

Sygn. akt I C 587/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia SO Ewa Tomczyk
Protokolant	sekr. sąd. Dorota Książczyk

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2018 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S. (1) i J. S.

przeciwko Gminie M. T.

o zapłatę kwoty 138.000 zł

- zasądza od pozwanej Gminy M. T. na rzecz powodów R. i J. małżonków S. kwotę 128.640 (sto dwadzieścia osiem tysięcy sześćset czterdzieści) złotych wraz z ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałej części;
- nakazuje pobrać solidarnie od powodów R. i J. małżonków S. z zasądzzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. kwotę 483,00 (czteryście osiemdziesiąt trzy) złote tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od oddalonej części powództwa oraz kwotę 277,93 (dwieście siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu części wydatków;
- nakazuje pobrać od pozwanej Gminy M. T. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. kwotę 6.417,00 (sześć tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od uwzględnionej części powództwa oraz kwotę 3.692,40 (trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt dwa i 40/100) złotych tytułem zwrotu wydatków.

Sygn. akt I C 587/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 5 maja 2017 r. powodowie R. S. (1) i J. S. wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej Gminy M. T. kwoty 138.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 maja 2016 r. do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 26 czerwca 2018 r. pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie od strony pozwanej zwrotu kosztów procesu (k. 146 odwrót).

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że kwota dochodzona pozwem stanowi zwrot nakładów poniesionych przez nich na adaptację strychu na lokal mieszkalny obecnie położony w T. przy ul. (...) N.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych. Nie kwestionując faktu dokonania przez powodów nakładów na lokal mieszkalny wskazała, że wobec faktu, że powodowie od wielu lat nie ponosi żadnych opłat za przedmiotowy lokal, roszczenie o zwrot nakładów jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, to jest z poczucie, sprawiedliwości i zasadą uczciwości w stosunkach cywilnoprawnych (odpowiedź na pozew – k. 51-53).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy zawartej w dniu 19 maja 1988 r. Przedsiębiorstwo (...) w T. udostępniło J. S. i R. S. (1) wydzieloną część strychu o powierzchni 117,06 m² w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w T. w celu wykonania robót budowlano – montażowych związanych z przystosowaniem tego pomieszczenia na lokal mieszkalny. Małżonkowie S. zobowiązali się do wykonania prac adaptacyjnych na strychu na własny koszt i ryzyko.

(dowód: kopia umowy nr (...) – k. 54-55)

J. i R. S. (2) uzyskali pozwolenie na budowę obejmującą adaptację strychu na pomieszczenie mieszkalne oraz wykonali wszystkie prace adaptacyjne czyniące z tego pomieszczenia lokal mieszkalny.

(okoliczność niesporna)

W ten sposób zaadaptowany strych stał się następnie przedmiotem umowy najmu zawartej w dniu 2.11.1993 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) w likwidacji w T. a J. i R. małż. S. jako najemcami.

(dowód: stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – k. 56-57)

W trakcie trwania stosunku najmu w 1993 r. po stronie powodów zaczęły występować zadłużenia z tytułu opłat czynszowych. W 1995 r. powodowie spłacili zadłużenie, ale w dalszym ciągu utrzymywały się po ich stronie trudności finansowe. W związku z tym wystąpili do wynajmującego o odłączenie mieszkania z sieci CO, ale wspólnota mieszkaniowa nie wyraziła na powyższe zgody. Pismem z dnia 8.06. 2000 r. powodowie zwrócili się Urzędowi Miasta w T. o zwrot nakładów poniesionych przez nich na lokal pomniejszonych o zaległości związane z zajmowaniem lokalu, deklarując niezwłoczne opuszczenie lokalu po zwrocie nakładów i wskazując, że z uwagi na zbyt wysokie koszty utrzymania mieszkania chcą zrezygnować z jego wynajmowania. W dniu 11 lipca 2000 r. odbyło się spotkanie powodów z administratorem mieszkań, w trakcie którego powodowie zgodzili się na wycenę lokalu przez rzeczoznawcę oraz na potrącenie z wartości nakładów ich zadłużenia z tytułu zajmowania lokalu. Urząd Miasta proponował, by mieszkanie zostało zlicytowane a z uzyskanej kwoty potrącić zaległości czynszowe powodów, na co oni nie wyrazili zgody obawiając się, że mieszkanie zostanie zlicytowane za kwotę poniżej jego wartości. Następnie strony jeszcze kilkakrotnie spotykały się w celu ustalenia kompromisu. Każda ze stron zlecała rzeczoznawcy oszacowanie wartości nakładów, z tym że sporządzone na zlecenie każdej ze stron wyceny różniły się istotnie. W styczniu 2002 r. rozmowy między stronami zostały zerwane bez osiągnięcia porozumienia.

