

Sygn. akt I C 232/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: staż. Paweł Prusiński

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2018 roku w Łodzi

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko Gminie Ł. – Zarządowi Lokali Miejskich

o ustalenie:

1. oddała powództwo;
2. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu pozwanemu;
3. nieuiszczone koszty sądowe przejmuje na rachunek skarbu Państwa;
4. przyznaje r. pr. Z. S. wynagrodzenie w kwocie 332,10 złotych (trzysta trzydzieści dwa 10/100) obejmującej należny podatek VAT, tytułem udzielonej powódce pomocy prawnej z urzędu i nakazuje wypłacić tę kwotę ze Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi.

Sygn. akt I C 232/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 marca 2015 roku K. S. wniosła o nakazanie pozwanej Gminie Miejskiej Ł. przyznania dla powódki lokalu zamiennego, w miejsce dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w Ł. na podstawie zawartej umowy najmu. W uzasadnieniu powódka podniosła, że lokal znajduje się w złym stanie technicznym – nie posiada ubikacji ani łazienki i panuje w nim wilgoć, w konsekwencji czego ulega on zagrzybieniu. Mimo przeprowadzonego remontu stan lokalu poprawił się jedynie nieznacznie. Powódka wniosła o zezwolenie na wydzielenie w ramach lokalu ubikacji i prysznic, jednak ze względu na brak dostatecznej wentylacji uzyskała ona odpowiedź odmowną. W ocenie powódki zamieszkiwany przez nią lokal nie spełnia wymogów definicji lokalu mieszkalnego, w związku z czym zasadne jest jej żądanie przyznania lokalu zamiennego. Wniosła ona również o zwolnienie jej od kosztów sądowych i wyznaczenie pełnomocnika z urzędu do reprezentowania jej w przedmiotowej sprawie.

/pozew k. 3 – 10/

Postanowieniem z dnia 20 marca 2015 roku powódka została zwolniona od kosztów sądowych w całości, przyznano jej również pełnomocnika z urzędu w osobie radcy prawnego.

/postanowienie k. 21/

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego Miasta Ł. wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazał, że wbrew twierdzeniom powódki stan techniczny lokalu jest dostateczny. Jakikolwiek obniżenia standardu lokalu nie wynikają z zaniedbań pozwanego, ale z możliwości zagospodarowania już ponad stuletniego budynku. Natomiast zagrzybienie mieszkania i problemy z utrzymaniem ciepła wynikają jedynie z niewłaściwego sposobu eksploatacji lokalu przez powódkę.

/odpowiedź na pozew k. 29-30/

W piśmie procesowym wniesionym 15 maja 2015 roku pełnomocnik powódki zakwestionował stanowisko pozwanego. Pełnomocnik potrzymał stanowisko swojej mocodawczyni, jednocześnie kwestionując rzetelność przeprowadzanych przez pracowników pozwanego oględzin lokalu.

/pismo procesowe k. 47-49/

Do zamknięcia rozprawy strony pozostały przy swoich stanowiskach.

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

30 października 1979 roku K. S. zawarła z Gminą Miejską Ł. umowę najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w Ł., przy ulicy (...), lokal nr (...).

/pozew k. 3-10 – bezsporne/

Przedmiotowy lokal mieszkalny znajduje się w budynku wybudowanym na przełomie XIX i XX wieku, wpisanym do rejestru zabytków. Jest to mieszkanie jednopokojowe, z funkcjonalnie wydzieloną kuchnią. Lokal został wyposażony w podstawowym zakresie, ma także dostęp do piwnicy. Ze względu na złą wentylację pomieszczenia panuje w nim duża wilgotność powietrza, tworząc podłoże do rozwijania się pleśni. System wentylacyjny oraz izolacja budynku wymagają naprawy w celu zabezpieczenia mieszkania przed gromadzeniem się wilgoci. Lokal spełnia jednak podstawowe standardy techniczne i kwalifikuje się do zamieszkania.

/opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa G. T. z 8.08.2016 k. 279 – 286, opinia uzupełniająca k. 419-423/

W lokalu występuje wiele ognisk grzybów, zarówno pleśni jak i innych gatunków, typowych dla pomieszczeń mieszkalnych. Drewniana podłoga lokalu została w znacznym stopniu zniszczona przez grzyby. Wskutek niskiej jakościowo izolacji budynku w okresie jesienno-zimowym dochodzi do przemarzania takich miejsc, jak okolice okien czy łączenia ścian zewnętrznych budynku.

/opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i mykologii budowlanej G. K. k. 362 -384/

Powódka leczy się alergologicznie i uznała stan lokalu za niebezpieczny dla jej zdrowia. W jej opinii za pojawianie się pleśni w mieszkaniu odpowiedzialność ponosił pozwany. Zawniosowała ona o zamianę obecnie zajmowanego przez nią lokalu na inny, o wyższym standardzie technicznym. Po dokonanej 6 września 2007 roku wizji lokalnej Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie przychylił się do wniosku powódki, zaproponował natomiast remont poszczególnych elementów lokalu. Powódka w odpowiedzi zakwestionowała propozycję, stwierdzając że oferowany zakres remontu jest nieadekwatny do rzeczywistego stanu zamieszkiwanego przez nią lokalu. W okresie 2005 – 2013 strony pozostawały w stałym kontakcie korespondencyjnym, w szczególności przez koordynację pomniejszych działań remontowych w przedmiotowym lokalu. Nie udało się natomiast dojść do porozumienia w kwestii odpowiedzialności za problemy związane z zawilgotnieniem mieszkania.

/dokumentacja lokalu dołączona do akt sprawy – w szczególności pisma z 12.09.2007, 10.10.2007 22.10.2007, 25.10.2007, 28.11.2007, 1.09.2008, 9.09.2010, 4.12.2013/

Na przełomie lipca i sierpnia 2008 roku w lokalu dokonano remontu generalnego. W jego zakresie poprawiono izolację termiczną mieszkania, wymieniono okna oraz piec grzewczy czy dokonano drobniejszych napraw stolarskich. Oczyszczono także powierzchnie z zagrzybnienia, jednak po miesiącu pleśń pojawiła się na nowo.

/dziennik budowy k. 57, protokół odbioru robót k. 58, zeznania świadka M. M. k. 261-263, zeznania świadka J. S. k. 265-267/

Dnia 12 stycznia 2015 roku pozwany otrzymał wezwanie przedsądowe sporządzone przez pełnomocnika powódki. Pełnomocnik podniósł, że zły stan techniczny lokalu wywiera negatywny wpływ na stan zdrowia powódki i stanowi dla niej bezpośrednie zagrożenie zdrowia. Wezwał on pozwanego do przyznania powódce lokalu zamiennego w terminie 30 dni od otrzymania wezwania. W odpowiedzi pozwany odmówił przyznania lokalu, stwierdzając brak spełnienia ustawowych przesłanek do spełnienia takiego żądania.

/pismo z dnia 6.01.2015 k.88-89, odpowiedź k.91/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt materiału dowodowego przedstawionego przez strony w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Zebrane w aktach sprawy dokumenty Sąd uznał za wiarygodne w całości. Zeznania świadków M. M., D. W. i J. S. również zostały uznane jako pełnowartościowe źródło dowodowe.

Sąd zdecydował się uwzględnić wniosek strony powodowej i dopuścić dowód z opinii biegłych z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości oraz z zakresu mykologii budowlanej. Wydane opinie zostały uznane przez Sąd za rzetelne i obiektywne, sporządzone zgodnie z aktualnym stanem technologii i wiedzy specjalistycznej. Sąd przyjął zawarte w nich wnioski za zgodne z rzeczywistym stanem przedmiotowej sprawy. Opinia biegłego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości została zakwestionowana przez stronę pozwaną. Sąd dopuścił dowód z opinii uzupełniającej i wyjaśnień ustnych biegłego. Po uzupełnieniu i wyjaśnieniu wątpliwości dotyczących rzeczony opinii strony nie wniosły o powołanie dalszych biegłych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Zasady przyznawania lokalu zamiennego w dacie wytoczenia powództwa reguluje art. 10 ustawy z dnia 6 grudnia 2013 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy m zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150), zgodnie z którym, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Lokal zamienny gwarantuje właściciel w przypadku, kiedy przeprowadza pracę remontowe w lokalu zajmowanym przez najemcę.

