

Historia Kamienicy przy ulicy Słowackiego 53/ Matejki 8 w Katowicach

W czterech aktach

I. Czysze

Właścicielem narożnej kamienicy przy ulicy Słowackiego 53/Matejki 8 w Katowicach jestem od kwietnia 1998 roku. Niestety już na wstępie okazało się, że lata zaniedbań komunalnego zarządcy i braku jakiegokolwiek polityki mieszkaniowej doprowadziły do sytuacji, że budynek był zaniedbany, miejscami zrujnowany, wszelkie instalacje nadawały się do wymiany, a o czymś takim jak fundusz remontowy pozostawiony przez poprzedni zarząd, można było tylko pomarzyć. Do tego należałoby dołączyć szkody wielkich rozmiarów wyrządzone działaniem zakładu górniczego, do których zaspokojenia KWK” Kleofas” nie dąży. W takich okolicznościach należało bardzo szybko zorganizować fundusze na bieżące naprawy i inwestycje. W tym miejscu ujawniły się pierwsze braki poprzednio obowiązującej ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z 4 lipca 1994 roku. Jak się okazało kamienica, którą nabyłem, zasiedlona jest lokatorami z przydziałami mieszkaniowymi na mocy decyzji administracyjnej, uprawnionymi do opłacania czynszu regulowanego ustalanego w drodze uchwały Rady Miasta Katowice. W związku z tym faktem zainteresowałem się dokładniej sposobem rozdzielania przydziałów przez władze miejskie w latach minionych. Przykładowo okazało się, że jeden z lokali o niebagatelnej powierzchni 200 m² powierzchni zajmuje jeden najemca i w dodatku nie płaci czynszu. Ponadto Urząd Miasta Katowice, poprzez zarządzający w jego imieniu KZGM, mając pełną wiedzę o stanie prawnym budynku(budynek miał przez cały okres zarządu prywatnego właściciela), wprowadził do niego w ostatnich latach kilkunastu lokatorów z eksmisji wykorzystując lokale w kamienicy(50 –100 m²) jako lokale socjalne. Z takich okoliczności nasuwa się oczywisty wniosek: lokatorzy ci nigdy nie byli zainteresowani regularnym uiszczaniem czynszu, jak i opłat za media, nie mówiąc już o kwestiach przestrzegania porządku domowego.

Art. 56 ust. 2 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych narzucił mi ograniczenia w zakresie ustalania czynszu, a właściwe byłoby określenie, że odebrał mi prawo do pobierania pożytków z rzeczy, a przede wszystkim rozporządzania przedmiotem mojej własności wedle mojego przekonania. A podobno prawo jest powszechnie obowiązujące, więc moi lokatorzy nie płacą czynszu wolnego, ustalanego przeze mnie, lecz czynsz regulowany. O ile cokolwiek płacą?, ale do tego powrócę za moment. Stawki tego czynszu przez lata były ustalane na rażąco niskim poziomie i rażąco naruszały prawo poprzez brak wypełnienia postanowień art. 21 ustawy z dnia 4 lipca 1994 roku. Treść tego artykułu nakładała na ustalającego stawkę czynszu, obowiązek takiego jej skalkulowania, aby obejmowała ona koszty utrzymania budynku, koszty podatku od nieruchomości, koszty konserwacji, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnych, czy też koszty administrowania. W tym względzie Gmina miała prawo ustalać stawkę czynszu do 3% wartości odtworzeniowej, czego jednak nie robiła. W efekcie mamy czynsze poniżej kosztów utrzymania, na rażąco niskim poziomie, które w moim przypadku, nie wystarczają nawet na uiszczenie należności za śmieci, nie mówiąc już o utrzymaniu budynku w stanie technicznym dobrym. Nie mogę liczyć również na pomoc ze strony Urzędu Miasta ani w formie dotacji, ani w stosowaniu ulg, czy też zwolnień w wysokości podatku od nieruchomości. W takich okolicznościach wybawieniem dla mnie okazał się wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Gdyni, który uznał, iż w prywatnych kamienicach nie może obowiązywać czynsz regulowany. Pojawiła się tym samym szansa, że przynajmniej do roku 2004 będzie można zrealizować zaległości remontowe, bo o jakichkolwiek zyskach z czynszów lokatorskich nie było mowy. Na fali tego wyroku w całym kraju prywatni właściciele podwyższali stawki czynszu. Tak i też było w

