

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 22 marca 2013 r. powód Zrzeszenie (...) w K. domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych M. K. i N. Z. kwoty 5.312,23 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 5.149,33 zł od dnia 28 lutego 2013 r.,

- 162,90 zł od dnia wniesienia pozwu

Nadto powód domagał się zasądzenia zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Motywuując swoje stanowisko powód podał, że pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), lecz umowa została im wypowiedziana przez powoda z powodu zalegania z opłatami czynszowymi. Pozwani jednak dalej zamieszkują sporny lokal i zalegają z zapłatą odszkodowania i innych opłat za ten lokal mieszkalny, za okres od 1 września 2012 r. do 31 stycznia 2013 r. w kwocie 5.149,33 zł oraz skapitalizowanych odsetek za ten okres w kwocie 162,09 zł. Mimo wezwań i upomnień pozwani zaległości nie uregulowali.

Sąd Rejonowy Katowice-Zachód w Katowicach w dniu 29 marca 2013 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem i orzekł o kosztach postępowania (k. 22).

Od powyższego nakazu zapłaty oboje pozwani wnieśli skutecznie sprzeciwy z dnia 21 kwietnia 2013 r., zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości (k. 28 i 32).

Na uzasadnienie pozwani wskazali, że powód nie posiada legitymacji czynnej w sprawie, albowiem ani w dacie zawarcia umowy najmu ani obecnie nie jest właścicielem spornego lokalu. Właścicielka lokalu upoważniła powoda do zarządzania nim, lecz zmarła w dniu 17 sierpnia 1978 r., co spowodowało wygaśnięcie pełnomocnictwa.

Nadto pozwani M. K. i N. Z. wnieśli pozew wzajemny przeciwko powodowi Zrzeszeniu (...) w K. domagając się zapłaty kwoty 80.000 zł z odsetkami ustawowymi od 2009 r. oraz kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 242).

Na uzasadnienie pozwani podali, że dochodzona kwota stanowi nakłady poniesione przez pozwanych na remont lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...).

Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Zachód w Katowicach z dnia 27 czerwca 2013 r. sprawa w całości została przekazana do tutejszego Sądu i zarejestrowana pod sygn. akt II C 590/13 (k. 48).

Pozwem złożonym w dniu 24 października 2014 r. powód Zrzeszenie (...) w K. domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych M. K. i N. Z. kwoty 23.475,85 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 21.221,65 zł od dnia 14 października 2014 r.,

- 2.254,20 zł od dnia wniesienia pozwu

Nadto powód domagał się zasądzenia zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Motywuując swoje stanowisko powód podał, że pozwani byli najemcami lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), lecz umowa została im wypowiedziana przez powoda z powodu zalegania z opłatami czynszowymi. Pozwani jednak dalej zamieszkują sporny lokal i zalegają z zapłatą odszkodowania i innych opłat za ten lokal mieszkalny, za okres od 1 marca 2013 r. do 1 października 2014 r. w kwocie 21.221,65 zł oraz skapitalizowanych odsetek za ten okres w kwocie 2.254,20 zł. Mimo wezwań i upomnień pozwani zaległości nie uregulowali.

Wobec cofnięcia pozwu przez powoda w stosunku do pozwanej, postępowanie w tej części zostało umorzone, postanowieniem z dnia 31 grudnia 2014 r. (k. 29 akt II C 237/16).

Referendarz w Sądzie Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach w dniu 24 marca 2015 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem i orzekł o kosztach postępowania (k. 37 akt II C 237/16).

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł skutecznie sprzeciw z dnia 4 maja 2015 r., zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości (k. 43 akt II C 237/16).

Na uzasadnienie pozwany wskazał, że powód nie posiada legitymacji czynnej w sprawie, albowiem ani w dacie zawarcia umowy najmu ani obecnie nie jest właścicielem spornego lokalu.

Nadto pozwany M. K. wniósł pozew wzajemny przeciwko powodowi Zrzeszeniu (...) w K. domagając się zapłaty kwoty 80.000 zł z odsetkami ustawowymi od 2009 r. oraz kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 68 akt II C 237/16).

Na uzasadnienie pozwany podał, że dochodzona kwota stanowi nakłady poniesione przez pozwanego na remont lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...).

Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Zachód w Katowicach z dnia 29 lutego 2016 r. sprawa w całości została przekazana do tutejszego Sądu i zarejestrowana pod sygn. akt II C 237/16 (k. 70 akt II C 237/16).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2016 r. tut. Sąd odrzucił pozew wzajemny pozwanego – powoda wzajemnego M. K. o zapłatę kwoty 80.000 zł skierowany przeciwko Zrzeszeniu (...) w K., zaś w zakresie powództwa głównego połączył sprawę do wspólnego rozpoznania ze sprawą toczącą się pod sygn. akt II C 590/13 (k. 74 akt II C 237/16).

