

Sygn. akt XI GC 332/22

Sprawę rozpoznano z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 27 stycznia 2022 roku powódka Gmina M. Ś. wniosła o przeciwko pozwanej (...) Spółdzielni (...) w Ś. o zapłatę kwoty 3781,08 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) za okres od października 2020 r. do grudnia 2021 r. oraz skapitalizowanych odsetek. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana (...) Spółdzielnia (...) w Ś. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu od powódki.

Pismem procesowym z dnia 2 września 2022 roku (k. 193 i n.) powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 671,35 zł, wnosząc o zasądzenie od pozwanej łącznej kwoty 4.452,43 zł z odsetkami od poszczególnych kwot i dat, dochodząc odszkodowania za dalszy okres, tj. do lipca 2021 r.

Pismem procesowym z dnia 24 lutego 2023 roku (k. 243 i n.) powódka rozszerzyła powództwo ostatecznie do kwoty 5733,95 zł z odsetkami od poszczególnych kwot i dat, dochodząc odszkodowania za dalszy okres, tj. do 20 stycznia 2023 r., wskazując na odebranie z tą datą przez powódkę od pozwanej lokalu przy ul. (...) w związku z prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Świnoujściu w sprawie I C 204/21 przeciwko pozwanej o eksmisję.

Pozwana (...) Społem w Ś. w odpowiedzi na rozszerzone powództwo podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka jest właścicielem budynku położonego w Ś. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w którym znajduje się lokal użytkowy składający się z ośmiu pomieszczeń, o łącznej powierzchni 218,82 m².

Począwszy od 10 czerwca 1980 roku lokal pełnił rolę hotelu pracowniczego dla pracowników pozwanej (...) Spółdzielni (...) w Ś.. Na mocy zawieranych z pracownikami umów na zakwaterowanie w hotelu pracowniczym pozwana (...) w Ś. udostępniała pracownikom pomieszczenia - pokoje w hotelu pracowniczym na czas trwania stosunku pracy. Po wygaśnięciu takowej umowy pracownik obowiązany był zwrócić lokal zakładowi pracy w stanie niepogorszonym.

W dniu 22 stycznia 1992 roku zawarta została pomiędzy powódką a pozwaną (...) Spółdzielnią (...) w Ś. umowa najmu przedmiotowego lokalu na czas nieokreślony. Rzeczony lokal użytkowy wykorzystywany miał być na cele hotelu oraz magazynu. Stosownie do postanowień umowy mogła ona zostać wypowiedziana przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem.

Pismem z dnia 10 lutego 1995 roku pozwana (...) w Ś.awnioskowała do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś., który realizował zadania gminy związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych ludności oraz gospodarował nieruchomościami w imieniu Miasta Ś., o przejęcie do bezpośredniego zarządu i gospodarowania zasiedlonego obiektu hotelowego położonego w Ś. przy ul. (...). Pozwana powołała się na przepisy ustawy z 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która z dniem 12 maja 1995 r. miała znieść instytucję tzw. lokali położonych w hotelach pracowniczych. Wskazała, że w okresie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy pozwana powinna zakończyć likwidację hotelu. Przejęcie obiektu przez ZGM stworzy szansę zamieszkującym rodzinom ubieganie się o zawarcie umów najmu lokalu mieszkalnego z zastosowaniem czynszu regulowanego i ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.

Mimo wieloletniej wymiany korespondencji z (...) w Ś. oraz spotkań z udziałem przedstawicieli obu stron, powódka nie przejęła lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w Ś., aneksując wielokrotnie na przestrzeni lat umowę najmu łączącą strony od 1992 roku, w związku ze zmniejszeniem powierzchni zajmowanej przez byłych pracowników pozwanej i zmianami stawki czynszu.

Jednocześnie protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 30 lipca 1999 roku Miasto Ś. przejęło od (...) w Ś. nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalno - gospodarczym położonym przy ul. (...) w Ś., zasiedlonym przez 7 rodzin.

W dniu 20 sierpnia 2003 roku odbyło się spotkanie z udziałem przedstawicieli władz powódki oraz pozwanej, podczas którego ustalono, że powódka rozważy problem przejęcia lokalu przy ul. (...) w Ś., po uzyskaniu lokali socjalnych od (...) P.. Pozwana w późniejszych latach domagała się od powódki udzielenia informacji w sprawie przekazania lokalu byłego hotelu pracowniczego pozwanej, każdorazowo nadsyłając powódce żądane dokumenty z wykazem mieszkańców i zawartych z nimi umów najmu.

