

Sygn. akt I C 11/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2016 roku

Sąd Rejonowy Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Zachorowska

Protokolant: Sylwia Pordzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 sierpnia 2016 roku

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa

1. ustala, że pomiędzy A. M. i Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w G. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) nawiązany na podstawie umowy nr (...) z dnia 1 września 2009 roku;
2. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz powódki A. M. kwotę 265 zł (dwieście sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Joanna Zachorowska

Sygn. akt I C 11/16

## UZASADNIENIE

A. M. wniosła o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) na podstawie wiążącej ją z pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w G. umowy najmu numer (...) z dnia 1 września 2009 roku z tej przyczyny, że złożone przez pozwaną wypowiedzenie umowy nie odniosło skutku w postaci jej rozwiązania. Nadto powódka zażądała zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na wstępie powódka, wyjaśniając istnienie po jej stronie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa wskazała, że pozwana dążyła do rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego, w którym powódka stale i nieprzerwanie zamieszkuje. Obecnie pozwana przyjmując za wiążący skutek w postaci wypowiedzenia powódce umowy najmu, dąży do jej eksmisji z lokalu. Powódka wyjaśniła, że do rozwiązania umowy najmu nie mogło dojść przede wszystkim z tej przyczyny, że pozwana w żaden sposób nie wykazała, że czynsz opisany w umowie jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu (§ 12 pkt 5 umowy). Co więcej, nabyty przez powódkę lokal, który miałby zdaniem pozwanej zaspokoić potrzeby mieszkaniowe powódki, nie spełniał warunków określonych w art. 2 pkt 6 ustawy

o ochronie praw lokatorów (...), w szczególności co do powierzchni, która winna przypadać na członka gospodarstwa domowego (powierzchnia pokoi w nabytym przez powódkę lokalu wynosi 15,20 m<sup>2</sup>, a dodatkowo lokal ten jest stale zamieszkiwany przez jego drugiego współwłaściciela).

W odpowiedzi na pozew Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, że powódka zajmuje lokal mieszkalny położony przy ulicy (...) na podstawie zawartej umowy najmu. Umowa ta została jednak powódce wypowiedziana w związku z nabyciem przez nią na współwłasność innego lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...). Pozwana skutecznie wypowiedziała powódce najem lokalu przy ulicy (...), swoje oświadczenie

o wypowiedzeniu opierając na dyspozycji przepisu art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Na podstawie umowy najmu łączącej powódkę z pozwaną, powódka zajmowała lokal o powierzchni 54,59 m<sup>2</sup>, którego wartość odtworzeniowa wynosiła ponad 152 000 zł przy przyjęciu, że koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wynosił w 2014 roku w G. co najmniej 2 800 zł. Umowa najmu łącząca strony obciążała powódkę opłatą na rzecz pozwanej w kwocie 452,26 zł miesięcznie, co stanowiło nie czynsz najmu, ale zaliczki na opłaty za korzystanie z centralnego ogrzewania, zimnej wody oraz wywóz śmieci. Faktycznie więc koszt najmu, bez usług firm zewnętrznych, wynosił 241,28 zł miesięcznie (2 895,36 zł rocznie) i był zdecydowanie niższy niż wartość określona w art. 11 ust. 3 pkt 2 wskazanej na wstępie ustawy. Ponadto, wypowiedzenie najmu dokonane przez pozwaną nie naruszało przepisu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, albowiem łączna powierzchnia pokoi w lokalu mieszkalnym nabytym przez powódkę wynosi 22,4 m<sup>2</sup>, a nadto wyposażona jest w przedpokój, kuchnię i łazienkę. Skoro wskazany przepis odsyła do łącznej powierzchni pokoi, a nie ich powierzchni użytkowej, brak jest podstaw, by powierzchnię tę ograniczać.

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2016 roku powódka zakwestionowała wyliczenia wartości odtworzeniowej lokalu przy ulicy (...) dokonane przez pozwaną jako nieoparte żadnymi dowodami.

Na rozprawie w dniu 3 czerwca 2016 roku pełnomocnik powódki wskazał, że w 2014 roku czynsz najmu lokalu położonego przy ulicy (...) wynosił 616,42 zł i wypowiedzenie umowy będące przedmiotem badania w niniejszej sprawie było jedynym złożonym powódce.

W piśmie z dnia 9 czerwca 2016 roku pozwana wskazała, że wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) na IV kwartał 2014 roku i I kwartał 2015 roku wynosiła 3 658 zł.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...).