(dowód: w aktach sprawy I C 366/03: pismo z dnia 8.06.2000 r. – k. 52, notatka służbowa –k.53, zaproszenie – k. 54, protokół ze spotkania – k. 55)

Pismem z dnia 1 sierpnia 2001 r. skierowanym do (...) Sp. z o.o. w T. zarządzające w imieniu Gminy M. T. M.. nieruchomościami komunalnymi wezwało powodów do uregulowania zaległości związanych z wynajmem lokalu, których wysokość określono na 13.614 zł oraz uprzedziło o zamiarze wypowiedzenia najmu na wypadek nieuregulowania zadłużenia.

(dowód: wezwanie do zapłaty – k. 14 akt sprawy I C 154/03)

Pismem z dnia 25.09.2001 r. (...) Sp. z o.o. w T. wypowiedziało J. S. najem zajmowanego przez niego i jego rodzinę lokalu mieszkalnego ze skutkiem na dzień 31.10.2001 r. wskazując na zaległości czynszowe obejmujące okres 35 okresów płatniczych.

(dowód: wypowiedzenie umowy – k. 11 akt sprawy I C 154/03)

W 2002 r. powód uległ wypadkowi, stał się osobą niepełnosprawną, początkowo w stopniu umiarkowanym, a od 2007 r. – w stopniu znacznym. Również powódka od 2009 r. z uwagi na stan zdrowia jest uznana za osobę niepełnosprawną.

(dowód: orzeczenia o stopniu niepełnosprawności – k. 88-90 akt sprawy I C 886/14)

Na dzień 10.10.2003 r. zadłużenie powodów wynosiło blisko 36.000 zł.

(dowód: protokół rozprawy – k. 95 odwrot akt sprawy I C 154/03)

Ponieważ nie doszło do dobrowolnego opróżnienia przed Sądem Rejonowym w Tomaszowie Maz. w sprawie sygn. akt I C 154/03 toczył się proces z powództwa Miasta T. przeciwko R. S. (1), J. S., A. S. i B. S. o opróżnienie lokalu mieszkalnego.

R. S. (1) i J. S. w sprawie sygn. akt I C 154/03 wytoczyli przeciwko Gminie M. T. M.. powództwo wzajemne o zwrot nakładów na budowę mieszkania przy ul. (...) w T. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Maz. przekazał sprawę o opróżnienie lokalu mieszkalnego oraz powództwo wzajemne Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Tryb., gdzie powództwo wzajemne zostało wyłączzone i potraktowane jako odrębny pozew i rozpoznane przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. (sygn. akt I C 366/03), zaś sprawa o eksmisję przekazana Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Maz.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 25.09.2006 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Maz. oddalił powództwo o eksmisję uznając, że wypowiedzenie pozwanym umowy najmu było bezskuteczne, bowiem w dacie wypowiedzenia umowy najmu podmiot wypowiadający umowę nie był uprawniony do wypowiedzenia umowy oraz wobec wypowiedzenia umowy najmu jedynie jednemu najemcy, gdy tymczasem najemcami byli oboje małżonkowie S..

