie z pomieszczeń wchodzących w skład lokalu stanowiącego jego współwłasności do pomieszczeń będących częścią lokali powoda i ten wówczas to zrobił. Wtedy zostały również urządzone w tym przedsionku, gdzie zostały zastawione drzwi kuchnia i toaleta (zeznania świadka L. S. - k. 205 - 30:27 - 33:09).

Jeszcze wcześniej ok. 2013 roku L. S. na prośbę brata B. sprzątał jego lokale. W tym czasie w lokalach tych były jeszcze rzeczy po dziadkach stron i ich rodzicach (zeznania świadka L. S. - k. 205 - 33:09 - 35:21).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy kserokopie dokumentów, a częściowo w oparciu o przeprowadzone dowody z zeznań świadków oraz przesłuchania stron.

Jeżeli chodzi o zeznania świadków to Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadka A. D. (k. 211 - 212). Świadek ten jest osobą obcą dla stron, nie zainteresowaną sposobem rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, nie zainteresowaną. Nie miał on powodów do składania w tej sprawie fałszywych zeznań. Jej zeznania są jasne, spójne, logiczne. Opisała ona jedynie czynności w jakich brała udział, jako agent nieruchomości.

Jeżeli chodzi o zeznania świadków A. N. (k. 203 - 204), E. S. (k. 204) i K. S. (k. 205 - 206) to Sąd odmówił im wiary w zakresie tego, iż pozwany już od 2012 roku nie korzystał w ogóle z lokali stanowiących własność B. S. oraz w zakresie tego, iż zaślepienie lokali miało miejsce przed 2015 rokiem. Zeznania te są częściowo sprzeczne zarówno wewnątrz, jak i wzajemnie. W/w świadkowie są bądź to osobami powiązаныmi rodzinnie, bądź to towarzysko z pozwanym. Świadek K. S. wskazał, iż już od 6 - 7 lat, a zatem od ok. 2010 - 2011 roku jest zaślepienie przejście z lokalu pozwanego do lokalu powoda (k. 206 - 39:22), świadek E. S., iż od 4 - 5 lat temu, a zatem od lat 2012 - 2013 (k. 204 - 19:26), zaś świadek A. N., iż od 5 - 6 lat, a zatem od ok. 2011 - 2012 roku (k. 203 - 13:48), tymczasem L. S. wskazał, iż zakładał dyktę na prośbę brata około dwa lata temu, a zatem dwa lata wstecz od marca 2017r, kiedy to składał zeznania tj. ok marca 2015 roku. Powyższe znajduje potwierdzenie w przesłuchaniu pozwanego, który wskazał, iż w lipcu 2014 roku podczas wizyty na terenie nieruchomości z pośrednikiem i klientem zainteresowanym jej kupnem, wchodzili do domu jeszcze głównym wejściem. Jednocześnie trudno dać wiarę twierdzeniom świadka L. S., iż już wcześniej pozwany nie korzystał z łazienki znajdującej się w części brata, a wychodził do ogrodu, bądź do restauracji w celu załatwienia własnych potrzeb. Przeczy temu logika i doświadczenie życiowe, w sytuacji, gdy w budynku jednak znajdowały się takie pomieszczenia, z których bezspornie pozwany za życia rodziców korzystał. Nadto wskazują na to zeznania świadka A. D., która wskazała, iż w łazience były przedmioty użytku osobistego, a skoro tak, to łazienka była wówczas sprawna. W tym zakresie Sąd odmówił również wiary twierdzeniom samego pozwanego.

Nadto Sąd odmówił wiary twierdzeniom G. S., iż powód bez jego wiedzy wystawił nieruchomość jako całość do sprzedaży. Przeczą temu zeznania świadka A. D., która wskazała, iż kontaktowała się w tej sprawie również z G. S., miała do niego numer telefonu, był on wskazany w biurze, jako jedna z osób sprzedających nieruchomość. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany miał wiedzę i świadomość tego, iż nieruchomość została wystawiona na sprzedaż w całości i do pewnego momentu wyrażał nawet gotowość do tego. Dopiero w 2015 roku jednoznacznie określił się na nie. Trudno, żeby pozwany nie miał wiedzy o sprzedaży, skoro na nieruchomości znajdowały się banery informacyjne pośrednika nieruchomości.

Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda, iż w lipcu 2014 roku wchodził wraz ze świadkiem A. D. do tego lokalu przez główne drzwi wejściowe, odmawiając w tym zakresie wiary twierdzeniom pozwanego, iż nastąpiło to poprzez drzwi boczne, bądź tarasowe. Po pierwsze G. S. nie był w domu podczas tej wizyty, przebywał w szpitalu, a zatem nie widział jej bezpośrednio. Nadto świadek A. D. wskazała, iż w lokalu znajdującym się po lewej stronie od wejścia do budynku tj. lokalu zajmowanym przez pozwanego były jakieś osoby. A skoro tak to musiała wchodzić przez wejście główne. Ponadto, jak ustalił Sąd, a jak wskazał świadek L. S., w tym czasie nie były jeszcze zasłonięte drzwi przechodnie z tego wejścia do lokali powoda, a tym samym przejście było możliwe. Wreszcie z zeznań A. D. oraz przesłuchania samego powoda wynika, iż jeszcze w tamtym okresie pozwany był zainteresowany jednak sprzedażą całej nieruchomości i spór pomiędzy stronami nie był jeszcze tak zaogniony.

Sąd pominął wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, albowiem po pierwsze był to wniosek spóźniony, zgłoszony na ostatniej rozprawie, a po drugie dowód ten był zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. Nie istotne jest to kiedy pozwany wykonał prace adaptacyjne, a to do kiedy pozwany korzystała z lokali powoda, a dla tej okoliczności dowód ten był obojętny.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo B. S. podlegało oddaleniu w całości.

Powód w sprawie niniejszej nie wskazał podstawy prawnej swego roszczenia, ale z jego twierdzeń wynika, iż żąda on od pozwanego odszkodowania za szkodę spowodowaną przez niego korzystaniem z lokali stanowiących wyłączną własność powoda za okres od 2012 roku do dnia wniesienia pozwu. W dotychczasowym orzecznictwie przyznawanie należności za bezumowne zajmowanie lokali opierało się na różnych podstawach prawnych. Z jednej, bowiem strony wskazywano przepisy art. 224 k.c., 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. dotyczące tzw. roszczeń uzupełniających przysługujących właścicielowi przeciwko posiadaczowi samoistnemu, czy też posiadaczowi zależnemu, z drugiej zaś strony przepisy o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy - art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. i art. 361 § 2 k.c. Wreszcie wskazać również należy na przepis art. 18 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w świetle którego to przepisu osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie. W świetle ust 2 w/w artykułu 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.