Nadto w sprawie toczącej się pod sygnaturą akt II C 590/13 pozwany – powód wzajemny M. K. działając imieniem własnym i jako pełnomocnik pozwanej – powódki wzajemnej N. Z. złożył pismo z dnia 29 stycznia 2016 r., w którym domagał się przypozwania (po sprecyzowaniu dopozwania) Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. jako strony. Pozwany - powód wzajemny sprecyzował na rozprawie w tym dniu, że domaga się zasądzenia kwoty 80.000 zł od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. jako od strony (k. 300 – 302).

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 marca 2016 r. Skarb Państwa – Prezydent Miasta K. domagał się oddalenia powództwa w stosunku do niego i zasądzenia od pozwanych – powodów wzajemnych zwrotu kosztów postępowania, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa prawnego na rzecz Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa (k. 329).

Na uzasadnienie swojego stanowiska pozwany Skarb Państwa wskazał, iż postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku na podstawie którego nabył sporną nieruchomość zapadło w dniu 16 czerwca 2015 r. i wciąż pozostaje ona we władaniu powoda – pozwanego wzajemnego. Niewykazane przez pozwanych - powodów wzajemnych są argumenty dotyczące ewentualnego podstępu, a nadto zgodnie z umową najmu pozwanym – powodom wzajemnym nie przysługują roszczenia o zwrot kosztów ulepszenia lokalu. Dodatkowo pozwany Skarb Państwa podniósł zarzut przedawnienia, skoro roszczenia o zwrot nakładów przy umowie najmu przedawniają się z upływem roku od dnia rozwiązania umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Sporny lokal położony w K. przy ul. (...) stanowił własność S. R. (odpis zamkniętej księgi wieczystej – k. 114 – 115).

W dniu 30 czerwca 1977 r. S. R. zawarła z Zrzeszeniem (...) w K. umowę o zarządzanie nieruchomością zabudowaną kamienicą położoną w K. przy ul. (...) (umowa o zarządzanie – k. 116 – 117).

Bezspornym było, że S. R. zmarła w dniu 17 sierpnia 1978 r., a spadek po niej nabył na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Katowice – Zachód w Katowicach z dnia 16 czerwca 2015 r. Skarb Państwa – Prezydenta Miasta K..

W dniu 30 kwietnia 2008 r. powód – pozwany wzajemny Zrzeszenie (...) w K. (dalej Zrzeszenie) zawarł z pozwanym – powodem wzajemnym M. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). W § 1 umowy wskazano, że Zrzeszenie zarządza spornym lokalem mieszkalnym, zaś w § 2 ust. 2 umowy postanowiono, że w razie konieczności przeprowadzenia remontu lokalu niezbędnego dla jego użytkowania oraz stwierdzenia brakujących, względnie wadliwie działających urządzeń technicznych, najemca dokona tego we własnym zakresie i na własny koszt. § 3 ust. 5 umowy przewidywał obniżkę czynszu najmu na okres 1 roku, pod warunkiem wykonania przez najemcę remontu mieszkania. W § 8 umowy z kolei przewidziano, iż w razie rozwiązania umowy najmu nakłady ulepszące nie podlegają rozliczeniu (umowa najmu – k. 16 - 17).

Bezspornym w sprawie było, że łącząca strony umowa najmu została rozwiązana poprzez jej wypowiedzenie przez powoda.

W dniu 27 lutego 2013 r. powód – pozwany wzajemny przygotował zestawienie zaległości w opłatach (odszkodowanie) za lokal położony w K. przy ul. (...) za okres wrzesień 2012 r. do styczeń 2013 r. na kwotę 5.312,23 zł z odsetkami. Powód wystosował do pozwanego – powoda wzajemnego M. K. wezwanie do zapłaty z dnia 24 lutego 2013 r., które przesłał listem poleconym (zestawienie zaległości – k. 11 - 12, wezwanie do zapłaty – k. 13, dowód wysłania wezwania – k. 14 - 15).

