

Sygn. akt VIII C 1676/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 3 czerwca 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w VIII Wydziale Cywilnym

w składzie: przewodniczący: SSR Bartek Męcina

protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 maja 2019 roku w Ł.

sprawy z powództwa Miasto Ł.- (...) w Ł. (poprzednio (...) Ł.)

przeciwko A. G. i M. G.

o zobowiązanie

1. zobowiązuje pozwanych A. G. i M. G. do przywrócenia zgodnego z prawem stanu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) poprzez odtworzenie ścianki działowej nośnej znajdującej się pomiędzy pokojem o pow. 10,78 m a pokojem o pow. 10,78 m w przedmiotowym lokalu, rozebranych przez pozwanych w styczniu 2012 r. i zaniechanie naruszeń,
2. nie obciąża pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt VIII C 1676/15

UZASADNIENIE

W dniu 7 kwietnia 2015 roku powód Gmina Ł. (...) Ł. w Ł. (obecnie Miasto Ł. (...) w Ł.), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwany A. G. i M. G. powództwo o zobowiązanie pozwanych do przywrócenia zgodnego z prawem stanu lokalu nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...), poprzez odtworzenie ścianki działowej nośnej znajdującej się pomiędzy pokojem o pow. 10,78 m⁽²⁾ a pokojem o pow. 10,78 m⁽²⁾ w przedmiotowym lokalu, rozebranej przez pozwanych w styczniu 2012 roku i zaniechania naruszeń. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wyjaśnił, iż jest właścicielem przedmiotowego lokalu, znajdującego się w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), który to lokal pozwani wynajmują. W dniu 12 stycznia 2012 roku otrzymał od pozwanego podanie z prośbą o wyrażenie zgody na wyburzenie ściany działowej pomiędzy pokojami w lokalu. Z uwagi na fakt, iż zakres prac dotyczył części wspólnej nieruchomości, podanie zostało przekazane podmiotowi administrującemu nieruchomością. W dniu 20 stycznia 2012 roku w lokalu pozwanych przeprowadzono kontrolę, która wykazała, że sporna ściana została wyburzona bez zgody właściciela lokalu, a pozwani przystąpili do dalszych prac remontowych. Zarządca skierował wówczas do pozwanych pismo z odmową udzielenia zgody na wyburzenie ściany, która w rzeczywistości nie była działowa, a nośna, oraz wezwał najemców do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego i przedłożenia stosownej opinii wskazującej, że stan techniczny lokalu nie stwarza zagrożenia. Pozwani nie zastosowali się do wezwania.

(pozew k. 5-9)

Na rozprawie w dniu 2 listopada 2015 roku pełnomocnik powoda podtrzymał pozew. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

(protokół rozprawy k. 54-55)

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2016 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego w sprawie sprawdzenia legalności wykonania robót budowlanych polegających na wyburzeniu ściany konstrukcyjnej przez pozwanych. Postępowanie w sprawie zostało podjęte przez Sąd postanowieniem z dnia 16 maja 2018 roku.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały stanowiska w sprawie.

W piśmie procesowym z dnia 14 listopada 2018 roku ustanowiony przez pozwanego zawodowy pełnomocnik, popierając dotychczasowe stanowisko pozwanego, uzupełniając wyjaśnił, iż w myśl ostatecznej decyzji administracyjnej stan przedmiotowego lokalu mieszkalnego został uznany za zgodny z prawem. Wynika z niej, że pozwani wykonali sporne roboty zgodnie ze sztuką budowlaną, nie naruszają one konstrukcji budynku i nie powodują niebezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, a także niebezpieczeństwa zniszczenia mienia. Wobec powyższego, w ocenie pełnomocnika, brak jest przesłanek do przywracania stanu poprzedniego lokalu.

