

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 15 września 2017 roku

Pozwem z dnia 3 lutego 2016 r., skierowanym przeciwko pozwanej A. W., powódka H. R. wniosła o ustalenie, że podwyżka czynszu, dokonana pismem z dnia 9 grudnia 2014 r. za lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w W. przy ul. (...) jest niezasadna.

Powódka wniosła ponadto o zwolnienie jej w całości od konieczności ponoszenia kosztów sądowych oraz ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

W uzasadnieniu powódka wyjaśniła, iż czynsz najmu obecnie wynosi 13,00 zł za 1 m² powierzchni lokalu. Pismem z dnia 9 grudnia 2015 r. otrzymała wypowiedzenie wysokości czynszu począwszy od dnia 1 kwietnia 2016 r. Podwyżka czynszu w jej ocenie jest radykalna, gdyż wzrosła z kwoty 13 zł/m² do kwoty 23 zł/m². W przedmiotowym wypowiedzeniu jako uzasadnienie podwyżki wskazano, iż jest ona podyktowana koniecznością ponoszenia opłat na utrzymanie lokalu. W ocenie strony powodowej podwyżka czynszu nie ma uzasadnienia, gdyż opłaty ponoszone na utrzymanie lokalu są niezmiennie. Ponadto najemcy, którzy zamieszkują w lokalu kilkadziesiąt lat, na własny rachunek czynią w nim nakłady, co sprawia, że dokonywana w takich okolicznościach podwyżka jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i nieuzasadniona (pozew - k. 2-6).

Pismem złożonym na rozprawie dnia 16 marca 2017 roku ustanowiony z urzędu pełnomocnik powódki podtrzymał żądanie powódki o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu dokonanej przez pozwaną oraz wskazał, iż nowy czynsz jest niemal dwukrotnie wyższy niż czynsz płacony dotychczas. W uzasadnieniu podniósł, iż zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu oraz innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach. Podniósł, iż właściciel może podwyższyć czynsz jedynie wtedy, gdy jego dotychczasowa wysokość nie pozwala na pokrycie kosztów utrzymania bądź nie zapewnia godziwego zysku albo zwrotu kapitału. W dalszej kolejności zarzucił nieprawidłowe obliczenie przez pozwaną wartości amortyzacji. Jako podstawę amortyzacji pozwana wskazała bowiem wartość 8000 zł, jako średnią cenę za metr mieszkań na rynku wtórnym na O., jednak wartość przedmiotowego lokalu jest niższa. Ponadto kalkulacja przedstawiona przez pozwaną jest nieprawidłowa i nie może stanowić podstawy do wyliczenia podwyżki czynszu. Podsumowując podniosła, iż powódka jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną i poruszającą się wyłącznie na wózku inwalidzkim, a przedmiotowy lokal zamieszkuje od 60 lat, a powódka i jej rodzina poczynili duże nakłady na przedmiotowy lokal. (pismo k. 69-72)

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 kwietnia 2017 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, iż w jej ocenie wypowiedzenie powódce czynszu i opłat niezależnych od właściciela było konieczne i uzasadnione. Pozwana wyjaśniła, iż ponosiła koszty na wynajmowane mieszkanie w łącznej wysokości 527,60 zł miesięcznie zaś z czynszu uzyskuje kwotę 750,10 zł. Podniosła, iż dotychczasowy czynsz wynosił 13 zł za m² miesięcznie, zaś cena rynkowa w tej okolicy waha się między 33 zł a 53 zł. Do pisma załączyła akt notarialny, w którym obdarowana pozwana określiła wartość rynkową nieruchomości na 398.000 zł (odpowiedź na pozew, k. 92-95).

Pismem z dnia 3 lipca 2017 roku pełnomocnik powódki zarzucił błędne przyjęcie wartości m² lokalu w kwocie 8.000 zł, zamiast 6889 zł, na podstawie której to wartości pozwana wyliczyła amortyzację i godziwy zysk, jak również zakwestionował przyjęcie dochodu na poziomie 3 % w skali roku. Podniósł, że pozwana przyjęła oprocentowanie za wysokie, gdyż przykładowo dwuletnie obligacje skarbowe są obecnie oprocentowane na poziomie 2,2 % w skali roku

i są to obligacje stałoprocentowe. W dalszej części zakwestionował twierdzenia pozwanej podniesione w pozwie i podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. (pismo k. 144-146)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

H. R. jest najemcą lokalu położonego w W. przy ul. (...), oznaczonego numerem 11, o powierzchni 57,77 m². Powódka mieszka w tym lokalu od przeszło 60 lat, a jej rodzina zajmowała ten lokal od czasu zakończenia II wojny światowej, tj. 1945 roku.