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 22.01.1992 r. - k. 8-9;
- pismo (...) w Ś. do ZGM z dnia 10.02.1995 r. - k. 74-75;
- pismo (...)Spółem „ w Ś. do ZGM z dnia 13.10.1995 r. - k. 76;
- pismo Urzędu Miasta w Ś. do ZGM z dnia 10.01.1996 - k. 77;
- pismo (...) w Ś. do ZGM z dnia 01.02.1996 r. - k. 78;
- pismo ZGM do (...) w Ś. z dnia 12.02.1996 r. - k. 79,
- decyzja z dnia 7.07.1999 r. - k. 156-157;
- protokół zdawczo - odbiorczy z dnia 30.07.1999 r. wraz z załącznikiem- k. 130 i n.;
- pismo (...)Spółem w Ś.” do UM w Ś. z dnia 07.06.1999 r. wraz z załącznikami - k. 80- 82;
- notatka służbowa z dnia 20.08.2003 r. - k. 83-84;
- pismo (...) w Ś. do Zastępcy Prezydenta Miasta z dnia 04.05.2005 r. - k. 85;
- pismo ZGM do (...) w Ś. z dnia 27.06.2005 r. - k. 86
- pismo (...) w Ś. do ZGM z dnia 21.07.2005 r. - k. 87-88;
- pismo (...)Spółem w Ś.” do ZGM z dnia 29.05.2007 r. - k. 89;
- pismo (...) w Ś. do ZGM z dnia 19.01.2009 r. - k. 90;
- pismo ZGM do (...) w Ś. z dnia 23.01.2009 r. - k. 91;
- pismo (...) w Ś. do ZGM z dnia 18.10.2011 r.- k. 92-93,
- pismo ZGM do (...) w Ś. z dnia 27.10.2016 r. - k. 94;
- pismo (...) w Ś. do ZGM z dnia 15.11.2016 r. - k. 95-96;
- aneks nr (...) z dnia 09.02.2011 r. do umowy najmu -k. 10,

- aneks nr (...) z dnia 27.02.2013 r. do umowy najmu- k. 11,
- aneks nr (...) z dnia 05.04.2017 r. do umowy najmu- k. 100 -101,
- aneks nr (...) z dnia 08.05.2017 r. do umowy najmu - k. 102- 103.

Pomieszczenia składające się na lokal użytkowy wykorzystywane były przez zamieszkujące je osoby, byłych pracowników pozwanej, jako lokale mieszkalne.

Wobec rozciągającej się w czasie procedury związanej z przejęciem przez powódkę lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) do swoich zasobów pozwana (...) w Ś. - celem uregulowania sytuacji prawnej zamieszkałych tam osób - zawierała kolejno następujące po sobie umowy najmu z osobami zamieszkałymi w rzeczonym lokalu.

Pismem z dnia 21 listopada 2016 r. powódka zwróciła się do pozwanej o niezawieranie nowych i nieprzedłużanie obowiązujących umów z podnajemcami, wskazując, że część z podnajemców pozwanej złożyła wnioski o najem lokali z zasobu Miasta Ś., ale osoby te nie spełniają kryteriów uchwały i nie zostały zakwalifikowane na listę oczekujących, a pozostała część w ogóle nie wykazała zainteresowania.

Pozwana przedłożyła aktualny wykaz osób zamieszkujących w lokalach oraz aneksy do umów najmu.

Bezsporne, a nadto dowód:

- pismo ZGM do (...)Spółem z dnia 21.11.2016 r. - k. 96 - 97,
- pismo (...) w Ś. do ZGM z dnia 20.12.2016 r. k. 98 – 98.

Pismem z dnia 26 lipca 2019 roku powódka wypowiedziała pozwanej dotychczasową stawkę czynszu za najem lokalu przy ul. (...) ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2019 roku, która od 1 września 2019 roku miała wynosić 8 zł netto za 1 m² pow. użytkowej lokalu.

Pismem z dnia 13 grudnia 2019 roku - w związku ze znacznym pogorszeniem się stanu technicznego budynku oraz zamiarem przystąpienia Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej przy ul. (...) do remontu stropodachu i stropów prawej oficyny - wypowiedziana została (...) w Ś. umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 22 stycznia 1992 roku, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 marca 2020 roku, z terminem protokolarnego odbioru lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy wyznaczonym na dzień 3 kwietnia 2020 roku.

W związku z powyższym (...) w Ś. poinformowała podnajemców o rozwiązaniu umowy najmu, wzywając ich jednocześnie do opróżnienia i przekazywania zajmowanych pomieszczeń w stanie wolnym od osób i rzeczy, wyznaczając termin protokolarnego odbioru pomieszczeń na dzień 2 kwietnia 2020 roku.

Większość podnajemców nie wyraziła zgody na wydanie zajmowanych przez siebie pomieszczeń. Te zaś z pomieszczeń, które ostatecznie zostały przez podnajemców opróżnione i wydane, (...) w Ś. przejmowała w imieniu i na rzecz powódki, celem wydania ich powódce, wzywając o skorygowanie stawki czynszu w okresie wypowiedzenia.

Bezsporne, a nadto dowód:

- wypowiedzenie stawki czynszu z dnia 26.07.2019 r. -k. 154-155;
- wypowiedzenie umowy najmu z dnia 13.12.2019 r. -k. 16;
- korespondencja z podnajemcami oraz protokoły zdawczo – odbiorcze – k. 104 i n.