moim przypadku. Natychmiastową reakcją lokatorów były blisko 22 pozwy o ustalenie czynszu. Większość z nich została przez Sąd zawieszona do czasu rozstrzygnięcia przez Trybunał Konstytucyjny, kwestii ograniczania prawa własności przez art. 56 ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. We wrześniu 1999 roku wniosłem do NSA Ośrodek Zamiejscowy Katowice skargę na uchwałę Rady Miasta Katowice w sprawie czynszu regulowanego z dnia 12 lipca 1999 roku. Zarzucałem w/w uchwale naruszenie mojego interesu prawnego, jako właściciela nieruchomości zasiedlonej lokatorami gminnymi, brak precyzyjności, niespójność, posługiwanie się zwrotami nieostrymi, nie uwzględnienie, wśród czynników różnicujących stawkę czynszu, między innymi położenia budynku. W tym czasie sytuacja ulega skomplikowaniu, większość lokatorów zaprzestała płacenia czynszu, a ci którzy nadal to robią, ustalają sobie sami wysokość należnych opłat, która w ogóle nie ma pokrycia w postanowieniach uchwał gminnych. Odliczają sobie przykładowo od ogólnej powierzchni użytkowej mieszkania, powierzchnię kuchni, łazienki, czy też ubikacji z powodu braku wody, gdyż tym samym, wedle ich mniemania, oznacza to brak korzystania z tych pomieszczeń. Efekt jest taki, że za ponad 100m² mieszkanie otrzymuję kwotę 10 zł miesięcznie. W odpowiedzi na moje pytania, pełne zaskoczenia i niedowierzania, słyszę, że lokatorzy byli w Urzędzie Miasta i Pan Prezydent Luty, czy też Pani B. Oborny, zastępca Naczelnika Wydziału Lokalowego, poradzili im nie płacić, zmniejszać sobie samowolnie powierzchnię użytkową... Tak przy okazji, chciałbym zapytać, czy Ci Państwo, a zwłaszcza Pani Oborny udzielają podobnych porad mieszkańcom budynków, których gmina jest właścicielem? Takich wiele przykładów mógłbym mnożyć, bo odzwierciedlają nieprzychylność władz miejskich, brak współpracy z ich strony i umyślne działanie na moją szkodę. W międzyczasie Sąd Rejonowy rozstrzyga merytorycznie sprawy wniesione przez moich lokatorów, ze skutkiem negatywnym dla moich interesów. Sąd uznał moje wypowiedzenia stawki czynszu z 1998 roku za niezgodne z przepisami prawa i orzekł, iż osoby zajmujące lokale mieszkalne na mocy decyzji administracyjnej o przydziale są uprawnione do opłacania czynszu ustalanego w drodze uchwały Rady Miasta. Każda z kolejnych rozpraw sądowych utwierdzała mnie w przekonaniu, iż Sędziowie wykazują wyraźną sympatię w stronę najemców. Przykładowo, każda moja nawet minimalna pomyłka formalna była powodem, aby obalić mój dowód, czy też odrzucić moje pismo procesowe. Działalność administrowania budynkami mieszkalnymi prowadzę w formie spółki cywilnej. Kiedy lokator pozywał mnie jako stronę pozwaną i oznaczał w formie spółki cywilnej, Sąd rozpatrywał jego pozew i nadawał mu bieg. Sytuacja była zupełnie odwrotna, gdy to ja wystąpiłem jako spółka cywilna przeciwko lokatorowi nie płacącemu czynszu z pozvem o eksmisję. Wówczas to Sąd na mocy postanowienia odrzucił mój pozew, gdyż wedle prawa polskiego spółka cywilna nie ma osobowości prawnej, a tym samym zdolności sądowej, nie może pozywać i być pozywana. Jeszcze raz podkreślam, że moje wszystkie pozwy zostały odrzucone, a pozwy lokatorów rozpatrzone merytorycznie. A zapis art. 64 kodeksu postępowania cywilnego działa w dwie strony. Inny ciekawy przykład dotyczy jednego z lokatorów przy ulicy Matejki. Zwróciłem uwagę Sądu na fakt, iż Pan Roman Przybylak prowadzi działalność gospodarczą w formie jednoosobowego przedsiębiorstwa taksówkowego. Jedno z pomieszczeń mieszkalnych przeznaczył na użytkowe, a tym samym stawki czynszu powinny ulec zwiększeniu. W odpowiedzi na to usłyszałem od Sądu, iż taksówką po mieszkaniu nie jeździ. Gdy sprzeciwiłem się tym słowom mówiąc, iż w biurach LOT – u samoloty również nie latają, zostałem ukarany grzywną za obrazę Sądu. Innym lokatorom udowodniłem podnajem, bez mojej wiedzy i bez mojej zgody. W związku z tym miałem prawo wystąpić o ich eksmisję. Sprawa trafiła na wokandę Sądu Okręgowego w Katowicach. Podnajmujący przyznali się do tego procederu, potwierdzili to w zeznaniach liczni świadkowie, jednakże Sąd stwierdził, że skoro podnajmujący wyprowadził się(w trakcie trwania rozprawy, już po wypowiedzeniu umowy najmu), to nie istnieją przesłanki do

orzeczenia eksmisji. W trakcie rozprawy o eksmisję jednej z lokatorek, Pani Stróżyckiej zaproponowałem ugodę, na mocy której zamierzałem zrzec się wszelkich roszczeń czynszowych, wymagając jednocześnie z jej strony zgody na opróżnienie lokalu. W odpowiedzi na moją propozycję ta Pani w obecności Sądu i wszystkich uczestników rozprawy, oznajmiła, że była u Prezydenta Lutego i Pan Prezydent jej oznajmił, że nawet gdyby Seifert miał wyrok eksmisyjny, to i tak on mu mieszkania nie da, a w takim razie ona nie zgadza się na żadne polubowne rozwiązanie. Takie jest właśnie stanowisko władz orzekających i wykonawczych w stosunku do mojej osoby, jak i tego co robię: brak współpracy, jakiegokolwiek nici porozumienia, obiektywizmu i nadmierna ochrona najemcy. Czuję się wykorzystywany przez prawo i moich lokatorów. Nie mam obowiązku utrzymywania mieszkańców kamienicy, która jest moją własnością, tym bardziej, iż są w stosunku do mnie agresywni i nie potrafią ze mną współdziałać. Przykładowo Pani Pszczoła, zajmuje ponad stumetrowe mieszkanie, nigdzie nie pracuje ani też nie wykazuje żadnego zainteresowania pracą, jest w stosunku do mnie opryskliwa i wulgarna. Bardzo ciekawa jest postawa Państwa Przybylak: szkalują mnie na każdym możliwym kroku, jak tylko nadarzy się okazja, aby móc wylać trochę żółci na światło dzienne. Ci Państwo otrzymali od Gminy Katowice mieszkanie w TBS – ie. Oczywiście, po podpisaniu przeze mnie potrzebnych im dokumentów i ustaleniu wspólnie daty zdania mieszkania łącznie z odbiorem kluczy, więcej już się nie pojawili. Nie mogłem wejść do mieszkania przez bardzo długi okres. Interweniowałem u Pana Naczelnika Wydziału Lokalowego, lecz bezskutecznie, potem u Pana Prezydenta. Ponadto Pan Dąbrowski po raz kolejny wykazał akt „dobrej woli” informując mnie, iż obecnie to jest mój problem i co najwyżej mogę skierować sprawę do Sądu, a potem do komornika. Interwencja Pana Prezydenta przyniosła skutek i owszem, ale całkiem niespodziewany. Pani Przybylak wprawiała w osłupienie mnie, jak i moich pracowników, nie licząc dziennikarza „Życia na gorąco”, swoją metodą zdania mieszkania. Weszła do biura, rzuciła na biurko kopertę, w której był jeden klucz, klamka i poszarpany kawałek kartki. Stwierdziła, że oto zdaje mi mieszkanie, bo nie ma w stosunku do mnie żadnych zobowiązań, bo ona ma mieszkanie z gminy. Wyszła trzaskając drzwiami i życząc mi i mojej rodzinie wszystkiego co najgorsze na dalszej drodze życia. W tym samym dniu, pojechałem odebrać mieszkanie, a to co zobaczyłem wprawilo mnie w osłupienie: wyrwane kontakty, klamki, grzałki elektryczne z pieców, zerwana boazeria, brak armatury sanitarnej, baterii, brudno i katastroficznie, zniszczone wszystko, co nadawało się do zniszczenia. Kolejny lokator, Pan Zbigniew Jagielka, po otrzymaniu pozwu o eksmisję, wyprowadził się. Określenie to jest nieadekwatne, bo tak naprawdę, chyłkiem w tajemnicy przed całym światem, dzień po dniu wywoził swój dobytek. Doszło w końcu do wyznaczenia dnia rozprawy, na którą się nie stawił. Sąd zobligował mnie do podania nowego adresu Państwa Jagielka. I tu napotkałem na przeszkody ustawy o ochronie danych osobowych. Adresu w Wydziale Ewidencji Ludności Urzędu Miejskiego w Katowicach mi nie podadzą, bo muszą posiadać zgodę samych zainteresowanych. Aby dopełnić formalnościom, muszę złożyć wniosek z określeniem czego się domagam i odczekać co najmniej cztery tygodnie, a po upływie tego okresu usłyszeć, że Państwo Jagielka nie zgadzają się na podanie ich nowego adresu zamieszkania. Państwo Ci nie mieszkają już w Katowicach przy ulicy Matejki, jednak kluczy mi nie oddali i nie zdali mieszkania. Jak dotąd nie mam jak wejść do lokalu. Ponadto zostałem poinformowany przez innych mieszkańców kamienicy, iż Państwo Jagielka niszczyli wszystko, wrywali gniazda elektryczne, tłukli młotami po ścianach, aby wyrządzić jak największą szkodę. Przeciwno Panu Jagielka skierowałem wniosek o ściganie. Zaatakował mnie wielokrotnie, wygrażał, że zabije moją żonę, dziecko i wszystkich najbliższych. Przyznał się również do kradzieży wody jak i prądu. Wiedział, w którym momencie zniknąć „z lokalnej sceny”. Równoległe z toczącymi się postępowaniami cywilnymi, oczekiwałem na rozstrzygnięcie Naczelnego Sądu Administracyjnego w