Jednakże w sprawie niniejszej nie mamy do czynienia z klasyczną sytuacją, kiedy to posiadacz korzysta z całości lokalu właściciela. Bez wątplenia pozwany przez cały okres wskazywany przez powoda zamieszkiwał w innym lokalu, usytuowanym w przedmiotowej nieruchomości, stanowiącym jego współwłasność. Z lokalu powoda korzystał jedynie w części dotyczącej łazienki i kuchni i to jedynie okresowo. Nie było to zatem klasyczne bezumowne posiadanie lokalu. Nadto również i powód miał dostęp do lokalu pozwanego, o czym świadczy to, iż to właśnie powód w lipcu 2014r. otwierał drzwi agentce nieruchomości oraz klientowi i były to tzw. drzwi główne do budynku, a zatem te drzwi, które prowadzą do lokalu stanowiącego współwłasność pozwanego. Nadto nie sposób nie zauważyć również i tego, iż własność lokali stron wynika w sprawie niniejszej ze spadkobrania i działu spadku. Wcześniej byli oni współwłaścicielami większej części tej nieruchomości, a jeszcze wcześniej współwłaścicielami całości byli ich poprzednicy prawni. Z chwilą dokonania działu spadku po rodzicach i zniesienia współwłasności tj. pod koniec 2011 roku strony de facto w całości razem korzystały z tych nieruchomości. Sam powód wskazywał w swoim przesłuchaniu, iż pozwalał bratu na korzystanie z całości, licząc, iż ten w ten sposób, łatwiej zgodzi się na sprzedaż i wyprowadzkę. W tym momencie korzystanie pozwanego z części lokali stanowiących wyłączną własność powoda oparte było na umowie, z tym, że zawartej w sposób dorozumiany i niesformalizowanej, ale skutecznej z punktu przepisów prawa. Była to umowa użyczenia uregulowana w art 710 k.c. i następnych. Zgodnie bowiem z tą umową powód zezwolił pozwanemu na bezpłatne czasowe korzystanie ze stanowiących jego własność lokali do czasu sprzedania nieruchomości w całości. Jednocześnie umowa taka jest najslabszą znaną kodeksowi cywilnemu umową dotyczącą korzystania z rzeczy i właściciel w zasadzie w każdej chwili może zażądać zwrotu rzeczy. W sprawie niniejszej bez wątplenia w momencie wystąpienia sporu pomiędzy stronami takie żądanie ze strony powoda miało miejsce, ale należy przyjąć, iż miało to miejsce w sposób stanowczy dopiero w zawezwaniu do próby ugodowej, jakie miało miejsce w czerwcu 2015 roku (k. 9). Do tego momentu powód nie czynił de facto nic w zakresie żądania zaprzestania korzystania z lokalu. W toku niniejszego postępowania B. S. twierdził, iż na skutek tego działania pozwanego nie udało mu się lokalu ani wynająć, ani sprzedać. Nie jest to jednak do końca prawda. Jak wynika bowiem z ustalonego stanu faktycznego przeszkodą tą był głównie stan prawny nieruchomości. Przyczyną powyższego było wadliwe przeprowadzenie postępowania działowego, w zakresie wyodrębnienia własności lokali, gdzie doszło do złamania podstawowej zasady, iż wyodrębnienie może dotyczyć lokali już samodzielnych w tej dacie (art. 2 ustawy o własności lokali). Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali wyodrębnić można lokal, który jest lokalem samodzielnym. W przypadku wyodrębniania lokalu w postępowaniu sądowym przewidziany został sposób umożliwiający zadośćuczynienie tej przesłanki w toku tego postępowania. Albowiem zgodnie z art 11 ust 2 w/w ustawy Sąd poprzez wydanie postanowienia wstępnego i następnie postanowienia ustalającego odpowiednie nakazy i zakazy, może niejako zmobilizować strony do wykonania tzw. prac adaptacyjnych prowadzących do usamodzielnienia się lokali. Dopiero po wykonaniu tych prac i ustaleniu tego, iż lokale są samodzielne, można wydać rozstrzygnięcie merytoryczne ustanawiające odrębną od gruntu własność. W sprawie niniejszej stało się odwrotnie, albowiem wyodrębnione zostały lokale nie spełniające przesłanki samodzielności. Na marginesie zauważyć należy, iż również wcześniej jeszcze pomiędzy rodzicami stron i ich dziadkami, doszło do wyodrębnienia lokali nie będących lokalami samodzielnymi. W konsekwencji powyższego