W dniu 9 kwietnia 2020 roku Rada Miasta Ś. podjęła uchwałę nr XXIX/228/20 wyrażającą zgodę na zawarcie umów najmu socjalnego lokali innej grupy niż A, poza listą osób oczekujących na zawarcie umowy najmu takiego lokalu,

z siedmioma osobami zamieszkującymi w prawej oficynie budynku położonego w Ś. przy ul. (...). W uzasadnieniu uchwały wskazano na bardzo zły stan techniczny oficyny, więc w trosce o bezpieczeństwo osób nadal zamieszkujących lokal konieczne stało się ich pilne wykwaterowanie do lokali z najmem socjalnym przy ul. (...).

W odpowiedzi na pismo pozwanej z 21 kwietnia 2020 r. powódka w piśmie z 19 maja 2020 roku poinformowała, że od 1 kwietnia 2020 r. pozwana bezumownie korzysta z przedmiotowego lokalu i zaprzeczyła, iż sporny lokal był gotowy do wydania, gdyż w nieruchomości nadal zamieszkują osoby, z którymi pozwana miała zawarte stosowne umowy. Wezwała pozwaną do wydania lokalu w całości w stanie wolnym od osób i rzeczy do 28 maja 2020 r. i zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, zgodnie z fakturami, wg ostatnio obowiązującej stawki czynszu najmu.

Pozwana odmawiała zapłaty tytułem bezumownego korzystania z lokalu, odsyłając powódce faktury bez księgowania, wskazując, że z końcem marca 2023 r. pozwana zaprzestała administrowania nieruchomością. Informowała powódkę o sukcesywnie zwalnianych przez byłych podnajemców pozwanej pomieszczeniach, które pozostają do dyspozycji powódki i wnosząc o ich odebranie przez powódkę. Byłym podnajemcom pozwana wskazywała numer rachunku powódki, na który mają dokonywać opłat za bezumowne korzystanie z zajmowanych pomieszczeń. Część byłych podnajemców pozwanej płaciła należności na rachunek bankowy powódki. Powódka nadal obciążała pozwaną za bezumowne korzystanie z części pomieszczeń zajmowanych przez byłych podnajemców pozwanej.

Bezsporne, nadto d o w ó d:

- pismo Prezydenta Miasta Ś. do (...) w Ś. z dnia 26.03.2020 r. - k. 164-165;
- uchwała Rady Miasta Ś. z dnia 09.04.2020 r. - k. 158-159;
- pismo ZGM do (...) w Ś. z dnia 19.05.2020 r. - k. 166-167;
- korespondencja pozwanej z powódką , faktury - k. 19 i n., k. 268 i n.
- kartoteka opłat – k. 175 i n.;
- faktura – k. 189-190.

Powódka w dniu 12 października 2020 roku wystąpiła do Sądu Rejonowego w Świnoujściu z pozwem przeciwko pozwanej o nakazanie opróżnienia lokalu w Ś. przy ul. (...).

Przeprowadzona w dniu 8 marca 2021 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. kontrola budynku znajdującego się w Ś. przy ul. (...) wykazała, że oficyna prawa, w której znajduje się lokal użytkowy stanowiący uprzednio przedmiot umowy najmu z 22.01.1992 roku, pozostaje w stanie awaryjnym zagrażającym życiu lub zdrowiu ludzi, w związku z tym orzeczono częściowy zakaz użytkowania budynku. Stwierdzono, iż stan techniczny oficyny prawej, która wymaga kapitalnego jej remontu, uniemożliwia użytkowanie i dalsze zamieszkiwanie ludzi, ze względu na zły stan techniczny stropu nad trzecią kondygnacją, który grozi zawaleniem.

Pismem z 12 marca 2021 r. powódka wezwała pozwaną do opuszczenia bezumownie zajmowanego lokalu i wydania go w stanie wolnym od osób i rzeczy. Z uwagi na zagrożenie zawaleniem, mając na uwadze zdrowie, a nawet życie osób korzystających z lokalu, tj. wieloletnich pracowników pozwanej, powódka wniosła o zapewnienie przez pozwaną lokali zamiennych oraz zorganizowanie wykwaterowania użytkowników dawnego hotelu pracowniczego.

Powódka złożyła byłym podnajemcom pozwanej: B. K., I. K., I. i S. D. (1) oraz T. i K. K. propozycję zawarcia umowy najmu socjalnych lokali położonych przy ul. (...) w Ś..

Rzeczne propozycje nie zostały przyjęte.

Ostatecznie jednak T. i K. K. w dniu 4 maja 2021 roku wydali zajmowany przez siebie lokal przy ul. (...) - obejmujący pomieszczenia o powierzchni 21 m² i 11,02 m² ~ wobec zawarcia z (...) Sp. z o.o. w Ś. umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

S. i I. D. również wydali zajmowany przez siebie lokal przy ul. (...) - obejmujący pomieszczenia o powierzchni 11,44 m² i 6,71 m² ~ wobec zawarcia z (...) Sp. z o.o. w Ś. umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) M. 4/6.