W dniu 13 października 2014 r. powód – pozwany wzajemny przygotował zestawienie zaległości w opłatach (odszkodowanie) za lokal położony w K. przy ul. (...) za okres lutego 2013 r. do września 2014 r. na kwotę 23.474,85 zł z odsetkami. Powód wystosował do pozwanym – powodów wzajemnych M. K. i N. Z. wezwanie do zapłaty z dnia 25 sierpnia 2014 r., które przesłał listem poleconym (zestawienie zaległości – k. 10 akt II C 237/16, wezwanie do zapłaty – k. 11 akt II C 237/16, dowód doręczenia wezwania – k. 12 akt II C 237/16).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów wskazanych powyżej, które uznał za wiarygodne i nie budzące wątpliwości, a jednocześnie co do formy lub treści nie budziły wątpliwości stron. Znaczna część okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy była zresztą bezsporna między stronami postępowania. Oddaleniu natomiast podlegały wnioski dowodowego pozwanym – powodów wzajemnych (obejmujące świadków, dokumenty i opinie biegłych) dotyczące faktu poniesienia i wysokości nakładów na remont spornego lokalu. Okoliczności te nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż roszczenie pozwanym – powodów wzajemnych nie było usprawiedliwione co do zasady, co szczegółowo zostanie omówione w części zważeniowej uzasadnienia. Nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy okazały się również dokumenty złożone przez pozwanego Skarb Państwa

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należało odnieść się do dwóch powództw głównych o zapłatę, połączonych do wspólnego rozpoznania, skierowanych przez Zrzeszenie (...) w K. przeciwko M. K. i N. Z.. Z twierdzeń powoda – pozwanego wzajemnego w obu pozwach wynika jednoznacznie, że roszczenia Zrzeszenia stanowiły odszkodowanie za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu, za 2 następujące po sobie okresy czasu. Po myśli art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego do uiszczania miesięcznego odszkodowania zobowiązane są osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, a to do dnia opróżnienia lokalu. Zgodnie z art. 18 ust. 3 u.o.p.l. odszkodowanie to powinno odpowiadać wysokości czynszu, albo innych opłat za używanie lokalu, jakie uprawniony do lokalu socjalnego byłby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Obowiązek uiszczania odszkodowania za używanie lokalu bez tytułu prawnego dotyczy osób, które utraciły tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego przez okres dłuższy niż miesiąc powinna uiszczać odszkodowanie co miesiąc z góry do dziesiątego dnia miesiąca, a w razie zajmowania lokalu przez czas krótszy niż miesiąc - z góry za cały czas korzystania z lokalu (art. 669 § 2 k.c.). Odszkodowanie należy uiszczać

od momentu utraty tytułu prawnego do lokalu albo zajęcia lokalu mimo braku do tego tytułu prawnego, aż do dnia opróżnienia lokalu.

Jak wynika z ustalonego wyżej stanu faktycznego Zrzeszenie wynajęło pozwanemu M. K. sporny lokal mieszkalny, lecz nie było jego właścicielem ani w okresie trwania umowy najmu, ani w okresie za który domaga się zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z tego lokalu. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 15 maja 2013 r. (III CZP 23/13, opubl. OSNC 2013/11/122 i Biul. SN 2013/5/4) pojęcie właściciela w przepisie art. 18 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów (...) należy rozumieć w sensie powszechnym, albowiem definicja ustawowa właściciela z tej ustawy, obejmująca również wynajmującego, jest zarezerwowana tylko dla stosunków najmu istniejących. Sąd Najwyższy zaakcentował, że z istoty odszkodowania wynika, że musi dojść do powstania szkody a taką może ponieść jedynie właściciel lokalu, który jest pozbawiony możliwości swobodnego nim dysponowania. Sąd Najwyższy wskazał również, że zrzeszenie właścicieli nieruchomości zarządzające - bez tytułu prawnego - nieruchomością i położonym na niej budynkiem obejmującym lokal zajmowany przez osobę, nie może dochodzić od gminy odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Tezę i uzasadnienie powyższego orzeczenia Sądu Najwyższego, Sąd orzekający w pełni podziela. Odnieść się w tym miejscu należy do umowy zawartej przez Zrzeszenie o zarządzanie budynkiem z dnia 30 czerwca 1977 r. W ocenie Sądu wraz ze śmiercią właścicielki budynku umowa ta wygasła. Ani z treści samej umowy ani z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. prawo lokalowe nie wynika, iż umowa jest kontynuowana po śmierci oddającego nieruchomość w zarząd, a w jego miejsce do umowy wchodzi jego następca prawny w postaci Skarbu Państwa. Przepis art. 18 ustawy prawo lokalowe z 10 kwietnia 1974 r. wyraźnie bowiem wskazywał, iż zarząd budynkami mieszkalnymi stanowiącymi własność państwową sprawują właściwe organy lub jednostki gospodarcze. Przepis ten miała charakter powszechnie obowiązujący, a tym samym nie było możliwym aby powodowe Zrzeszenie dalej pozostało zarządcą budynku w którym znajdował się sporny lokal. Tym samym faktyczne sprawowanie zarządu przez Zrzeszenie w dacie zawarcia umowy najmu, nie miało podstaw prawnych. Skoro tak to po stronie powoda – pozwanego wzajemnego nie powstała szkoda (uszczerbek majątkowy) wynikająca z braku możliwości najmu spornego lokalu.