(dowód: wyrok z uzasadnieniem – k. 65-77)

Wyrokiem z dnia 29.12.2004 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. w sprawie sygn. akt I C 366/03 oddalił powództwo J. S. i R. S. (1) o zwrot nakładów. Sąd Okręgowy wskazał, że w świetle art. 676 k.c. roszczenia najemcy o zwrot ulepszeń na lokal powstają dopiero po zakończeniu najmu i dokonaniu faktycznego zwrotu rzeczy będącej przedmiotem najmu. Ponieważ nie doszło do rzeczywistego zwrotu lokalu mieszkalnego, który był przedmiotem wypowiedzenia umowy najmu, roszczenie małżonków S. Sąd Okręgowy uznał za przedwczesne i z tego powodu oddalił powództwo.

(dowód: wyrok z uzasadnieniem – k. 96-101 akt sprawy I C 366/03)

Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 24 maja 2005 r. w sprawie sygn. akt I ACa 533/05 oddalił apelację pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb z dnia 29.12.2004 r.

(dowód: wyrok z uzasadnieniem – k. 129 -131 odwrot akt sprawy I C 366/03)

Wyrokiem z dnia 25 września 2006 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Maz. w sprawie sygn. akt I C 164/03 oddalił powództwo Gminy M. T. M.. o eksmisję powodów z powodu nieprawidłowości i nieważności wypowiedzenia umowy najmu oraz z uwagi na zasady współżycia społecznego. W tym ostatnim aspekcie Sąd Rejonowy wskazał, że przedmiot najmu istnieje w zasadzie dzięki olbrzymieniu wysiłkowi podjętemu przez powodów w postaci adaptacji na własny koszt strychu, a wysokość zadłużenia nie stanowiła nawet 25 % kosztów poniesionych przez nich na prace budowlane - montażowe. Nadto Sąd wskazał, że powodowie, odkąd pojawiły się u nich kłopoty finansowe skutkujące pogłębiającymi się zaległościami czynszowymi podejmują próby wyjścia z zaistniałego impasu. Skłonni byli opuścić lokal pod warunkiem uzyskania zwrotu wartości nakładów.

(dowód: wyrok z uzasadnieniem – k. 189-196 akt sprawy I C 164/03)

Powodowie zwracali się z prośbą o pomoc w załatwieniu sprawy między innymi do Rzecznika Praw Obywatelskich oraz do ówczesnego Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

(dowód: odpowiedź na pozew i pisma – k. 53-59 i 78-81 akt sprawy I C 886/14)

Pismem z dnia 22 lipca 2008 r. (...) Sp. z o.o. w T. wezwała powodów do zapłaty czynszu i innych opłat eksploatacyjnych z tytułu najmu lokalu wskazując, że zaległość na dzień 30.06.2008 r. wynosi ponad 64.000 zł. W piśmie tym wskazano, że istnieje możliwość zawarcia ugody.

W odpowiedzi na to pismo powodowie w swoim piśmie z dnia 21.08.2008 r. prosili o wyznaczenie terminu w celu osiągnięcia porozumienia w sprawie zadłużenia mieszkania.

W odpowiedzi na pismo powodów (...) wskazało, że jego pismo z dnia 22.07.2008 r. stanowiło wezwanie do zapłaty a nie propozycję ugody.

Pismem z dnia 29.12.2009 r. skierowanym do Prezydenta Miasta T. powodowie zwrócili się z prośbą o zakończenie sprawy zadłużenia i rozliczenia nakładów

(dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty, pismo powodów, pismo (...) z dnia 27.08.2008 r., pismo powodów z dnia 29.12.2009 r. – k. 84 - 87 akt sprawy I C 886/14)

W 2010 r. powołano w Urzędzie Miasta T. komisję do rozmów z powodami odnośnie zwrotu nakładów. Zlecono rzeczoznawcy majątkowemu wycenę nakładów. W opinii z dnia 4.08.2010 r. rzeczoznawca majątkowy S. D. ustalił, że wartość nakładów, w następstwie których wzrosła wartość rynkowa nieruchomości wynosi 138.000 zł. Do kompromisu nie doszło bowiem strona pozwana dążyła do tego, by z wartości nakładów potrącić należności związane z użytkowaniem mieszkania, na co powodowie nie wyrażali zgody, twierdząc, że roszczenie o należności czynszowe uległo przedawnieniu.

