

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2019 roku

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy P. M.

Protokolant: prot. sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2019 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Zarządu (...) sp. z o.o. z siedzibą P.

przeciwko J. K.

o zapłatę

oddala powództwo.

Asesor sądowy P. M.

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 19 września 2017 roku Zarząd (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwany J. K. ma zapłacić na rzecz powoda kwotę 20.402,37 zł tytułem odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w P. oraz opłat za świadczenia za okres od dnia 1 marca 2015 r. do dnia 28 lutego 2017 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwotę 1.505,88 zł tytułem skapitalizowanych odsetek, liczonych za okres od dnia 11 marca 2015 r. do dnia 28 lutego 2017 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwany J. K. zajmuje bez tytułu prawnego lokal mieszkalny nr (...) położony w P. przy ul. (...). Wskazał, że pierwotnie pozwany zajmował ww. lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu z dnia 18 lipca 2002 r., która to umowa z uwagi na narastające zadłużenie czynszowe została mu wypowiedziana za skutkiem na dzień 31 maja 2011 r. Od tej pory pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Zaległość pozwanego z tytułu zapłaty odszkodowania za zajmowanie przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego w okresie od 1 marca 2015 r. do 28 lutego 2015 r. wynosi 21.908,25 zł.

Powód wzywał pozwanego do zapłaty zaległości, okazało się to jednak bezskuteczne. Legitymację czynną do dochodzenia roszczenia w niniejszej sprawie powód uzasadnił treścią uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r., na podstawie której z dniem 30 września 2013 r. samorządowy zakład budżetowy Miasta P. – Zarząd (...) Zasobów Lokalowych, przekształcił się w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Zarząd (...) sp. z o.o.

Zarządzeniem z dnia 6 marca 2019 r. Referendarz sądowy stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, iż jego sytuacja materialna uniemożliwia mu zapłatę żądanej kwoty.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Miasto P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...). Dla nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) położoną w obrębie ewidencyjnym W. miasta P. przy ul. (...) Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- KW nr (...) (k. 50)

Uchwałą Rady Miasta P. Nr XVIII/195/III/99 z dnia 29 lipca 1999 r. został powołany zakład budżetowy Miasta P. - Zarząd (...) Zasobów Lokalowych (...). Przedmiotem działania Zakładu było gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym, w skład którego wchodził m.in. mieszkaniowy zasób gminy. Gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym polegało na wykonywaniu funkcji właścicielskich, w szczególności na wynajmowaniu lokali. Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 21 maja 2013 r. Rada Miasta P. zdecydowała o przekształceniu (...) w spółkę prawa handlowego. W konsekwencji powołano Zarząd (...) spółkę z o.o. W § 1 ust. 2 tej uchwały wskazano, że spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością Zakładu. Natomiast stosownie do ust. 3, spółka przejmie należności i zobowiązania likwidowanego Zakładu.

okoliczności bezsporne

Pozwany J. K. zawarł w dniu 18 lipca 2002 r. z Komendą Wojewódzką Policji w P. umowę najmu lokalu numer (...) położonego przy ul. (...) w P.. Lokal ten miał powierzchnię użytkową 41 m<sup>2</sup>. Zgodnie z § 4 umowy osobą uprawnioną do wspólnego zamieszkania z najemcą była jego żona S.. Umowa najmu zawarta została na czas nieoznaczony.

Strony uzgodniły w umowie, że pozwany będzie płacił czynsz na zasadach określonych przez administrację lokalu. Najemca oprócz czynszu był zobowiązany do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu, w szczególności kosztów dostawy i zużycia prądu, gazu, c.o., c.w. i z.w.

dowód:

- umowa najmu z dnia 18 lipca 2002 r. (k. 22)

Pismem z dnia 15 listopada 2010 r. Miasto P. wezwało J. K. do zapłaty zaległego czynszu i innych opłat wynikających z tytułu najmu lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ul. (...) w łącznej kwocie 29.357,24 zł, uprzedzając jednocześnie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu w związku z zaleganiem z zapłatą czynszu i innych opłat. W związku z niepłaceniem czynszu Miasto P. działające przez zakład budżetowy (...), pismem z dnia 13 kwietnia 2011 r. wypowiedziało J. K. umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego, ze skutkiem na dzień 31 maja 2011 r. Jednocześnie J. K. i S. K. zostali wezwani do wydania przedmiotowego lokalu oraz do zapłaty zaległych należności, które jak wskazano w wezwaniu, wynosiły za okres od 1 grudnia 2007 r. do 31 grudnia 2010 r. 26.689,24 zł należności głównej i 4.943,99 zł odsetek.

dowód:

- upomnienie z dnia 15 listopada 2010 r. (k. 20)
- wypowiedzenie umowy najmu wraz z dowodem doręczenia (k. 17-18)

Z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego zakład budżetowy Miasta P. (...), a następnie (...) sp. z o.o. naliczały J. K. co miesiąc kwoty odszkodowania w wysokości 352,60 zł miesięcznie w okresie od marca 2015 r. do lutego 2017 r.

