

Sygn. akt V Ca 441/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Fronczak
Sędziowie:	SO Zbigniew Podedworny (spr.) SO Adrianna Szewczyk-Kubat
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęśna

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. W. (1) i T. W. (2)

przeciwko (...)

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie

z dnia 29 września 2011 r., sygn. akt II C 509/10

**oddala apelację.**

Sygn. akt V Ca 441/12

Uzasadnienie:

T. W. (1) i T. W. (2) wnieśli przeciwko (...) ustalenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. oraz ustalenie wysokości miesięcznego czynszu za ten lokal wynikającego z umowy najmu lokalu mieszkalnego z 12 grudnia 1999r., a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu.

(...) wniosło o oddalenie powództwa.

Bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik powodów oświadczył, że nie kwestionuje ustnej opinii biegłego P., który wyliczył czynsz miesięczny na kwotę 504,27 zł i wniósł o ustalenie wysokości czynszu zgodnie z uchwałą Rady (...), wyliczonej w aneksie do opinii i powierzchni użytkowej lokalu wyliczonej przez biegłego.

Wyrokiem z 29 września 2011r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie:

I. ustalił, iż powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wynosi 80,59 m<sup>2</sup>, a miesięczny czynsz za lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. wynikający z umowy najmu lokalu mieszkalnego z 27 grudnia 1999r. wynosi 504,27 zł;

II. zasądził od pozwanego (...) solidarnie na rzecz powodów T. W. (3) i T. W. (2) kwotę 4395,52 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy orzekając jak wyżej miał za podstawę następujące ustalenia faktyczne:

T. W. (1) i T. W. (2) zawarli 27 grudnia 1999r. z Gminą (...) Dzielnica M. Zarządem Budynków Komunalnych M. (obecnie miasto (...)) - Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy M. (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...). Strony ustaliły, że czynsz będzie naliczany miesięcznie w wysokości odpowiadającej powierzchni użytkowej lokalu, która w przypadku tego mieszkania wynosi 60,40 m<sup>(2)</sup>.

Powyższy lokal stanowi pomieszczenie strychowe zaadaptowane przez powodów na potrzeby mieszkaniowe i składa się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz pomieszczenia zwanego antresolą.

Aneksiem do umowy najmu z 14 maja 2009r. została zmieniona stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w/w lokalu. Kolejnymi aneksami z 3 czerwca oraz 9 grudnia 2009r. nastąpiła również zmiana powierzchni użytkowej tego lokalu, która ostatecznie została określona na 94,11 m<sup>2</sup>. O zmianie powierzchni użytkowej powodowie zostali poinformowani w piśmie z 8 grudnia 2009r. Wskazano w nim, że są najemcami lokalu dwupoziomowego.

W odpowiedzi na to pismo powodowie zakwestionowali nową powierzchnię użytkową zajmowanego lokalu i wskazali, że zgodnie z pismem Urzędu Gminy (...) Wydz. (...) całkowita powierzchnia ich lokalu wynosi 79,94 m<sup>(2)</sup>.

Powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) położonego w W. przy ul. (...) wynosi 80,59 m<sup>2</sup>, natomiast miesięczny czynsz za ten lokal wynosi 504,27 zł.

Powołane okoliczności, za wyjątkiem tych, które były przedmiotem w opinii biegłego sądowego, Sąd Rejonowy uznał za ustalone na zasadzie art. 229 i 230 k.p.c.

Odnosnie opinii pisemnej biegłego sądowego A. P. (1) oraz aneksu do tej opinii, Sąd Rejonowy uznał ją za precyzyjną, wewnętrznie spójną oraz niezawierającą sprzeczności. Nie była kwestionowana przez żadną ze stron w toku postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i podlega uwzględnieniu.

Sąd Rejonowy powołał treść art. 189 k.p.c. i wskazał, że istnieją dwa warunki uwzględnienia powództwa o ustalenie: występowania zgodności stanu opisanego w żądaniu

z rzeczywistym stanem prawnym oraz istnienie interesu prawnego, muszą one zachodzić kumulatywnie, co oznacza, że brak choćby jednej z nich prowadzi do oddalenia powództwa. Interes prawny w przypadku ustalania praw, czy stosunków prawnych występuje z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. W rozumieniu art. 189 k.p.c. jest kategorią obiektywną, pod czym należy zatem rozumieć potrzebę uzyskania wyroku odpowiedniej treści, wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem określonej sfery prawnej, musi to być potrzeba rzeczywiście istniejąca i uzasadniona, a nie tylko

wynikająca z subiektywnego zapatrywania strony, która nie decyduje o prawnym charakterze interesu (wyrok SN z 8 maja 2000r.

V CKN 29/00). Przesłanka ta jest spełniona wówczas, gdy nie występuje równocześnie możliwość innej formy ochrony prawnej, w tym potwierdzenia istnienia stosunku prawnego w innym procesie cywilnym (wyrok SN z 8 stycznia 2002r. I CKN 723/99). Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie i tym samym wyeliminowane zostanie, wynikające z błędnego przekonania co do przysługiwania powodowi określonych uprawnień, ryzyko naruszenia w przyszłości jego praw.