/okoliczności bezsporne/

W dniu 1 września 2009 roku spółdzielnia zawarła z A. M. umowę najmu tegoż lokalu o powierzchni użytkowej 54,59 m<sup>2</sup>. Najemczynie zamieszkała tam wraz z małoletnią córką M.. Zapis § 12 ust. 5 umowy przewidywał, że właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

/dowody: umowa najmu z dnia 1 września 2009 roku (k. 27 – 30)/

W dniu 10 grudnia 2014 roku A. M. nabyła na współwłasność wraz

z K. T. lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...), składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni  
32,30 m<sup>2</sup>.

/dowód: akt notarialny – umowa sprzedaży z dnia 10 grudnia 2014 roku (k. 18 – 20), dokumentacja zdjęciowa (k. 57 – 58)/

W dniu 29 grudnia 2014 roku, wobec powzięcia przez spółdzielnię wiadomości o nabyciu przez A. M. innego lokalu mieszkalnego i możliwości zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych poza zasobami spółdzielni, spółdzielnia wypowiedziała umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2015 roku. Jako prawną podstawę wypowiedzenia spółdzielnia wskazała dyspozycję przepisu art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wezwała A. M. do zwrotu mieszkania.

/dowody: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 29 grudnia 2014 roku (k. 21), pismo powódki z dnia 16 września 2015 roku (k. 16), pismo pozwanej z dnia 25 września 2015 roku (k. 17)/

Lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) zlokalizowany jest na poddaszu budynku. Łączna powierzchnia użytkowa pokoi znajdujących się w lokalu wynosi 16,13 m<sup>2</sup> (liczonej według normy PN-70/B- (...)) lub 15,20 m<sup>2</sup> (liczonej według normy PN-ISO 9836:1997). Ich powierzchnia liczona po obrysie ścian wynosi 22,40 m<sup>2</sup>.

Na stałe w lokalu przy ulicy (...) zamieszkuje babcia A. M.. Współwłaściciel K. T. mieszka tam czasowo. A. M. do lokalu nie przeprowadziła się. Opłaty za zajmowanie lokalu ponoszone są przez babcię A. M., natomiast K. T. spłaca zaciągnięty na zakup lokalu kredyt. Lokal jest ogrzewany piecem na drewno – w lokalu nie ma przyłącza centralnego ogrzewania. Doprowadzona jest instalacja wodno – kanalizacyjna i elektryczna. Woda w lokalu ogrzewana jest w 20 litrowym bojlerze. Lokal został zakupiony przez współwłaścicieli w celu jego wynajęcia na rynku komercyjnym.

Lokal przy ulicy (...) składa się z 3 pokoi, w których stale zamieszkuje A. M. wraz ze swoją 10 – letnią córką. Mieszkanie jest zaopatrzone w instalację centralnego ogrzewania, gazu, elektryczną i wodno – kanalizacyjną.

/dowody: pismo z dnia 14 stycznia 2015 roku (k. 22), rzut lokalu (k. 23 – 26, 42), dokumentacja zdjęciowa (k. 57 – 58)/

Począwszy od miesiąca kwietnia 2014 roku opłaty związane z zajmowaniem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) wynosiły 616,42 zł, w tym zaliczka na wodę była równa 89,12 zł, opłata za energię elektryczną 10,69 zł, wywóz nieczystości 16,38 zł, a należność za energię cieplną 180,69 zł. Łącznie należność za opłaty niezależne od właściciela wynosiły 296,88 zł miesięcznie.

/dowód: wyliczenie spółdzielni mieszkaniowej z dnia 12 marca 2014 roku (k. 70)/

W IV kwartale 2014 roku wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...), z wyłączeniem miasta K., wyniósł 3 658 zł/m<sup>2</sup>.

/dowód: obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 30 września 2014 roku (k. 74)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo jako bezsporny, w pozostałym zakresie ustalenia te czyniąc na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, których autentyczności nie podważała żadna ze stron postępowania, a i Sąd nie znalazł podstawy, by czynić to z urzędu. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka powołanego przez stronę powodową oraz zeznaniom powódki, które korelowały z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Sąd pominął dowód z zeznań pozwanej wobec zrzeczenia się tego przesłuchania przez nią.

## **Sąd zważył, co następuje**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią przepisu art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Pojęcie interesu prawnego jest interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej. Uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz tego, czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 roku, II CK 387/02). Istnienie interesu prawnego po stronie powoda jest warunkiem sine qua non uwzględnienia powództwa. Przesłanką niezbędną dla uwzględnienia roszczenia jest również istnienie niepewności co do tego stosunku prawnego lub prawa.

A. M. domagała się w pozwie ustalenia, że pomiędzy nią a pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w G. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), gdyż pozwana wezwała ją do jego wydania twierdząc, że na skutek dokonanej wypowiedzenia umowy najmu powódka zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Sąd uznał, że niniejszy proces był powódce niezbędny w celu zapewnienia jej ochrony prawnej.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powódkę i pozwaną nadal łączy stosunek najmu lokalu zajmowanego przez A. M..

