

sygn. akt **IX C 1212/12**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu, IX Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Jolanta Malik**

Protokolant: **Mirosław Jabłoński**

po rozpoznaniu w dniu 13.11.2013 r. we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S. (1) i S. S.**

przeciwko **Uniwersytetowi Medycznemu im. P. we W.**

o ustalenie

I. ustala, iż powodom A. S. (1) i S. S. przysługuje prawo do pomniejszenia ceny nabycia lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) we W. w wysokości 3% za każdy rok najmowania tego lokalu mieszkalnego w okresie od 2.09.1999 do dnia 4.03.2002 w stosunku do 100% powierzchni przedmiotowego lokalu,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2940 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt IX C 1212/12

UZASADNIENIE

Powodowie A. S. (1) i S. S. w żądaniu pozwu skierowanym przeciwko Uniwersytetowi Medycznemu im. P. we W. wnieśli o ustalenie, że przysługuje im prawo do pomniejszenia ceny nabycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. w wysokości 3 % za każdy rok najmowania tego lokalu mieszkalnego w okresie od 02.09.1999 r. do dnia 04.03.2004 r. w stosunku do 100% powierzchni lokalu

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że od dnia 02 września 1999 r. na podstawie decyzji Naczelnej Pielęgniarki (...) Publicznego Szpitala (...) we W., a następnie od 04.03.2002 r. na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony powódka zamieszkuje lokal mieszkalny położony przy ul. (...) we W.. Wskazali, że w okresie od 02.09.1999 r. do 04.03.2002 r. powyższy lokal zajmowany był wspólnie z inną osobą, która najmowała drugi pokój, co uległo zmianie w marcu 2002 r. gdy powódka zawarła ze stroną pozwaną umowę najmu całego lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony. Wskazano dalej, że pismem z dnia 04.11.2011 r. strona pozwana zawiadomiła powódkę, iż przedmiotowy lokal mieszkalny został przeznaczony do sprzedaży z ceną ustaloną przez rzeczoznawcę na kwotę 174.269 zł. Poinformowano powódkę, że cena sprzedaży zostanie obniżona na zasadach art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pomniejszonej o 6% za każdy rok pracy u zbywcy i 3% za każdy rok najmu tego mieszkania. Powodowie wyrazili wolę nabycia całego samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). Wskazano, że w protokole z dnia 18.01.2012 r. podano cenę sprzedaży nieruchomości wraz z udzieloną bonifikatą, która ustalono na 57 %, stwierdzając, że nabywcy przysługuje zmniejszenie ceny nabycia nieruchomości o 3% za każdy rok najmu lokalu od 04.03.2002 r., a zatem zniżka z tego tytułu wynosi 27% ceny. Powyższe wyliczenie zniżek powodowie zakwestionowali, podnosząc, iż nie uwzględniono w nim 2 lat, w których powodowie wynajmowali lokal mieszkalny