Według sądu pierwszej instancji nie budzi wątpliwości, iż powodowie mieli interes prawny w domaganiu się ustalenia powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu oraz ustalenia wysokości czynszu za ten lokal, ponieważ wyjaśnienie tych kwestii zapewni im ochronę prawną w zakresie warunków mieszkaniowych, pozwoli ustalić realne koszty związane z najmem lokalu i ostatecznie zakończy spór, jaki na tym tle zaistniał między nimi, a pozwany.

Okoliczności dotyczące nawiązania i istnienia stosunku najmu były między stronami bezsporne. Bezspornym było również to, że miesięczny czynsz za lokal jest określany w wysokości odpowiadającej jego powierzchni użytkowej. Spór koncentrował się na ustaleniu rzeczywistej powierzchni użytkowej mieszkania wynajmowanego przez powodów, a co za tym idzie ustalenia wysokości czynszu należnego pozwanemu za ten lokal. Pozwany wywodził, że powierzchnia użytkowa lokalu powinna zostać powiększona o tzw. antresolę, ponieważ stanowi ona w istocie oddzielną kondygnację. Powyższe wynika z dokumentacji odtworzeń i owej budynku. Powodowie twierdzili z kolei, że nie są im znane przyczyny zmiany powierzchni lokalu, a ponadto wskazali, że ze zleconych ekspertyz wynikają poważne rozbieżności w określeniu rzeczywistej powierzchni użytkowej lokalu.

Wyjaśniając te rozbieżności Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego sądowego A. P. (1), powierzchnia użytkowa lokalu zajmowanego przez powodów wynosi 80,59 m<sup>(2)</sup>, natomiast wysokość czynszu określonego od tak ustalonej powierzchni wynosi 504,27 zł. Biegły stwierdził, że lokal posiada dwie części: główną oraz antresolę o podanych wymiarach. Obliczony przez biegłego czynsz odpowiada z kolei stawkom czynszu ustalonym przez (...)

W kontekście wydanej opinii bezprzedmiotowym okazał się spór dotyczący tego, czy antresola znajdująca się w wynajmowanym przez powodów lokalu stanowi oddzielną kondygnację. Zasadniczo spór w niniejszej sprawie nie dotyczył tej okoliczności, ale tego jaka jest rzeczywista powierzchnia użytkowa lokalu, a co za tym idzie, ile powinien wynosić miesięczny czynsz za ten lokal. Kwestia ta została ostatecznie wyjaśniona w toku postępowania na podstawie w/w opinii biegłego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy ustalił, że powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wynosi 80,59 m<sup>2</sup>, miesięczny czynsz za ten lokal wynikający z umowy najmu z 27 grudnia 2009r. wynosi 504,27 zł.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z treścią art. 98 k.p.c. Na koszty procesu złożyły się opłata sądowa od pozwu w wysokości 340 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł, koszty związane ze sporządzeniem opinii przez biegłego sądowego w wysokości 2821,52 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1200 zł.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wnieśli powodowie.

Orzeczenie zaskarżyli w części dotyczącej ustalenia wysokości miesięcznego czynszu.

Rozstrzygnięciu zarzucili naruszenie:

art. 233 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez przyjęcie iż wysokość miesięcznego czynszu za wskazany lokal w kwocie 504,27 zł i oparcie się w tym zakresie bez zastrzeżeń na opinii biegłego sądowego A. P. (2), nie uwzględniając, iż nie zawiera ona odniesienia do załącznika nr 2, Uchwały nr (...) Rady (...) 2 października 2008r. oraz Zarządzenia

nr (...) prezydenta (...) z 23 grudnia 2008r. w sprawie ustalania stawek za m2 powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest miasto (...);

- art. 8 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, w zw. z Uchwałą Rady (...) nr (...) z 2 października 2008r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta (...) na lata 2011-2012, poprzez niezastosowanie, w przedmiocie wyliczenia wysokości czynszu należnego za przedmiotowy lokal mieszkalny (...) załącznika nr 2 przedmiotowej uchwały.

Wnieśli o zmianę orzeczenia i ustalenie właściwego wymiaru czynszu w oparciu o stawkę bazową uwzględniającą zasady obniżenia wysokości stawek wynikające z § 5 załącznika nr 2 do Uchwały nr (...) Rady (...) z 2 października 2008r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Wyrok Sądu Rejonowego w pełni odpowiada żądaniu powodów, sformułowanemu przez ich pełnomocnika bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy. Sąd jest związany żądaniem pozwu, co znajduje odzwierciedlenie w art. 321 § 1 kpc, zgodnie z którym sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać popnad żądanie. Pełnomocnik powodów jednoznacznie wskazał, że wnosi o ustalenie wysokości czynszu za najem lokalu w wysokości wyliczonej przez biegłego w aneksie do opinii, której nie kwestionował, a więc w wysokości 504,27 zł. Taki też czynsz ustalił sąd I instancji w zaskarżonym wyroku. Jednoznaczne stanowisko w tym zakresie wiązało sąd zgodnie z art. 321 § 1 kpc.

Żądanie ustalenia czynszu w niższej wysokości, zawarte w apelacji, stanowi w istocie rozszerzenie żądania pozwu, niedopuszczalne w postępowaniu apelacyjnym, o czym stanowi art. 383 kpc zd. 1.

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 385 kpc jak w sentencji.