przedmiocie skargi na uchwałę Rady Gminy Katowice z 12 lipca 1999 roku. W marcu 2000 roku, NSA, na mocy wyroku stwierdza nieważność zaskarżonej uchwały z obowiązującym prawem (sygn. akt II S A/ Ka 1621/99) Nieważność uchwały Rady Miasta narodziła kolejny problem związany z faktem, jaki czynsz obowiązuje, gdy jej brak? 12 kwietnia 2000 roku komunikatem Zarząd Miasta Katowice obwieścił, iż w związku z faktem stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miejskiej Katowice nr XIII/173/99 z dnia 12.07.1999 r., wysokość czynszu regulowanego należy naliczać według zasad przyjętych uchwałą nr XLVIII/482/97 z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie zmiany stawek czynszu regulowanego za najem lokali mieszkalnych. Treść tego komunikatu była niezgodna z prawem, gdyż przepisy ustawy o najmie wyznaczały okres obowiązywania uchwały rady gminy w ciągu 12 miesięcy od dnia jej wejścia w życie, a to oznaczało, że okres jej obowiązywania z mocy samego prawa był ograniczony. W konsekwencji wraz z upływem wskazanego okresu uchwała wygasa z mocy samego prawa. Jeśli miał pozostać czynsz z poprzedniej uchwały, a koszty utrzymania nieruchomości rok rocznie wzrastają, chociażby z powodu podwyższonych stawek podatku od nieruchomości, to wynajmujący narażony jest na kolejne starty majątkowe. Wobec takiego stanowiska władz miasta Katowic, zwróciłem się o pomoc do Rzecznika Praw Obywatelskich, który poparł moje stanowisko. Niestety nie wpłynęło to zmianę postawy naszych sfer rządzących, a ja byłem coraz bardziej zdegustowany i bezsilny. 12 stycznia 2000 roku Trybunał Konstytucyjny ogłasza tak długo oczekiwany wyrok, na mocy którego orzeka o niezgodności art. 56 ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 4 lipca 1994 roku z postanowieniami Konstytucji, dotyczącymi prawa własności. W związku z tym pojawiła się szansa na właściwe uregulowanie moich stosunków z lokatorami, zgodnie z uprawnieniami, jakie mi gwarantuje Konstytucja i prawo własności. Pojawiła się szansa, aby „ wyjść” z tego chaosu prawnego i na właściwych zasadach ustalić stawki czynszu obowiązujące moich lokatorów, bez ciągłego dopłacania przeze mnie do utrzymania nieruchomości. Wyrok T K miał zlikwidować skutki zaniżonych czynszów i pomimo przesunięcia momentu jego obowiązywania, powinien być wskazówką dla organów ustalających czynsz, zwłaszcza dla Rad Gmin, aby uwzględniły również sytuację prywatnych właścicieli, których budynki zasiedlane są lokatorami gminnymi. Jednakże Rada Gminy Katowice nadal ustalała stawki czynszu poniżej kosztów utrzymania, podkreślając w swoich wypowiedziach, iż dąży do maksymalnego pogodzenia – sprzecznych ze swej istoty – interesów różnych członków społeczności lokalnej. Według Rady Gminy stawka czynszu powinna określać warunki umożliwiające najemcom ponoszenie należnych opłat. Wydaje mi się, iż uchwały organu ustalającego stawki czynszu powinny pomóc zrozumieć niejasne przepisy ustawy, a nie dodatkowo je wzmacniać i pogłębiać. Chciałbym zapytać, a co w tej sytuacji z właścicielami nieruchomości? Dlatego też we wrześniu 2000 roku wniosłem kolejną skargę na uchwałę Rady Miasta Katowice z dnia 22 maja 2000 roku nr XXIII/307/2000 w sprawie czynszu regulowanego. NSA nie uznał moich racji i oddalił przedmiotową skargę na mocy wyroku z dnia 15 stycznia 2001 roku, sygn. akt II S A/Ka 1567/00. W międzyczasie zaskarżyłem również uchwałę Rady Miasta Katowice z dnia 21 marca 2001 roku oraz wniosłem skargę o wznowienie postępowania, dotyczącą wyroku z dnia 15.01.2001 r. Dnia 20.02.2002 r. odbyło się rozpatrzenie dwóch moich skarg przez Sędziów NSA w Gliwicach. Po pierwsze Sędziowie orzekli, iż istnieją podstawy do wznowienia postępowania, którego jednak nie będą rozpatrywać. Uzasadnili to takimi argumentami, iż obowiązywanie wyroku Trybunału Konstytucyjnego zostało przesunięte w czasie, a zaskarżona uchwała została oparta na przepisach ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z 1994 roku, która w tym czasie obowiązywała. Ponadto uchwała w sprawie stawek czynszu regulowanego z dnia 22 maja 2000 roku obecnie utraciła moc. Jednocześnie zostałem poinformowany, że szczegółowe uzasadnienie wyroku otrzymam w terminie późniejszym. Ponadto Sędziowie stwierdzili, iż nie mam interesu

