

*Sygn. akt II Ca 872/20*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 19 lutego 2021r.**

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Piotr Rajczakowski**

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2021r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **B. G.**

przeciwko **J. T.**

o zapłatę 6150 zł

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 5 października 2020r., sygn. akt (...)

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo oraz zasądza od powoda na rzecz pozwanego 1800 zł. kosztów procesu,**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1300 zł. tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt II Ca 872/20*

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 5 października 2020r. Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego J. T. na rzecz powoda B. G. kwotę 6.150zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 1.230zł od dnia 26.09.2019r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1230zł od dnia 26.10.2019r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.230zł od dnia 26.11.2019r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.230zł od dnia 28.12.2019r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.230zł od dnia 26.01.2020r. do dnia zapłaty,

oraz orzekł o kosztach procesu. W apelacji od powyższego wyroku pozwany, zaskarżając go w całości, zarzucił naruszenie: - przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy – art. 327<sup>(1)</sup> § 1 pkt 1 kpc, - przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy – art. 233 § 1 kpc, - przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy – art. 232 w zw. z art. 228 kpc oraz w zw. z art. 6 kc, - przepisów

prawa materialnego – art. 685<sup>(1)</sup> kc. Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje. Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego i zważył co następuje. Apelacja pozwanego jest uzasadniona. Dokonując bowiem prawidłowych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy stanął na błędnym stanowisku, którego istota zawierała się w przyjęciu skuteczności wypowiedzenia przez powoda pozwanemu dotychczasowej wysokości czynszu najmu lokalu, w odniesieniu do spornego pomieszczenia, które wadliwie zostało uznane za pomieszczenie nie mieszkalne, a o przeznaczeniu użytkowym, tj. pomieszczenie biura. Trafne są zatem zarzuty apelacji naruszenia prawa procesowego, że prawidłowa ocena zebranych w sprawie dowodów nie dawała podstaw do takiego przyjęcia. Nie budzi bowiem żadnych wątpliwości, że powyższe pomieszczenie od daty sporządzenia aneksu z dnia 21 maja 1996r. (k.(...)) do umowy najmu, zgodnie przez strony tej umowy, tj. wynajmującego, poprzednika prawnego powoda oraz pozwanego jako najemcę, zostało zakwalifikowane jako pomieszczenie mieszkalne, skoro i w powyższym aneksie, jak i kolejnych aneksach (k. (...), w tym z dnia 31 października 2017r. zawartym już przez samego powoda, ujęte było ono w ogólnej powierzchni wynajmowanego lokalu mieszkalnego ((...)<sup>m<sup>(2)</sup></sup>) i tym samym objęte jedną stawką najmu za <sup>m<sup>(2)</sup></sup> wraz z pozostałymi pomieszczeniami, które bez wątpienia także miały przeznaczenie mieszkalne. Od sporządzenia przez strony umowy powyższego aneksu z 21 maja 1996r. pomieszczenie powyższe, co jednoznacznie wynika z niekwestionowanych zeznań świadka D. T. oraz pozwanego, jest przez niego, do chwili obecnej, używane jako pokój. Przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 1998r., Nr 120, poz. 787), pod której rządami umowa najmu została zawarta i w drodze aneksu z 21 maja 1996r. zostało nią objęte sporne pomieszczenie, definiowała samodzielny lokal mieszkalny jako wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Również kolejna ustawa regulacja zasady najmu lokali mieszkalnych, z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 611), za lokal mieszkalny uznawała lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Obydwa zatem powołane przepisy zawierały element faktycznego korzystania z lokalu na cele mieszkaniowe, jako istotny dla zakwalifikowania danego lokalu o takim właśnie przeznaczeniu, a zatem do celów mieszkalnych. Przy czym obecnie obowiązująca ustawa z 21 czerwca 2001r. przez lokal mieszkalny rozumie każde pomieszczenie przeznaczone do stałego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, także substandardowe i niesamodzielne. Nie mają tu zatem zastosowania przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903), które zawierają definicję samodzielnego lokalu (zob. Gola Alfred, Myczkowski Lesław, Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, (w:) Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, wyd. LexisNexis, 2003 r.). Oznacza to, że ochrona przewidziana przepisami ustawy będzie przysługiwała najemcy nawet bez względu na warunki techniczne lokalu, o ile będzie w nim zaspokajał swoje potrzeby mieszkaniowe, bowiem art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy kładzie nacisk na faktyczny sposób wykorzystywania lokalu, w oderwaniu od określonych standardów oraz jego przeznaczenia (zob. Krzekotowska Krystyna, Malinowska-Wójcicka Magdalena, Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz, wyd. Lex). W takim stanie rzeczy i w świetle powyższych rozważań nie mogło budzić wątpliwości, że sporne pomieszczenie było wynajmowane jako pomieszczenie mieszkalne, a kwestią drugorzędną było to, czy stanowiło ono pomieszczenie odrębne od pozostałych pomieszczeń mieszkalnych wynajmowanych pozwanemu (a tym samym takie wtórne znaczenie miał też fakt, że miało ono oddzielne wejście ze wspólnego korytarza budynku oraz, że zaświadczeniem Starostwa Powiatowego z 9 listopada 2020r. dołączonym do odpowiedzi na apelację – k. (...) – zaświadczona została jego samodzielność i to jako lokalu mieszkalnego), czy było wynajmowane razem z tymi innymi pomieszczeniami jako jedna całość, na co zdawały się wskazywać wyżej powołane aneksy do umowy najmu. W każdym jednak z tych przypadków konsekwencją takiego stanu było to, że zmiana wysokości czynszu najmu mogła nastąpić w trybie art. 8a i 9 powoływanej ustawy z 21 czerwca 2001r., a nie budzi żadnych wątpliwości, że zachowania takiego trybu wypowiedzenia powód nie dochował, o czym nawet nie twierdził, pomijając już udowodnienie, a co czyniło także trafnym zarzut apelacji naruszenia przepisu art. 685<sup>(1)</sup> kc, poprzez jego bezzasadne zastosowanie. Dodatkowo zaś już tylko Sąd Okręgowy zauważa, że zastosowana przez powoda stawka czynszu za 1 m<sup>(2)</sup> ponad dwukrotnie, a nawet prawie trzykrotnie, przekraczała stawki najmu lokali użytkowych w stosowane w Z.. Mając zatem na uwadze