Zgodnie z treścią przytoczonego przepisu, przyznanie lokalu zamiennego uzależnione jest od przeprowadzenia przez właściciela czynności remontowych. Ustawa ta nie zawiera regulacji umożliwiających przyznanie lokalu zamiennego na żądanie najemcy. Jak wynika z przedstawionej przez strony dokumentacji, pozwany prawidłowo realizuje swój obowiązek przeprowadzania niezbędnych napraw bez potrzeby przenoszenia najemczyni do innego lokalu. Sąd przychylił się do stanowiska pozwanego, zgodnie z którym ulepszenia, których oczekuje powódka są niemożliwe do przeprowadzenia. Należy zwrócić uwagę na to, że rzeczony budynek ma już ponad sto lat i posiada status zabytku. Inwazyjne prace remontowe wiążą się z ryzykiem naruszenia integralności i stabilności budowli, co może skutkować uszkodzeniem całego budynku.

Sąd zwraca również uwagę na okoliczność, że powódka domaga się zmiany mieszkania na stałe poprzez przyznanie jej lokalu zamiennego. Jak wynika z przytaczanego już art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, lokal zamienny ma charakter tymczasowy. Przyznawany jest, gdy należy wykonać naprawę, której nie można przeprowadzić w ciągu kilku godzin, ewentualnie kilku dni, lecz do jej dokonania potrzeba przynajmniej kilkunastu dni, w trakcie których zwykle korzystanie z lokalu jest niemożliwe (art. 10 [w:] Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, Red. Konrad Osajda, [Legalis] 2018). Maksymalny okres

zamieszkiwania w mieszkaniu o charakterze zamiennym to rok – w przypadku dłuższego okresu remontu właściciel obowiązany jest do wypowiedzenia umowy najmu (art. 11 ust. 2 pkt 4). Ze stanowiska przedstawionego przez stronę powodową jednoznacznie wynika, że nie oczekuje ona zagwarantowania lokalu zamiennego w celu przeprowadzenia prac remontowych, ale permanentnej zmiany przedmiotu zawartej umowy najmu poprzez przyznanie innego lokalu mieszkaniowego. W takim stanie faktycznym nie mają zastosowania przepisy przytoczonej ustawy.

Dokładne zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ł. reguluje także Uchwała Rady Miejskiej w Ł. z dnia 29 czerwca 2012, nr XLIV/827/12. Zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 uchwały lokale zamienne przeznaczają się w pierwszej kolejności dla osób podlegających przekwaterowaniu z budynków przeznaczonych do rozbiórki, remontu czy modernizacji. Jak wykazał pozwany, w przedmiotowym sporze taka sytuacja nie zachodzi. Powódka powołuje się na zły stan techniczny mieszkania, jednakże z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa jednoznacznie wynika, że lokal nadaje się do zamieszkania. Pozwany nie ma zatem podstaw prawnych do przyznania powódce lokalu zamiennego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył jej kosztami postępowania z uwagi na jej trudną sytuację mieszkaniową i charakter niniejszej sprawy. Nieuiszczone koszty sądowe przejęte zostały na rachunek Skarbu Państwa (powódka korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych).

Na podstawie § 13 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2016 r. poz. 1715) Sąd przyznał pełnomocnikowi powódki wynagrodzenie w wysokości 332,10 zł (trzysta trzydzieści dwa złote i dziesięć groszy) i nakazał wypłacić tę kwotę ze Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi.