

0 dwa centymetry

Mieszkaniec Częstochowy odkrył, że od 1987 r. do powierzchni mieszkania nie powinna być wliczana dwucentymetrowa grubość tynku. Obliczył, że nadpłacił ponad 9 tys. zł za czynsz i c.o. Oddał sprawę do sądu i wygrał

Po dwóch i pół roku zapadł wyrok korzystny dla Edwarda K., byłego pracownika Częstochowskiego Przedsiębiorstwa Budownictwa Przemysłowego (obecnie Przemysłówka SA) i lokatora administrowanego przez tę firmę mieszkania. Ale Przemysłówka też jest zadowolona z wyroku. Nie zapłaci bowiem wziętych jej zdaniem z sufitu 9 tys. zł.

Kto komu winien?

Zaczął się w lutym 1995 r., gdy Edward K. powiadomił Przemysłówkę, że mieszkanie jest o 1,77 metra kwadratowego mniejsze, niż zapisano w umowie najmu. Zażądał przy tym zwrotu za dziesięć lat wstecz 9,3 tys. zł z tytułu nadpłat za czynsz i centralne ogrzewanie (opłaty te liczy się od powierzchni mieszkania).

Przemysłówka, zaskoczona żądaniem, powołała komisję, która zmierzyła mieszkanie, trzymając się ściśle wymagań Polskiej Normy. Przy czym do każdej ze ścian doliczono po 2 cm na grubość tynku. Wyszło 41,80 m kw., w umowie zapisano 41,47 m kw. A zatem to lokator powinien dopłacić administracji, a nie odwrotnie – uznała administracja domu, ale nie zażądała od Edwarda K. dopłaty za dziesięć lat wstecz, lecz tylko płacenia czynszu stosownie do „nowej” powierzchni. Lokator odmówił, bo w rękawie miał asa.

Kto wie o rozporządzeniu?

Oddał sprawę do częstochowskiego sądu. Ale nim doszło do ogłoszenia wyroku, Edward K. ograniczył zawyżoną, jego zdaniem, powierzchnię z 1,77 do 1,4 metra (precyzyjniejszy pomiar), a swe wymagania finansowe zmniejszył do 7 tys., a potem 3,5 tys. zł. Ale zaczął domagać się waloryzacji należności „z uwagi na istotną zmianę siły nabywczej pieniądza”.

Przemysłówka wniosła o oddalenie powództwa. Kluczem do sprawy było określenie, jaką tak naprawdę powierzchnię zajmuje Edward K., i na tej kwestii skoncentrował się sąd.

Polska Norma, wg której administracja mierzyła lokal (PN-70/B-02365), jest budowlancom dobrze znana. Stosują ją, określając powierzchnię przy projektowaniu budynków i ich wznoszeniu. Powierzchnię użytkową ustala się w świetle przegród pionowych (ścian) w stanie surowym – głośno norma. Gdy są tynki, powiększa się wymiary, zakładając, że zaprawy mają 2 cm grubości.

Ale 14 grudnia 1987 r. Rada Ministrów wydała rozporządzenie „w sprawie czynszów najmu za lokale miesz-

kalne i użytkowe”. Paragraf 2 pkt. 4 rozporządzenia brzmi: „Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych przegród pionowych (ścian)”.

A więc bez możliwości doliczania do każdej ściany po 2 cm grubości, do czego uprawniała Polska Norma – skwitował częstochowski sąd, przyznając rację lokatorowi. Stwierdził tym samym, że do 1987 r. do powierzchni użytkowej mieszkania należało wliczać grubość tynku, a po 1987 – już nie. Skoro administracja nie przeliczyła powierzchni, to musi teraz zapłacić.

Sąd swoje, administracja swoje

Sąd wyliczył, że administracja ma zapłacić Edwardowi K. 77,22 zł (nadpłata z tytułu opłat od niesłusznie zawyżo-

nej powierzchni pobieranych przez 99 miesięcy) oraz 150 zł 48 gr za nadpłatę za c.o. W sumie Edward K. dostał 227 zł plus odsetki. Razem 433 zł. Mało, jak na pierwotne żądania ponad 9 tys. zł czy późniejsze 3,6 tys. zł.

– Ja to liczyłem inaczej niż sąd: odsetki plus odsetki od nie zapłaconych odsetek – mówi. – Ale choć dostałem mniej, niż wydałem na adwokata i opłaty sądowe, i tak jestem zadowolony. To ja miałem rację. Poza tym przetarłem ścieżkę innym lokatorom.

Choć wyrok zapadł przeszło pół roku temu, Edward K. do dziś płaci za 41,47 m kw. powierzchni, a nie – jak wg sądu powinien – tylko za 40,43 m kw. Przemysłówka dotąd nie wprowadziła korekty.

TOMASZ HAŁADYJ
CZĘSTOCHOWA

Dz. U. 87.40.230
pokaz informacje o zmianach (5)
1992.05.01 zm. Dz. U. 92.36.153 § 1

ROZPORZĄDZENIE RADY MINISTRÓW

z dnia 14 grudnia 1987 r.

w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne i użytkowe.

(Dz. U. z dnia 29 grudnia 1987 r.)

Na podstawie art. 15 ust. 4 oraz art. 17 ust. 5 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (Dz. U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165) zarządza się, co następuje:

orzeczenia sądów

§ 1. 1. Czynsze najmu za lokale mieszkalne i użytkowe oraz wynagrodzenie za lokale zajmowane bez tytułu prawnego w budynkach objętych przepisami Prawa lokalowego są ustalane na zasadach określonych w rozporządzeniu.

2. Przepisów rozporządzenia nie stosuje się do lokali:

- 1) w domach spółdzielni mieszkaniowych,
 - 2) ⁽¹⁾ w domach jednorodzinnych i lokali mieszkalnych zamieszkiwanych przez właścicieli lub ich osoby bliskie,
 - 3) mieszkalnych w domach stanowiących własność osób fizycznych, jeżeli zostały oddane w najem w drodze umowy po dniu 31 grudnia 1987 r.,
 - 4) w domach mieszkalno-pensjonatowych, jeżeli właściciel, jego pełnoletnie dzieci lub rodzice mieszkają w tym domu i prowadzą w nim pensjonat,
 - 5) ⁽²⁾ mieszkalnych w domach pozostających w zarządzie jednostek organizacyjnych resortu spraw wewnętrznych,
 - 6) wynajmowanych przedstawicielstwom dyplomatycznym, urzędom konsularnym państw obcych oraz innym osobom i instytucjom będącym osobami zagranicznymi oraz do garaży.
3. Wysokość czynszu najmu za lokale wymienione w ust. 2 pkt 5 i 6 określają odrębne przepisy.

§ 2. 1. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu według stawek miesięcznych za 1 m² powierzchni użytkowej.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, tj. pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom najemcy. Nie uważa się za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnię balkonów, tarasów, loggi, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

3. Przez powierzchnię użytkową lokalu użytkowego rozumie się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych, tj. kuchni, przedpokoi, korytarzy, łazienek, ubikacji, spiżarni, alków, piwnic, zamkniętych pomieszczeń składowych, garaży, komórek, z wyjątkiem antresol, nawłaczy, szaf i schowków w ścianach.

4. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych przegród pionowych (ścian) przy zachowaniu innych zasad obmiaru powierzchni budynków, określonych w odrębnych przepisach.

§ 3. 1. Wysokość czynszu najmu i opłat za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu oraz dane dotyczące powierzchni lokalu powinny być określone w umowie najmu, a jeżeli stosunek