z osobą trzecią. Wskazano, że w odpowiedzi strona pozwana odmówiła uwzględnienia tego okresu najmu lokalu, uwzględniając jednakże prawo do zwiększonej bonifikaty z tytułu najmu lokalu za okres 2011/2012, która wyniosła łącznie 30%. Powodowie wskazali, że zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz mieszkań będących własnością Skarbu Państwa. Za osobę uprawnioną należy rozumieć najemcę zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale. Podkreślono, że przyszły nabywca powinien spełniać następujące warunki: 1. posiadać status najemcy zajmującego przedmiotowe mieszkanie, 2. posiadać umowę najmu zawartą na czas nieokreślony lub decyzję o przydziale, lub 3. być osobą stale zamieszkującą z najemcą w chwili jego śmierci. Powodowie podnieśli, że ustawodawca nie rozróżnił sytuacji osób najmujących cały lokal mieszkalny od osób wspólnie najmujących taki lokal. Podkreślono, iż w świetle ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego współlokatorem jest lokator, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem, co oznacza brak rozróżnienia sytuacji prawnej lokatora od sytuacji współlokatora. Zdaniem powodów łączna zniżka przysługująca im z tytułu nabycia całego lokalu mieszkalnego winna wynieść 66 % wartości przedmiotowego lokalu a nie jak to twierdzi pozwana 60%, a zatem cena winna wynieść 59.251,46 zł. Na łączną zniżkę składać się ma bowiem 30 % z tytułu okresu zatrudnienia i 36 % z tytułu okresu najmu przedmiotowego mieszkania. Interes prawny w wytoczeniu powództwa powodowie uzasadnili tym, iż strona pozwana dokonała sprzecznego z ustawą sposobu uwzględnienia zniżki, co doprowadziło do błędnej obniżki ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego uniemożliwiając w ten sposób realizację uprawnienia przysługującego powodom. Zdaniem powodów istnieje więc konieczność ochrony sfery prawnej powodów poprzez wydanie wyroku ustalającego prawo do zniżki w cenie nabycia przedmiotowego lokalu z okres od 02.09.1999 r. do 04.03.2002 r.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Uniwersytet Medyczny im. P.w. wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana zaprzeczyła istnieniu po jego stronie jakiegokolwiek zobowiązania do uwzględnienia żądania pozwu, tj. objęcia bonifikatą całego lokalu mieszkalnego w nieruchomości wspólnej. Podkreśliła, iż ustawa z dnia 15.12.2000 r. o zasadach nabywania mieszkań jasno określa krąg uprawnionych wskazując na najemcę lokalu zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale. Strona pozwana podniosła, że w okresie od 02.09.1999 r. do 04.03.2002 r. powódka zajmowała w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) pokój jednoosobowy, a dopiero od 04.03.2002 r. samodzielny lokal mieszkalny. Wskazała, że zapis art. 2 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi, że przedmiotem odrębnej własności mogą być lokale mieszkalne. Zapis ten zdaniem strony pozwanej przesądza, że o możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu decyduje cecha samodzielności, zatem nie jest dopuszczalne ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż części lokalu, jeśli nie mają one cech samodzielnego lokalu i w związku z tym nie mogą stać się odrębnymi nieruchomościami lokalowymi. Strona pozwana podała, że powódka obecnie dysponuje umową najmu lokalu przedmiotowego lokalu obejmująca cały ten lokal, jednakże do 04.03.2002 r. zajmowała jeden pokój ze wspólną używalnością kuchni, łazienki i przedpokoju. Podniesiono, iż na pozostałą część lokalu powódka nie dysponowała umową najmu. Strona pozwana zaznaczyła, że cecha samodzielności lokalu charakteryzuje się tym, iż właściciel i inne osoby korzystające z lokalu mają do niego swobodny dostęp a także tym, że korzystanie z lokalu zgodnie z jego funkcją nie wymaga korzystania z innych lokali, choć może wymagać korzystania z urządzeń lub pomieszczeń dostępnych także innym osobom. W ocenie strony pozwanej przedstawione powódce propozycje sposobu obliczenia i zastosowania bonifikaty stanowią podstawę do uznania, że interes prawny powódki został zagwarantowany i nie doszło do żadnych naruszeń.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. S. (2) zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny przy ul. (...) od września 1999 roku. Decyzją z dnia 09 czerwca 1999 r. Dyrekcja Państwowego Szpitala (...) we W. skierowała powódkę do zajęcia miejsca w Hotelu dla (...) na warunkach ustalonych regulaminem hoteli (...). 02 września 1999 r. A. S. (2) odebrała do samodzielnego użytkowania pokój z używalnością przedpokoju, kuchni i łazienki w budynku przy ul. (...). Następnie od dnia 04 marca 2002 r. do chwili obecnej powódka wraz z powodem zajmuje cały lokal mieszkalny przy ul. (...).

Dowód: pismo Dyrekcji (...)nr (...) we W., k. 57; protokół nr (...), k. 56; protokół nr (...), k. 55; zaświadczenie z 16.11.2011 r., k. 67

W dniu 15 stycznia 2009 r. strony zawarły umowę najmu nr (...)lokalu mieszkalnego nr (...). W umowie zostało wskazane, że jej przedmiotem jest najem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...): I pokój o pow. 11, 90 m², II pokój 11,50 m² kuchnia 6 m², łazienka 3,30 m², przedpokój 1,80 m², o łącznej powierzchni użytkowej 34,50 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Jako współzamieszkujący zostali wskazani:

- S. S., urodzony w (...) r.,

- L. S., urodzony w (...) r..

Miesięczny czynsz najmu został ustalony na 6, 10 zł/m², co stanowiło razem 210,45 zł.

Umowa najmu została zawarta na czas nieoznaczony.