Strona pozwana zatrudnia windykatora, który zajmuje się monitorowaniem zadłużenia najemców i inicjowaniem składania pozwów.

Zadłużenie powodów w stosunku do TBS wg stanu na maj 2015 r. wynosi ponad 125.000 zł

(dowód: zeznania świadka M. B. – k. 86 odwrót – 88, zestawienie zaległości – k. 58)

Przed Sądem Okręgowym w Piotrkowie Tryb. toczył się w sprawie sygn. akt I C 886/14 proces z powództwa Gminy M. T.

o nakazanie R. S. (1) i J. S. opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...). W sprawie tej R. S. (1) i J. S. wytoczyli powództwo wzajemnie o zwrot nakładów poniesionych na budowę lokalu mieszkalnego, którego dotyczyło żądanie eksmisji w wysokości 145.000 zł.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. nakazał R. S. (1), J. S. i A. S. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w T. przy ul. (...) oraz odrzucił pozew wzajemny. W uzasadnieniu wyroku w zakresie odrzucenia pozwu wzajemnego Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo o zwrot nakładów na lokal mieszkalny wytoczone w sprawie sygn. akt I C 366/03 zostało prawomocnie oddalone z uwagi na jego przedwczesność wobec nie dokonania przez pozwanych zwrotu lokalu, a małżonkowie S. w chwili wydania wyroku z dnia 17 kwietnia 2015 r. nie zwrócili lokalu Gminie. Oznacza to, że po uprawomocnieniu się poprzedniego rozstrzygnięcia nie nastąpiła zmiana okoliczności uzasadniająca rozpatrzenie tej samej sprawy w nowym procesie. Powyższe skutkowało odrzuceniem pozwu wzajemnego na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 202 k.p.c.

(dowód: wyrok z uzasadnieniem – k. 171-174 odwrót akt sprawy I C 886/14)

Od 2009 r. powodowie nie mieszkali w przedmiotowym lokalu. W dniu 28 maja 2015 r. powodowie wydali lokal Gminie M. T. M..

(okoliczność niesporna)

W dniu 18 maja 2016 r. R. S. (1) i J. S. złożyli do Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz. wniosek o zawiązanie Gminy M. T. M.. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 145.000 zł tytułem zwrotu nakładów na lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...) N – sygn. akt I Co 491/16. W sprawie nie doszło do zawarcia ugody.

Odpis wezwania do próby ugodowej został doręczony Gminie M. T. M.. w dniu 3 czerwca 2016 r.

(dowód: dokumenty i potwierdzenie odbioru w aktach sprawy I Co 491/16)

Wartość rynkowa nakładów dokonanych na lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w T. wg stanu na dzień 28 maja 2015 r. i aktualnej wartości wynosi 128.640 zł. Wartość rynkowa lokalu odpowiada różnicy pomiędzy wartością nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartością nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów.

(dowód: opinia biegłego Z. K. – k. 98- 130)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo co do zasady jest uzasadnione.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w chwili obecnej nie istniały przeszkody do merytorycznego rozpoznania sprawy – zgłoszone przez powodów roszczenie zostało oddalone w sprawie C 366/03 i odrzucone w sprawie I C 886/14, ale nastąpiła zmiana okoliczności (wydanie lokalu) uzasadniająca rozpoznanie sprawy w tym procesie.

Strony łączyła od 1993 r. umowa najmu lokalu mieszkalnego. Przed jej zawarciem powodowie dokonali nakładów na sporny lokal, przy czym adaptacja przez powodów strychu stanowiła warunek jego wynajęcia. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. w uzasadnieniu wyroku z dnia 29.12.2004 r. wskazał, że okoliczność, że nakłady zostały poczynione przed zawarciem umowy najmu nie wpływa na potrzebę poszukiwania innej niż wynikająca z umowy najmu podstawy prawnej roszczenia powodów. Sąd Okręgowy podziela w całości powyższe stanowisko.

