

Sygn. akt: I C 2261/18

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2019 r.

**Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny**

**w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSR Małgorzata Rozmiarek – Brzezińska**

**Protokolant: apl. sąd. Marcin Kucharski**

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2019 r. w P.**

sprawy z powództwa

Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) Spółka akcyjna z siedzibą w P.

przeciwko

O. S.

o zapłatę

1. Oddała powództwo.

2. Nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. kwotę 20,50 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR Małgorzata Rozmiarek – Brzezińska

## UZASADNIENIE

Powód Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółka akcyjna z siedzibą w P. w pozwie złożonym w dniu 28 września 2016 r. wniósł o zasądzenie od pozwanej O. S. kwoty 2.972,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty:

-2.790,44 zł tytułem odszkodowania oraz świadczeń za okres od dnia 01 stycznia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r.,

- 181,95 zł tytułem skapitalizowanych odsetek naliczonych za okres od dnia 01 stycznia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że pozwana bez tytułu prawnego zajmuje lokal mieszkalny przy ul. (...) w P.. Zawarta w dniu 09 października 1995 r. pomiędzy poprzednikiem powoda (...) Sp. z o.o., a pozwaną umowa najmu wskazanego lokalu została bowiem na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wypowiedziana w dniu 14 października 2011 r. Pozwana zaś mimo wezwania jej do opuszczenia przedmiotowego lokalu nie uczyniła tego, a zatem jest zobowiązana do uiszczania opłat z tytułu odszkodowania oraz świadczeń za zimną wodę i ścieki – kanalizację. Powód wskazał, że dochodzona pozwem kwota obejmuje należności za okres od 01 stycznia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. przedstawiając jakich kwot za poszczególne miesiące się domaga i w jaki sposób zostały one obliczone (k. 2 – 7).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 01 lutego 2017 r., sygn. akt VII Nc 1740/16 Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w P. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 57).

Pozwana O. S. w złożonym sprzeciwie zaskarżyła w całości wydany nakaz wskazując, że nie zgadza się z kwotą żadaną przez powoda. Pozwana podkreśliła, że płaci czynsz, a nadto, iż także komornik przekazuje powodowi stosowne kwoty (k. 60 – 61).

Powód w piśmie z dnia 20 lipca 2017 r. odnosząc się do wniesionego sprzeciwu podtrzymał powództwo wskazując, że w okresie objętym pozwem pozwana dokonywała wpłat, jednak były to wpłaty niepokrywające całości należności i zostały one uwzględnione, a nadto, iż prowadzone przeciwko pozwanej postępowania egzekucyjne dotyczą innych okresów rozliczeniowych niż te objęte pozwem (k. 75 – 76).

Na rozprawie w dniu 05 lutego 2019 r. Sąd zobowiązał pełnomocnika powoda do szczegółowego wyjaśnienia skąd wynika czynna legitymacji powoda do dochodzenia roszczeń od pozwanej z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego, skoro obecnie właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym (...) Narodowe w P. (k. 152).

W piśmie z dnia 19 lutego 2019 r. pełnomocnik powoda ustosunkowując się do nałożonego zobowiązania wskazał, że faktycznie od wydania decyzji z dnia 17 lipca 1951 r. do chwili obecnej strona powodowa (wcześniej Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w P., następnie Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w P., a później (...) Sp. z o.o.) faktycznie włada i zarządza przedmiotową nieruchomością przy ul. (...) w P.. W ramach tego władania i zarządzania, to powód realizuje wszystkie uprawnienia i obowiązki względem najemców bądź osób zajmujących lokale bezumownie. Stąd też de facto wynajmującym pozwanej lokal nr (...) było (...) Sp. z o.o., a nie Miasto P. jak błędnie i omyłko wskazano w samej umowie. Dodatkowo powód wskazał, że umowa najmu z dnia 9 października 1995 r. nie może zostać uznana za skutecznie zawartą pomiędzy Miastem P., a pozwaną, gdyż Miasto P. przy zawieraniu tej umowy nie było reprezentowane w sposób, o którym mowa w art. 46 ust. 1 obowiązującej wówczas ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym. Umowę w imieniu Miasta P. podpisał bowiem wyłącznie jeden członek Zarządu Miasta P. oraz prezes (...) Sp. z o.o. Brak jest zaś informacji, aby przy jej podpisywaniu prezes (...) Sp. z o.o. działała jako pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarząd Miasta P.. Z tych też przyczyn zdaniem powoda za wynajmującego należy uznać (...) Sp. z o.o., bo tylko ten podmiot przy podpisywaniu umowy najmu był należycie reprezentowany. Z ostrożności powód podniósł, że nawet, gdyby przyjąć, że stroną przedmiotowej umowy nie było jednak (...) Sp. z o.o., to do zawarcia umowy najmu z pozwaną doszło w sposób dorozumiany. Jednocześnie powód zaznaczył, że (...) Narodowe w P. do chwili obecnej nie przejęło w posiadanie ani w zarząd budynku przy ul. (...). Reasumując powód podkreślił, że swoją legitymację wywodzi z faktu zarządzania przedmiotową nieruchomością na podstawie decyzji z dnia 17 lipca 1951 r. (k. 166 – 171).