Pozwany był także obciążany co miesiąc opłatami eksploatacyjnymi, które uiszczane były na rzecz dostawców mediów - opłaty za ogrzewanie (c.o.), z tytułu opłat za ciepłą wodę (c.w.), za zimną wodę (z.w.), za ścieki oraz za gospodarowanie odpadami.

Powód wyliczył kwotę odszkodowania jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i stawki, która wynikała z karty punktowej lokalu, stanowiącej załącznik do zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 11 lipca 2008 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych i socjalnych, oraz z załącznika do Zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 18 lipca 2014 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za najem lokali. Maksymalna stawka, która została określona na podstawie karty punktowej dla 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w P. wynosiła 8,60 zł. Z uwagi na to, iż powierzchnia ww. lokalu wynosiła 41 m<sup>2</sup>, to mnożąc stawkę określoną na podstawie karty punktowej, pozwany w okresie od 1 marca 2015 r. do 28 lutego 2017 r., powinien uiszczać miesięcznie tytułem odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego kwotę 352,60 zł.

dowód:

- karta punktowa lokalu (k. 25)

J. K. w okresie od 1 marca 2015 r. do 28 lutego 2017 r., nie uiszczał na rzecz powoda kwoty odszkodowania za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego z uwagi brak środków finansowych.

dowód:

- zeznania pozwanego J. K. (k. 70)

W piśmie z dnia 21 stycznia 2017 roku (...) sp. z o.o. wezwała J. K. do uiszczenia w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania kwoty zadłużenia w wysokości 20.087,97 zł (w tym odsetki w wysokości 1.282,84 zł) za okres od 1 marca 2015 r. do 31 grudnia 2016 r. z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...).

okoliczności bezsporne, a nadto dowód:

- wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia (k. 12)

W piśmie z dnia 30 marca 2017 r. (...) Sp. z o.o. Oddział w P. wskazał, że zadłużenie pozwanego na rzecz (...) Sp. z o.o. z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) za okres od 1 marca 2015 r. do 28 lutego 2017 r. wynosi 21.908,25 zł, w tym z tytułu odszkodowania – 20.402,37 zł i z tytułu odsetek 1.505,88 zł.

dowód:

- pismo z 30 marca 2017 r. wraz z zestawieniem należności i wpłat (k. 10-11)

J. K. osiąga dochód w wysokości 2.406,47 zł netto miesięcznie, jest zatrudniony od 2012 roku jako robotnik załadunkowy i wyładunkowy na Uniwersytecie im. A. M. w P.. Wynagrodzenie pozwanego jest obciążone zajęciami sądowymi i administracyjnymi do kwoty minimalnego wynagrodzenia. Pozwany samodzielnie utrzymuje córkę, nie otrzymuje dodatku 500+ ani alimentów na rzecz dziecka z uwagi na niemożność ustalenia miejsca pobytu matki dziecka. Całość wynagrodzenia pozwany przeznaczą na żywność, odzież, na dziecko oraz rachunki za media – prąd i gaz.

dowód:

- zaświadczenie o wynagrodzeniu (k. 67)

- zeznania pozwanego J. K. (k. 70)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz zeznań pozwanego.

Dowodom z dokumentów Sąd dał wiarę w całości, gdyż nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw do ich kwestionowania z urzędu. Nadmienić należy jednak, że dokumenty sporządzone przez powoda dotyczące wysokości zadłużenia są dokumentami prywatnymi w rozumieniu art. 245 k.p.c., a zatem stanowią dowód jedynie tego, że osoby, które podpisały te dokumenty w imieniu powoda, złożyły oświadczenie o tej treści.

Zeznaniom pozwanego Sąd dał wiarę w całości, gdyż były one spójne i logiczne, a nadto znajdowały potwierdzenie w treści dowodów z dokumentów.

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

Powództwo w stosunku okazało się niezasadne.

Powód dochodził od pozwanego J. K. należności tytułem odszkodowania za zajmowanie przez niego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego (...) położonego w P. przy ul. (...) oraz opłat za świadczenia za okres od 1 marca 2015 r. do 28 lutego 2017 r. Żądanie pozwu dotyczyło zasądzenia należności od pozwanych in solidum.