Mając powyższe na względzie, w oparciu o powołany wyżej przepis art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd powództwa główne oddalił.

Odnosząc się zaś do powództwa wzajemnego o zapłatę skierowanego przez pozwanych – powodów wzajemnych M. K. i N. Z. do powoda – pozwanego wzajemnego Zrzeszenia (...) w K. to również nie było ono zasadne. Wbrew bowiem twierdzeniom pozwanych – powodów wzajemnych umowa najmu datowana na dzień 30 kwietnia 2008 r. nie była nieważna, ani zawarta pod wpływem podstępny. Ani bowiem przepisy kodeksu cywilnego (art. 659 § 1 k.c. w związku z art. 680 k.c.) ani przepisy ustawy o najmie lokali, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 pkt 2) nie wymagają aby wynajmujący był właścicielem wynajmowanej rzeczy (tutaj lokalu), a tym bardziej nie wprowadzają sankcji nieważności takiej umowy. Co więcej z samej umowy najmu zawartej w sprawie nie wynikało, iż Zrzeszenie określało siebie jako właściciela lokalu, a tym samym nie mogło być mowy o podstępnym wprowadzeniu pozwanego – powoda wzajemnego M. K. w błąd. W takim wypadku do wzajemnych rozliczeń stron umowy najmu z dnia 30 kwietnia 2008 r. należy stosować przepis jej § 2 ust. 2 i § 8 umowy. Przepisy te zaś wprost wykluczają ewentualne roszczenia najemcy z tytułu remontu lokalu i jego ulepszenia, przy czym jednocześnie z tytułu przeprowadzonego remontu najemca przez 12 miesięcy uzyskiwał upust w zakresie czynszu (§ 3 ust. 5 umowy). Określone w przepisie art. 681 k.c. obowiązki najemcy w zakresie ponoszenia nakładów na lokal mogą być odmiennie lub bardziej szczegółowo uregulowane w umowie najmu (K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 509; J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 109). Mając powyższe na względzie i w oparciu o powołane wyżej zapisy umowy najmu, powództwo wzajemne w stosunku do powoda – pozwanego wzajemnego podlegało oddaleniu.

Powództwo wzajemne skierowane w stosunku do Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. nie było zasadne, albowiem nie istniała żadna podstawa prawna na podstawie której Skarb Państwa miałby zwrócić pozwanym – powodom wzajemnym M. K. i N. Z. nakłady na remont lokalu położonego w K. przy ul. (...). Nie można przyjąć, iż Skarb Państwa

jako właściciel lokalu wzbogacił się kosztem pozwanych – powodów wzajemnych bez podstawy prawnej (art. 405 k.c.). Warunkiem koniecznym tego roszczenia jest bowiem bezpodstawność, a ta nie występuje w sprawie. Pozwani – powodowie wzajemni korzystali i wciąż korzystają ze spornego lokalu, który remontowali, zasady dokonywania remontów i ich ewentualnego rozliczania były zaś uregulowane szczegółowo umową najmu na podstawie której pozwani – powodowie wzajemni korzystali z lokalu, a tym samym nie można skutecznie twierdzić, iż ich ewentualne świadczenie było bezpodstawne. Mając powyższe na względzie Sąd powództwo wzajemne w stosunku do Skarbu Państwa oddalił.

O kosztach postępowania w zakresie oby powództw głównych i powództwa wzajemnego skierowanego przeciwko Zrzeszeniu (...) w K. Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie między tymi stronami, albowiem oddaleniu podlegały zarówno powództwa główne, jak i powództwo wzajemne.

O kosztach zastępstwa prawnego w sprawie z powództwa wzajemnego M. K. i N. Z. Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. Na koszty te składały się koszty zastępstwa prawnego na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej w wysokości 7.200 zł (art. 11 ust 3 ustawy o Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. W sprawie zastosowanie znajduje ten akt prawny, albowiem powództwo przeciwko Skarbowi Państwa zostało wytoczone w piśmie z dnia 29 stycznia 2016 r.