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Uchwałą Zarządu Miasta P. z dnia 08 czerwca 1994 r., nr 177/94 utworzono (...) Spółkę (...) pod nazwą Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Zgodnie z podjętą uchwałą kapitał zakładowy Spółki stanowił aport rzeczowy w postaci zorganizowanej części mienia po zlikwidowanym Miejskim Przedsiębiorstwie (...), którego utworzona Spółka stała się następcą prawnym.

Na stanowisko prezesa Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. uchwałą Zarządu Miasta P. z dnia 10 czerwca 1994 r., nr 189/94 został powołany R. Ć..

**Dowód:** uchwała Zarządu Miasta P. z dnia 08 czerwca 1994 r., nr 177/94 (k. 180), uchwała Zarządu Miasta P. z dnia 10 czerwca 1994 r., nr 189/94 (k. 181)

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. została zawiązana na podstawie aktu notarialnego w dniu 10 czerwca 1994 r. Przedmiotem działalności utworzonej (...) Spółki (...) było m.in. administrowanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi, budynkami oraz budowłami, administrowanie budynkami prywatnymi pozostającymi

w zarządzie przedsiębiorstwa na podstawie decyzji administracyjnej, administrowanie budynkami stanowiącymi własność innych podmiotów na zasadzie umowy zlecenia. Miasto P. objęło wszystkie udziały w utworzonej Spółce na pokrycie, których wniosło wkłady niepieniężne w postaci zorganizowanej części Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) takie składniki jak grunty w użytkowaniu wieczystym i nieruchomości położone w P..

**Dowód:** akt notarialny z dnia 10 czerwca 1994 r., Repertorium A numer (...) (k. 29 – 43 i k. 182 – 196)

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 1994 r. Sąd Rejonowy w Poznaniu wpisał do rejestru handlowego Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

**Dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 28 czerwca 1994 r. (k. 205)

W dniu 09 października 1995 r. pomiędzy Miastem P. reprezentowanym przez K. K. – Członka Zarządu Miasta P. i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., a O. S. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego. Na mocy tej umowy Miasto P. jako wynajmujący oddało do używania O. S. jako najemcy część lokalu nr (...) przy ul. (...) w P. składającego się z pokoju o powierzchni 27,44 m<sup>2</sup> z używalnością kuchni o powierzchni 14,42 m<sup>2</sup>. Do dyspozycji najemcy oddano zatem lokal o łącznej powierzchni użytkowej 37,70 m<sup>2</sup>. Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony. Zgodnie z tą umową O. S. zobowiązana była do uiszczania wynajmującemu czynszu najmu w wysokości ustalonej na podstawie uchwały Rady Miejskiej P. nr X/60/II/94 z dnia 6 grudnia 1994 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych oraz czynszu za wynajmowane lokale socjalne, a także do uiszczania opłat za energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę i antenę zbiorczą.

**Dowód:** umowa najmu lokalu mieszkalnego (k. 11 – 13)

Na podstawie uchwały zgromadzenia wspólników z dnia 15 stycznia 2004 r. Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zostało przekształcone w Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka akcyjna z siedzibą w P.. Z dniem 5 listopada 2004 r. przekształcenie zostało wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

**Dowód:** akt notarialny z dnia 15 stycznia 2004 r., Repertorium A nr 95/2004 (k. 197 – 202), informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców (k. 44 – 52),

Budynek mieszkalny przy ul. (...), w którym znajduje się lokal nr (...), położony jest na działce nr (...) wchodzącej w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi obecnie księgę wieczystą nr (...). Właścicielem tej nieruchomości zarówno w okresie od 01 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2016 r., jak i obecnie jest Skarb Państwa. Na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 21 sierpnia 2002 r., nr RR.X- (...) nieruchomość ta została przekazana w użytkowanie wieczyste (...) Narodowemu w P., które jest wpisane do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Przy czym wpis użytkowania wieczystego na rzecz (...) Narodowego w P. nastąpił w dniu 02 października 2007 r.

