

## UZASADNIENIE

wyroku z 11 lipca 2016 roku

Wniesionym w dniu 28 stycznia 2016 r. pozwem, powódka, B. W., domagała się od pozwanych: J. P. (1), J. P. (2), M. P. (1), P. P., M. P. (2) zapłaty in solidum kwoty 9.450,00 zł tytułem bezumownego korzystania przez pozwanych za stanowiącej jej własność nieruchomości w okresie od 1 września 2014 roku do 31 maja 2015 roku. W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że na podstawie umowy sprzedaży zawartej przez powódkę ze Skarbem Państwa z dnia 13 grudnia 2012 r. stała się wieczystym użytkownikiem nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w G. oraz właścicielem budynków zlokalizowanych na tej działce dla której Sad Rejonowy w Wieliczce VII Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta o nr (...). W związku z powyższym powódka stała się stroną stosunków prawnych łączących dotychczasowego użytkownika wieczystego z innymi podmiotami. Co do nieruchomości których właścicielem stała się powódka, obowiązywały umowy najmu, w tym umowa najmu z dnia 10 stycznia 1994 roku dotycząca lokalu umownie oznaczonego jako nr (...) oraz umowy z dnia 19 stycznia 2007 roku, dotyczącej lokalu umownie oznaczonego jako nr (...), zawarte przez dotychczasowego użytkownika wieczystego – tj. Zakład (...) w G. Państwowego Instytutu (...) w R. Oddział w G. z J. P. (1), J. P. (2), M. P. (1), P. P. oraz M. P. (2). Pozwani z tytułu tychże umów byli zobowiązani uiszczać miesięczny czynsz, zaś powódka (jej poprzednik prawny) obowiązana była do udostępnienia pozwanym lokali o łącznej powierzchni około 70,36 m<sup>((2.))</sup>. Powódka pismem z dnia 27 czerwca 2014 r. na dokonała wypowiedzenia wyżej wymienionych umów, wypowiedzenie to zgodnie z art. 688 kodeksu cywilnego miało stać się skuteczne z dniem 1 września 2014 r. Pozwani mimo upływu terminu wyznaczonego do opuszczenia zajmowanych lokali użytkują je nadal w sposób nieprzerwany, a co za tym idzie bezumownie korzystają z własności należącej do powódki. W piśmie skierowanym do pozwanych z dnia 2 marca 2015 r., powódka wezwała ich do opuszczenia lokali oraz zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z lokali. Na powyższą należność składała się miesięczna stawka w wysokości 550,00 zł za lokal umownie oznaczony jako nr (...) oraz 500,00 zł za lokal umownie oznaczony jako nr (...). W związku z tym, powódka domagała się zapłaty za okres od dnia 1 września 2014 r. do dnia 31 maja 2015 r.

W dniu 18 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy w Wieliczce Wydział I Cywilny wydał w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt Nc 218/16.

W złożonym sprzeciwie (k. 74-76) pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania. W pierwszej kolejności pozwani przyznali, że zajmują bez tytułu prawnego lokal znajdujący w G.. Jednocześnie wskazali, że wielokrotnie przesyłali do powódki przekazy pocztowe tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu, jednak powódka ich nie odbierała i były one zwracane pozwanym. W związku z powyższymi pozwani wystąpili o zgodę na składanie do depozytu sądowego należności z tytułu bezumownego korzystania z w/w nieruchomości. Postanowieniem z dnia 28 maja 2014 r., sygn. akt I Ns 932/14/K Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy wyraził zgodę na składanie do depozytu sądowego należności z tytułu bezumownego korzystania z w/w nieruchomości. Pozwani wpłacili do depozytu sądowego łącznie kwotę 3.600,00 zł za okres od października 2013 r. do grudnia 2014 r., zaś w 2015 r. pozwani wpłacili łącznie 2.880,00 zł za cały 2015 r. oraz w styczniu 2016 r. wpłacili kwotę 480,00 zł za styczeń i luty 2016 r. Pozwani zakwestionowali wysokość roszczenia dochodzonego przez powódkę, jak wskazali, żądana przez powódkę kwota 1050,00 zł miesięcznie jest rażąco zawyżona i nieuzasadniona w świetle fatalnego stanu technicznego nieruchomości, którego dowodem jest decyzja administracyjna o zakazie użytkowania budynku w którym znajdują się lokale zajmowane przez pozwanych. Uiszczana przez pozwanych do tej pory kwota, 240,00 zł wynika z umów najmu zawartych z poprzednikiem prawnym powódki i jest w ocenie pozwanych w całości uzasadniona. Ponadto jak pozwani wskazują, pomimo wypowiedzenia umowy najmu, powódka nie wskazała pozwanym lokalu zastępczego w którym mogliby zamieszkać co stanowi jej ustawowy obowiązek. W związku z tym ocenie pozwanych, działania podjęte przez powódkę żądaniem niniejszego pozwu, stanowią próbę przymuszenia ich do dobrowolnego opuszczenia zajmowanych lokali bez konieczności

