

*Sygn. akt II Ca 466/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 listopada 2013 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. K.**

przeciwko **Gminie W.**

**o obniżenie czynszu**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 25 marca 2013 r., sygn. akt I C 230/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że ustala, iż od dnia 15 listopada 2010r. do czasu usunięcia przez pozwaną Gminę W. przyczyn zawilgocenia lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) stawka czynszu za ten lokal obniżona przez stronę pozwaną podlega dalszemu obniżeniu o 7 procent;

II. oddala dalej idącą apelację;

III. przyznaje adw. M. O. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 369 zł, zawierającą podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

*Sygn.akt II Ca 466/ 13*

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Wałbrzychu oddalił powództwo H. K. przeciwko Gminie W. o obniżenie czynszu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 maja 2001 r. powódka zawarła ze stroną pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 72,69 m<sup>2</sup>. W umowie tej strony określiły wzajemne prawa i obowiązki. W § 7

umowy postanowiono, że zmiany wysokości czynszu oraz opłat dodatkowych nie wymagają zmiany zawartej umowy, Wynajmujący jest jednak zobowiązany do poinformowania o zmianie tych opłat na piśmie.

Powódka otrzymała powyższy lokal wybiałkowany, okna w nim były otwarte, nie czuła zapachu wilgoci. Wilgoć na ścianach pojawiła się po dwóch tygodniach od zamieszkania powódki w przedmiotowym lokalu. Najpierw wilgoć pojawiła się w jednym pokoju na ścianie od dołu do góry, później widoczna była również w dwóch kolejnych pokojach pod oknami w miejscu, gdzie zamontowane są grzejniki. Po pół roku od zamieszkania powódka starała się o zmianę mieszkania. O pojawiającej się w mieszkaniu wilgoci jak i potrzebie przeprowadzenia prac remontowych całego budynku, w tym remontu klatki schodowej zgłaszała do (...). W dniu 20 sierpnia 2001 r. poinformowano powódkę, że zamontowano urządzenie do suszenia pomieszczeń, które miało osuszać ściany w dwóch pokojach. Po dokonanej w dniu 7 kwietnia 2004 r. wizji lokalu mieszkalnego powódki stwierdzono, że zawilgocenie narożnika pokoju w jego dolnej części może następować na skutek czynników zewnętrznych – zastoijnego zatrzymania wód opadowych i podciąganiem jej przez nie izolowany fundament kamienny budynku w tym miejscu. Wykonana wokół budynku opaska betonowa odspoila się na styku z fundamentem. Doraźne działania zabezpieczające przewidywały podsypanie miejsc zalegania wód opadowych i uszczelnienia opaski betonowej. Rozwiązaniem zaś ostatecznym jest wykonanie ciężkiej izolacji pionowej fundamentów i poziomej ścian i wiąże się ze znacznymi nakładami finansowymi. W kwestii remontu całego budynku powódka była informowana w poszczególnych latach począwszy od pojawienia się wilgoci, iż prace remontowe zostaną ujęte do planu potrzeb remontowych na przyszłe lata.

W 2009 r. ze względu na występowanie wad obniżających wartość użytkową lokalu powódka nabyła prawo do 7% zniżki od stawki bazowej czynszu. Ze zniżki tej powódka korzystała do dnia dzisiejszego.

W 2006 r. stan techniczny budynku przy ul. (...) na skutek wykonanego przeglądu budynku oceniono jako średni. Zawilgocenie lokalu mieszkalnego zgłaszał również D. P. zajmujący lokal przy ul. (...). Korzysta on w związku z tym również z 7% obniżki stawki bazowej czynszu. Wskutek przeprowadzonej w jego lokalu wizji stwierdzono w dniu 5 stycznia 2012 r., że wyczuwalna jest bardzo duża wilgotność powietrza, zaś w dniu 18 marca 2010 r. stwierdzono, że przyczyną zawilgocenia oraz zagrzybienia ścian jest niedostateczna izolacja termiczna ścian zewnętrznych oraz niedostateczna wentylacja pomieszczenia.

Z przeprowadzonego pięcioletniego przeglądu budynków w styczniu 2013 r. stan techniczny budynku przy ul. (...) oceniono jako stan lichy. W przeglądzie tym stwierdzono, że w budynku tym nie ma żadnych izolacji przeciwwilgociowych ścian i podłóg nad piwnicą. Zalecono wykonanie izolacji przeciwwilgociowych. Stopień pilności w tym przypadku remontu określony został jako III. Stwierdzono również, że strop nad piwnicą jest zawilgocony, stopień pilności remontu określono jako I/IV. Zalecono również wykonać remont elewacji z dociepleniem. Ślady zwilgocenia ścian stwierdzono również na poziomie piwnic i miejscami na parterze. Ustalono III stopień pilności robót w tym zakresie.