**Dowód:** akta księgi wieczystej nr (...) (w załączeniu do akt głównych), wydruk z księgi wieczystej nr (...) (k. 208 – 215), wypis z rejestru gruntów (k. 207)

W piśmie z dnia 14 października 2011 r. skierowanym do O. S. i M. B. doręczonym im odpowiednio w dniu 20 października 2011 r. i w dniu 21 października 2011 r. Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółka akcyjna z siedzibą w P. powołując się na wolę (...) Narodowego w P., oświadczyło, że na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wypowiada ze skutkiem na dzień 30 listopada 2011 r. umowę najmu części lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy u. Grobla 25a w P.. W przedmiotowym piśmie wskazano, że przyczyną wypowiedzenia umowy najmu jest pozostawanie w zwłoce z zapłatą czynszu i świadczeń powyżej 3 pełnych okresów płatności i nie uiszczenie tych zaległości dodatkowym miesięcznym terminie wyznaczonym w piśmie z dnia 26 stycznia 2010 r.

**Dowód:** pismo z dnia 14 października 2011 r. wraz z potwierdzeniami jego odbioru (k. 16 – verte), pismo z dnia 26 stycznia 2010 r. wraz z potwierdzeniami jego odbioru (k. 15 – verte)

Pismem z dnia 06 grudnia 2011 r. Miejskie Przedsiębiorstwo (...) Spółka akcyjna z siedzibą w P. wezwało O. S. i M. B. do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy u. Grobla 25a w P..

**Dowód:** pismo z dnia 06 grudnia 2011 r. (k. 14)

O. S. mimo otrzymania wezwania nie opuściła lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy u. Grobla 25a w P. i zajmowała go w okresie od dnia 01 stycznia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r., jak również zamieszkuje w nim nadal.

### **Okoliczność bezsporna**

Pismem z dnia 22 grudnia 2014 r. powód poinformował pozwaną, że od 01 stycznia 2015 r. opłaty miesięczne za lokal wynoszą: za zimną wodę – 40,86 zł, za ścieki – 55,62 zł, odszkodowanie – 385,29 zł (10,22 zł x 37,70 m<sup>2</sup>), opłata za gospodarowanie odpadami – 24 zł, tj. łącznie 505,77 zł miesięcznie.

Pismem z dnia 13 maja 2015 r. powód poinformował pozwaną, że od czerwca 2015 r. opłaty miesięczne za lokal wynoszą: za zimną wodę – 31,78 zł, za ścieki – 43,26 zł, odszkodowanie – 385,29 zł (10,22 zł x 37,70 m<sup>2</sup>), opłata za gospodarowanie odpadami – 24 zł, tj. łącznie 484,33 zł miesięcznie.

Pismem z dnia 15 grudnia 2015 r. powód poinformował pozwaną, że od 01 stycznia 2016 r. opłaty miesięczne za lokal wynoszą: za zimną wodę – 16,45 zł, za ścieki – 22,33 zł, odszkodowanie – 385,29 zł (10,22 zł x 37,70 m<sup>2</sup>), opłata za gospodarowanie odpadami – 12 zł, tj. łącznie 436,07 zł miesięcznie.

**Dowód:** pismo z dnia 22 grudnia 2014 r. (k. 19), pismo z dnia 13 marca 2015 r. (k. 20), pismo z dnia 15 grudnia 2015 r. (k. 21)

Na poczet opłat za zajmowany lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w P. w okresie od 01 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2016 r. pozwana O. S. uiszczala na rzecz powoda na ogół kwotę 300 zł miesięcznie, z tym jednak zastrzeżeniem, że w miesiącach kwiecień 2015 r., a także marzec i kwiecień 2016 r. nie uiściła żadnych wpłat, a w miesiącu maju 2016 r. dokonała wpłaty 246 zł. Łącznie w okresie 01 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2016 r. pozwana uiściła powodowi kwotę 4.746 zł. W tym okresie naliczone przez powoda świadczenia za media (zimna woda, ścieki i gospodarowanie odpadami), po uwzględnieniu nadpłat dokonanych przez pozwaną, wyniosły łącznie 601,22 zł.

Z uwagi na to, że pozwana nie uiszczala na rzecz powoda całości naliczanych przez niego opłat za okres od 01 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2016 r. powstała zaległości na kwotę 2.790,44 zł, a odsetki za terminowe regulowanie należności i do tego w niepełnej wysokości naliczone przez powoda za ten okres wyniosły 181,95 zł.

**Dowód:** częściowo zeznania pozwanej O. S. (k. 219), pismo z dnia 25 lutego 2016 r. informujące o rozliczeniu nadpłaty (k. 22), zestawienie należności i wpłat (k. 18)

Pismem z dnia 12 kwietnia 2016 r. powód wezwał pozwaną i M. B. do uregulowania w terminie 7 dni należności w łącznej kwocie 32.994,39 zł.