prawnego w tym, aby NSA stwierdziło nieważność zarówno uchwały z dnia 22 maja 2000 roku, jak i uchwały z dnia 21 marca 2001 roku, gdyż na mocy nowej regulacji stosunku najmu mam prawo ustalać czynsz do 3% wartości odtworzeniowej. Próbowałem wytłumaczyć, iż kwestia ustalania stawek czynszu wedle przepisów nowej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów... nie jest tak oczywista. Owszem, art. 28 ust. 2 ustawy stanowi, iż do dnia 31 grudnia 2004 roku, w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, wysokość czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie czynsz regulowany, nie może przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej. Jednocześnie art. 9 ust. 3 tej ustawy limituje podwyżki czynszu. Ustawa uzależnia podwyżki czynszów od poziomu inflacji oraz wysokości czynszu jako procentu wartości odtworzeniowej. Wprawdzie nie obowiązuje już art. 56 ust. 2 ustawy z dnia 4 lipca 1994 roku, lecz skutki jakie wywołał nadal są aktualne. Odpłynęła podstawa prawna, lecz konsekwencje jej istnienia nadal narzucają mi ograniczenia. Przepis uchylonej ustawy w sprawie czynszu regulowanego został uznany za niekonstytucyjny, lecz na mocy przepisu art. 28 ust. 2 w związku z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, jego skutki (niekonstytucyjne) nadal mnie obowiązują. Obecnie stawkę czynszu mogę ustalić w ramach ograniczeń art. 9 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów, na podstawie ostatnio mnie obowiązującej uchwały, która zgodnie z wyrokiem T K jest niekonstytucyjna. Te stawki czynszu: zaniżone, poniżej kosztów utrzymania, niekonstytucyjne są moją podstawą do ustalania obowiązującego czynszu. Powracając do orzeczenia NSA, uważam, że istniały wszystkie przesłanki, aby móc stwierdzić nieważność uchwał Rady Gminy Katowice, lecz domniemam, iż NSA wydał wyrok jak najbardziej polityczny, chroniąc budżet samorządowy przed wypłatą odszkodowań za niewłaściwe ustalenie stawki czynszu regulowanego.

Wizyta w Urzędzie Miasta Katowice utwierdziła mnie w moich przekonaniach. Sprawą zainteresowała się Prokuratura, która bada powody, dla których zaskarżyłem kolejną z rzędu uchwałę Rady Gminy, sprawdza stan finansów gminnych, kwestie przydzielania mieszkań najemcom. Moja wygrana, byłaby dla Gminy Katowice problemem wielkich rozmiarów, zwłaszcza w skutkach finansowych. Tym bardziej, iż gmina nie potrafi, na podstawie swojej uchwały z dnia 21 marca 2001 roku, ustalić prawidłowej stawki czynszu w budynkach, których jest właścicielem. Każdy z administratorów owych budynków ustala inne stawki czynszu, opierając się na tych samych postanowieniach uchwały. Jest to dowód na to, iż uchwała posiada wiele zwrotów nieostrych, a przez to niezrozumiałych i pociągających wielką dowolność w ich interpretacji, co podkreślałem wielokrotnie w uzasadnieniu swojej skargi. Reasumując wszystkie wymienione okoliczności, chcę podkreślić, iż przez ten cały okres starałem się postępować zgodnie z przepisami prawa. Oczekiwałem na kolejne wyroki sądowe, które przeciągały się w czasie i powodowały stan zawieszenia, a w tym czasie lokatorzy nie płacili czynszu lub też płacili tak minimalne stawki, które nie pokrywały żadnych kosztów utrzymania nieruchomości, nawet tych najniższych, a ponadto większość z nich korzystała z ulg w postaci dodatków mieszkaniowych. A przecież okoliczność ta w świetle naszego prawa nie stanowi przesłanki do zwolnienia właścicieli nieruchomości z obowiązków utrzymania budynku w stanie technicznym dobrym, utrzymania instalacji elektrycznej, gazowej, wodno – kanalizacyjnej, itp. Jeśli właściciel nie posiada stosownych opinii rzeczoznawców, protokołów kontroli poszczególnych instalacji, Powiatowy Inspektor Budowlany nakłada na niego nakazy zapłaty, bez stosowania ulg i zwolnień. Chociażby ostatnie decyzje Powiatowego Inspektora Budowlanego nakazujące mi przeprowadzenie wszelkich możliwych kontroli istniejących instalacji. Koszt ich wykonania wynosiłby minimalnie 15.000 zł. Moje pytanie jest tej treści, skąd ja mam na to wziąć środki finansowe, gdy dochód z kamienicy w ostatnim miesiącu wyniósł 230 zł i jest to czynsz uzyskany od wszystkich lokatorów? Obecnie jest tak, iż muszę powrócić do stawki czynszu z 1997 roku, która waha się w granicach 60 groszy, stawki, która w obecnej sytuacji rynkowej jest