realizacji przez nią wyżej wskazanych obowiązków. W piśmie procesowym stanowiącym odpowiedź na sprzeciw pozwanych, powódka wskazała, że dokonane wyżej wpłaty dokonywane przez pozwanych, są dokonywane z tytułu czynszu nie zaś należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Nadto, dotyczą one innego okresu, niż objęty żądaniem pozwu, gdzie powódka domagała się zapłaty za okres od 1 września 2014 roku do 31 maja 2015 r. Z odwołów wpłat wynika natomiast, że jedynie jeden z nich dotyczy tego okresu a mianowicie ten na kwotę 950,00 zł. Kwota ta nie pokrywa nawet żadnej przez powódkę sumy za jeden miesiąc z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Jak dalej wskazywała powódka, oferowała ona pozwanym lokal zamienny w miejscowości B., jednak pozwani odmówili przeprowadzki. Wreszcie, odnosząc się do twierdzenia pozwanych, że za korzystanie z lokali o łącznej powierzchni 70 m<sup>2</sup> wystarczająca jest kwota 240,00 zł miesięcznie, powódka wskazała, że suma ta jest drastycznie zaniżona.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie przedstawiał się następująco:

Użytkownikiem wieczystym nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) w G. oraz właścicielem budynków na tej nieruchomości, w której znajdują się lokale oznaczone umownie nr (...) i (...) a zgodnie z rzeczywistą numeracją lokali jako nr (...) jest powódka B. W..

dowód – wypis z elektronicznej księgi wieczystej nr (...)

Lokal nr (...) został wynajęty pozwanym na podstawie umowy z dnia 10 stycznia 1994 r. natomiast lokal nr (...) na podstawie umowy z 19 stycznia 2007 r. Obie powyższe umowy zostały wypowiedziane przez powódkę w dniu 27 czerwca 2014 r. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2014 r.

dowód – oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu umownie oznaczonych nr (...) i lokalu nr (...) – k. 43-44

Pozwani pismem z dnia 2 marca 2015 r. zostali wezwani do opuszczenia i opróżnienia lokali oraz zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z lokali oznaczonymi umownie numerami (...) i (...) za okres od dnia 1 września 2014 r. do 28 lutego 2015 r. w kwocie 6.300,00 zł oraz 1.050,00 zł.

dowód – wezwanie – k. 45-54

Decyzją z dnia 27 sierpnia 2010 r. (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. utrzymano w mocy decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. z dnia 24 czerwca 2010 r. o zakazie użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego na dz. Nr (...) w G., gmina K..

dowód – decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z 27 sierpnia 2010 r. – k. 60-64

Pozwani dokonywali okresowych wpłat tytułem najmu za lokale nr łącznie kwotę 3.600,00 zł za okres od października 2013 r. do grudnia 2014 r., zaś w 2015 r. pozwani wpłacili łącznie 2.880,00 zł za cały 2015 r. oraz w styczniu 2016 r. wpłacili kwotę 480,00 zł za styczeń i luty 2016 r.