Podstawę prawną żądania powoda stanowił art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. 2014 r., poz. 150). Zgodnie art. 18 ust. 1 tej ustawy, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, 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 (ust. 2). Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (ust. 3).

Z treści cytowanego powyżej przepisu art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, że odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego przysługuje właścicielowi. W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną było to, że właścicielem spornego lokalu w okresie objętym pozwem było Miasto P.. Okoliczność ta wynika z treści księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości, w której położony jest przedmiotowy lokal.

Podkreślenia wymaga jednak, że z powództwem w niniejszej sprawie wystąpił nie właściciel - Miasto P., lecz Zarząd (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Należało zatem rozważyć, czy podmiot ten posiada legitymację czynną do dochodzenia roszczenia objętego żądaniem pozwu.

Legitymacja procesowa jest instytucją prawa materialnego. Sąd bierze ją pod uwagę z urzędu na każdym etapie postępowania. Legitymacja ta, 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. Tylko więc przepis prawa materialnego, stanowiącego podstawę interesu prawnego, stwarza dla określonego podmiotu legitymację procesową strony (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09, LEX nr 602680).

Zanim Sąd przystąpi do merytorycznej oceny zgłoszonego roszczenia procesowego musi z urzędu zbadać kwestię posiadania przez obie strony legitymacji procesowej. Inaczej mówiąc, w każdym procesie zadaniem sądu jest rozstrzygnięcie czy strona procesu, jest jednocześnie stroną spornego stosunku prawnego. Stwierdzenie zaś braku tej zależności jest stwierdzeniem braku legitymacji procesowej stron, co uzasadnia oddalenie powództwa. Strona dochodząca określonego roszczenia procesowego, winna zanim w ogóle przystąpi do wykazywania zasadności

zgłoszonego roszczenia udowodnić swą szczególną legitymację, która warunkuje jego dochodzenie (tak: Sąd Apelacyjny w Katowicach w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2013 r., V ACz 1089/12, portal orzeczeń sądów powszechnych - (...))

Powód w pozwie wskazywał, że jego legitymacja procesowa czynna wynika z uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r., na podstawie której z dniem 30 września 2013 r. samorządowy zakład budżetowy Miasta P. – Zarząd (...) Zasobów Lokalowych, przekształcił się w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą Zarząd (...) sp. z o.o.

W tym miejscu należy wskazać, że działalność Zarządu (...) Zasobów Lokalowych jako zakładu budżetowego określała uchwała nr XVIII/195/III/99 Rady Miasta P. z dnia 29 lipca 1999 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd (...) Zasobów Lokalowych oraz reorganizacji Urzędu Miasta P.. Z § 4 ww. uchwały wynikało, że przedmiotem działalności Zakładu było gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym, który stanowiły: mieszkaniowy zasób gminy oraz lokale o innym przeznaczeniu będące własnością albo współwłasnością gminy (ust. 1). Gospodarowanie komunalnym zasobem lokalowym polegało na wykonywaniu funkcji właścicielskich, a w szczególności na wynajmowaniu lokali oraz zawieraniu innych umów cywilno-prawnych dotyczących korzystania z budynków, budowli i lokali (ust. 2 d). W uzasadnieniu uchwały wskazano, że Zakład ten miał realizować w imieniu Miasta P. funkcje właścicielskie w stosunku do zasobów lokalowych, w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi i pozostałymi, dbałości o stan techniczny i prawidłową eksploatację budynków, budowli, lokali i związanej z nimi infrastruktury, reprezentowanie Miasta we wspólnotach mieszkaniowych oraz opracowywanie założeń polityki czynszowej. Koncepcja zakładu budżetowego umożliwiała przede wszystkim skupienie w jednej jednostce organizacyjnej wszystkich zagadnień związanych z gospodarowaniem komunalnym zasobem lokalowym oraz pełniejszą kontrolę wykorzystywania środków publicznych.

Skoro Zakład ten miał realizować w imieniu Miasta P. funkcje właścicielskie, to niewątpliwie w zakres jego działalności jako zakładu budżetowego wchodziło naliczanie, pobieranie i dochodzenie odszkodowań wobec osób zajmujących lokale komunalne bez tytułu prawnego.