Dowód: umowa najmu nr (...) lokalu mieszkalnego nr (...), k. 13-16

Powódka była zatrudniona w (...) Publicznym Szpitalu (...) we W. od dnia 31 grudnia 1998 r. do dnia 15 czerwca 2004 r. na stanowisku położnej w pełnym wymiarze czasu pracy.

Dowód: zaświadczenie z 19.10.2010 r., k. 68

Uchwałą nr 839 z dnia 26.04.2010 r. Senat Akademii Medycznej we W. wyraził zgodę na sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych wchodzących w skład Zespołu (...) przy ul. (...) na rzecz najemców, z którymi Akademia Medyczna zawarła umowy najmu na czas nieoznaczony

Dowód: uchwała nr 839 z 26.04.2010r., k. 40

Dnia 03.11.2010 r. Akademia Medyczna we W. przyjęła zarządzeniem Kanclerza regulamin zbycia lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) we W. stanowiących jej własność na rzecz najemców.

Regulamin ten przewiduje m.in., iż:

- pracownikiem zbywcy jest pracownik lub były pracownik Akademii Medycznej oraz były pracownik Państwowych Szpitali (...), 3, 4 i 5 przekształconych w (...) Publiczne Szpitale (...) - § 1 pkt 2,

- osobą uprawnioną jest najemca zajmujący lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale a także stale zamieszkałych z najemcą w chwili jego śmierci, małżonka, zstępny, wstępny, rodzeństwo, przysposobionych oraz osobe pozostającą we wspólnym gospodarstwie domowym - § 1 pkt 3,

- mieszkania, których najemcami są osoby uprawnione, mogą być zbywane wyłącznie, pod rygorem nieważności, na zasadach określonych w ustawie z dnia 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych, oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa - § 2

- sprzedaż mieszkań w Zespole (...) następuje po cenie ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej o:

- 6 % za każdy rok pracy u zbywcy,

- 3 % za każdy rok najmu samodzielnego lokalu mieszkalnego stanowiącego własność zbywcy,

- łączna obniżka nie może przekraczać 95 % ceny sprzedaży mieszkania - § 5.1,2.

- o przeznaczeniu konkretnych lokali mieszkalnych do sprzedaży, zbywca zawiadomi pisemnie osoby wymienione w § 3 (osoby uprawnione) wyznaczając im 3miesięczny termin do złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego - § 4.2

- wzór oświadczenia o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego w obiektach zespołu burs stanowi załącznik nr 1 i 2 do regulaminu, oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego w Zespole (...) osoba uprawniona składa osobiście - § 7.1,

- oboje małżonkowie występują wspólnie jako strona protokołu uzgodnień warunków i zasad sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego podstawę do przygotowania notarialnej umowy sprzedaży - § 8.2

Dowód: regulamin zbycia przez AM we W. lokali mieszkalnych , k. 41-44

Pismem z dnia 04.11.2011 r. strona pozwana zawiadomiła powódkę A. S. (1) o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W..

Cena lokalu mieszkalnego wraz z gruntem przynależnym do lokalu ustanowiona została przez rzeczoznawcę majątkowego i na dzień 15.10.2011 r. wynosiła 174.269 zł.

Wskazano, że cena sprzedaży zostanie pomniejszona na zasadach określonych w art. 6 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań.

Poinformowano powódkę, iż pisemne oświadczenie o zamiarze nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego należy złożyć do Akademii Medycznej w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia.

Dowód: zawiadomienie z 04.11.2011 r., k. 17-18

W dniu 24 listopada 2011 r. powodowie złożyli oświadczenie o zamiarze nabycia lokalu mieszkalnego na przygotowanym formularzu wraz z wykazem wymaganych dokumentów.

Dowód: oświadczenie wraz z załącznikami, k. 63-66

Pismem z dnia 13.01.2012 r. powódka poprzez ustanowionego pełnomocnika, wyraziła wolę nabycia lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Dowód: pismo z 13.01.2012 r., k. 19

W dniu 18.01.2012 r. sporządzony został protokół z uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego z zasobów Akademii Medycznej im. (...) na rzecz dotychczasowych najemców, w którym jako kupujący została oznaczona A. S. (1). Wskazano, że wartość nieruchomości – samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałami w częściach wspólnych budynku wynosi 174.269 zł.