Przepisami regulującymi stosunek prawny związany z zajmowaniem i używaniem lokali obowiązującymi w dacie dokonania nakładów i zawarcia umowy najmu była ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (tj. Dz.U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165) oraz przepisy kodeksu cywilnego. To te przepisy stanowią podstawę prawną domagania się przez najemcę zwrotu wartości nakładów, a nie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4.11.1980 r., II CR 394/80, OSNC 1981, nr 7, poz. 134 i z dnia 29.05.2007 r., V CSK 83/07, L.), ani art. 226 w zw. z art. 230 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.1.2003 r., III CKN 793/00, L.) ani wreszcie przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (komentarz do Kodeksu Cywilnego pod red. Osajdy, wydanie 18. Legalis).

Zgodnie z art. 31 ust. 3 Prawa lokalowego w razie rozwiązania stosunku najmu lokalu ulepszanego na koszt najemcy, wynajmujący może żądać usunięcia ulepszenia i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo zatrzymać ulepszenie za zwrotem jego wartości w dniu opróżnienia lokalu.

Taką samą regulację zawiera art. 676 k.c. – zgodnie z tym przepisem jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący w braku odmiennej umowy, może wg swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

W świetle powyższych przepisów omawiane uprawnienia powstają dopiero po zakończeniu najmu i jedynie wtedy, gdy strony w umowie nie uregulowały kwestii ulepszeń przedmiotu najmu. W umowie najmu łączącej strony sprawa rozliczeń w związku z poniesionymi nakładami nie znalazła uregulowania.

Ulepszenia to nakłady, które zwiększają w chwili wydania przedmiotu najmu jego wartość lub użyteczność, a jednocześnie nie obciążają ani wynajmującego jako nakłady konieczne (art. 662 § 1 i art. 663 k.c.), ani najemcy, jako drobne nakłady, o których mowa w art. 662 k.c.

Wartość ulepszeń nie można utożsamiać z wydatkami poniesionymi na ich dokonanie, lecz analizie należy poddać wartość lub użyteczność całej rzeczy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych prezentowany jest jednolity pogląd, że zwrot wartości ulepszenia obejmuje zwrot różnicy pomiędzy wartością rzeczy, jaka miała przed ulepszeniami, a wartością, jaką zyskała po dokonaniu ulepszeń, przy czym różnicę tę ustala się na dzień zwrotu rzeczy (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8.07.2010 r., IIU CSK 85/10 i z dnia 14.10.2009 r., V CSK 111/09, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25.09.2014 r., I ACa 551/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25.06.2014 r., VI ACa 738/13).

W rozpoznawanej sprawie strona pozwana nie kwestionowała faktu poniesienia przez powodów nakładów ani zakresu rzeczowego tych nakładów, jak również ostatecznie samej wartości nakładów, która ustalona w oparciu o opinię biegłego sądowego zasadniczo była zbieżna z opinią sporządzoną w 2010 r. na zlecenie strony pozwanej.

Zarzut strony pozwanej sprowadzał się jedynie do twierdzenia, że wobec tego, że powodowie przez wiele lat korzystali z lokalu nie uiszczając za niego należnych opłat, ich roszczenie o zwrot nakładów jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego- to jest z poczuciem sprawiedliwości i uczciwości obowiązującymi w stosunkach cywilno-prawnych.

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej wskazać należy, że do zastosowania art. 5 k.c. konieczne jest wystąpienie trzech podstawowych przesłanek: istnienie prawa, które zostaje nadużyte, czynienie z niego użytku oraz sprzeczność tego użytku z kryteriami nadużycia prawa, w tym między innymi z zasadami współzycia społecznego, przy czym nadużycie prawa podmiotowego musi być zachowaniem rażącym i nieakceptowalnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4.04.1997 r., II CKN 118/97). W orzecznictwie podkreśla się, że zwroty użyte w art. 5 oznaczają odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera, kładzie się nacisk na moralny wymiar zasad współzycia społecznego, a stwierdzenie nadużycia prawa wymaga skonkretyzowania działań, które pozostają w sprzeczności z normami moralnymi godnymi ochrony i przestrzegania w społeczeństwie (por. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., sygn. akt V CKN 1335/00, Lex nr 52392; z dnia 23 maja 2002 r., sygn. akt IV CKN 1095/00, Lex nr 57209; z dnia 7 maja 2003 r., sygn. akt IV CKN 120/01, Lex nr 141394; z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. akt IV CSK 263/06, Monitor Prawniczy 2007, nr 2, s. 60).