**Dowód:** pismo z dnia 12 kwietnia 2016 r. (k. 25)

W okresie od dnia 01 stycznia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. czynsz wolnorynkowy za lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 37,70 m<sup>2</sup> położony w budynku przy ul. (...) w P. jaki można było uzyskać wynosił 14,46 zł za m<sup>2</sup> miesięcznie. Łącznie zatem za ten lokal można było w tym okresie uzyskiwać czynsz wolnorynkowy w kwocie 545,08 zł miesięcznie.

**Dowód:** opinia biegłej dr B. H. z dnia 09 lutego 2018 r. (k. 104 – 125)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dokumentów, opinii biegłej dr B. H. z dnia 09 lutego 2018 r., akt księgi wieczystej nr (...), a także częściowo zeznań pozwanej O. S..

Dokonując oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w pierwszej kolejności wymaga podkreślenia, że bez znaczenia dla poczynienia istotnych dla niniejszej sprawy ustaleń faktycznych okazały się załączone do pisma pełnomocnika powoda z dnia 19 lutego 2019 r. kopie dokumentów: uchwały Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w P. z dnia 24 sierpnia 1951 r., nr 55/820/51 (k. 172), zarządzenia Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w P. z dnia 16 października 1951 r. (k. 173 – 174) i zarządzenia nr 55/75 Prezydenta Miasta P. z dnia 30 grudnia 1975 r. wraz z uzasadnieniem (k. 177 – 179), a także przedłożona przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 05 lutego 2019 r. kopia umowa zlecenia z dnia 27 stycznia 1953 r. Dokumenty te wbrew bowiem twierdzeniom pełnomocnika powoda nie potwierdzają legitymacji czynnej powoda do dochodzenia roszczeń sformułowanych w pozwie.

Po pierwsze, ze wskazanych dokumentów nie wynika w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, że powód jest następcą prawnym Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w P.. Z dokumentów tych wynika bowiem jedynie w jaki sposób doszło do powstania Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w P. (uchwała Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w P. z dnia 24 sierpnia 1951 r. i zarządzenia Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w P. z dnia 16 października 1951 r.), a także że Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w P. decyzją z dnia 17 lipca 1951 r. przeznaczyło zabudowaną nieruchomość położoną w P. przy ul. (...) na rzecz Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w P., a następnie nieruchomość ta została przekazana w użytkowanie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w P. (pośrednio z umowy zlecenia z dnia 27 stycznia 1953 r.). Z dokumentów tych, ani z zarządzenia Prezydenta Miasta P. z dnia 30 grudnia 1975 r. nr 55/75, nie wynika jednak ani, aby Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w P. było następcą prawnym Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w P., ani tym bardziej jakie były faktyczne i prawne losy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) po tym jak miało dojść do jej przekazania Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych w P.. Po drugie, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy bez znaczenia były losy przedmiotowej nieruchomości w okresie przed tym jako doszło do podpisania w dniu 09 października 1995 r. umowy najmu lokalu mieszkalnego. Bezsporne jest bowiem – przyznał to sam powód – że właścicielem nieruchomości, w której znajduje się lokal mieszkalny zajmowany przez pozwaną w okresie istotnym dla niniejszej sprawy, tj. od 01 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2016 r., a także obecnie jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości i właścicielem budynku jest (...) Narodowe w P.. To te bezsporne okoliczności były natomiast kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (szczegółowo będzie o tym mowa w części zważającej niniejszego uzasadnienia). Sam zaś fakt, że powód wykonuje określone czynności faktyczne względem przedmiotowej nieruchomości nie był w niniejszej sprawie sporny. Wynikał bowiem zarówno z przedłożonych przez powoda dokumentów, jak również zeznań pozwanej.

Pozostałe zgromadzone w sprawie, a wskazane powyżej dokumenty prywatne i urzędowe zasadniczo nie były kwestionowane przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Z tego też powodu stały się one podstawą poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych. W tym zakresie należy jednak poczynić dwa zastrzeżenia.

Po pierwsze, wprawdzie pozwana O. S. w swoich zeznaniach złożonych na rozprawie w dniu 07 marca 2019 r. (k. 219) po okazaniu jest zestawienia należności i wpłat (k. 18) oświadczyła, że nie jest możliwe, aby nie dokonała wpłat w kwietniu 2015 r. oraz marcu i kwietniu 2016 r., to jednak w tym zakresie zeznania pozwanej Sąd uznał za niewiarygodne. Pozwana bowiem nie przedłożyła dowodów uiszczenia jakichkolwiek wpłat na rzecz powoda we wskazanych miesiącach – pomimo zobowiązania.