Pismem z 31 maja 2021 r. powódka w odpowiedzi na pismo pozwanej z 4 maja 2021 r. odmówiła przyjęcia pomieszczeń zwolnionych przez ww. rodziny, z uwagi na to, że stanowią część lokalu, którego pozwana była najemcą i wezwała pozwaną do wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy, jak w pozwie złożonym do Sądu Rejonowego w Świnoujściu.

Decyzją z dnia 14 lipca 2021 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. zakazał użytkowania oficyny prawej budynku położonego przy ul. (...) w Ś. z uwagi na zły stan techniczny stropu nad trzecią kondygnacją, która grozi zawaleniem oraz wysokim stopniem zużycia pozostałych elementów budynku.

Umowę najmu lokalu mieszkalnego z (...) Sp. z o.o. w Ś. zawarła również I. K. w związku z czym wydała uprzednio zajmowany przez siebie lokal przy ul. (...) - obejmujący pomieszczenia o powierzchni 10,37 m², 1,37 m² oraz 6,71 m².

Pismem z 23 grudnia 2021 r. powódka w odpowiedzi na pismo pozwanej z 23 listopada 2021 r. dotyczącym przejęcia pomieszczeń zwolnionych przez I. K., podtrzymała dotychczasowe stanowisko i wezwała pozwaną do wydania lokalu w całości, w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Wyrokiem z 1 grudnia 2022 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu nakazał pozwanej wydanie powódce lokalu użytkowego przy ul. (...) w części dotyczącej pomieszczenia mieszkalnego nr (...) o powierzchni 6,71 m², nr 9 o pow. 10,37 m² oraz wc o pow. 1,26 m² w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt I sentencji). Tym samym wyrokiem sąd nakazał pozwanej B. K. opróżnienie i wydanie powódce lokalu użytkowego przy ul. (...) w części dotyczącej pomieszczenia mieszkalnego nr (...) o powierzchni 11,44 m², w stanie wolnym od osób i rzeczy, z zastrzeżeniem, że powódka ma obowiązek dostarczenia lokalu zamiennego (pkt II). W pozostałej części powództwo oddalił (pkt III).

Wyrok ten uprawomocnił się 14 stycznia 2023 r. Dnia 20 stycznia 2023 r. przedstawiciele powódki dokonali przejęcia od pozwanej lokalu użytkowego przy ul. (...) w części dotyczącej pomieszczenia nr 8, nr 9 oraz toalety, wskazanych w pkt I sentencji ww. wyroku.

Powódka sporządziła wykaz należności i wpłat z tytułu odszkodowania za bezumowne zajmowanie przedmiotowego lokalu, którymi obciążyła pozwaną.

Bezsporne, a nadto dowód:

- protokół kontroli z dnia 08.03.2021 r. - k. 160-161;
- pismo z 12.03.2021 r. k. 168;
- pismo z 31.05.2021 r. k. 55-56;
- pismo I. K. k. 186;
- pismo z 23.11.2021 r. k. 187;
- pismo z 23.12.2021 r. k. 188;
- wyrok w sprawie I C 204/21 z uzasadnieniem k. 288 i n. ;

- protokół – 255;
- wykaz k. 247;
- faktury k. 248 – 254.

Stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o przywołane wyżej dokumenty, których autentyczności strony nie kwestionowały, częściowo wyprowadzając jedynie odmienne wnioski. Czym innym jest natomiast ocena, jakie fakty tymi dowodami zostały wykazane.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, również po jego rozszerzeniu, nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka Gmina M. Ś. ostatecznie domagała się od pozwanej (...) Spółdzielni (...) w Ś. zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) za okres od października 2020 r. do 20 stycznia 2023 r. Na uzasadnienie swojego żądania wskazała, że mimo wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu, po rozwiązaniu umowy nie został on jej przez pozwaną zwrócony w całości (co nastąpiło ostatecznie w dniu 20 stycznia 2023 r.). Powódka w tym zakresie powoływała się na art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Z kolei w myśl § 2 tego przepisu jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.

Podstawy prawnej roszczenia o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przeciwko pozwanej jako byłemu najemcy powódki należy poszukiwać w treści przepisów art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Legitymacja czynna powódki nie była w sprawie kwestionowana.

Pozwana (...) Spółdzielnia (...) w Ś. sprzeciwiając się żądaniu powódki, podniosła zarzut braku legitymacji biernej, którą to legitymację posiadają faktycznie zajmujący poszczególne pomieszczenia lokatorzy, byli podnajemcy pozwanej. Jednocześnie zarzuciła, iż od 1994 roku zabiegała o wydanie lokalu powódce wraz z lokatorami, podobnie jak miało to miejsce w budynku przy ul. (...). Zaprzeczyła, iż korzysta ze spornej nieruchomości po rozwiązaniu umowy najmu. Zakwestionowała także roszczenie co do wysokości, finalnie podnosząc sprzeczność roszczenia powódki z zasadami współżycia społecznego.