Przez zasady współzycia społecznego rozumie się – w myśl dominującego w doktrynie poglądu – oceny moralne wyrażone w postaci uzasadnionych przez te oceny norm postępowania (norm moralnych), regulujących postępowanie jednych osób wobec innych. Zasady współzycia społecznego to obowiązujące pomiędzy ludźmi reguły postępowania, które uzasadniane są ocennie, aksjologicznie, a nie wyłącznie prawnie. Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub też w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, uczciwego zachowania. W płaszczyźnie stosunków kontraktowych zasady te wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł prawidłowego zachowania się wobec klienta. Ocena moralna to przeżycie polegające na udzieleniu aprobaty lub dezaprobaty jakiemuś czynowi ludzkiemu ze względu na to, w jakim stopniu przyczynia się ono do sprawiedliwego dobra innych ludzi. Poszczególne normy moralne stanowią zatem konkretyzacje naczelnego nakazu moralnego, opierającego się na aprobacie takiego postępowania, które jest dyktowane sprawiedliwą życzliwością wobec innych ludzi.

Przepis art. 5 k.c., będąc normą ogólną, nie precyzuje, co należy rozumieć przez zasady współzycia społecznego. Stosowanie art. 5 k.c. może wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego mu prawa podmiotowego pozostaje w sprzeczności z określonymi w nim zasadami. Ponieważ jest to klauzula generalna, konieczne jest ostrożne korzystanie z instytucji nadużycia prawa podmiotowego, jako podstawy oddalenia powództwa, a przede wszystkim wymaga wszechstronnego rozważenia

okoliczności, aby w ten sposób nie doprowadzić do podważenia pewności obrotu prawnego. Zasadą bowiem jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współzycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2017 r., II CSK 236/16).

Oceniając zarzut strony pozwanej w okolicznościach sprawy nie można mówić, że powodowie występując o zwrot nakładów nadużyli swego prawa. Faktem jest, że powodowie od wielu lat nie ponosili opłat należnych za korzystanie z lokalu, jednakże postawa powodów od chwili, kiedy pojawiały się po ich stronie trudności finansowe skutkujące pogłębieniem się zaległości czynszowych, to jest próby wyjścia z zaistniałego impasu (starania o zwrot nakładów za jednoczesnym wydaniem przez nich lokalu oraz liczne pisma z okresu 2000 -2001, 2008, 2010 wzywające do rozwiązania stosunku najmu i rozliczenia wzajemnych należności stron) wskazuje, że byli świadomi na przestrzeni wielu lat swego zadłużenia i dążyli do tego by zadłużenie nie zwiększało się. O powyższym świadczy cały szereg podejmowanych przez nich działań opisanych w części faktycznej uzasadnienia. Na okoliczności te powodowie powołali się bardzo szczegółowo w pozwie wzajemnym w sprawie I C 886/14 (k. 53-59 tych akt) i były one uwzględnione w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Tomaszowie Maz. sygn. akt I C 154/03 (por. str. 12 uzasadnienia wyroku z dnia 25.09.2003 r. – k. 196 odwrót akt sprawy I C 154/03). Pamiętać również należy, że powodowie od 2009 r. nie mieszkali w przedmiotowym lokalu.

Trzeba również, oceniając podniesiony przez stronę pozwaną zarzut, mocno wyeksponować status prawny strony pozwanej, która jest profesjonalnym uczestnikiem obrotu prawnego, a nadto jednostką sektora finansów publicznych. Z tego tytułu ciąży na niej ustawowo określone obowiązki w zakresie ustalania przypadających jej należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania (art. 42 ust. 5, art. 254 pkt 1 ustawy z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych- tj. j. Dz.U. z 2017 r., poz. 2077).