Po drugie, powód dołączając do pozwu umowę najmu lokalu mieszkalnego z dnia 09 października 1995 r. wskazał, że jej stroną wbrew jej treści nie było Miasto P., a Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Uzasadniając to stanowisko pełnomocnik powoda w piśmie z dnia 19 lutego 2019 r. (k. 166 – 171) wskazał, że Miasto P. przy zawieraniu przedmiotowej umowy nie było reprezentowane w sposób przewidziany w obowiązującym wówczas art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym. Przepis ten w brzmieniu obowiązującym na dzień 09 października 1995 r. stanowił, że oświadczenie

woli w imieniu gminy w zakresie zarządu mieniem składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba upoważniona przez zarząd (pełnomocnik), o ile statut nie stanowi inaczej. Powód wskazując na nieprawidłową reprezentację Miasta P. przy zawieraniu przedmiotowej umowy najmu zaznaczył, że z treści tej umowy nie wynika, aby R. Ć. (ówczesny prezes Miejskie Przedsiębiorstwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.) przy jej podpisywaniu działał jako pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez Zarząd Miasta P.. W konsekwencji tego zdaniem pełnomocnika powoda za stronę tej umowy należy uznać Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., bo tylko ono przy zawieraniu tej umowy było należycie reprezentowane przez jej prezesa. Z przedstawionym zapatrywaniem nie można się zgodzić. Sam fakt, że w przedmiotowej umowie nie wskazano, że R. Ć. działa jako pełnomocnik upoważniony przez Zarząd Miasta P. nie jest okolicznością, która może przesądzać o tym, że nie działał on w takiej roli. Nie ulega wątpliwości, że powód kwestionując prawidłowość reprezentacji Miasta P. przy zawieraniu przedmiotowej umowy powinien okoliczność tę wykazać. Jego twierdzenie sprowadzało się bowiem do zakwestionowania treści złożonych w przedmiotowej umowie oświadczeń woli. Powód na poparcie swoich twierdzeń nie przedstawił jednak żadnych dowodów, chociaż w tym zakresie to na nim spoczywał ciężar dowodu. Powód nie podważył zatem skutecznie, że stroną zawartej z pozwaną umowy najmu lokalu mieszkalnego było w rzeczywistości Miasto P.. Między stronami nie było zaś sporu, że umowa ta została pozwanej skutecznie wypowiedziana. W kontekście poczynionych uwag należy też stwierdzić, że zupełnie niezrozumiałe i nie mającego ostatecznie żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było powoływanie się przez powoda w powołanym piśmie z dnia 19 lutego 2019 r. na fakt zawarcia przez niego z pozwaną dorozumianej umowy najmu. Pomijając nawet brak konsekwencji i spójności w stanowisku jakie powód przedstawił w przedmiotowym piśmie, to powód zasadniczo pomija, że za podstawę dochodzonych od pozwanej roszczeń nie uczynił stosunku umownego, choćby dorozumianego, a właśnie brak po stronie pozwanej podstaw prawnych do korzystania z przedmiotowego lokalu, na skutek wypowiedzenia umowy najmu.

Za wiarygodną i przydatną dla poczynienia istotnych dla sprawy ustaleń faktycznych Sąd uznał pisemną opinię biegłej sądowej dr B. H. z dnia 09 lutego 2018 r. (k. 104 – 125). Z opinii biegłej wynika, że w okresie objętym pozwem, tj. od dnia 01 stycznia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r., za wynajem lokalu zajmowanego przez pozwaną można było uzyskać czynsz na wolnym rynku na poziomie 14,46 zł za m<sup>2</sup> za miesiąc, a więc po uwzględnieniu powierzchni tego lokalu wynoszącej 37,70 m<sup>2</sup>, czynsz możliwy do uzyskania wynosił 545,08 zł. Należy podkreślić, że opinia biegłej została sporządzona w sposób rzetelny, jasny i spójny, a do tego przez osobę posiadającą odpowiednie kompetencje do jej przygotowania. Biegła wskazała metodykę opracowania opinii i sposób jaki doprowadził ją do wysnucia ostatecznego wniosku opinii. W ocenie Sądu wniosek końcowy opinii został sformułowany w sposób jednoznaczny i kategoriyczny, a do tego został należycie umotywowany. Z tego też powodu opinia biegłej została uznana za istotny i wiarygodny materiał dowodowy. Tylko ubocznie można wskazać, że strony nie kwestionowały przedmiotowej opinii.

Zeznania pozwanej O. S. tylko częściowo okazały się wiarygodne. Jak już powyżej wskazano za niewiarygodne Sąd uznał jej zeznania w zakresie w jakim pozwana stwierdziła, że również w kwietniu 2015 r. oraz marcu i kwietniu 2016 r. dokonała wpłat na rzecz powoda. W pozostałym zakresie zeznania pozwanej okazały się wiarygodne, chociaż tylko w nieznacznym zakresie miały one znaczenie dla poczynienia ustaleń mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje:***

Powództwo w niniejszej sprawie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przede wszystkim powód nie wykazał, aby przysługiwała mu legitymacja czynna do dochodzenia od pozwanej roszczenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną w okresie od 01 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2016 r. z lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) w P..