dowód - dowody wpłat – k. 78-87

Pismem z dnia 18 czerwca 2015 r. powódka zaoferowała pozwanym lokal zamienny w B..

dowód – pismo z dnia 18 czerwca 2015 r. – k. 116-117

Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych oznaczonych umownie nr (...) i (...) za okres od 1 września 2014 r. do 31 maja 2015 roku wynosi 4.057,00 zł .

dowód – opinia biegłego w sprawie określenia wartości rynkowej wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych – k. 127-165

Powyższy stan faktyczny, został przez Sąd ustalony w oparciu o przedłożone do akt niniejszego postępowania kserokopie dokumentów w postaci wypisu z elektronicznej księgi wieczystej nr (...), oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu nr (...) i lokalu nr (...), wezwania do opuszczenia i opróżnienia lokali oraz zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z lokali oznaczonymi umownie numerami (...) i (...), decyzji (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. a także dowodów wpłat. Dokumenty te zostały sporządzone w przepisanej formie przez organy do tego powołane, w zakresie ich kompetencji wyznaczonych im przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa, a jako takie stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. W zakresie wskazanych wyżej dokumentów prywatnych dokumenty stanowią dowód tego, że osoby, które je podpisały, założyły oświadczenie zawarte w dokumencie. Strony niniejszego postępowania nie kwestionowały autentyczności przedstawionych dowodów z dokumentów. Na wiarę zasługiwała również pisemna opinia biegłej sądowej z zakresu szacowania wartości nieruchomości. W ocenie Sądu była ona pełna, logiczna, a biegła wyczerpująco odpowiedziała na zadane pytania. Należy zauważyć, iż biegła dysponuje odpowiednią wiedzą, doświadczeniem zawodowym, zaś opinię wydała po szczegółowej analizie lokalnego rynku nieruchomości. Zarzuty stron co do opinii, zostały przez biegłą wyjaśnione na rozprawie. Biegła wyjaśniła w sposób obiektywny i nie budzący wątpliwości, iż przedmiotowe zarzuty wynikają z nieznanomości metodologii pracy biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

#### Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie powódka żądając zasądzenia na jej rzecz kwoty roszczenia wywodziła, iż powyższe znajduje podstawę na gruncie art. 18 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepis ten został przez powódkę wyraźnie wskazany, jako samoistna i wyłączna podstawa dochodzonego roszczenia tytułem bezumownego korzystania przez pozwanych za stanowiącej jej własność lokali w okresie od 1 września 2014 roku do 31 maja 2015 roku.

W świetle przedstawionych przez strony okoliczności sprawy, jak i tych, które zostały ustalone w toku procesu należało stwierdzić, że wytoczone powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Podstawą dla stwierdzenia stanu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwanych, było według powódki zaktualizowanie się hipotezy art. 14. ust. 2 pkt. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przepis ten stanowi, że właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej z dnia 27 sierpnia 2010 r. utrzymano o zakazie o zakazie użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego na dz. nr (...) w G. w związku ze stanem technicznym budynku. W związku z powyższym powódka, powołując się na przytoczony przepis, wypowiedziała pozwany umowę najmu dwóch lokali znajdujących się w powyższym budynku mieszkalnym. Powyższe nie przesądza jednak, że wypowiedzenie przez powódkę umowy najmu lokali z dnia 27 czerwca 2014 r. było skuteczne a zatem, iż może się ona domagać wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z w/w lokali. Dla skuteczności bowiem takiego wypowiedzenia przytoczony wyżej przepis wymaga bowiem spełnienia przesłanki z art. 10 ust. 4 omawianej ustawy. Z powyższej jednostki redakcyjnej ustawy wynika, że jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, natomiast czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy. Kwestią nie pozostawiającą wątpliwości jest, iż z uwagi na ostateczną decyzję administracyjną o zakazie korzystania z budynku, wynajmujący powinien podjąć czynności zmierzające do remontu tego budynku a w tym czasie zaoferować swoim najemcom lokal zastępczy. Kwestią pierwotną więc dla skuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokali zajmowanych przez pozwanych a w konsekwencji zasadności dochodzenia kwoty pieniężnej tytułem bezumownego korzystania z lokali było więc zaoferowanie lokali zastępczych. W ocenie tut. Sądu nie można uznać, że wypełnieniem powyższej przesłanki miałyby być pismo z dn. 18 czerwca 2015 r. w którym pozwany zaoferowano lokal zastępczy. W doktrynie podnosi się bowiem, iż obowiązkiem Sądu jest zbadanie, czy „ istnieją podstawy takiego roszczenia (czy rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu) oraz spełnienie przez oferowany lokal warunków właściwych dla lokalu zamiennego (do

