

Sygn. akt III Ca 781/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Balion – Hajduk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 11 stycznia 2023 r. w Gliwicach

sprawy z powództwa J. J. (1), K. W.

przeciwko Gminie G.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 31 maja 2022 r., sygn. akt I C 78/22

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda J. J. (1) 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

**SSO Magdalena Balion - Hajduk**

**Sygn. akt: III Ca 781/22**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Gliwicach wyrokiem z 31 maja 2022 r. w sprawie z z powództwa K. W., J. J. (1) przeciwko Gminie G. ustalił, że podwyżka czynszu dokonana przez pozwaną pismem z dnia 20 listopada 2020 roku ze skutkiem na dzień 1 grudnia 2020 roku, za najem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w G. jest niezasadna i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina G. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) składającego się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju o powierzchni użytkowej 64,45 m<sup>2</sup>. Od 1 lutego 1995 roku aż do śmierci najemcą lokalu była S. J., następnie najemcą od 10 sierpnia 2021 roku jest J. J. (1).

W 2004 roku, Gmina G. poinformowała S. J., że wyrażą wstępną zgodę na wykonanie łazienki w lokalu mieszkalnym nr (...). Gmina poinformowała o warunkach budowlanych. Gmina G. zadeklarowała, że po wykonaniu łazienki własnymi siłami, czynsz za posiadanie łazienki nie zostanie podwyższony.

W tym samym roku, S. J. i J. J. (1) przystąpili do wykonania prac remontowych. W wykonaniu łazienki pomagał im sąsiad S. D.. J. J. (1) samodzielnie wykonał osobne pomieszczenie za pomocą ścian kartonowo-gipsowych, a następnie urządził pomieszczenie łazienki. Koszty remontu poniosło małżeństwo J..

Następnie, najemcy wykonali w łazience montaż pieca gazowego oraz instalację wentylacyjną, które to zostały odebrane przez przedstawiciela Gminy G..

W czerwcu 2019 roku wykonano projekt budowlano-wykonawczy „przebudowa mieszkań (...) w celu wydzielenia pomierzeń łazienek, uporządkowanie i przebudowa przewodów kominowych, przebudowa i rozbudowa wewnętrznej instalacji gazowej, wymiana i przebudowa instalacji wod.-kan. w budynku przy ul (...) w G.”.

W projekcie wskazano, że istniejąca łazienka w mieszkaniu nr (...) jest wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zgodnie z warunkami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Od 1 października 2020 roku wysokość opłat za korzystanie z lokalu przy ul. (...) wynosi 437,38 zł. Na opłaty te składa się czynsz najmu (301,30 zł), zaliczka na wodę (28,81 zł), zaliczka na kanalizację (40,75 zł), opłata za wywóz śmieci (66,52 zł).

25 listopada 2020 roku, pozwana, w imieniu której działał Zarząd (...), wezwała S. J. do zgłoszenia się w celu podpisania i odebrania aneksu do umowy najmu. Poinformowała, że aneks został przygotowany w związku z zalegalizowaniem pomieszczenia łazienki z WC w lokalu przy ul. (...) na koszt Gminy G.. Poinformowała, że aneks będzie obowiązywał od 1 grudnia 2020 roku i od tej daty będzie naliczona opłata wg stawki czynszowej uwzględniającej zwyczaj czynszową 15% za łazienne za WC.

Od 1 października 2020 roku wysokość opłat za korzystanie z lokalu przy ul. (...) naliczonych przez Gminę G. wynosi 490,56 zł. Na opłaty te składa się czynsz najmu (354,48 zł), zaliczka na wodę (28,81 zł), zaliczka na kanalizację (40,75 zł), opłata za wywóz śmieci (66,52 zł).

3 grudnia 2020 roku, pełnomocnik S. J. poinformował Gminę G., że S. J. samodzielnie wykonała łazienkę na własny koszt kilkanaście lat wcześniej, zaś Gmina G. poinformowała ją, że w przypadku wykonania łazienki swoimi siłami czynsz nie zostanie podwyższony.

26 stycznia 2021 roku, Gmina G. poinformowała S. J., że wydzielone pomieszczenie higieniczno-sanitarne z punktu widzenia praw budowlanego było samowolą budowlaną, a nadto nieodebraną przez Zarząd (...). Podniosła, że lokatorka wykonując pomieszczenie nie dopełniła wszelkich procedur prawnych. Wskazała, że podczas wykonywania inwentaryzacji budowlanej w 2019 roku, na potrzeby projektu budowlanego, który przewidywał wykonanie łazienek w mieszkaniach wszędzie tam, gdzie nie występowały, przebudowę pomieszczeń higieniczno-sanitarnych niezalegalizowanych, biuro projektowe poinformowało Gminę G., że w przypadku lokalu nr (...) konieczna jest legalizacja samowoli budowlanych pomieszczenia sanitarno-higienicznego, które to spełnia warunki techniczne pomieszczenia łazienki i jest wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną. Dalej poinformowała, że dokonała legalizacji łazienki, a co za tym idzie standard lokalu zmienił się, co skutkuje zastosowaniem innej stawki opłaty czynszowej.

