

Pomiar powierzchni użytkowej w umowie deweloperskiej – luka w przepisach

Pozwy o powierzchnię zajętą przez ściany działowe to nowy front sporów na rynku mieszkaniowym. Choć część sądów przyznaje rację nabywcom, inni orzekają na korzyść deweloperów.



ADRIAN KORSZLA

adwokat z Kancelarii KKLW Legal
Kurzyński Wierzbicki Sp.ka.

W drugiej połowie 2024 r. do sądów rejonowych wpłynęła pokaźna liczba pozwów przeciwko deweloperom o wynagrodzenie za powierzchnię zajętą przez ściany działowe. Pozwy opiewają na kwoty w przedziale od 15 do 60 tysięcy złotych, przy czym większa część z nich dotyczy umów zawieranych przed 2020 rokiem. Dodatkowo wielu deweloperów otrzymało od nabywców wezwania do zapłaty za powierzchnię pod ścianami działowymi. Tym samym w 2025 r. można spodziewać się kolejnej fali pozwów o tzw. ściany działowe.

Umowy deweloperskie

Część umów deweloperski zawierała zapisy, na podstawie których nabywca zobowiązywał się do zapłaty za powierzchnię zajętą przez ściany działowe oddzielające typowe pomieszczenia w lokalu. W przeważającej części, zwiększenie ceny lokalu następowało poprzez dodanie do powierzchni użytkowej mieszka-

nia powierzchni zajętej przez ściany działowe. Przykładowo, w wyniku obmiaru wykonawczego ustalono, że powierzchnia wszystkich pomieszczeń w lokalu wynosi 50 m², natomiast powierzchnia zajęta przez ściany działowe wynosi 2 m². Następnie dwie ww. wartości są sumowane i w oparciu o tak obliczoną powierzchnię użytkową (52m²) ustala się ostateczną cenę lokalu (iloczyn powierzchni użytkowej oraz ceny 1 m² powierzchni użytkowej).

W ocenie nabywców lokali wskazany powyżej sposób obliczania powierzchni użytkowej jest nieprawidłowy, a tym samym nie powinni płacić za powierzchnię zajętą przez ściany działowe bowiem z powierzchni tej nie mogą efektywnie korzystać. Głównym zarzutem kupujących jest zarzut abuzywności postanowień przewidujących zobowiązanie do zapłaty za powierzchnię zajętą przez ściany działowe.

Śmiałość nabywców w formułowaniu żądań pogłębił głośny wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z kwietnia 2024 r. (IV Ca 1735/23), którym zobowiązano dewelopera do zwrotu ceny za m² zajęte przez ściany działowe. Podkreślić jednak należy, że nie jest to jedyny prawomocny wyrok w sprawie ścian działowych. W obrocie prawnym funkcjonują również prawomocne orzeczenia oddalające roszczenia nabywców.

Brak definicji

Jak zwykle w tego typu spawach, problem wynika z niedo-

skonałości przepisów. Ustawodawca zobowiązuje dewelopera do określenia w umowie deweloperskiej powierzchni użytkowej lokalu oraz wskazania sposobu jej pomiaru. Jednocześnie ustawa deweloperska nie zawiera definicji powierzchni użytkowej, a tym bardziej nie określa żadnych zasad pomiaru powierzchni użytkowej lokalu.

Definicję powierzchni użytkowej można odnaleźć w kilku aktach prawnych, tj. ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego czy też ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Jednak definicje te są ze sobą sprzeczne, a nadto żadna z nich nie ma bezpośredniego zastosowania do stron umowy deweloperskiej. W rezultacie deweloperzy najczęściej odwołują się Polskiej Normy PN-ISO 9836 zawierającej zbiór zasad dotyczących właściwości użytkowych w budownictwie w tym powierzchni użytkowej.