nieekonomiczna, niekonstytucyjna i nie pozwoli mi na zapłacenie za wywóz śmieci, co dopiero na utrzymanie budynku w stanie technicznym dobrym. Sąd Rejonowy Katowice uznał moje wypowiedzenie stawki czynszu z 1998 roku oraz stawkę czynszu w kwocie 4,40 zł za bezzasadne, niezgodne z obowiązującymi ówczesnie uchwałami. O ile mógł uznać wypowiedzenie stawki czynszu za niezgodne z prawem, to co w przypadku opłat niezależnych ode mnie, za wodę, światło, wywóz śmieci? Czy to oznacza, iż lokatorzy nie mieli obowiązku ich regulować, chociaż korzystali z mediów? Nasuwają mi się takie pytania, gdyż już raz w podobnej sytuacji Sąd orzekł na moją niekorzyść. Sprawa dotyczyła jednego z lokatorów Pana Gilewskiego, który w lokalu mieszkalnym prowadził działalność gospodarczą, a tym samym miał obowiązek płacić podwyższone stawki czynszu. Sąd uznał, że nie upomniałem go, dlatego też fakt ten nie może być podstawą do orzeczenia eksmisji. Co jednak najważniejsze, to kwestia wypowiedzenia czynszu i opłat czynszowych, dokonana jeszcze przez poprzedniego administratora, KZGM. Wypowiedzenie to nie zawierało opłat za wywóz śmieci, wodę, światło na klatce schodowej, jedynie określało zmienioną stawkę czynszu. Wiadome jest, że lokator korzystał z mediów przez cały okres zamieszkiwania w danym lokalu i miał obowiązek za nie płacić. Sąd jednak uznał, iż nie istniało po jego stronie zobowiązanie do zapłaty, gdyż wypowiedzenie nie określało stawek tych opłat. Od roku 1998 do 2002 roku nie dokonywałem żadnych zmian w podwyżkach czynszu, gdyż oczekiwałem na wyrok Trybunału Konstytucyjnego, który miał mi pozwolić w ostateczności na uregulowanie mojego stanu prawnego i faktycznego. W rzeczywistości okazało się, iż ów wyrok niczego nie zmienił, nie stanowi dla organów orzekających żadnych przesłanek do rozstrzygnięcia zgodnie z moim interesem. Nie naliczałem również stawek czynszu zgodnie z uchwałami Rady Miasta Katowice, gdyż negocjowałem ich postanowienia domagając się orzeczenia ich nieważności przez Naczelny Sąd Administracyjny. Efekt jest taki, że mogę dokonać podwyżki czynszu zgodnie z postanowieniami art. 9 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 roku od podstawy prawnej, czyli ostatnio mnie obowiązującej uchwały Rady Miasta z 1997 roku. Takie stawki czynszu są z kolei niezgodne z Konstytucją. Sytuacja byłaby inna, gdybym naliczał lokatorom stawki czynszu regulowanego zgodnie z poszczególnymi uchwałami Rady Miasta Katowice. Jednakże tego nie robiłem, gdyż je negocjowałem. Zaniedbałem tym samym formalnoprawny obowiązek pisemnego, z siedmiodniowym uprzedzeniem, powiadomienia lokatorów o zmianach stawek czynszu. Jak w takim razie mam rozumieć zapis ustawy o samorządzie gminnym, dotyczący ogłaszania przepisów gminnych? Przepisy gminne, w tym właśnie uchwały, ogłasza się przez publiczne rozplakatowanie obwieszczeń w miejscach ogólnie dostępnych lub w inny zwyczajowo przyjęty sposób. Pozwala mi to na przyjęcie, że pomimo braku osobistego powiadomienia lokatorów o zmianach stawek czynszu w drodze uchwał rady gminy, powinni oni znać ich treść. Tym bardziej, że minimalna część z nich opłacała czynsz według zmieniających się stawek. Gdyby moje wnioskowanie okazało się zasadne i zgodne z przepisami prawa, w moich kamienicach obowiązywałby czynsz kilkakrotnie wyższy niż stawka 0,60 zł, nieekonomiczna i niekonstytucyjna. Nie potrafię zrozumieć działań naszych władz ustawodawczych, jak można było uchwalić tak abstrakcyjne przepisy prawne, tak jednostronną regulację prawną, działającą tylko i wyłącznie na korzyść najemców?

Przeciwko wszystkim lokatorom wniosłem pozwy o eksmisję, które jak do tej pory nie zostały rozstrzygnięte merytorycznie. Powodów jest tysiące, z jednej strony opieszałość polskich sądów, z drugiej strony wymogi formalne ustawy o ochronie praw lokatorów... Ustawa wymaga, aby zostali wezwani do sprawy wszyscy mieszkający w danym lokalu, którzy w momencie orzeczenia eksmisji, byłiby zobowiązani do opróżnienia mieszkania. Efekt jest taki, że pozew należy skierować także przeciwko noworodkom. Kolejna ciekawa sprawa związana z pozwami o eksmisję, dotyczy faktu, iż lokatorzy nie informują mnie o zmianach liczebności ich rodzin, w związku z takimi zdarzeniami jak narodziny lub też

śmierć i jak się okazuje, po bardzo długim oczekiwaniu na wyznaczenie rozprawy przez Sąd, otrzymuję postanowienia sądowe, iż moje pozwy zostały odrzucone, gdyż osoby pozwane zmarły, a tym samym moje pismo procesowe jest bezpodmiotowe. Jedyna pozytywnie rozpatrzona sprawa o eksmisję zakończyła się 5 marca 2002 roku wyrokiem Sądu Rejonowego w Katowicach. Dotyczyła eksmisji Państwa Machajewskich z równoczesnym przyznaniem im przez Sąd prawa do mieszkania socjalnego. Zrezygnowałem ze wszelkich roszczeń czynszowych i sprawa zakończyła się bezkonfliktowo. Takie same propozycje skierowałem do innych lokatorów, lecz napotykam na ich opór i niechęć. Państwo Machajewscy otrzymali prawo do lokalu socjalnego, jednak Gmina Katowice, która jest zobowiązana do dostarczenia tego lokalu, oznajmiła mi, że nie nastąpi to tak szybko. Obecnie realizuje wyroki sądowe z 2000 roku. Zwróciłem się do Sądu Rejonowego w Katowicach z wnioskiem o ustalenie, czy Pan Prezydent Aleksander Kwaśniewski podpisując ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, działał zgodnie z Konstytucją, jako prawem najwyższym w RP? Sędziowie z kolei nie wiedzą, co z tym zrobić. Wzywają mnie do uzupełnienia różnych braków formalnych, nakazują określić, pod rygorem odrzucenia, jakim pismem procesowym jest moje pismo: czy pozwem o ustalenie, czy skargą konstytucyjną, czy też innym wnioskiem? Uważam jednak, że wszystkie te działania Sądu mają na celu odrzucenie wniosku, obojętnie, jak go nazwę. Każdemu oznaczeniu wniosku odpowiada określona treść i określone wymogi formalne, których do końca nie jestem w stanie uzupełnić albo też Sąd Rejonowy nie jest władny rozstrzygać. Z jednej strony potrafię zrozumieć Sędziów, którzy przed rozprawą przyznają mi rację, twierdzą, iż ustawa jest jednym wielkim niewypałem, lecz muszą orzekać zgodnie z prawem. W każdej z tej sytuacji zawinił ustawodawca, więc w związku z tym faktem oraz art. 77 Konstytucji mam prawo domagać się odszkodowania od Skarbu Państwa.