Zarząd (...) Zasobów Lokalowych był samorządowym zakładem budżetowym Miasta P. do dnia 30 września 2013 r. Na mocy uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r., z dniem 30 września 2013 r. zlikwidowany został samorządowy zakład budżetowy działający pod nazwą Zarząd (...) Zasobów Lokalowych, w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W § 1 ust. 2 tej uchwały wskazano, że spółka wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością Zakładu. Natomiast stosownie do ust. 3, spółka przejmie należności i zobowiązania likwidowanego Zakładu.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. 2011, nr 45, poz. 236) organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może, w drodze uchwały, zdecydować o likwidacji samorządowego zakładu budżetowego w celu zawiązania spółki akcyjnej albo spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przez wniesienie na pokrycie kapitału spółki wkładu w postaci mienia samorządowego zakładu budżetowego pozostałego po jego likwidacji. Zgodnie z ustępem 2 tego artykułu, mienie pozostałe po likwidacji samorządowego zakładu budżetowego może być także wniesione do zawiązanej przez jednostkę samorządu terytorialnego spółki komandytowej lub komandytowo-akcyjnej, o których mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym. Zgodnie natomiast z ustępem 3 czynności związane z likwidacją samorządowego zakładu budżetowego w celu, o którym mowa w ust. 1, wykonuje organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej, składniki mienia samorządowego zakładu budżetowego przekształconego w spółkę stają się majątkiem spółki. Zgodnie natomiast z art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce komunalnej spółka powstała w wyniku przekształcenia wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością samorządowego zakładu budżetowego.

W doktrynie wskazuje się, że przepis art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce komunalnej normuje zasadę sukcesji uniwersalnej w zakresie praw i obowiązków związanych z prowadzoną działalnością samorządowego zakładu

budżetowego (...). W tym zakresie ex lege powstała spółka wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki samorządowego zakładu budżetowego związane z prowadzoną przez nie działalnością (...). Nowo powołana spółka wstępuje we wszystkie stosunki cywilnoprawne, w jakich uczestniczył samorządowy zakład budżetowy. Nie ma w tym przypadku konieczności wykonywania czynności wskazanych w art. 519 k.c., bowiem przejście następuje tu z mocy prawa. Nie ma zatem konieczności dokonywania dodatkowych czynności. Natomiast w kwestiach majątkowych nie dochodzi do przekształceń ex lege, w tym zakresie nie jest też przewidziana sukcesja generalna ex lege. Do przeniesienia majątku zlikwidowanego samorządowego zakładu budżetowego konieczne jest dokonanie kolejnej czynności prawnej (wniesienia majątku). Ponadto, po dokonanej likwidacji władze gminy nie mają ustawowego obowiązku wniesienia całego majątku zlikwidowanego samorządowego zakładu budżetowego. Może więc wnieść jedynie niektóre składniki majątku (tak: Jan Zięty, Komentarz do art. 23 ustawy o gospodarce komunalnej, wyd. C.H. Beck 2011 r., Legalis el.).

Nadto, zgodnie z art. 12 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 885) likwidując jednostkę budżetową, organ gminy, określa przeznaczenie mienia znajdującego się w zarządzie tej jednostki.

Podkreślić należy, że regulacja zamieszczona w art. 22 i 23 ustawy o gospodarce komunalnej nie jest ani typowym przekształceniem jednego podmiotu w drugi, ani nie jest typowym przykładem sukcesji uniwersalnej. Zaliczyć ją należy do grupy szczególnych przypadków przekształcenia, które, choć konstrukcyjnie z różnych względów przekształceniami nie są, to mają być traktowane jako przekształcenia z woli ustawodawcy. Przekształcenie komunalnego zakładu budżetowego w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością de facto jest bowiem utworzeniem spółki z ograniczoną odpowiedzialnością „na bazie” mienia istniejącego wcześniej zakładu budżetowego. Podkreślić jednak trzeba, że przy przekształceniu zakładu budżetowego, wymagane jest wniesienie majątku zakładu do spółki tytułem aportu. Wykluczone jest automatyczne przypisanie spółce z ograniczoną odpowiedzialnością prawa do całego mienia zlikwidowanego komunalnego zakładu budżetowego, w każdym bowiem wypadku należy ustalić, czy konkretny składnik mienia zlikwidowanego zakładu został wniesiony do tworzonej spółki (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2017 r., sygn. III CZP 81/17, ww.sn.pl).