Legitymacja procesowa oznacza uprawnienie do występowania w procesie w charakterze powoda (legitymacja czynna) lub pozwanego (legitymacja bierna). Tym samym, aby ochrona prawna mogła zostać udzielona przez sąd, z żądaniem jej udzielenia musi wystąpić osoba do tego uprawniona, a swoje żądanie skierować przeciwko właściwej osobie. Inaczej

mówiąc legitymacja procesowa, to uprawnienie określonego podmiotu do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi, które znajduje oparcie bądź w określonym stosunku materialnoprawnym łączącym owe strony, bądź w ustawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., sygn. akt II CSK 323/09, Lex nr 602680). Wobec tego, że legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialnoprawną, sąd dokonuje oceny jej istnienia w chwili orzekania co do istoty sprawy (w chwili wyrokowania). Brak legitymacji procesowej zarówno czynnej, jak i biernej prowadzi z kolei do wydania wyroku oddalającego powództwo (por. Henryk Pietrkowski. Zarys metodyki pracy sędziego w sprawach cywilnych. Monografia. Wydanie 2014 r.).

Powód w niniejszej sprawie podstaw dla dochodzonych roszczeń za okres od dnia 01 stycznia 2015 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. oraz naliczonych za ten okres i skapitalizowanych odsetek, upatrywał w bezumownym korzystaniu przez pozwaną O. S. z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku znajdującym się na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) (dalej również jako przedmiotowa nieruchomość). Przy czym w piśmie z dnia 19 lutego 2019 r. pełnomocnik powoda uściślił, że powód swoją legitymację wywodzi z faktu faktycznego władania i zarządzania przedmiotową nieruchomością, a podstawą żądania pozwu jest art. 471 kc w zw. z art. 361 kc. W ten sposób powód zakreślił podstawę faktyczną swojego żądania, którą Sąd zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. był związany.

W sprawie bezsporne było zarówno to, że pozwana faktycznie zajmuje lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości i zajmowała go także w okresie objętym żądaniem pozwu, a nadto, że powód nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, ani nie dysponuje żadną umową, z której wynikałoby jego prawo do zarządu tą nieruchomością. Faktycznie natomiast powód zajmuje się wykonywaniem uprawnień wynajmującego w stosunku do lokatorów zajmujących poszczególne lokale mieszkalne w budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić należy, że w okresie 01 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2016 r., jak również obecnie właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku jest (...) Narodowe w P..

Jednocześnie co istotne między stronami nie było sporu co do tego, że pozwana utraciła swoje uprawnienie do dysponowania lokalem mieszkalnym, który zajmuje, gdyż zawarta z nią umowa najmu została jej wypowiedziana. Wątpliwości Sądu budzi także skuteczność tego wypowiedzenia, ale o tym zostanie wskazane w dalszej części uzasadnienia.

Uwzględniając przybliżone powyżej, a dokonane w niniejszej sprawie ustalenia faktyczne, w pierwszej kolejności należy podkreślić, że zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej również jako u.o.p.l.) ustawa ta znajduje również zastosowanie do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Tym samym, to przepisy tej ustawy należało stosować do oceny skutków związanych z zawarciem w dniu 09 października 1995 r. umowy najmu lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. w brzmieniu obowiązującym na dzień zamknięcia rozprawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to w myśl ust. 2 powołanego artykułu odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Z art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. wynika natomiast, że ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu, to należy przez to rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Na gruncie tego przepisu w orzecznictwie wyrażono pogląd, że za właściciela na potrzeby u.o.p.l. uznaje się osobę dysponującą tytułem prawnym do lokalu, który upoważnia ją do oddania tego lokalu innej osobie – lokatorowi – do korzystania. W tym znaczeniu właścicielem nie jest tylko podmiot prawa własności, lecz każdy, kto włada lokalem na podstawie jakiegokolwiek ważnego stosunku prawnego, w szczególności: wynajmujący, użyczający, nabywca nieruchomości na podstawie umowy dożywocia, spółdzielnia mieszkaniowa. Jeżeli prawo własności do lokalu mieszkalnego służy więcej niż jednej osobie, to za właściciela uważa się tylko tę osobę, która jest stroną

stosunku prawnego upoważniającego drugą stronę do korzystania z tego lokalu. W rozumieniu przyjętym w ustawie właścicielem jest zawsze wynajmujący lokal mieszkalny. W braku ustawowej definicji wynajmującego przyjętą natomiast należy znaczenie tego pojęcia wynikające z art. 659 k.c. i następne. Pojęcie „wynajmujący” oznacza więc podmiot oddający najemcy rzecz do używania w zamian za zapłatę umówionego czynszu. Z regulacji zawartych w kodeksie cywilnym wynika, że również wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu. Wystarczy, że służy mu skuteczne względem właściciela prawo do władania lokalem mieszkalnym z uprawnieniem do oddawania go osobie trzeciej do odpłatnego lub nieodpłatnego używania (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt VI ACa 67/15, Lex nr 2172534).