II. WODA, dlaczego jej brak?

Jeden z lokatorów kamienicy przy ulicy Matejki 8/ Słowackiego 53, Pan Jacek Śmietana(tak mimochodem bezrobotny i nie stroniący od alkoholu i wesołego towarzystwa) zwrócił się ze skargą na złe warunki mieszkaniowe do Pana Prezydenta Michała Luty wraz z prośbą o interwencję. Oczywiście Pan Prezydent, wypełniając swoje obowiązki zwrócił się do mnie o wyjaśnienie. Byłem tym, lekko rzecz ujmując, zaskoczony, gdyż Pan Prezydent jest bardzo dobrze zorientowany w sytuacji, a ponadto obiecał swą pomoc w rozwiązaniu narastających problemów. Dlatego, aby uniknąć tego rodzaju pytań, wyjaśniam wszystkim zainteresowanym, jak przedstawia się kwestia warunków mieszkaniowych lokatorów przedmiotowej kamienicy. Nie mają ani wody, ani gazu, ani prądu. W tym momencie lokatorzy nie mają wody, chociaż tak do końca nie jestem tego pewien. Systematycznie dokonywali kradzieży, łamiąc wszelkie zabezpieczenia, z równoczesnym obwieszczaniem całemu światu swojej krzywdy. Domnimam jednak, że dostawa wody została odcięta definitywnie przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, gdyż takie informacje zostały mi przekazane przez przedsiębiorstwo w połowie marca bieżącego roku. Dostawa wody do budynku została odcięta poprzez wymontowanie obudowy zasuwy przyłączeniowej do budynku oraz z uwagi na duży ruch uliczny zabetonowanie skrzynki ulicznej zasuwy przyłączeniowej w ulicy Matejki. Powracając jednak do początku łańcuszka zdarzeń, muszę przypomnieć moment, gdy 17 lipca 2001 roku pracownik Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Katowicach, odciął dostęp wody bieżącej na ulicy przed budynkiem od strony Matejki. RPW i K postąpiło tak drastycznie, gdyż lokatorzy dokonali samowolnego podłączenia z pominięciem licznika głównego, który został zdemontowany przez kompetentnych pracowników działających na moje zlecenie. Wszystkie

te działania odbywały się w asyście Policji. Demontaż licznika nastąpił w czerwcu 2001 roku, gdyż przedmiotowy licznik nie posiadał wymaganej przez prawo homologacji, a tym samym wskazywał złe odczyty zużycia wody. Następnie lokatorzy dokonali nielegalnego podłączenia do sieci wodno – kanalizacyjnej, a to wywołało reakcję RPW i K, na szkodę którego odbywały się wyżej opisane działania. Sprawa tym bardziej była skomplikowana, gdyż brakowało chętnych do zapłaty za jej zużycie. Pomiędzy mną, jako właścicielem danej nieruchomości, a RPW i K, jako dostawcą wody nie było umowy, która obligowałaby nas do wzajemnych świadczeń. 11 stycznia 1999 roku podpisałem przesłaną mi przez RPW i K umowę o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, lecz przedsiębiorstwo uznało ją za nieważną. Przyczyną tego było moje żądanie większych upustów za dostarczanie wody brudnej i niezdatnej do wykorzystania. Z mojej strony nastąpiło przedstawienie kontroferty, której RPW i K nie zaakceptowało i uznało umowę za nieważną. Nie łączył nas żaden stosunek prawny, z którego wynikałoby prawo domagania się przez RPW i K spełnienia żądania zapłaty za wykonaną usługę. Muszę również podkreślić, iż nigdy nie byłem przeciwny posiadaniu przez lokatorów dopływu bieżącej wody. W tym celu nawet dokonałem wymiany w całym budynku instalacji wodno – kanalizacyjnej. Nie zgadzam się jedynie płacić za wodę zamiast lokatorów, nie płacących ani czynszu, ani opłat dodatkowych. Lokatorzy kamienicy w obliczu widma życia codziennego bez wody, zmobilizowali się i zebrali wymaganą kwotę pieniężną za dostarczoną wodę. Następnie próbowali przekazać ją RPW i K, które odmówiło przyjęcia. Wówczas to interweniowali u Pana Prezydenta, za pośrednictwem którego wysłali pieniądze drogą pocztową. RPW i K pieniądze przyjęło i zaliczyło je na poczet zaległości, a mnie przysłano fakturę do zapłaty. Cała sprawa nie została pominięta przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego, który nakazał mi przywrócić dopływ bieżącej wody do kamienicy. Oczywiście nakazu tego nie byłem w stanie wypełnić, gdyż to nie ja odciąłem dopływ wody tylko RPW i K. Moje argumenty nie zostały uznane i kolejną karą była kara grzywny w wysokości 7.000 zł. Następnie tytuły wykonawcze i widmo egzekucji administracyjnej z konta bankowego. Odwołałem się do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który na mocy postanowienia z dnia 26 listopada 2001 roku umorzył postępowanie w wyżej przytoczonej kwestii. Obecnie sprawa wygląda tak, iż od każdej decyzji Powiatowego Inspektora Sanitarnego wnoszę odwołanie do wyższej instancji, ta z kolei uchyla decyzję I instancji i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia i tak po raz kolejny. Właśnie oczekuję na trzecim z rzędu rozpatrzenie tej samej sprawy przez Powiatowego Inspektora Sanitarnego. A tymczasem trwa zabawa w ciuciubabkę pomiędzy mną, RPW i K a lokatorami. Nagminnie zgłaszam RPW i K, że lokatorzy kradną wodę, za którą nie zapłacę. Wymuszałem na przedsiębiorstwie interwencje i zabezpieczenie instalacji wodno – kanalizacyjnej, a sytuacja rzeczywista ciągle była taka sama. Po odjeździe pracowników RPW i K, lokatorzy, będący w posiadaniu stosownych narzędzi, na nowo odkręcali dopływ wody. Non stop wzywana była również Policja, składane były doniesienia, zeznania, jeden z lokatorów Pan Zbigniew Jagielka oświadczył w obecności pracowników RPW i K, że i tak wodę odkręci. Jediną osobą, która w takiej sytuacji reagowała byłam ja, chociaż to nie ja, tym razem, byłem okradany tylko RPW i K nie wykazujące żadnej inicjatywy i chyba bardzo pewne, że pomimo tych wszystkich aspektów sprawy, to ja będę obciążony zapłatą. Wielokrotnie apelowałem do RPW i K o podpisanie indywidualnych umów z lokatorami, lecz odmawiali, twierdząc, że taka umowa może istnieć tylko pomiędzy nami, jako stronami. W ostateczności lokatorzy zwrócili się z wnioskiem do przedsiębiorstwa o podpisanie bezpośrednio umowy z jednych z lokatorów, jako ich przedstawicielem oraz zamontowanie na ich koszt wodomierza głównego. RPW i K zwróciło się do mnie z prośbą o wyrażenie zgody na zawarcie w/w umowy. W związku z tym zwróciłem uwagę na pewne nieścisłości, jakie wiązały się ze stanem faktycznym, a mianowicie: lokatorzy, wnioskujący o podpisanie umowy nie posiadali tytułów prawnych do zajmowanych lokali mieszkalnych.