Należy podkreślić, że (...) spółka z o.o. może aktualnie wykonywać uprawnienia właścicielskie, a takimi są uprawnienia do dochodzenia odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego oraz należności za media, powstałych zarówno przed jak i po likwidacji (...) zakładu budżetowego, jedynie w stosunku do tych lokali czy nieruchomości, które zostały wniesione do spółki. Skoro bowiem sukcesja uniwersalna dotyczyła jedynie praw i obowiązków, a nie dotyczyła mienia, zaś z art. 12 ust. 1 i 3 ustawy o finansach publicznych wynika, że przeznaczenie mienia będącego dotychczas w zarządzie jednostki budżetowej winno zostać dokładnie określone przez organ gminy, to z powyższego należy wysnuć wniosek, że nie można a priori przyjmować, iż wszystkie nieruchomości i lokale, którymi do tej pory zarządzał (...) jako zakład budżetowy, zostały wniesione do spółki z o.o. (...) mienia, jaki stał się własnością (...) sp. z o.o. winien więc zostać dokładnie określony, albowiem nie nastąpiła tu sukcesja uniwersalna. Określeniu takiemu nie czyni zadość § 3 ww. uchwały nr (...) Rady Miasta P. z dnia 21 maja 2013 r., albowiem dotyczy on składników mienia Zakładu pozostałych po jego likwidacji, nie zaś mienia Miasta P., którym do tej pory Zakład władał w ramach wykonywania swojej działalności.

Z materiału dowodowego zgromadzanego w niniejszej sprawie nie wynika, by w skład przejętego przez powoda od zakładu budżetowego mienia wchodziła nieruchomość położona w P. przy ul. (...). Powodowa spółka nie przedłożyła żadnych dokumentów ani nawet nie podniosła twierdzeń na okoliczność, że nieruchomość ta została wniesiona do niej aportem, a tylko wówczas mogłaby dokonywać w stosunku do niej czynności dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Przekształcenie zakładu budżetowego w spółkę prawa handlowego nie spowodowało więc, iż spółka ta stała się stroną stosunku najmu lokalu, który to stosunek został nawiązany pomiędzy właścicielem lokalu, którym jest gmina M. P., a pozwaną. Jeżeli bowiem do spółki nie wniesiono konkretnego prawa, np. prawa własności konkretnej nieruchomości, w której jest wynajmowany lokal, to spółki nie można uznać za wynajmującego. Takie stanowisko wyraził także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 grudnia 2017 r. wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 81/17 (OSNC 2018

nr 10, poz. 92), w myśl której spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, powstała w związku z likwidacją zakładu budżetowego, realizującego zadania gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi jej własność, nie wstępuje w miejsce gminy w charakterze wynajmującego w stosunki najmu lokali mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości, która nie została wniesiona jako wkład do spółki.

W konsekwencji należało uznać, że powód nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia należności za bezumowne korzystanie z lokalu zarówno za okres po powstaniu powodowej spółki, jak i sprzed jej powstania.

Brak jest także podstaw do przyjęcia, że legitymacja czynna powoda do dochodzenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu wynika z umowy dzierżawy. Powód w pozwie wskazał, że przedmiotowy lokal jest własnością Miasta P., które oddało go w dzierżawę (...) sp. z o.o., przedkładając na tę okoliczność umowę dzierżawy (...) wraz z wyciągiem z załącznika oraz aneks do umowy dzierżawy. Należy zauważyć, że uprawnienie do pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w art. 693 § 1 k.c., w odniesieniu do pożytków cywilnych oznacza tyle, że dzierżawca jest uprawniony do zawierania umów odpłatnego korzystania z przedmiotu dzierżawy, w szczególności umowy najmu i pobierania pożytków na podstawie takiej umowy. Zawarcie umowy dzierżawy w żaden sposób nie modyfikuje jednak dotychczasowych stosunków umownych pomiędzy właścicielem rzeczy a jego dotychczasowym najemcą, a w szczególności nie kreuje po stronie dzierżawcy roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, które zgodnie z tym przepisem przysługuje właścicielowi lokalu. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 grudnia 2017 r. wydanej w sprawie III CZP 81/17 (OSNC 2018 nr 10, poz. 92), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała w związku z likwidacją zakładu budżetowego, realizującego zadania gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi jej własność, nie wstępuje w stosunki najmu lokali mieszkalnych w charakterze wynajmującego na podstawie zawartej z gminą umowy dzierżawy nieruchomości stanowiącej własność gminy. Reguły tej nie modyfikuje wynikające z art. 693 § 1 k.c. oraz umowy dzierżawy uprawnienie dzierżawcy do pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy.

Mając na względzie powyższe, Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł w sentencji wyroku.

Pozwany J. K. wygrał niniejszą sprawę w całości. Pozwany nie miał pełnomocnika, a zatem nie powstały koszty, które powód jako strona przegrywająca sprawę powinien był zwrócić pozwanemu.

Asesor sądowy P. M.