W piśmie procesowym z dnia 7 grudnia 2018 roku pełnomocnik powoda wskazał, że przedmiotowy lokal stanowi jego własność, a pozwani, jako najemcy, przeprowadzili roboty budowlane bez zgody wynajmującego, w następstwie czego umowa najmu została im wypowiedziana w trybie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

(postanowienie k. 65, k. 101, pismo procesowe k. 109, k. 151-157, k. 169, protokół rozprawy k. 34-36, k. 178-181)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 grudnia 2011 roku pozwani M. G. i A. G. zawarli z poprzednikiem prawnym powoda Gminą Ł. – Administracją (...) Ł. (...) w Ł., umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...). Przedmiotowa umowa, zawarta na czas nieoznaczony, upoważniała najemców do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu oraz opłat za świadczenia związane z jego eksploatacją. Na dzień zawarcia umowy opłaty te wynosiły łącznie 374,02 zł miesięcznie i podlegały zapłacie z góry do 10-go dnia każdego miesiąca. W umowie strony zastrzegły m.in. że najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób roszezeń z tego tytułu (§ 6 umowy).

Przedmiotowy lokal wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), a jego powierzchnia mieszkalna składa się z dwóch pokoi o pow. 10,78 m² każdy. W dacie zawarcia umowy stron pokoje te były rozdzielone ścianą konstrukcyjną, a przejście między nimi odbywało się przez drzwi.

Administratorem nieruchomości przy ul. (...) jest podmiot A. L. (1) (...) w Ł..

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:04:09-00:22:50 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 20 maja 2019 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 00:24:06-00:26:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 20 maja 2019 roku, umowa najmu k. 43-44v., okoliczności bezsporne)

Wynajęty przez pozwanych lokal znajdował się w złym stanie, dlatego też podjęli oni decyzję o jego remoncie. Z uwagi na dolegliwości zdrowotne A. G. i realnej perspektywy poruszania się przez pozwanego na wózku inwalidzkim, pozwani postanowili, iż w ramach planowanych prac dokonają częściowej rozbiórki ściany konstrukcyjnej pomiędzy pokojami, tj. wymontują drzwi i powiększą powstały w ten sposób otwór.

W piśmie z dnia 21 grudnia 2011 roku pozwany zwrócił się do wynajmującego z prośbą o pozwolenie na wyburzenie ścianki działowej pomiędzy pokojami w lokalu, którego jest najemcą. Przedmiotowe podanie zostało przekazane do rozpatrzenia administratorowi nieruchomości przy ul. (...).

Nie czekając na odpowiedź, pozwani rozpoczęli zaplanowane prace, w ramach których dokonali wyburzenia części ściany konstrukcyjnej.

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:04:09-00:22:50 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 20 maja 2019 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 00:24:06-00:26:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 20 maja 2019 roku)

W piśmie z dnia 19 stycznia 2012 roku A. L. (2) poinformował pozwanego, że ściana między pokojami w lokalu nr (...) nie jest ścianą działową, a konstrukcyjną, wobec czego nie jest możliwe jej wyburzenie. W związku z powyższym administrator wezwał pozwanego do natychmiastowego zaprzestania prowadzonych prac budowlanych oraz do przywrócenia ścian w lokalu do stanu pierwotnego i przedstawienia opinii uprawnionego projektanta, że stan technicznych mieszkania nie stwarza zagrożenia.

(pismo k. 39, k. 40, podanie k. 41-42)

W dniu 20 stycznia 2012 roku w lokalu pozwanych stawili się przedstawiciel zarządu WM, administrator nieruchomości oraz inspektor nadzoru. Osoby te stwierdziły, że w lokalu doszło do wyburzenia ściany nośnej (konstrukcyjnej) pomiędzy pokojami, które do działania zostały podjęte samowolnie, bez zgody Wspólnoty i właściciela lokalu.

(kserokopia protokołu kontroli k. 38)

W dniu 24 stycznia 2012 roku, w oparciu o zawiadomienie złożone przez administratora nieruchomości przy ul. (...), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. wszczął postępowanie w sprawie sprawdzenia legalności wykonania robót budowlanych polegających na wyburzeniu ściany konstrukcyjnej pomiędzy pokojami w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł..