Podano, że cena sprzedaży ulega zmniejszeniu w stosunku do jego wartości o bonifikaty przewidziane w art. 6 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań (...). Wskazano, że nabywcy przysługuje zmniejszenie ceny nabycia nieruchomości o:

- 6% za każdy rok pracy (31.12.1998 – 15.06.2004) 5 lat = 30%

- 3% za każdy rok najmu lokalu (od 04.03.2002) 9 lat = 27%

co daje 57% bonifikaty. Po uwzględnieniu przysługujących bonifikat cena sprzedaży wyniosła 74.935,67 zł.

Dowód: protokół nr (...) z 18.01.2012r., k. 20-22

Pismem z dnia 14.05.2012 r. pełnomocnik powódki zakwestionował wyliczenie przysługujących zniżek z tytułu okresu najmu, albowiem nie uwzględniono w nim 3 lat wynajmowania lokalu wspólnie z osobą trzecią. Wskazano, iż przepis art. 6 ust 1 pkt 2 nie rozróżnia sytuacji w której osoba uprawniona wynajmuje lokal mieszkalny samodzielnie lub wspólnie z osobą trzecią. Podniesiono, że powódce przysługuje prawo do zniżek za najem lokalu liczonych od 1999 r.

Dowód: pismo pełnomocnika powódki, k. 23-25

Akademia Medyczna w odpowiedzi na pismo powódki nie podzieliła stanowiska wyrażonego w piśmie z 14.05.2012r. Wskazała, że powódka zajmowała 1 pokój w mieszkaniu przy ul. (...), a nie całe to mieszkanie, wobec czego naliczenie bonifikaty w tym okresie byłoby sprzeczne z ustawą.

Dowód: pismo pozwanej z 27.06.2012 r., k. 26

Pismem z dnia 05.11.2012 r. pełnomocnik powodów wezwał stronę pozwaną do zastosowania zniżki w zbyciu mieszkania zgodnie z ustawą z dnia 15.12.2000 r. uwzględniając okres zamieszkiwania w przedmiotowym mieszkaniu od dnia 02.09.1999 r. do 04.03.2002 r.

Dowód: przedsądowe wezwanie do zastosowania zniżki, k. 27

Strona pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wskazała, że w wyniku kontynuacji najmu powódka uzyskała prawo do zwiększonej bonifikaty.

Dowód: pismo pozwanej, k. 28

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Powodowie żądali ustalenia, że przysługuje im prawo do pomniejszenia ceny nabycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. w wysokości 3% za każdy rok najmu tegoż lokalu w okresie od 02.09.199 r. do 04.03.2002 r. w stosunku do 100% powierzchni lokalu.

Zdaniem Sądu w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów, w oparciu o które ustalono powyższe istotne okoliczności faktyczne, roszczenie powodów jest uzasadnione. Nie ulega wątpliwości, że powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. a wraz z nią uprawnionymi do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu są powód S. S. oraz ich syn L. S.. Bezspornym w sprawie jest także to, że powódka została zawiadomiona przez stronę pozwaną o zamiarze sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz została uznana jako osoba uprawniona do nabycia tego lokalu na zasadach ustawy z dnia 15.12.2000 r.

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 200 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, w stosunku do mieszkań przeznaczonych przez zbywcę na sprzedaż, osobie uprawnionej przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania w rozumieniu ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami na zasadach preferencyjnych, o których mowa w art. 6.

Pierwszeństwo to wyraża się z jednej strony zaoferowaniem mieszkania osobie go zajmującej na podstawie umowy najmu, z drugiej zaś możliwością nabycia na zasadach preferencyjnych określonych w art. 6 przywołanej ustawy. Art. 6 ust. 1 ustawy o zasadach sprzedaży mieszkań stanowi, że sprzedaż mieszkania dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej o:

1) 6 % za każdy rok pracy osoby uprawnionej,

2) 3 % za każdy rok najmu tego mieszkania,

- przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95 % ceny sprzedaży mieszkania.