Powódka z uwagi na zawilgocenie zajmowanego lokalu mieszkalnego przez cały rok ogrzewa mieszkanie. Miesięczny koszt ogrzewania wynosi około 1.000 zł. W okresie letnim zużywa około tony, 1,5 tony węgla, zaś w okresie zimowym więcej niż 10 ton węgla. Trzy, cztery razy w ciągu roku powódka maluje zawilgocone ściany, a dwa razy w roku jej mąż zbija tynki i kładzie nowe w miejscu zawilgocenia w dwóch pokojach.

Powódka choruje na kręgosłup, przeszła dwie operacje w związku z tym, jest również po dwóch wylewach. Utrzymuje się z renty w kwocie 1.000 zł z dodatkiem pielęgnacyjnym. Mąż powódki zarabia 1.500 – 1.700 zł miesięcznie. Na utrzymaniu mają syna, który studiuje w systemie dziennym i nie pracuje.

Powódka zaskarżając powyższy wyrok w całości apelacją, zarzuciła naruszenie art. 232 k.p.c. oraz sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego i wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania za I i II instancję.

**Sąd Okręgowy przyjmując ustalenia Sądu Rejonowego za własne, zważył co następuje:**

**Apelacja jest zasadna.**

W okolicznościach niniejszej sprawy, skoro Sąd Rejonowy ustalił, że „Powódka z uwagi na zawilgocenie zajmowanego lokalu mieszkalnego przez cały rok ogrzewa mieszkanie. Miesięczny koszt ogrzewania wynosi około 1.000 zł. W okresie letnim zużywa około tony, 1,5 tony węgla, zaś w okresie zimowym więcej niż 10 ton węgla. Trzy, cztery razy w ciągu roku powódka maluje zawilgocone ściany, a dwa razy w roku jej mąż zbija tynki i kładzie nowe w miejscu zawilgocenia w dwóch pokojach” oraz sprzecznie z oświadczeniem pozwanej zawartym w jej piśmie z dnia 19 października 2009 roku skierowanym do powódki, a dotyczącym 7% zniżki od stawki bazowej czynszu z uwagi na występowanie wad obniżających wartość użytkową lokalu z tej przyczyny, że budynek wymaga szeregu prac remontowych wymienionych w tym piśmie (vide: k. 79) ustalił, że „w 2009 r. ze względu na występowanie wad obniżających wartość użytkową lokalu powódka nabyła prawo do 7% zniżki od stawki bazowej czynszu”, zasadnym jest zarzut apelacji sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, **bowiem przyczyną obniżenia przez pozwaną stawki czynszu nie był stan techniczny lokalu powódki, tylko stan techniczny budynku w którym znajduje się przedmiotowy lokal** oraz zasadny jest zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 664 k.c.

W tej sytuacji zasadny jest również zarzut powódki naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 232 k.p.c., bowiem Sąd bez dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia stawki procentowej, według której powinno nastąpić odpowiednie obniżenie czynszu na skutek ustalonych wyżej wad lokalu, nie ustalił na podstawie art. 664 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu, odpowiednio obniżenia czynszu za czas trwania wad.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 382 k.p.c. uzupełnił postępowanie dowodowe Sądu Rejonowego dopuszczając dowód z opinii biegłego sądowego inż. J. B. na okoliczność ustalenia stawki procentowej, według której powinno nastąpić odpowiednie obniżenie czynszu na skutek ustalonych wyżej wad lokalu.

Powołany przez Sąd Okręgowy biegły inż. J. B. dysponuje wiadomościami specjalnymi niezbędnymi dla stwierdzenia wskazanych wyżej okoliczności mających istotny wpływ dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sporządzona przez tego biegłego opinia jest logiczna, zgodna z doświadczeniem życiowym i wskazaniem wiedzy. Opinia ta jest pełna i jasna.

Sąd Okręgowy z przyczyn wyżej wskazanych podzielił pogląd biegłego, iż zlokalizowanie przedmiotowego mieszkania na parterze budynku nie wyposażonego w izolację przeciwwilgociową, znacznie zawilgoconego w części przypodłogowej, a także narażonego na skutki niedocieplenia przez zimny strop nad piwnicami uzasadnia zgodnie z treścią art. 664 § 1 k.c. obniżenie stawki czynszu za czas trwania wad o dalsze 7 %.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie I sentencji wyroku.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc oddalił dalej idącą apelację jako bezzasadną w świetle dokonanych ustaleń i oceny wpływu wad budynku na stan lokalu powódki.

Sąd Okręgowy o kosztach instancji odwoławczej orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c..