(zawiadomienie k. 30, pismo k. 36, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 26 stycznia 2015 roku poprzednik prawny powoda poinformował pozwanych, że z uwagi na brak zgody właściciela na wykonanie robót budowlanych polegających na wyburzeniu ściany konstrukcyjnej pomiędzy pokojami przedmiotowego lokalu, wzywa do natychmiastowego przywrócenia zajmowanego lokalu do stanu pierwotnego. W odpowiedzi pozwany poinformował wynajmującego, iż nie wykona przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego do czasu otrzymania decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

(notatka służbowa k. 15, pismo k. 16)

Decyzją nr (...) z dnia 9 października 2015 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. umorzył w całości postępowanie w sprawie prawidłowości wykonania robót budowlanych, związanych z przebudową lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, zlokalizowanym na terenie nieruchomości w Ł. przy ul. (...). Decyzję tę zaskarżyła Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...), w następstwie czego została ona uchylona przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzją nr (...) z dnia 30 listopada 2015 roku, a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania przez organ I instancji.

Po ponownym rozpatrzeniu sprawy, decyzją nr (...) z dnia 30 czerwca 2016 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. umorzył w całości postępowanie w sprawie przedmiotowych robót budowlanych, która to decyzja również została uchylona w toku postępowania odwoławczego. Decyzją nr (...) z dnia 16 stycznia 2017 roku Powiatowy

Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. po raz kolejny umorzył w całości postępowanie w sprawie przedmiotowych robót budowlanych, która to decyzja stała się prawomocna.

(decyzja k. 59-61v., k. 82-83v., k. 159-161, k. 162-166v., pismo k. 88, k. 99, okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 16 czerwca 2016 roku, doręczonym w dniu 22 czerwca 2016 roku, powód na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów (...), wypowiedział pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 31 lipca 2016 roku. Jako przyczynę wypowiedzenia powód wskazał wyburzenie ściany konstrukcyjnej pomiędzy pokojami w lokalu pomimo braku zgody wynajmującego oraz Wspólnoty Mieszkaniowej.

(wypowiedzenie k. 170, zwrotne potwierdzenia odbioru k. 171)

Pozwani A. G. i M. G. prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Utrzymują się ze świadczeń emerytalnych, których łączna wysokość wynosi 3.000 zł. Pozwani na utrzymanie mieszkania (czynsz + media) wydają 715 zł, na zakup leków wydają co najmniej 400 zł. Pozwany ma zaciągnięte zobowiązania w instytucjach finansowych. Z uwagi na stan zdrowia pozwany nie może podjąć pracy.

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:04:09-00:22:50 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 20 maja 2019 roku, dowód z przesłuchania pozwanej 00:24:06-00:26:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 20 maja 2019 roku)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowy, jako bezsporny, a w pozostałym zakresie na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które nie budziły wątpliwości Sądu. Sąd oparł się również na dowodzie z przesłuchania pozwanych.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest w pełni zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowej sprawie niesporne było, że strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 20 grudnia 2011 roku, na mocy której pozwani wynajęli lokal mieszkalny nr (...) położony w nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Wątpliwości nie budziło ponadto, że po podpisaniu umowy pozwani podjęli decyzję o przeprowadzeniu prac remontowych w lokalu, w tym o częściowym wyburzeniu ściany działowej łączącej oba pokoje, w zakresie których to prac złożyli poprzednikowi powoda stosowne podanie, że przed otrzymaniem decyzji odnośnie planowanych robót wyburzyli w części sporną ścianę działową, a także, że w sprawie robót budowlanych związanych z częściową rozbiórką wewnętrznej ściany konstrukcyjnej w przedmiotowym lokalu zostało wszczęte postępowanie przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, który ostatecznie umorzył to postępowanie w całości.

Oś sporu ogniskowała się wokół ustalenia, czy powód jest uprawniony żądać od pozwanych przywrócenia zgodnego z prawem stanu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) poprzez odtworzenie ściany działowej nośnej znajdującej się pomiędzy pokojami o pow. 10,78 m² każdy, rozebranej w styczniu 2012 roku i zaniechania naruszeń. Rozważania w tym zakresie rozpocząć należy od wskazania, że w myśl § 6 umowy najmu, najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób roszezeń z tego tytułu, który to zapis odpowiada treści art. 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...). Godzi się również przypomnieć, że zgodnie z art. 667 § 1 k.c. bez zgody wynajmującego najemca nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana wyłącznie w sytuacji, gdy najemca zamierza założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości (art. 684 k.c.). Jak akcentuje się przy tym w doktrynie, w drodze argumentu a fortiori z art. 667 § 1 k.c. należy przyjąć, że najemca nie może dokonywać w lokalu zmian naruszających substancję lokalu. Wskazuje się również, że sprzeczne z umową najmu będą ulepszenia wprowadzane przez najemcę, których dokonania nie przewidują przepisy