Zgodnie z poczynionymi ustaleniami pozwaną (...) w Ś. łączyła z Gminą M. Ś. umowa najmu lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w Ś., a obejmującego 8 pomieszczeń o łącznej powierzchni 218,82 m². Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a rzeczony lokal użytkowy wykorzystywany miał być na cele hotelu pracowniczego oraz magazynu. Wskazywana umowa wypowiedziana została przez powódkę pismem z dnia 13 grudnia 2019 roku z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Skuteczność i ważność oświadczenia powódki złożonego w przedmiocie wypowiedzeniu umowy nie była przedmiotem sporu. Kwestię podmiotów zajmujących poszczególne pomieszczenia składające się na sporny lokal powódki wnikliwie badał Sąd Rejonowy w Świnoujściu w równoległe toczącej się sprawie o eksmisję przeciwko pozwanej, co wynika z uzasadnienia wyroku tego sądu (k. 288 i n.). Ustalono, iż w poszczególnych pomieszczeniach składających się na sporny lokal użytkowy - na podstawie zawartych z pozwaną (...) w Ś. umów najmu lokalu - zamieszkiwali: I. K. - zajmując pomieszczenie mieszkalne oznaczone numerem (...), B. K. - zajmując pomieszczenie mieszkalne oznaczone numerem (...), S. i I. D. - zajmując pomieszczenie mieszkalne oznaczone numerem (...) oraz T. i K. K. - zajmując pomieszczenie mieszkalne oznaczone numerem (...).

Sąd Rejonowy w Świnoujściu w ww. prawomocnie zakończonej sprawie sygn. akt I C 204/21 o eksmisję w punkcie I sentencji wyroku nakazał pozwanej (...) Spółdzielni (...) w Ś. wydać powódce lokal użytkowy położony w Ś. przy ul. (...) w części dotyczącej pomieszczenia mieszkalnego nr (...) o powierzchni 6,71 m², pomieszczenia mieszkalnego nr

(...) o powierzchni 10,37 m², a także pomieszczenia WC o powierzchni 1,26 m² oraz pomieszczeń wspólnych, w stanie wolnym od osób i rzeczy. Badając legitymację procesową bierną pozwanej (...) Spółdzielni (...) w Ś. sąd ten orzekł, że służy jej wyłącznie w zakresie wchodzącego w skład spornego lokalu użytkowego pomieszczenia mieszkalnego nr (...) o powierzchni 6,71 m² oraz pomieszczenia mieszkalnego nr (...) o powierzchni 10,37 m² wraz z pomieszczeniem WC o powierzchni 1,26 m², które to pomieszczenia przejęte zostały przez pozwaną (...) w Ś. od pozwanej I. K., ale nie zostały jeszcze objęte w posiadanie przez powódkę oraz w zakresie pomieszczeń wspólnych. Jednocześnie sąd nakazał innej pozwanej B. K. wydać powódkę znajdujące się w lokalu użytkowym pomieszczenie mieszkalne oznaczone numerem (...) o powierzchni 11,44 m².

Sąd w sprawie niniejszej o zapłatę wskazuje, że ww. prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym sąd cywilny zbadał legitymację procesową bierną i przesądził tym samym, że pozwana na dzień zamknięcia rozprawy w zakresie pomieszczeń uprzednio zajmowanych przez I. K. była legitymowana biernie. Jako że wskazane pomieszczenia „zostały przejęte przez pozwaną (...) w Ś. od pozwanej I. K., ale nie zostały jeszcze objęte w posiadanie przez powódkę”. Potwierdzeniem fizycznego zwrotu tych pomieszczeń - w wykonaniu ww. prawomocnego wyroku eksmisyjnego - jest protokół zdawczo - odbiorczy z dnia 20 stycznia 2023 r. z udziałem przedstawicieli stron (k. 255).