Sąd Rejonowy wskazał, że stosunek prawny łączący strony podlega reżimowi ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. S. J., a następnie J. J. (3) są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tejże ustawy, który przez lokatora rozumie najemcę lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, jako mające charakter szczególny, wyłączają stosowanie tych przepisów kodeksu cywilnego dotyczących umowy najmu lokalu, które są z nimi sprzeczne.

S. J. wniosła pozew w terminie określonym w art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, natomiast pozwana – wbrew treści art. 8a ust. 5 pkt 2 przywołanej wyżej ustawy nie udowodniła zasadności podwyżki czynszu.

Gmina G. wiązała zasadność podwyżki czynszu z dokonaniem rzekomej legalizacji łazienki położonej w lokalu nr (...) na własny koszt. Argumentowała, że standard lokalu się zmienił, co uzasadnia zastosowanie innej stawki czynszowej. Twierdzenia te nie zostały jednak potwierdzone w toku postępowania dowodowego. Gmina G. w 2004 roku zadeklarowała w piśmie skierowanym do S. J., że jeżeli najemczyni wykona łazienkę własnymi siłami, to wynajmująca nie podwyższy z tego tytułu stawki czynszu. Podkreślenia wymaga, że z deklaracji tej wynika, iż jedynym warunkiem postawionym przez Gminę G., jaki musiała spełnić najemczyni było samodzielne wykonanie łazienki –

co też powódka uczyniła. Już samo to powoduje, że w ocenie Sądu zmiana stanowiska pozwanej po blisko 15 latach od wykonania łazienki jest niedopuszczalna, niezgodna z zasadą pacta sunt servanda, a także zasadami współzycia społecznego.

Gmina G. w toku postępowania dowodowego próbowała wykazać, że strona powodowa miał obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę łazienki, czego nie wykonała. Wskazywała, że zaniechanie tego obowiązku spowodowało konieczność dokonania legalizacji przez Gminę, co uzasadnia zmianę wysokości stawki czynszu. Sąd Rejonowy nie zgodził się z tym stanowiskiem albowiem zakres robót nieingerujących w żaden sposób w elementy konstrukcyjne przedmiotowego budynku mieszkalnego nie pozwala na ich zakwalifikowanie jako przebudowy w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. z 13 marca 2019 roku, sygn. II SA/Łd 1094/18). Zgodnie z definicją przebudowy zawartej w art. 3 pkt 7a ustawy Prawo budowlane - pod pojęciem przebudowy należy rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego. Co za tym idzie prace jakie wykonała S. J. w 2004 roku nie wymagały uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

Ponadto Sąd Rejonowy podkreślił, że Gmina w osobach jej pracowników już w 2004 roku posiadała wiedzę, że w lokalu faktycznie powstało pomieszczenie sanitarne. Sama pozwana do akt niniejszej sprawy przedłożyła projekt budowlany dotyczący instalacji gazowej i przebudowy komina wentylacyjnego w łazience w lokalu nr (...) (karty 43-45). Z treści tej opinii wynikało, że instalacje te mają być wykonane w łazience. Niezrozumiałym więc pozostaje bierność pracowników pozwanej, którzy wiedząc, że w lokalu powstała łazienka, nie podjęli interwencji już w 2004 roku – skoro ich zdaniem powstała ona nielegalnie i stanowiła samowolę budowlaną.

Ponadto Sąd pierwszej instancji podniósł, że nie są przekonujące twierdzenia jakoby Gmina G. musiała dokonać legalizacji łazienki i poniosła z tego tytułu koszty, biorąc pod uwagę, że pozwana niejako „przy okazji” wykonała projekt w postaci rzutu II piętra budynku przy ul. (...). Celem tego projektu nie było wykonanie wskazywanej legalizacji czy też nawet inwentaryzacji samego lokalu nr (...). Projekt został stworzony w celu wykonania przebudowy mieszkań (...) w celu wydzielenia pomierzeń łazienek, uporządkowania i przebudowy przewodów kominowych, przebudowy i rozbudowy wewnętrznej instalacji gazowej, wymiany i przebudowy instalacji wod.-kan. w budynku przy ul (...) w G.. W projekcie tym jedynie wskazano, że w lokalu nr (...) istnieje łazienka wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną.