Polskie Normy

Stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne i nie stanowią one źródła prawa. Polska Norma może mieć znaczenie prawne tylko wtedy, gdy zostanie powołana w akcie prawnym, np. ustawie. Powołanie PN-ISO 9836 zawierającej definicję powierzchni nastąpiło wyłącznie we wspomnianym już powyżej rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakre-

su i formy projektu budowlanego. Adresem rozporządzenia jest wyłącznie inwestor starający się o uzyskanie pozwolenia na budowę, który zobowiązany jest do określenia powierzchni budynku zgodnie z zasadami Polskiej Normy PN-ISO 9836. Rozporządzenie nie znajduje jednak bezpośredniego zastosowania w relacji deweloper-nabywca lokalu.

Dodatkowo Polskie Normy są często aktualizowane. PN-ISO 9836 ma trzy wersje z 1997 r., 2015 r. oraz 2022 r., przy czym jak wskazuje Polski Komitet Normalizacyjny w systemie normalizacji dobrowolnej wycofania Polskiej Normy nie należy utożsamiać z jej unieważnieniem i nie należy wiązać tego faktu z zakazem stosowania normy wycofanej. W praktyce można stosować zarówno Polskie Normy znajdujące się w zbiorze norm aktualnych, jak i Polskie Normy wycofane, jeżeli zainteresowane strony tak uzgodnią i o ile nie są one sprzeczne z przepisami prawa. W rezultacie wielu deweloperów jako sposób pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego podawało PN-ISO 9836, przy czym najczęściej w wersji z 1997 r.

Niejasne zasady

O ile w aktualnie obowiązującej PN-ISO 9836:2022-07 (wersja obowiązująca od 18 lipca 2022 r.) wskazano, że do powierzchni użytkowej nie wlicza się do powierzchni zajętych przez stałe przegrody budowlane, o tyle wersja z 1997 r. nie zawierała takiej zasa-

dy. Dodatkowo PN-ISO 9836:1997 umożliwiała zaliczenie do powierzchni użytkowej elementów nadających się do demontażu takich jak: ścianki działowe. Dopiero w kolejnych wersjach normy nastąpiło zawężenie elementów nadających się do demontażu wyłącznie do ścian działowych typu przepierzenia, a zatem ze zbioru elementów nadających się do demontażu wykluczono ściany wykonane w technologii murowanej. Jednak PN-ISO 9836:1997 takiego ograniczenia nie zawiera, wskazując, że do powierzchni użytkowej można zaliczyć ścianki działowe bez dodatku „typu przepierzenia”. Dlatego też nabywcy lokali podejmują próby zawężenia pojęcia demontaż przedstawiając stanowisko, że ściany działowych nie da się zdemontować, a jedynie usunąć lub wyburzyć. Z takim stanowiskiem ciężko się zgodzić.

Po pierwsze słowo demontaż jest wieloznaczne i oznacza (w ślad za Wielkim Słownikiem Języka Polskiego) również usuwanie z jakiegoś miejsca jakiegoś urządzenia lub jakiejś rzeczy, która w tym miejscu pełni określonego rodzaju funkcję. Po drugie analiza orzeczeń sądów administracyjnych prowadzi do wniosku, że każdą ścianę, która nie jest elementem konstrukcji budynku, można usunąć/zdemontować. Dodatkowo usunięcie ścian działowych nie wymaga ani pozwolenia na budowę ani zgłoszenia. Ciężko jest zatem przyjąć stanowisko forsowane przez nabywców, że ściany działowych nie da się zdemontować, tym bardziej, iż w anali-

zowanych przez Kancelarię KKLW przypadkach prospekty informacyjne wprost wskazywał, że ściany działowe uznane jako możliwe do demontażu zostaną wykonane w technologii murowanej. Zaglądnąc racjonalność działania nabywców, uznać należy, że gdyby nie godzili się na wskazany i wyjaśniony przez dewelopera sposób pomiaru powierzchni oraz sposób liczenia ceny, to nie podpisyliby umowy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego coraz częściej zwraca się uwagę, że konsument nie jest osobą nieświadomą, którą należy zawsze chronić w kontaktach z profesjonalistą jakim jest przedsiębiorca, lecz uznaje się model konsumenta jako osoby dobrze poinformowanej, uważnej i działającej racjonalnie.