Pozwana dokonując wypowiedzenia umowy najmu opierała swoje działanie na dyspozycji przepisu art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U.

z 2014 roku, poz. 150). Z uzasadnienie wypowiedzenia wynikało, że dotyczy ono konkretnie dyspozycji wynikającej z ust. 3 pkt 2 wskazanego artykułu, recypowanej wprost do treści umowy najmu łączącej powódkę z pozwaną.

Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu

z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

3 % wartość odtworzeniowa lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) w skali roku na dzień wypowiedzenia umowy wynosiła 5990,70 zł ( $3 \times 658 \text{ zł/m}^2 \times 54,59 \text{ m}^2 \times 3\%$ ). Jak wynikało z przedłożonego przez powódkę rozliczenia miesięcznych opłat związanych z zajmowaniem tego lokalu, ich łączna suma wynosiła 616,42 zł. Wśród nich znajdowała się jednak należność za energię ciepłą, energię elektryczną, wodę i wywóz nieczystości, co dawało łącznie kwotę 296,88 zł. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.p.l. ilekroć w ustawie jest mowa o opłatach niezależnych od właściciela, należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Zdaniem Sądu opłat tych nie należy wliczać do wartości czynszu, który pobierany jest za oddanie rzeczy do użytkowania.

Czysty substrat czynszu wynosił zatem 319,54 zł ( $616,42 - 296,88$ ) w skali miesiąca oraz 3834,48 zł w skali roku. Co za tym idzie - stawka czynszowa była niższa aniżeli 3 % wartości odtworzeniowej lokalu zajmowanego przez powódkę. W konsekwencji wypowiedzenie dokonane przez pozwaną spełniło pierwszą z przesłanek uregulowanych w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...).

Z treści przytoczonego powyżej przepisu art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy wynika dodatkowo, że stosunek najmu może zostać wypowiedziany osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może tego lokalu używać, jeżeli spełnia on warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

Okoliczność, iż powódka posiada tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości wynikał wprost z przedłożonej przez nią umowy nabycia lokalu położonego w G. przy ulicy (...). Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że nabyty przez powódkę lokal stanowi przedmiot współwłasności jej oraz osoby trzeciej.

Sąd ustalił jednak, że lokal przy ulicy (...) nie spełniał warunków przewidzianych dla lokalu zamiennego w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Zgodnie z jego treścią przez lokal zamienny należy rozumieć lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

Powódka prowadzi wspólne gospodarstwo domowe z małoletnią córką. Łączna powierzchnia pokoi znajdujących się w lokalu zamiennym, z którego powódka wraz z córką mogłyby korzystać, winna wynosić co najmniej 20 m<sup>2</sup>. Tymczasem, powierzchnia użytkowa pokoi w lokalu przy ulicy (...) wynosi łącznie 16,13 m<sup>2</sup> (liczonej według normy PN-70/B-02365) lub 15,20 m<sup>2</sup> (liczonej według normy PN-ISO 9836:1997). Zdaniem Sądu przy obmiarze powierzchni pokoi zapisanym w art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l. należy stosować zasadę obliczania obmiaru powierzchni użytkowej z art. 2 ust. 2 u.o.p.l. W myśl tego przepisu powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie. Lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych ludzi winien zapewnić komfort bytowania w odpowiednich warunkach przestrzennych. Trudno więc uznawać za lokal spełniający te oczekiwania pomieszczenia znajdujące się na poddaszu bez zachowanej odpowiedniej wysokości umożliwiającej zwykle czynności życiowe.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało także, że lokal przy ulicy (...) nie jest wyposażony w takie urządzenia techniczne, w jakie jest wyposażony aktualnie zajmowany przez powódkę lokal przy ulicy (...). W lokalu przy ulicy (...), w przeciwieństwie do lokalu przy ulicy (...), brak jest przyłącza centralnego ogrzewania i gazu. W konsekwencji, lokal ten

– z technicznego punktu widzenia – nie odpowiadał standardom lokalu aktualnie zajmowanego przez powódkę.

Reasumując: wypowiedzenie dokonane przez pozwaną w oparciu

o dyspozycję przepisu art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów nie mogło odnieść oczekiwanego skutku. Powódkę i pozwaną nadal łączy stosunek najmu lokalu mieszkalnego nawiązany na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1 września 2009 roku.

O kosztach procesu orzeczono z mocy przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu w wysokości 68 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika powódki w kwocie 180 zł.

SSR Joanna Zachorowska