ustawowe ani umowa najmu. Nie można bowiem domniemywać zgody wynajmującego na ulepszenia lokalu, gdyż nie zawsze ich dokonanie będzie leżało w jego interesie. Co prawda podniosą one standard lokalu, lecz wynajmujący może nie być zainteresowany ponoszeniem kosztów tych ulepszeń. (por. K. Osajda (red.), Tom VI B. Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2018). Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy uznać należy, że dokonane przez pozwanych prace polegające na częściowym rozebraniu ściany działowej zostały wykonane w opozycji do postanowień łączącej ich z poprzednikiem prawnym powoda umowy najmu. Działania pozwanych niewątpliwie naruszyły § 6 umowy najmu, a przez to przepis art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów (...) oraz art. 667 § 1 k.c. Irrelevantne znaczenie ma przy tym okoliczność, że postępowanie administracyjne wszczęte w sprawie spornych robót zostało w całości umorzone, która to decyzja korzysta z waloru prawomocności. Powód nie wywodzi swojego roszczenia z przepisów prawa budowlanego, dlatego też prawidłowość wykonania przez pozwanych prac budowlanych w żaden sposób nie wpływa na jego zasadność. Dla oceny tejże istotne jest wyłącznie to, czy pozwani wykonując sporne prace naruszyli postanowienia umowne, na które to pytanie należy odpowiedzieć w sposób twierdzący.

Zgodnie z art. 222 § 2 k.c. przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Jednocześnie, w myśl art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator: pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem. W niniejszej sprawie nie było między stronami sporne, że umowa najmu została na w/w podstawie rozwiązana ze skutkiem na dzień 31 lipca 2016 roku. W ocenie Sądu o ile można rozważać ewentualną niezasadność powództwa na datę jego wytoczenia z uwagi na przepisy art. 690 k.c. i art. 19 przywołanej ustawy, które do ochrony praw lokatora (najemcy) nakazują stosować odpowiednio przepisy o ochronie własności, a nadto przepis art. 6e ust. 2 ustawy, który reguluje kwestię usunięcia ulepszeń wprowadzonych z naruszeniem przepisu art. 6d, ale dopiero po zakończeniu umowy najmu, to nie budzi wątpliwości, że z chwilą zakończenia stosunku najmu powód był uprawniony do skorzystania ze wszystkich uprawnień właścicielskich, w tym roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c., a zatem roszczenie to w dacie wyrokowania było w pełni zasadne.

Mając powyższe na uwadze Sąd zobowiązał pozwanych do przywrócenia zgodnego z prawem stanu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) poprzez odtworzenie ścianki działowej nośnej znajdującej się pomiędzy pokojem o pow. 10,78 m² a pokojem o pow. 10,78 m² w przedmiotowym lokalu, rozebranych przez pozwanych w styczniu 2012 roku, i zaniechania naruszeń.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze szczególnie trudną sytuację życiową pozwanych, która, zdaniem Sądu, oceniana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, uzasadnia odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest przy tym suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu (por. m.in. postanowienie SN z dnia 25.03.2011 r., IV CZ 136/10, LEX nr 785545; postanowienie SN z dnia 19.01.2012 r., IV CZ 118/11, LEX nr 1169157; postanowienie SN z dnia 26.01.2012 r., III CZ 10/12, OSNC 2012/7-8/98; postanowienie SN z dnia 9.02.2012 r., III CZ 2/12, LEX nr 1162689). W ocenie Sądu taki właśnie szczególny wypadek zachodzi w stosunku do pozwanych. Analiza ich sytuacji życiowej i majątkowej doprowadziła Sąd orzekający w sprawie do przekonania, że pozwani nie posiadają wystarczających środków na pokrycie kosztów procesu, które zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy winni ponieść, jako przegrywający proces w całości.