Stosunek najmu został z nimi rozwiązany na skutek dłuższego zalegania z opłatami czynszowymi. Zapytałem, czy w takich okolicznościach, po podpisaniu z lokatorami umowy, R.P.W. i K, zobowiąże się na własny koszt usuwać awarie wodne? A ponadto, jak będą regulowane opłaty za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, gdy lokatorzy otrzymają wyroki eksmisyjne? Czy wtedy ja będę zmuszony płacić za wodę? Chciałem mieć po prostu wyjaśnione wszystkie wątpliwości, aby nie powtarzać błędów z przeszłości. Ponadto zwróciłem uwagę na osobę ich przedstawiciela, Pana Romana Przybylak. Zalegał on z płatnością czynszu, toczy się przeciwko niemu, jak i jego małżonce wiele spraw sądowych, a tak poza tym Państwo Ci wyprowadzili się w niedługim okresie po skierowaniu pisma do RPW i K. Jestem w posiadaniu materiału filmowego, w którym Pan Przybylak oznajmia, iż lokatorzy kradną wodę, ponieważ podłączyli się na „lewo”. W tym samym czasie pozostała część mieszkańców kamienicy konsekwentnie twierdzi, że pozostają bez wody, że zostali pozbawieni podstawowych praw, przysługujących człowiekowi. A w tym czasie woda leci, więc na czyi koszt? Wodociągi, po przedstawieniu im wszystkich aspektów sprawy nie wyrażają zgody na podpisanie umowy z lokatorami. Dobrze wiedzą, że nie uiszczą oni należności za jej zużycie. Jednocześnie cały czas kierują żądania pod moim adresem. Kwota jest niebagatelna, sięga powyżej 35.206,08 zł, do tego należałoby sobie doliczyć odsetki ustawowe. Sprawa trafia na drogę sądową przyspieszonego postępowania nakazowego. Walczę w obronie swojego stanowiska i interesu prawnego wnosząc sprzeciw od nakazu zapłaty. Cały czas podkreślam, iż nie istniał i nie istnieje pomiędzy mną, jako właścicielem przedmiotowego budynku, a RPW i K, jako usługodawcą, stosunek prawny będący podstawą zobowiązania. Nie istnieje pomiędzy nami umowa, na podstawie której wodociągi powinny świadczyć swoje usługi, a z samego prawa własności nie wynika po mojej stronie obowiązek regulowania opłat za dostarczaną wodę. Obowiązek taki musiałby zostać nałożony przez ustawę, czego jednak prawodawca nie uczynił. Bez znaczenia jest kwestia własności wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej za wodomierzem głównym. Stosownie do przepisów kodeksu cywilnego, zasadniczym źródłem zobowiązania jest umowa, a w naszym przypadku jej brak. Nie ma bytu prawnego koncepcja bezumownego dostarczania wody, tym bardziej, iż byłem cały czas stroną aktywną i dążyłem do podpisania indywidualnych umów z lokatorami. RPW i K nie uznawało tej zasady, dostarczało wodę, gdyż twierdziło, że z samej definicji działania tego typu przedsiębiorstwa, wynika taki obowiązek, bez względu na konieczność uwzględnienia innych okoliczności prawnych i faktycznych. Moje pytania typu: kto zapłaci za tą wodę, kwitowane były krótkim stwierdzeniem: Pan. Dnia 19 marca 2002 roku Sąd Okręgowy w Katowicach, na mocy wyroku zakończył długo trwający spór oddalając nakaz zapłaty i orzekając, iż w polskim systemie prawnym obowiązuje zasady swobody umów, a zobowiązanie do zapłaty w splocie takich okoliczności z prawa własności nie wynika i oddala żądanie zapłaty. Właśnie w taki sposób kształtowała się sprawa dostarczania wody do kamienicy, spędzając sen z powiek nie tylko lokatorom, ale również i mnie. Od 14 stycznia 2002 roku obowiązuje nowa ustawa regulująca kwestie zaopatrywania w wodę i być może będzie ona korzystniejsza zarówno dla RPW i K, jak i drugiej strony. Zezwala ona przedsiębiorstwu na zawarcie indywidualnych umów z lokatorami, jeżeli tylko zostaną spełnione wymagania prawa.

III. ELEKTRYCZNOŚĆ

Lokatorzy mają odcięty dopływ energii elektrycznej, gdyż systematycznie dokonywali jej kradzieży, stwarzając coraz większe zagrożenie pożarowe. W grudniu 2001 roku zwróciłem się do Górnośląskiego Zakładu Energetycznego w Katowicach z wnioskiem o odłączenie dopływu energii elektrycznej do części kamienicy przy ulicy Matejki 8.

Podkreśliłem, iż jako właściciel jestem zobowiązany do utrzymywania w należytym stanie instalacji elektrycznej, lecz nie posiadam środków pieniężnych na jej modernizację. Sieć elektryczna w tej części budynku jest zdewastowana, zużyta, uszkodzona i wymaga gruntownej naprawy. Jest to ponadto efekt wieloletniego zarządzania nieruchomością, a właściwie zaniedbania przez gminę instalacji technicznych w budynku. Do tego należałoby dołączyć szkody wyrządzone przez działanie zakładu górniczego, nie naprawione i ciągle pogłębiające się. Taki jest ogólny wizerunek. Budynek jest zasiedlony lokatorami gminnymi, nie płacącymi w ogóle czynszu lub ewentualnie płacącymi tak niskie stawki, które nie mają pokrycia w żadnej z uchwał Rady Miasta Katowice, no może z 1997 roku.