W przedmiotowej sprawie strona pozwana zaoferowała co prawda obniżenie ceny sprzedaży przedmiotowego mieszkania z uwzględnieniem powyższych wskaźników, jednakże bez uwzględnienia okresu, w którym powódka zajmowała pokój w przedmiotowym lokalu wraz z innym współlokatorem, tj. w okresie od 02.09.1999 r. do 04.03.2002 r. Powodowie natomiast podnieśli, że bonifikata winna uwzględniać również ten okres.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W ocenie Sądu powodowie wykazali interes prawny w zgłoszeniu żądania ustalenia przysługiwania im prawa do stosownej obniżki ceny lokalu mieszkalnego.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mając charakter obiektywny. Powód musi udowodnić, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania. Na takie cechy roszczenia o ustalenie z art. 189 kpc wskazywał Sąd Najwyższy, m.in. w wyrokach z dnia 30.10.1990 r., I CR 649/90, z dnia 01.04.2004 r., II CK 125/03, z dnia 18.06.2009 r., II CSK 33/09, oraz z dnia 18.03.2011 r., III CSK 127/10.

Powodowie niewątpliwie znajdują się w stanie niepewności prawnej, którą jedynie wyrok sądu może przewyciężyć. Między stronami zaistniał bowiem spór co do ustalenia warunków wykupienia lokalu w postaci określenia sposobu pomniejszenia ceny sprzedaży w stosunku do wartości wyjściowej wynikającej z oszacowania przez rzeczoznawcę majątkowego. Strona pozwana podnosiła, że powódka do 04.03.2002 r. zajmowała jeden pokój ze wspólną używalnością kuchni, łazienki i przedpokoju a na pozostałą część lokalu powódka nie dysponowała umową najmu, wobec czego nie można zastosować bonifikaty za ten okres zajmowania lokalu. Zdaniem powodów natomiast okres ten winien zostać wliczony i uwzględniony przy ustaleniu ceny sprzedaży na preferencyjnych warunkach. W ocenie Sądu ze stanowiskiem strony pozwanej nie sposób się zgodzić. Sąd podziela zaś w pełni argumentację powodów.

Przede wszystkim wskazać należy, że zgodnie z przywołaną ustawą za osobę uprawnioną uważa się najemcę, zajmującego mieszkanie na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony lub decyzji administracyjnej o przydziale (art. 2 pkt 2a ustawy). Poza sporem pozostaje to, iż powódka a za nią także powód jako małżonkowie są najemcami przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zgodzić się należy ze stanowiskiem powodów, że ustawodawca nie rozróżnił sytuacji osób zajmujących cały lokal mieszkalny od osób wspólnie zajmujących taki lokal. W świetle bowiem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego współlokatorem jest lokator, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem, co oznacza brak rozróżnienia sytuacji prawnej lokatora od sytuacji współlokatora. Podnieść należy, że fakt, iż we wspomnianym spornym okresie powódka zajmowała tylko jeden pokój w przedmiotowym lokalu nie zmienia sytuacji, że była ona najemcą (wspólnajemcą) tego lokalu. Zajmowany bowiem pokój wraz z pomieszczeniami takimi jak kuchnia i łazienka służył jej do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej oraz powoda będącego jej mężem i ich wspólnego syna. Wbrew twierdzeniom pozwanej, to że powódka/powodowie w okresie spornym zajmowali tylko jeden pokój nie wpływa na cechę samodzielności przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z ustawą przez mieszkanie, które zostało przeznaczone na sprzedaż należy rozumieć lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, będący własnością zbywcy (pkt 3 a art. 2 ustawy). Stosownie zaś do ustawy o własności lokali, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na trwały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (art. 2 ust. 2 ustawy o wł.lok.). Pomimo zatem iż powódka zajmowała w spornym okresie tylko jeden

pokój, nie zmienia to faktu, iż pokój ten był częścią mieszkania /samodzielnego lokalu mieszkalnego/ w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15.12.2000 r. o zasadach zbywania mieszkań jak też stanowił samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o własności lokali.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd uznał żądanie pozwu za zasadne, ustalając, iż powodowi przysługuje prawo do pomniejszenia ceny nabycia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. w wysokości 3 % za każdy rok najmowania tego lokalu mieszkalnego w okresie od 02.09.1999 r. do dnia 04.03.2004 r. w stosunku do 100% powierzchni lokalu. Spełnione zostały bowiem wszelkie konieczne przesłanki do uwzględnienia bonifikaty również za wskazany okres.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powodowie wygrali sprawę w całości, a zatem strona pozwana zobowiązana jest do zwrotu poniesionych przez nich kosztów związanych z wytoczeniem powództwa.