po pierwsze powstał w ogóle problem z korzystaniem z nieruchomości (pozwany nie dysponował bowiem oddzielną łazienką i kuchnią), a po drugie powód nie mógł zbyć posiadanych przez siebie lokali, bowiem takowe nie były wyodrębnione. Zwrócić należy uwagę, iż Sąd Rejonowy w Płocku upoważnił do wykonania prac adaptacyjnych zarówno powoda, jak i pozwanego. Nic zatem nie stało na przeszkodzie temu, aby to powód po pierwsze zamurował drzwi umożliwiające pozwanemu wstęp do swoich lokali, a po drugie oddzielił instalacje. Powód tego nie uczynił i jest to zrozumiałe w sytuacji, gdy prowadził on rozmowy z pozwanym na temat sprzedaży całej nieruchomości. W tej sytuacji powodowi wcale nie zależało na usamodzielnieniu lokali i inwestowaniu w nieruchomość. Pozwany z kolei mając dorozumianą zgodę brata na korzystanie z nieruchomości korzystał z niej, aż do momentu w którym zaczęło pomiędzy braćmi dochodzić do istotnych nieporozumień. W toku niniejszego postępowania powód nie udowodnił tego, kiedy miało to miejsce, bowiem nawet załączona przez niego do wniosku o zawezwanie do próby ugodowej korespondencja meilowa (k. 10), mimo tego, iż zawiera informacje na temat odszkodowania za bezumowne korzystanie, nie zawiera żądania zaprzestania takiego korzystania i wezwania do zapłaty odszkodowania za nie. Nadto nie jest to korespondencja kierowana do pozwanego. Powyższe nie wynika nawet z treści wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, aczkolwiek w nim pojawia się już konkretne wyliczenia. Jednocześnie powód nie mieszkając w P. nie wie nawet w którym momencie doszło do zamknięcia przez pozwanego przejścia z jego lokalu. Świadczy to o tym, iż jego zainteresowanie przedmiotową nieruchomością sprowadzało się do jej spieniężenia, bądź też wynajęcia. Jednocześnie pozwany, jako współwłaściciel wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nie miał obowiązku sprzedaży swojego lokalu wraz z bratem. Jest to jego własność i ma on prawo samodzielnie decydować w kwestiach dotyczących jej własności oraz sprzedaży. Powód nie ma żadnych uprawnień do żądania sprzedaży przez brata swojego lokalu. Skoro tak to pozwany odmawiając sprzedaży swojego lokalu i związanych z nim udziałów działał w granicach prawa i w żaden sposób nie sposób przyjąć, aby jego działanie było bezprawne. A zatem po pierwsze w okresie, kiedy pozwany korzystał częściowo z lokali brata posiadał do tego uprawnienie w postaci zawartej z bratem w sposób dorozumiany umowy użyczenia na czas określony do momentu sprzedaży całej nieruchomości. Dopiero w momencie, kiedy pozwany stanowczo postanowił nie sprzedawać swojego lokalu umowa ta wygasła i przestała wiązać strony. Miało to jednak miejsce około połowy 2015r, kiedy to powód skierował do Sądu Rejonowego w Płocku wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, a pozwany poinformował agencję nieruchomości o kategorycznym sprzeciwie co do sprzedaży całej nieruchomości. W tym jednak momencie, jak ustalił Sąd pozwany posiadał już wydzieloną kuchnię i łazienkę i zablokowane przejście do lokalu powoda, a skoro tak to z pewnością z lokalu tego nie korzystał. W tej sytuacji roszczenie jest bezzasadne, bowiem do czerwca 2015 roku pozwany korzystając w pewnym zakresie z lokali powoda, miał do tego uprawnienie wynikające z w/w umowy użyczenia, a od czerwca 2015 roku już w ogóle nie korzystał z tych lokali.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł, jak w punkcie I. wyroku.

O kosztach procesu w zakresie kosztów zastępstwa prawnego pozwanego z urzędu Sąd orzekł w oparciu o treść art 98 k.p.c. obciążając nimi w całości powoda. Koszty te to wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu, stanowiące tzw. stawkę minimalną, którego podstawą ustalenia był przepis § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust 3 w zw. z § 21 a contrario rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu stosowanego w oparciu o treść § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, z uwagi na to, iż pozew w sprawie niniejszej wpłynął do Sądu z dniem 18 sierpnia 2015 roku.

Jednocześnie mając na uwadze trudną sytuację materialną powoda oraz specyfikę niniejszego procesu Sąd odstąpił w oparciu o art 102 k.p.c. od obciążania go obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Mając powyższe na uwadze orzeczono, jak w sentencji wyroku.