Powódka zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mających mieć wpływ na wynik postępowania, to jest art. 233 k.p.c. i art. 227 k.p.c. przez niewłaściwą ocenę zebranego materiału dowodowego i dokonanie wybiórczej oceny materiału dowodowego, a także przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez danie wiary zeznaniom świadka S. D., podczas gdy zeznania tego świadka nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem świadek nie miał wiedzy na temat tego, kto nadzorował prace w zakresie wykonania łazienki wykonanej w lokalu nr (...) oraz jakie warunki i procedury miały być zachowane i nie był bezpośrednim świadkiem, aby ktoś administracji był w lokalu powoda,

przez danie wiary zeznaniom świadka K. B., gdy zeznania te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, a sąd dopuścił je na okoliczność ustaleń i procedury prowadzonej w związku z legalizacją łazienki w jej mieszkaniu, przy czym świadek wykonał łazienkę własnym kosztem i nie zgłaszała tego faktu administracji,

przez uznanie za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia zeznań świadka P. D., podczas gdy świadek ten jedyny posiadał wiedzę i informację w przedmiotowej sprawie, posiada stosowne uprawnienia budowlane, w tym odnośnie procedury legalizacji samowoli budowlanej,

a także w błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że wysokość opłat czynszu wynosiła 490,56 zł, podczas gdy z pisma pozwanej do najemcy z 25 listopada 2020 roku wynika, że opłaty te obowiązywały od 1 grudnia 2020 roku,

przyjęciu, że z pisma z 1 czerwca 2004 roku wynika wstępna zgoda gminy na wykonanie łazienki, uzależniona jedynie od wykonania łazienki na koszt najemcy, podczas gdy z pisma tego wyraźnie wynika, że wskazano również inne warunki do spełnienia, których najemca był zobowiązany, aby było możliwe dalsze stosowanie bonifikaty,

ustalenie, że koszty wykonania łazienki poniosło małżeństwo J., podczas gdy łazienkę wykonano własnymi siłami na koszt S. J. i syna J. J. (1),

nieustalenie, że legalizacja wykonania łazienki była konieczna, co było konsekwencją błędu w ustaleniu, że na wykonanie łazienki nie było konieczne pozwolenie na budowę

oraz naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów przez uznanie że powódce K. W. przysługiwała legitymacja do występowania w niniejszym postępowaniu oraz, że pozwana nie udowodniła zasadności podwyżki.

Pozwana wniosła o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa wobec pozwanej i oddalenie powództwa wobec J. J. (1) i zasądzenie kosztów postępowania ewentualnie nieobciążanie pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego w uwagi na to, iż powódka pierwotnie wskazała błędną wartość przedmiotu sporu, którą sprecyzowano dopiero na rozprawie, co pociągnęło za sobą orzeczenie o kosztach wg wyższej stawki.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Podniósł, że Gmina deklarowała, że wykonanie łazienki przez lokatora na własny koszt powoduje, że nie utraci bonifikaty związanej z jej uprzednim brakiem w lokalu, lokator wywiązał się z tego, zaś kwestia legalizacji wybudowanej łazienki to czynność formalno - prawna i leżała po stronie pozwanej jako właściciela budynku. Pozwana o budowie wiedziała, częściowo uczestniczyła w odbiorze wykonanych w łazience prac. Powód i jego matka ponieśli całkowity koszt budowy łazienki w zajmowanym lokalu, zatem nieuzasadnione jest podwyższenie czynszu z powodu podwyższenia standardu lokalu, gdyż pozwana nie poniosła żadnych kosztów.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy podziela zasadniczo zarówno ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, jak też podstawę prawną rozstrzygnięcia i unikając zbędnych powtórzeń przyjmuje je za własne. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku wskazał błędne dane dotyczące daty obowiązywania podwyższonego czynszu, ale co ważniejsze w wyroku wskazano prawidłową datę podwyższenia czynszu. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że S. J. i J. J. (1) przystąpili do wykonania prac remontowych, nie wskazywał, jak zarzuca pozwana, że byli małżeństwem. Nie ma to zresztą żadnego wpływu na rozstrzygnięcie.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił w sprawie stan faktyczny w oparciu o zebrane dowody, a ich ocena mieści się w dyrektywie zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji wskazał fakty, które uznał za udowodnione i dowody, na których się oparł. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy nie naruszają reguł wynikających z doświadczenia życiowego i zasad logiki. Sąd odwoławczy instancji nie znajduje podstaw do ich korygowania.

Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego

rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Jeżeli zatem Sąd, ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (wyrok Sądu Apelacyjny we Wrocławiu z dnia 8 lutego 2012r.; I ACa 1404/11). Co więcej dla skuteczności tak podniesionego zarzutu nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe, odnosząc się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie Sądu w zakresie ustaleń. Skarżący powinien zwłaszcza wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez Sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im taką moc przyznając. Biorąc pod uwagę wskazane wyżej kryteria nie sposób przypisać Sądowi Rejonowemu uchybień, które pozwalałyby na korygowanie poczynionych przez ten Sąd ustaleń faktycznych.