Sąd orzekający w niniejszej sprawie gospodarczej o zapłatę – w kontekście ww. prawomocnego wyroku w sprawie o eksmisyję – zauważa jednak na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, że były podnajemca pozwanej - I. K. - opróżniła zajmowane pomieszczenia w lokalu powódki, o czym poinformowała pozwaną w drugiej połowie listopada 2021 r. (k. 186). Z kolei pozwana, po odebraniu pomieszczeń od ww. byłej lokatorki, informowała powódkę pismem z 23 listopada 2021 r. o przejęciu pomieszczeń zajmowanych przez I. K. (k. 187), w związku z nagłą sytuacją dotyczącą I. K. i z powodu braku możliwości przejęcia lokali przez powódkę. Wskazując jednocześnie, iż pozostają one do dyspozycji powódki i zwracając się o wskazanie terminu ich protokolarnego przekazania powódkę. W odpowiedzi pismem z 23 grudnia 2021 r. powódka nie odniosła się do żądania pozwanej wskazania terminu zwrotu pomieszczeń po I. K., a jedynie podtrzymała dotychczasowe stanowisko i wezwała pozwaną do wydania lokalu w całości (k. 188). W ocenie sądu orzekającego w sprawie niniejszej powódka w tym zakresie pozostawała w zwłóce, o której mowa w art. 486 k.c., zgodnie z którym wierzyciel dopuszcza się zwłoki, gdy bez uzasadnionego powodu bądź uchyla się od przyjęcia zaoferowanego świadczenia, bądź odmawia dokonania czynności, bez której świadczenie nie może być spełnione, bądź oświadcza dłużnikowi, że świadczenia nie przyjmie. Co istotne, powódka w trakcie trwania umowy najmu i w okresie jej wypowiedzenia sukcesywnie odbierała od pozwanej pomieszczenia zwalniane przez poszczególnych podnajemców i korygowała czynsz najmu z uwzględnieniem z zmniejszonej powierzchni przedmiotu umowy.

W tym miejscu odnieść się należy do charakteru zajmowanych pomieszczeń w spornym lokalu, co było również przedmiotem szerokich rozważań Sądu Rejonowego w Świnoujściu w sprawie o eksmisyję. Sąd gospodarczy w niniejszej sprawie o zapłatę w całości podziela i przyjmuje za własne słuszne uwagi poczynione przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu w uzasadnieniu do jego wyroku, pozwalając sobie zacytować je niemalże w całości ze względu na precyzję i trafność wyводу. Jak wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, pierwotnie pomieszczenia znajdujące się w lokalu użytkowym stanowiącym przedmiot umowy najmu zawartej między powódką a pozwaną (...) w Ś. w dniu 22 stycznia 1992 roku pełniły rolę pokoiów w hotelu pracowniczym i udostępniane były pracownikom (...) w Ś. na czas pozostawiania w stosunku pracy. w przedmiocie instytucji hoteli pracowniczych, która znana była ustawie z dnia 10 kwietnia 1974 roku - Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r., nr 30, poz. 165), zgodnie z unormowaniami której zasady zajmowania i opróżniania lokali położonych w hotelach pracowniczych, ustalania opłat za zakwaterowanie oraz ramowych zasad ustalania kategorii hoteli pracowniczych określał w drodze rozporządzenia Minister Pracy, Płac i Spraw Socjalnych w porozumieniu z zainteresowanymi ministrami oraz po porozumieniu ze związkami zawodowymi (art. 54 ust. 4). W tym zakresie pierwotnie obowiązywało Rozporządzenie Ministra Pracy, Płac i Spraw Socjalnych z dnia 21 czerwca 1976 roku w sprawie zasad zajmowania i opróżniania lokali położonych w hotelach pracowniczych (Dz. U. z 1976 r., nr 25, poz. 149). Kolejno obowiązywało Rozporządzenie Ministra Pracy, Płac i Spraw Socjalnych z dnia 20 lipca 1988 roku w sprawie zasad zajmowania i opróżniania lokali położonych w hotelach pracowniczych, ustalania opłat za zakwaterowanie oraz ramowych zasad ustalania kategorii hoteli pracowniczych (Dz. U. z 1988 r., nr

30, poz. 211), zgodnie z którym pracownik, który utracił prawo do zakwaterowania lub któremu cofnięto skierowanie do zakwaterowania w hotelu pracowniczym, jest obowiązany opróżnić zajmowane pomieszczenie w wyznaczonym terminie, nie później jednak niż w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia, bez prawa do pomieszczenia zastępczego (§11 ust. 1). Ostatecznie zaś w tym zakresie obowiązywało Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 6 marca 1990 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zasad zajmowania i opróżniania lokali położonych w hotelach pracowniczych, ustalania opłat za zakwaterowanie oraz ramowych zasad ustalania kategorii hoteli pracowniczych (Dz. U. z 1990 r., nr 19, poz. 117), które jednak utraciło moc obowiązującą już w dniu 12 maja 1995 roku, a zatem lata przed tym zanim powódka wypowiedziała umowę najmu lokalu użytkowego zawartą z (...) w Ś., które to wypowiedzenie w konsekwencji doprowadziło również do rozwiązania umów najmu zawartych z podnajemcami.

Sąd gospodarczy w pełni również podziela z uwagi na wyjątkową trafność i przyjmuje za własną argumentację Sądu Rejonowego w Świnoujściu, iż w czasie obowiązywania umowy najmu lokalu zawartej w 1992 roku - a zatem również w czasie zamieszkiwania przez I. K., S. D. (2), I. D., K. K., T. K. oraz B. K. w udostępnionych im jako pracownikom (...) w Ś. pomieszczeniach mieszkalnych - w życie weszła ustawa z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r., nr 120, poz. 787), uchylając jednocześnie obowiązującą uprzednio ustawę - Prawo lokalowe. Zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 54 ust. 5 ustawy Prawo lokalowe zachowywały moc nie dłużej niż przez 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nowej. Nowa ustawa - ani żadne akty wykonawcze - w żadnym już zatem zakresie nie normowała sytuacji prawnej osób zamieszkujących w hotelach pracowniczych.

Jednocześnie stosownie do treści art. 4 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy.

Co warte zważenia, ustawodawca uregulował sytuacje prawne związane czy to z przekazywaniem zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (zob. ustawa z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe) czy to sytuację najemców lokali zakładowych - najpierw na gruncie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a kolejno w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego - która choć co oczywiste różni się od sytuacji osób, którym udostępniono pokój w hotelu pracowniczym, to jednak wykazuje również swoiste podobieństwa. Jak bowiem stanowił przepis art. 55 ust. 1 Prawa lokalowego mieszkaniem zakładowymi były lokale mieszkalne - za lokal mieszkalny uważało się zaś samodzielny lokal mieszkalny, jak też jego część obejmującą co najmniej 1 pokój o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², jeśli jest ona odrębnym przedmiotem najmu - znajdujące się w dyspozycji zakładowych zakładów pracy będących jednostkami gospodarki społecznej, oddawane w najem na podstawie umowy najmu ich pracownikom lub innym osobom świadczącym pracę na rzecz tych zakładów.

Skoro zaś ustawodawca nie uregulował sytuacji prawnej osób zamieszkujących w takowych pomieszczeniach, to kierując się założeniem racjonalnego prawodawcy uznać należy, iż zastosowanie winny mieć do nich zasady ogólne, a zatem w tym przypadku obowiązująca od dnia 10 lipca 2001 roku ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r., poz.172).

Sąd gospodarczy, podobnie jak sąd cywilny w sprawie o eksmisję, zauważa, że pozwana (...) w Ś. już w dniu 10 lutego 1995 roku wystąpiła do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. - który to podmiot realizował zadania gminy związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych ludności oraz gospodarował nieruchomościami w imieniu Miasta Ś. - o przejęcie do bezpośredniego zarządu i gospodarowania zasiedlonego obiektu hotelowego położonego w Ś. przy ul. (...). Na żadnym etapie pertraktacji prowadzonych w tymże zakresie między powódką, a pozwaną (...) w Ś., powódka nie wskazała wprost, iż nie przejmie w swoje zasoby przedmiotowego lokalu. Wręcz przeciwnie. Powódka wskazywała jedynie na konieczność przedłożenia określonej dokumentacji, która niezbędna miała być do podjęcia decyzji. Jednocześnie w dniu 30 lipca 1999 roku powódka przejęła od (...) w Ś. nieruchomość zabudowaną położoną przy ul. (...), która to nieruchomość zasiedlona była przez 7 rodzin i w której uprzednio również funkcjonował hotel pracowniczy.

Analizując dokumentację zgromadzoną w aktach sprawy niniejszej można wysnuć wnioszek, że jedyną przyczyną różnicowania sytuacji prawnej i faktycznej osób zamieszkujących w budynku znajdującym się przy ul. (...), który pełnił rolę tożsamą ze spornym lokalem użytkowym, z sytuacją osób zamieszkujących przy ul. (...), była okoliczność, że budynek przy ul. (...) był obiektem wolnostojącym, w całości przeznaczonym pod hotel pracowniczy.

Sąd gospodarczy podziela również trafne uwagi Sądu Rejonowego w Świnoujściu, że dopiero w piśmie z dnia 26 marca 2020 roku, a zatem ponad 25 lat od dnia złożenia wniosku przez (...) w Ś., Prezydent Miasta Ś. wskazał, jakoby działania podjęte przez pozwaną ukierunkowane były głównie na przerzucenie na Miasto obowiązku zapewnienia lokali mieszkalnych dla pracowników pozwanej (...) w Ś. zamieszkujących przedmiotowy lokal. Powódka zdaje się jednak nie dostrzegać, iż obowiązek zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy wynikającym wprost z ustawy, a osoby zamieszkujące w spornym lokalu są nie tylko byłymi pracownikami (...) w Ś., ale przede wszystkim właśnie członkami wspólnoty samorządowej. Wreszcie nie sposób pominąć, że ostatecznie powódka miała świadomość, iż ciąży na niej odpowiedzialność za sytuację zamieszkujących sporny lokal użytkowy osób, skoro Rada Miasta Ś. podjęła w dniu 9 kwietnia 2020 roku uchwałę w sprawie zawarcia umów najmu socjalnego lokali innej grupy niż A, poza listą osób oczekujących na zawarcie umowy najmu takiego lokalu, z siedmioma osobami zamieszkującymi w prawej oficynie budynku położonego w Ś. przy ul. (...), a ostatecznie ze wszystkimi pozwanymi będącymi osobami fizycznymi, poza B. K. - zawarte zostały przez (...) Sp. z o.o. w Ś. (działającą w imieniu i na rzecz Gminy M. Ś.) umowy najmu lokali mieszkalnych.