Podnosiłem, iż nie mam zamiaru ponosić odpowiedzialności za wypadki losowe, których przyczyną może być niesprawną instalacją. Samo zagrożenie zwiększali lokatorzy. Wszyscy ogrzewali mieszkania prądem, bezpieczniki, jak i piony główne przegrzewały się, pobór mocy przez każdego z nich przewyższał przyznany przydział. Odpowiedź zakładu energetycznego była oczywiście negatywna. Zażądano ode mnie przedstawienia stosownej dokumentacji potwierdzającej zły stan sieci elektrycznej, ewentualnie opinii biegłego rzeczoznawcy. Pełnomocnicy zakładu energetycznego poinformowali mnie, że: „jakikolwiek zatargi pomiędzy mną jako właścicielem, a mieszkańcami kamienicy nie są relewantne w przedmiotowej sprawie” W ten oto sposób zostałem zobligowany do skierowania kolejnego pisma do Energetyki. Uznałem, iż *stricto formalnie* przepis nakłada na mnie obowiązki, lecz podkreślałem całokształt okoliczności konkretnej sprawy. W obowiązującym prawie polskim istnieje instytucja tzw. klauzul generalnych, których zadaniem jest łagodzenie rygoryzmu przepisów prawnych i na nie też się powoływałem. Wielokrotnie udowodniłem lokatorom kradzież prądu o czym informowałem zakład energetyczny. W momencie, gdy wyłączona została sieć wewnętrzna, lokatorzy w miejsce bezpieczników nożowych wsadzali kable. Więc ta metoda przeciwdziałania nielegalnemu poborowi energii nie zdała egzaminu.

Powołanie rzeczoznawcy zostało zrzuczone na mnie, a to, jak każdemu wiadomo, wiąże się z kolejnymi wysokimi kwotami pieniężnymi. Nieistotne było to, że informowałem zakład energetyczny, iż nie posiadam środków pieniężnych na naprawę instalacji, a co dopiero na powołanie rzeczoznawcy. Zwróciłem się więc do energetyki o oddelegowanie uprawnionego pracownika, który byłby kompetentny sprawdzić i ocenić stan instalacji, a tym samym zakończyć tą sprawę jak najszybciej? Powoływałem się przy okazji na okoliczność podobnej sytuacji dotyczącej również mojego budynku, *de facto* części przedmiotowego budynku tylko, że położonego przy ulicy Słowackiego 53. Wówczas to zakład energetyczny współpracował ze mną. Na mój ustny wniosek została odłączona dostawa prądu, poprzedzona dobrowolną kontrolą przez pracowników energetyki, stanu technicznego instalacji. Moje prośby o odłączenie dostaw energii były systematycznie lekceważone, ewentualnie pracownicy zakładu radzili mi, jak przeciwdziałać kradzieżom dokonywanym przez lokatorów. Między innymi nakazano mi wyłączyć instalację wewnętrzną oraz zaspawać skrzynkę, w której znajduje się tablica rozdzielcza. Następnie został założony ogranicznik w liczniku do 500 Wat, który został splądrowany przez lokatorów w ciągu dwóch dni. Żadne zabezpieczenie nie stanowiło dla nich przeszkody, szybko radzili sobie z niedogodnościami. Ponadto lokatorzy z części kamienicy przy ulicy Słowackiego 53 znaleźli sposób na zaopatrzenie się w energię elektryczną. Dokonali tego przeciągając kabel po elewacji zewnętrznej budynku, przez strych z drugiej części kamienicy przy ulicy Matejki 8. Moje ciągłe apelacje o odłączenie dostaw energii elektrycznej i ciągła wymiana korespondencji z zakładem energetycznym, wywołały oczekiwaną reakcję, ale jakże zaskakującą w skutkach. Dyrektor GZE wysłał ekipę elektryków i podobno Policję, którzy zgodnie oświadczyli, że żadna kradzież nie ma miejsca, a kabel jest niewidoczny. Zostałem oskarżony o celowe wprowadzanie w błąd i narażanie zakładu energetycznego na niepotrzebne koszty. Ponadto Pan Dyrektor A. Jasny poinformował mnie, że w tym celu zbiera dowody i ma zamiar przedstawić je na Policji z

oskarżeniem za składanie fałszywych doniesień. Jak się dowiedziałem, to nie złodzieje byli problemem, tylko ja, bo zgłaszałem kradzieże, a zakład energetyczny nie wiedział, co z tym fantem zrobić. Chociaż znane były nazwiska złodziei, Energetyka nie potrafiła wykazać w Sądzie ilości skradzionej energii i w związku z tym nie dochodziła swoich roszczeń. Traktowany byłem jak intruz, który zakłóca święty spokój pracowników, bo wymusza na nich jakieś działania. Po prostu lokatorzy kradli za przyzwoleniem zakładu energetycznego, bo przecież to zakład był okradany, a pensję pracownicy zawsze otrzymają. W przeciwieństwie do mnie, bo to ja pokrywam wszelkie koszty utrzymania swojej własności i nie mogę pozwolić, aby mnie okradano. Tym bardziej, że lokatorzy nie płacą ani czynszu, ani za media. Cała ta sprawa osiągnęła stan kulminacji: lokatorzy non stop łamali zabezpieczenia, kradli, zakład energetyczny nie reagował, twierdząc, iż w moim interesie leży naprawa instalacji i wtedy zniknie problem. Nie ważne były moje argumenty, że nie posiadam na to żadnych środków, że lokatorzy kradną, eksploatują instalację ponad dopuszczalne normy, przyczyniając się do zwiększenia zagrożenia pożarowego. W końcu w połowie stycznia bieżącego roku, w asyście pracowników zakładu energetycznego oraz Policji, doszło do kolejnego wyłączenia bezpieczników w obwodzie administracyjnym budynku przy ulicy Matejki 8, a tym samym również zgasło światło od strony Słowackiego 53. Została odcięta ostatecznie dostawa energii elektrycznej do kamienicy. Jak wskazują zdobyte przeze mnie informacje, dla lokatorów brak prądu nie stanowi większego problemu, bo jak to mówi przysłowie: „Polak potrafi”, w końcu po godzinie 18 włączane są latarnie uliczne.

IV. GAZ

Ta sprawa jest najbardziej oczywista i najmniej skomplikowana. W budynku znajduje się sprawna instalacja gazowa, jednakże lokatorzy nigdy nie złożyli wniosków do zakładu gazowniczego o przyłączenie instalacji do mieszkań. Ta kwestia ode mnie nie zależy, ze swej strony dopełniłem obowiązku: wymienilem instalację na nową oraz poinformowałem lokatorów, jak powinni dalej postąpić.

Właściciel Jerzy Seifert