Powód powołując się na powołany wyrok jako mający uzasadniać jego legitymację czynną do domagania się od powódki odszkodowania za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu mieszkalnego pomija zasadnicze kwestie mające kluczowe znaczenia dla oceny jego legitymacji.

Po pierwsze, jak już wskazano przy ocenie dowodów powód nie wykazał, aby to on był stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu, a także, aby wstąpił w ten stosunek najmu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2017 r., sygn. akt III CZP 81/17, Lex nr 240906).

Po drugie, powód nie wskazał, ani tym bardziej nie wykazał jakie, to prawo względem właściciela (Skarbu Państwa) i użytkownika wieczystego i właściciela budynku zarazem (...) Narodowego w P.) przysługiwało mu w okresie objętym żądaniem pozwu i przysługuje mu nadal do władania przedmiotową nieruchomością i znajdującymi się w budynku położonym na tej nieruchomości lokalami mieszkalnymi, a w konsekwencji do dochodzenia roszczeń związanych z zajmowaniem tych lokali.

W końcu po trzecie, w judykaturze odrębnie kwestię pojęcia właściciela rozumie się w aspekcie roszczeń, o których mowa w art. 18 u.o.p.l. W orzecznictwie podkreśla się bowiem, że z definicji zawartej w powołanym art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. wynika że obejmuje ona stosunek prawny istniejący, tj. który trwa pomiędzy jego podmiotami, a nie o stosunek, który wygasł (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 23/13, Lex nr 1316007). Tym samym przyjmuje się, że z art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. wynika, że obejmuje on osoby nie właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, ale właściciela, któremu przysługuje prawo własności w powszechnym rozumieniu, tj. w znaczeniu prawa rzeczowego (por. powołana już uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 23/13, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt I ACa 562/15, Lex nr 2351787 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 lutego 2017 r., sygn. akt I ACa 898/16, Lex nr 2256867). Jak już zaś wskazano powód nie dysponuje żadnym tytułem w znaczeniu prawnorzeczowym do władania przedmiotową nieruchomością. Z tego też powodu brak jest po jego stronie legitymacji czynnej do dochodzenia od pozwanej roszczeń, o których mowa w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l.

Dodatkowo wymaga podkreślenia, że wbrew twierdzeniom pełnomocnika powoda przedstawionym w piśmie z dnia 19 lutego 2019 r. o legitymacji powoda nie może świadczyć faktyczne zarządzanie przedmiotową nieruchomością. Nie stanowi to bowiem o jakimkolwiek tytule w znaczeniu prawnorzeczowym do władania przez powoda przedmiotową nieruchomością. Sam zaś fakt prowadzenia przez powoda bez zlecenia zarządu przedmiotową nieruchomością – jak słusznie przyjmuje się w orzecznictwie – nie uprawnia do dochodzenia od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r., sygn. akt III CSK 272/14, Lex nr 1710362 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2016 r., sygn. akt III CSK 368/15, Lex nr 2151069).

Jeszcze jedna kwestia wymaga wyjaśnienia. Powód bowiem w pozwie wskazał, że kwota, której się domaga obejmuje także świadczenia za media, które za jego pośrednictwem są dostarczane do lokalu zajmowanego przez pozwaną. Pozwana tego, że media te są do jej lokalu za pośrednictwem powoda faktycznie dostarczane nie kwestionowała. Istotne jest jednak, że powód nie wskazał jaka kwota z dochodzonej dotyczy świadczeń za media. Nie wynika, to także z załączonego do pozwu zestawienia należności i wpłat. Z zestawienia tego nie wynika bowiem w jaki sposób były zarachowywane dokonywane przez pozwaną wpłaty. Pozwana zaś w okresie od 01 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2016 r. uiszczała na rzecz powoda kwotę 4.746 zł. Naliczone przez powoda w tym okresie świadczenia za media (zimna



woda, ścieki i gospodarowanie odpadami), po uwzględnieniu nadpłat dokonanych przez pozwaną, wyniosły zaś łącznie 601,22 zł. Tym samym pozwana uiszcza na rzecz powoda kwotę kilkukrotnie wyższą niż kwota opłat za media, jaką w przedmiotowym okresie zobowiązana była uiszczyć. Z tego też powodu nie można uznać, aby powództwo zasługiwało na uwzględnienie chociażby co do świadczeń za dostarczane media.