Pozostałe zarzuty podniesione w apelacji nie były uzasadnione. Przede wszystkim z ustaleń Sądu Rejonowego poczynionych na podstawie dokumentów i zeznań powoda wynika, iż pracownicy pozwanej doskonale wiedzieli o wybudowanej w lokalu nr (...) łazience już od 2004 roku i nie reagowali przed 15 lat, nie podnosili że jest to samowola budowlana. W piśmie z 1 czerwca 2004 roku pozwana wyraziła zgodę na wykonanie łazienki na koszt lokatorów i zobowiązała ich do przedłożenia opinii kominiarskiej, projektu budowlanego wykonanego przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami. Prace miały być zgłoszone do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego, do właściwego rejonu obsługi mieszkańców, dostarczając 1 egzemplarz projektu wraz z pozwoleniem na budowę. Prace miały być prowadzone pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy, zgodnie z projektem, a po zakończeniu prac należy zgłosić je do odbioru. Na końcu pisma znajduje się informacja, że po wykonaniu łazienki własnymi siłami nie będzie podwyższony czynsz za posiadanie łazienki. Powódka zleciła uprawnionemu specjalście sporządzenie projektu wewnętrznej instalacji gazowej wraz z dobudową komina wentylacyjnego i spalinowego oraz instalacji centralnego ogrzewania w lokalu nr (...) w czerwcu 2004 roku, przedłożyła opinię kominiarską z 7 maja 2004 roku. Powódka 28 lipca 2004 roku zawarła umowę o zmianę systemu ogrzewania oraz modernizację lokalu mieszkalnego z Gminą G. reprezentowaną przez Zarząd (...) spółką z o.o. w G., w której w § 1 wskazano, że najemca podejmuje się wykonać w zajmowanym przez siebie lokalu mieszkalnym rozbudowę instalacji gazowej wraz z zabudową gazowego kotła, uzyskała decyzję Prezydenta Miasta G. z 14 września 2004 roku, w której zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na rozbudowę wewnętrznej instalacji gazowej, wykonanie instalacji c.o. oraz budowę przewodów kominowych. W dniu 3 stycznia 2005 roku przedstawiciele Zarządu (...) spółki z o.o. w G. dokonali odbioru i dopuścili do eksploatacji wykonanej instalacji c.o. etażowej i dobudowy przewodów kominowych. Dokumenty te potwierdzają okoliczności podnoszone także przez powoda w swoich zeznaniach. Powód zeznał, iż w chwili odbioru instalacji gazowej łazienka była już gotowa, inspektorzy (...) wiedzieli o tym, dlatego zarówno on jak i jego matka S. J. byli przekonani, że projekt i pozostałe dokumenty, które złożyli były wystarczające, a po dokonanych odbiorze uważali, że wszystko jest legalne. Ponadto projekt instalacji w łazience zawiera projekt łazienki, wskazuje jej powierzchnię, usytuowanie wentylacji i umieszczenie urządzeń. Przedstawiciele pozwanej projekt ten otrzymali i nie zwrócili powódce uwagi na to, iż taki projekt jest niewystarczający. Powódka miała prawo wówczas przypuszczać, że przedłożone dokumenty i dokonany odbiór instalacji w łazience jest wystarczający. W ocenie Sądu Okręgowego powód nie może ponosić z tego tytułu negatywnych konsekwencji. W 2019 roku podczas inwentaryzacji budynku i sporządzenia projektu dotyczącego jego modernizacji przedstawiciele pozwanej dokonali odbioru i potwierdzili, że łazienka została prawidłowo wybudowana. Biorąc powyższe pod uwagę należy podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, że nie ma podstaw do podwyższenia czynszu w myśl art. 8a 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Roszczenia dotyczące ewentualnego zwrotu części kosztów projektu budowlanego w tym zakresie poniesionych przez pozwaną są innymi roszczeniami niż będące przedmiotem niniejszego postępowania. Warunkiem nie podwyższenia czynszu było wykonanie remontu na własny koszt, a w ten warunek został spełniony.

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze oddalił na mocy art. 385 k.p.c. apelację i na mocy art. 98 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania odwoławczego, obciążając nimi w całości pozwaną. Na koszty postępowania odwoławczego złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 900 zł. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. w niniejszej sprawie albowiem powódka wskazała w pozwie wartość przedmiotu sporu, wartość ta nie została w toku postępowania sprawdzona ani z urzędu ani na wniosek pozwanej, zatem została w sprawie ustalona i ta wartość stanowi podstawę rozstrzygnięcia o kosztach.

SSO Magdalena Balion – Hajduk

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej,
3. kal. 7 dni lub z wpływem.

Gliwice, 25 stycznia 2023r.