Na rozbieżności w interpretacji normy PN-ISO 9836:1997 wskazuje również sam Polski Komitet Normalizacyjny, który w oficjalnym komunikacie wskazuje, że aktualizacja PN-ISO 9836:1997 nastąpiła z uwagi na jej nieprecyzyjność i niejednoznaczność.

Reasumując, PN-ISO 9836 w wersji z 1997 r. nie zawiera wyrażonego wprost zakazu zaliczania ścian działowych do powierzchni użytkowej lokalu. Dodatkowo norma ta wprost wskazuje, że ścianki działowe (nadające się do demontażu) można zaliczyć do powierzchni użytkowej lokalu. Tym samym trudno jest odmówić racji deweloperom, którzy powołując się w umowie deweloperskiej na PN-ISO 9836:1997 zaliczali

Ciąg dalszy » G4

Dokończenie » G1

do powierzchni użytkowej powierzchni zajętej przez ścianki działowe.

Ceny lokalu

Dodatkowe argumenty przemawiające za możliwością ujęcia w cenie lokalu powierzchni zajętej przez ściany działowe dostarcza również ustawa deweloperska. Ustawodawca nakłada na inwestorów obowiązek wskazania ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w umowie

deweloperskiej, jednak nie zawiera wytycznych określających jak cena ta powinna zostać obliczona. Wobec tego wysokość ceny lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie musi stanowić wyłącznie iloczynu jego powierzchni użytkowej oraz ceny 1 m² powierzchni użytkowej. Skoro strony mogą przyjąć dowolny sposób ustalenia ceny lokalu nie ma żadnych przeszkód aby umowa deweloperska zobowiązywała nabywcę do zapłaty za powierzchnię zajętą przez ścianki działowe. Istotne jest, aby deweloper jednoznacznie i w sposób zrozumiały poinform-

ował o tym nabywcę. Dodatkowo, w przypadku ewentualnego zaakceptowania argumentacji nabywców o abuzywności postanowień

» Brak ustawowej definicji powierzchni użytkowej prowadzi do sprzecznych interpretacji i sporów sądowych

dotyczących liczenia powierzchni użytkowej należałoby uznać, że umowa deweloperska jest pozabawiona mechanizmu obliczania ceny

lokalu, a zatem jest umowa nieodpłatna co jest wprost sprzeczne z treścią art. 535 § 1 k.c., a więc istotą umowy sprzedaży. W polskim systemie pra-

wa nie istnieją żadne normy prawne, które mogłyby zastąpić mechanizm ustalania powierzchni użytkowej lokalu przyjęty przez strony w umo-

wie deweloperskiej – przypomnieć należy, że Normy Polskie nie są przepisami prawa. Żaden przepis dyspozycyjny nie przewiduje również mechanizmu ustalenia wysokości świadczenia nabywcy nieruchomości lokowanej.

Podsumowanie
Jeżeli sądy powszechne zaczną się masowo przychylić do żądań nabywców lokali może to spowodować dodatkowy chaos prawny. Przyjęcie stanowiska, że każda zmiana ułożenia ścian działowych w lokalu będzie miała wpływ jego powierzchnię użytkową pociąga za sobą konieczność zmiany

danych w ewidencji oraz księdze wieczystej. Zmiana powierzchni użytkowej lokalu oznaczać również konieczność zmiany udziału w nieruchomości wspólnej, a co za tym idzie zmiany w wysokości opłat.

Obecnie niewiele spraw o ścianki działowe zostało rozstrzygniętych prawomocnie, a tym samym nie ukształtowała się dominująca linia orzecznictwa, która pozwoliłaby przewidzieć kierunek rozstrzygnięcia tego typu spraw. Większość spraw jest na etapie pierwszej instancji, przy czym wyroki sądów obrotu tego samego sądu bywają ze sobą sprzeczne. / e