powyższe rozważania wskazać należy, że powód nabywając nieruchomości od poprzedniego wynajmującego nie miał podstaw prawnych do tego, aby jednostronnie, przy wyżej wskazanym wieloletnim używaniu spornego pomieszczenia przez pozwanego jako mieszkalnego (choćby nawet w jednak odległej już przeszłości było ono wykorzystywane jako pomieszczenie użytkowe), domagać się od pozwanego ustalonego dowolnie czynszu najmu, z pominięciem wyżej wskazanych przepisów dotyczących podwyżki czynszu za lokale mieszkalne, gdy przecież oczywistym jest, że jako wynajmujący, nabywając nieruchomości, wstąpił on w prawa i obowiązki swojego poprzednika. W świetle zatem powyższych rozważań nie miało uzasadnienia wywodzenie w niniejszej sprawie przez powoda jak i Sąd pierwszej instancji doniosłych skutków prawnych z pierwotnego przeznaczenia spornego pomieszczenia, jako biura, w sytuacji gdy następnie, już przez ponad 25 lat, było ono (i jest do chwili obecnej) używane jako mieszkalne. Zatem gdy powód w niniejszej sprawie dochodził należności z tytułu podwyższonego czynszu za sporne pomieszczenie, z wyżej wskazanych względów podwyżka czynszu nie została dokonana skutecznie, a pozwany wykazał dołączonymi do odpowiedzi na pozew dowodami przelewów za sporny okres (k. 59 – 63) płatność kwot, które co najmniej pokrywały należność z tytułu czynszu (liczonego na podstawie ostatniego złożonego w aktach sprawy aneksu stron z 31 października 2017r. do umowy najmu – k. 49) za sporne pomieszczenie, to żądanie pozwu nie mogło podlegać uwzględnieniu. Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób że oddalił powództwo, a o kosztach procesu, na które składało się wynagrodzenie adwokackie pełnomocnika pozwanego, orzekł w myśl art. 98 § 1 i 3 kpc (pkt I). O kosztach postępowania apelacyjnego (na które składała się opłata od apelacji - 400 zł i wygodzenie pełnomocnika – 900 zł) Sąd orzekł na podstawie powołanego art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 kpc (pkt II).