Nie sposób zatem dziwić się pozwanej (...) w Ś., iż wobec zmiany - a właściwie uchylecia - przepisów prawa dotyczących hoteli pracowniczych podjęła czynności zmierzające do formalnego przekazania najmowanego lokalu użytkowego, skoro po pierwsze gmina jako szczególnego rodzaju podmiot winna czuwać nad praworządnością, przejawiać w swoich działaniach należyłą staranność oraz podejmować działania w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, ale i zasady współżycia społecznego, a także dobre praktyki administracyjne, a po wtóre działania powódki podjęte wobec drugiego z tego typu obiektów, tj. nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ś., wskazywały, iż przejście spornego lokalu stanowi jedynie kwestię czasu. Kierując się zatem zasadami doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania również w ocenie tut. Sądu uzasadnionym było postępowanie pozwanej (...) w Ś. zmierzające do uregulowania sytuacji mieszkaniowej swoich byłych pracowników, które to poczynania w szczególności nie powinny być wykorzystywane przez powódkę jako argument uzasadniający trwające całe lata postępowanie dotyczące lokalu użytkowego znajdującego się w oficynie prawej budynku położonego w Ś. przy ul. (...). Dopiero zły stan techniczny części budynku, w którym znajduje się sporny lokal niejako wymusił na powódce podjęcie niezbędnych działań skoncentrowanych na uregulowaniu sytuacji prawnej tak samego lokalu użytkowego, jak i zamieszkujących go osób.

Jednocześnie z treści wypowiedzenia umowy z dnia 13 grudnia 2019 roku oraz dokumentów dotyczących stanu technicznego budynku wprost wynika, iż przyczyną wypowiedzenia umowy najmu przez powódkę było znaczne pogorszenie się stanu technicznego nieruchomości i konieczność wyremontowania stropodachu i stropów prawej oficyny.

Tymczasem po orzeczeniu zakazu użytkowania obiektu przez (...) z uwagi na grożące zawalenie stropów powódka – będąc wszak właścicielem spornego lokalu – w piśmie z 12.03.2021 r. (k. 168) oczekiwała, że to pozwana zapewni byłym pracownikom pozwanej lokale zamiennie (sic!) i dokona wykwaterowania lokatorów. A przecież obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku, w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Co zauważył Sąd Rejonowy w Świnoujściu, orzekając, że to powodowa gmina, a nie pozwana spółdzielnia, ma obowiązek dostarczenia lokalu zamiennego pozwanej B. K., która jako ostatnia nie wydała powódce pomieszczeń w spornym lokalu.

W ocenie tut. Sądu gospodarczego ustalona w sprawie chronologia zdarzeń i postępowanie stron procesu wskazuje, że roszczenie powódki o zapłatę przeciwko pozwanej jawi się jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) i jako takie nie zasługuje na ochronę. Pozwana bowiem czyniła wszelkie starania, aby byli podnajemcy przekazali pomieszczenia powódce po ich opróżnieniu, a w stosunku do podnajemców nie dysponujących lokalami

na terenie gminy, od wielu lat dążyła do uregulowania przez powódkę ich sytuacji mieszkaniowej, w związku ze znowelizowanymi przepisami, de facto wyręczając gminę w jej zadaniach ustawowych związanych z zapewnieniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Powódka nadto pozostawała w zwłoce, o której mowa w art. 486 § 2 k.c., odmawiając przyjęcia od pozwanej - po rozwiązaniu umowy najmu - sukcesywnie zwalnianych pomieszczeń

Dlatego zarzut pozwanej naruszenia zasad współżycia przez powódkę okazał się skuteczny.

Niezależnie od powyższego powódka nie wykazała w ocenie sądu wysokości dochodzonego roszczenia. Powódka wprawdzie do wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przyjęła stawkę taką samą jak ostatnio obowiązująca w roku 2019 stawka czynszu najmu za metr kwadratowy (tj. 8 zł). Niemniej jednak zważyć należy, że lokal był w bardzo złym stanie technicznym, zagrażającym życiu osób w nim przebywających, w budynku grożącym zawaleniem stropu, nienadającym się do użytkowania, co potwierdziła opinia (...) z 2021 r. W takiej sytuacji nie sposób uznać, czy przyjęta stawka z 2019 r. na poziomie 8 zł, kiedy lokal jeszcze nie miał orzeczonego zakazu użytkowania, jest adekwatna przez cały sporny okres. I czy wynagrodzenie należałoby się w ogóle, skoro dotyczy obiektu, który powinien być wyłączony z użytkowania z uwagi na niebezpieczeństwo zawalenia stropów.

Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań, Sąd oddalił powództwo w całości, o czym orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu (pkt II wyroku) Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., mając na uwadze, że pozwana wygrała proces w całości, stąd powódka winna zwrócić na jej rzecz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 900 zł oraz opłatę od pełnomocnictwa 17 zł.

Sygn. akt XI GC 332/22

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...) (...) (...)
4. (...)