Odnosząc się zaś do skuteczności wypowiedzenia umowy najmu – choć było bezsporne pomiędzy stronami, że tytuł prawny pozwanej do tego lokalu nie przysługuje, to jednak wskazać należy, że skoro stroną umowy najmu było Miasto P., a w sprawie nie wykazano, że nastąpiły zmiany podmiotowe po stronie wynajmującego za pośrednictwem np. porozumienia stron, to rodzi się pytanie, czy wypowiedzenie umowy najmu sporządzone przez powoda – w którym powołuje się na „wolę (...) Narodowego w P. jest skuteczne. Niewątpliwie z brzmienia przepisu art. 678 § 1 kc wynika, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy, może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem umownych terminów wypowiedzenia. Zważywszy na to, że na podstawie decyzji z 2002 r. wpisu prawa użytkownika wieczystego na rzecz (...) Narodowego dokonano w 2007 r., to nastąpiła zmiana właściciela budynku i tym samym właściciela najętych lokali. W myśl tego przepisu to (...) Narodowe w P. wstąpiło w stosunek najmu. Zatem na jakiej podstawie powód dokonywał wypowiedzenia umowy najmu w 2011 r., to tego w tym postępowaniu nie wykazał. W pozwie wskazał tylko, że pozwana utraciła tytuł prawny do lokalu i wyraźnie wskazał, że domaga się „odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego” natomiast w piśmie na k. 170 wskazał, że podstawą żądania pozwu jest art. 471 kc w zw. z art. 361 kc i fakt niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy najmu w postaci braku zwrotu lokalu i utracie korzyści z najmu oraz ponoszenia wydatków na media. Skoro powód powołuje się na okoliczność wypowiedzenia umowy najmu, to winien wykazać także skuteczność tego wypowiedzenia. Rzeczywiście pozwana przyznawała ten fakt, jednakże jeżeli sytuacja faktyczna, czy też prawna lokalu jest niejednoznaczna, to w ramach aktów staranności należało wraz z pozwem przedłożyć wszystkie dokumenty wykazujące skuteczność wypowiedzenia umowy najmu w sytuacji, gdy w pozwie właśnie powód powołuje się na zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Na podstawie przedstawionych dokumentów nie sposób jest jednoznacznie ustalić, że wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło skutecznie, albowiem uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu przysługuje wyłącznie wynajmującemu. W takiej sytuacji, gdy wypowiedzenie umowy najmu jest nieskuteczne – bo czyni to podmiot, który nie jest stroną umowy, ani też nie dysponuje stosownymi upoważnieniami do działania w imieniu wynajmującego, to tym bardziej nie zasługuje na uwzględnienie żądanie zasądzenia odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego, czy też odszkodowania „za brak zwrotu lokalu” na podstawie art. 471 kc w zw. z art. 361 kc a lokator winien nadal płacić czynsz. Przy czym jeszcze raz podkreślenia wymaga, że w stanie faktycznym, w którym strona powodowa przytacza fakt wypowiedzenia umowy najmu jedyną podstawą żądania odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu mieszkalnego jest art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów – o czym była mowa powyżej.

Reasumując poczynione rozważania należy stwierdzić, że powód nie wykazał, aby przysługiwało mu prawo do domagania się od pozwanej roszczeń sformułowanych w pozwie a zatem legitymacja czynna na podstawie przytoczonych okoliczności faktycznych i już to decydowało o oddaleniu powództwa, po drugie wątpliwości budzi skuteczność wypowiedzenia umowy najmu a zaoferowany przez powoda materiał dowody nie pozwala na jednoznaczne ocenienie, że wypowiedzenie umowy najmu pismem z dnia 14 października 2011 r. nastąpiło skutecznie. Wniesione powództwo podlegało zatem oddaleniu, o czym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. orzekł w pkt 2 wyroku. Powództwo w niniejszej sprawie zostało oddalone, a zatem to powód jest stroną przegrywającą. Pozwana w niniejszej sprawie nie poniosła żadnych kosztów. W trakcie postępowania powstały jednak wydatki związane z wynagrodzeniem w kwocie 2.020,50 zł przyznanym biegłej za sporządzenie opinii (postanowienie z dnia 05 lutego 2019 r. – k. 154). Na poczet tego wynagrodzenia powód wpłacił zaliczkę w kwocie 2.000 zł, a zatem do uiszczenia pozostała kwota 20,50 zł, którą należało ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. i takie też rozstrzygnięcie zostało zawarte w pkt 2 wyroku.

SSR Małgorzata Rozmiarek – Brzezińska