którego lokator powinien się przenieść), a także czy lokal ten jest w rzeczywistej dyspozycji właściciela (D. R. Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. WK, 2015). Z powyższych rozważań nie podlega wątpliwości konstatacja, iż ze względu na zły stan techniczny budynku w którym znajdują się przedmiotowe lokale został spełniony warunek tzw. koniecznej naprawy gdyż przy obecnym stanie technicznym budynku nie jest możliwe zamieszkiwanie tam ludzi i budynek musi zostać albo poddany generalnemu remontowi albo rozbiórce. Należy jednak stwierdzić, iż zgodnie z ogólną regułą dowodową wywodzoną z art. 6 k.c. powódka nie udowodniła, iż oferowany przez nią lokal w piśmie z 18 czerwca 2015 r. spełniał warunki właściwe dla lokalu zamiennego ( a więc oferuje warunki lokalowe na tym samym poziomie co lokal dotychczas zajmowany przez pozwanych), a także czy znajduje się w rzeczywistej dyspozycji powódki. Zwrot ogólnego znaczenia, że „przeprowadzka Pana do tego lokalu byłaby pod każdym względem korzystna” nie stanowi udowodnienia faktu, iż powódka zaoferowała lokal spełniający właściwe warunki, tj. takie same które posiadał dotychczas zajmowany lokal. Mając to na uwadze należy stwierdzić, iż wypowiedzenie z dn. 24 czerwca 2014 r. nie mogło być skuteczne ze względu na brak zaoferowania lokalu zamiennego a zatem skoro nigdy nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umów najmu lokali to nigdy nie powstał stan w którym to pozwani zajmowaliby lokal bez tytułu prawnego i byłiby zobowiązani do uiszczenia odszkodowania z tego tytułu na podstawie artykułu 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Niezależnie od powyższego, należy stwierdzić, iż z analizy stanu technicznego dokonanej przez biegłego wynajmowanych przez pozwanych lokali, wysokość comiesięcznych roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokali, została przez powódkę rażąco, bo ponad dwukrotnie zawyżona. Tut. Sąd miał na uwadze powyższy fakt a także, iż zgodnie z brzemieniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy. W związku z tym, zachowanie pozwanych po rzekomym wypowiedzeniu umów najmu w postaci prób dalszego uiszczenia wpłat z tytułu umowy najmu a w braku ich odebrania przez powódkę złożenia ich do depozytu sądowego należy ocenić jako zgodne z normą wynikająca z art. 463 k.c. który stanowi, że jeżeli wierzyciel odmawia pokwitowania, dłużnik może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia albo złożyć przedmiot świadczenia do depozytu sądowego.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt 1 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 §1 kpc obciążając nimi w całości powódkę przy czym szczegółowe ich rozliczenie na zasadzie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawiono referendarzowi sądowemu.

Sekr.:

- 1) odnotować uzasadnienie;
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem przesłać pełnomocnikowi powódki;
- 3) zszyć akta, ponumerować karty;
- 4) kal. 3 tygodnie wraz z dowodami doręczeń.