W szczególności w stosunku do profesjonalnych uczestników obrotu gospodarczego obowiązuje zasada, że nie zasługuje na ochronę osoba, która wykazała brak dbałości o swe uprawnienia.

W ocenie Sądu nie było żadnych przeszkód do dochodzenia zadłużenia od powodów na drodze sądowej, a tym samym nie dopuszczenie do przedawnienia należności, strona pozwana знаła bowiem cały czas stanowisko powodów, którzy żądali zwrotu wartości nakładów. Inaczej sprawa mogłaby przedstawiać się, gdyby powodowie działali podstępnie, chcąc powstrzymać wierzyciela od wniesienia pozwu, a następnie podnieśli zarzut przedawnienia. Nie ulega wątpliwości, że strony kilkakrotnie prowadziły bezowocne pertraktacje ugodowe, jednak po zakończeniu żadnego z nich strona powodowa nie zdecydowała się wnieść pozwu przeciw powodom. Tymczasem z rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. zapadłego w sprawie sygn. akt I C 366/03 strona pozwana ponad wszelką wątpliwość wiedziała, że powodowie będą mogli skutecznie żądać zwrotu nakładów na lokal po wydaniu lokalu przez powodów. Mimo to nigdy (na przestrzeni ponad 20 lat odkąd zaczęło powstawać zadłużenia) strona powodowa nie zdecydowała się na dochodzenie zadłużenia powodów z tytułu opłat za korzystanie z lokalu na drodze sądowej. Dla tej oceny istotne jest również, że zgłoszenie przez dłużnika zarzutu przedawnienia może być pod pewnymi warunkami uznane za nadużycie prawa podmiotowego, a zatem w sprawie o zwrot należności za korzystanie z mieszkania podniesienie przez małżonków S. zarzutu przedawnienia mogłoby podlegać ocenie Sądu.

W świetle powyższego uznać należy, że strona pozwana nie zdołała wykazać, że powodowie dochodząc zapłaty należności nadużyli swego prawa podmiotowego Wytoczenie przedmiotowego powództwa o nie można traktować jako działania rażącego i nieakceptowalne w świetle zasady uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych.

Wracając do głównego wątku rozważań wskazać należy, że wartość rynkowa nakładów wynikała z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, która nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Opinia została uznana jako miarodajny dowód jako pełna, rzeczowa, oparta na właściwych założeniach teoretycznych, zgodna z tezą sądu i właściwie umotywowana. Z tych względów została zasądzona kwota 128.640 zł, a powództwo w pozostałej części zostało oddalone.

Podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach stanowił przepis art. 481 k.c. Odsetki zostały zasądzone od dnia 3 czerwca 2016 r., w której to dacie został doręczony Gminie M. T. M.. wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (I Co 491/16). W ocenie Sądu od tej daty po stronie pozwanej istniał stan opóźnienia. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 15.07.2014 r. w sprawie I PK 20/14 nawet gdy kwota roszczenia jest sporna, to wezwanie do próby ugodowej traktuje się jako wezwanie dłużnika do zapłaty, a więc od tego momentu możliwe jest naliczanie odsetek. Roszczenie o odsetki w pozostałej części zostało oddalone.

Podstawę rozstrzygnięcia o pobraniu nie uiszczonych opłat sądowych oraz wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w związku z opinią biegłego był przepis art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 300) w zw. z art. 100 k.p.c. Ponieważ pozwany przegrał sprawę w 93 % obciąża go 93 % opłaty sądowej wynoszącej 6.900 zł, to jest kwota 6.417 zł oraz kwota 3.692,40 zł z tytułu zwrotu wydatków ustalonych na kwotę 3.970,33 zł (postanowienie z dnia 30 maja 2018 r. – k. 155). Z kolei powodów obciąża z tytułu opłaty sądowej od oddalonej części powództwa kwota 483,00 zł oraz kwota 277,93 zł tytułem zwrotu wydatków.