(bezsporne)

W dniu 5 listopada 2015 roku na podstawie umowy darowizny własność przedmiotowego lokalu została przeniesiona na pozwaną A. W. przez A. U.. W umowie tej strony określiły wartość lokalu na kwotę 398.000 zł (dowód: wypis aktu notarialnego k. 96-99)

Pismem z dnia 9 grudnia 2015 roku nowa właścicielka nieruchomości wypowiedziała wysokość stawki czynszu i poinformowała powódkę, że począwszy od dnia 1 kwietnia 2016 roku czynsz wzrasta do kwoty 23 zł miesięcznie za 1m² powierzchni lokalu. (dowód: pismo z 9 grudnia 2015 r. k. 11)

Pismem z dnia 23 grudnia 2015 r. najemczynie zwróciła się do właścicielki o uzasadnienie podwyżki czynszu w trybie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 150 z 2014 r.). (dowód: pismo z dnia 23.12.2015 r., k. 9)

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 7 stycznia 2016 r. pozwana stwierdziła, że przyczyną podwyżki jest konieczność urealnienia stawek czynszu oraz dostosowania ich w tym zakresie do obowiązujących stawek rynkowych, z uwzględnieniem godziwego zysku właściciela. Wskazała, że zgodnie z kalkulacją załączoną do pisma, stawka czynszu powinna wahać się w granicy 38-42 zł, gdyż jest to cena rynkowa. Jednakże, zważając na sytuację najemcy, ustaliła stawkę niższą, tj. 23 zł/m². . Zgodnie z kalkulacją załączoną do pisma wysokość opłat za mieszkanie kształtuje się następująco: koszty funduszu remontowego 3 zł/m², funduszu eksploatacyjnego 1,9 zł/m², zarządzanie/obsługa księgowo-podatkowa 2,6 zł/m², ubezpieczenie 0,43 zł/m², amortyzacja 10 zł/m² - obliczona przy przyjęciu średniej ceny za m² mieszkań na rynku wtórnym O. w wysokości 8000 zł oraz wskaźnika 1,5 % rocznie oraz zysk - obliczony w następujący sposób: pieniądze ulokowane w banku ze sprzedaży mieszkania na 3 % dadzą rocznie 13.864,8, zł czyli miesięcznie (...)4 zł, podzielony przez powierzchnię mieszkania daje 20 zł miesięcznie. Łącznie te składniki dają wysokość opłat 37,93 zł za m², choć nie uwzględniono w nich ponoszonych przez pozwaną kosztów podatku od nieruchomości i za użytkowanie wieczyste (dowód: pismo z dnia 7.01.2016 r., k. 7-8 wraz z zestawieniem wysokości opłat k. 8)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy albowiem żadna ze stron nie zakwestionowała ich prawdziwości, a Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dopatrywał się okoliczności mogących skutkować powstaniem wątpliwości, co do ich prawdziwości. Nadto powyżej opisany stan faktyczny w całości nie był sporny pomiędzy stronami.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia (ust. 1). Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy (ust. 2). Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w

ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację (ust. 4). Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b (ust. 4a). Przy czym podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić: zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż: 1,5 % nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub 10 % nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową - aż do ich pełnego zwrotu; godziwy zysk (ust. 4b).

Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 29 września 2015 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) (Dz. Urz. Woj. M.. 2015 r. poz. 7868) w okresie od dnia 1 października 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie (...) w wysokości: 1) dla województwa (...), z wyłączeniem (...) W. - 3574,17 zł; 2) dla (...) W. - 5776,94 zł (§ 1).

Wypowiedzenie wysokości czynszu powódce nastąpiło w dniu 9 grudnia 2015 r., a więc w okresie objętym powyższym obwieszczeniem.

Powódka dotrzymała termin prawa materialnego określony w art. 8 ust. 5 pkt 2 ustawy, zgodnie z którym w **ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia lokator może** zakwestionować podwyżkę, **wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości.**

W sprawie o ustalenie, że podwyżka jest bezpodstawna albo zasadna, lecz w mniejszej wysokości na właścicielu spoczywa ciężar udowodnienia okoliczności decydujących o zasadności podwyżki (art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l.).

W interesie właściciela jest więc dokonanie rzetelnej kalkulacji podwyżki (art. 8a ust. 6a pkt 2 u.o.p.l.).

W omawianej sprawie pozwana przedstawiła powódce kalkulację podwyżki z wyszczególnieniem składających się na nią elementów (k.8). Wynikało z niej, iż na sumę 37,93 zł za 1 m² składają się opłaty takie jak: 3 zł/m² tytułem funduszu remontowego, 1,9 zł/m² tytułem funduszu eksploatacyjnego, 2,6 zł/m³ zł tytułem zarządzania/obsługi księgowo-podatkowej, 20 zł/m² tytułem zysku, 0,43 zł/m² tytułem ubezpieczenia oraz 10 zł/m² tytułem amortyzacji, jednak właścicielka podniosła czynsz do wartości 23 zł/m².

Po dokonaniu obliczeń:

Wcześniejsza stawka obowiązująca od marca 2014r. wynosiła 13 zł/m² (bezsporne).

Zatem przed podwyżką z 9 grudnia 2015 r. czynsz wynosił 13 zł × 57,7 m² = 750,10 zł, zaś po tej podwyżce miałyby wynieść 23 zł × 57,7 m² = 1327,10 zł.

3% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 12 i ust. 2 u.o.l., wynosi 5776,94 zł ÷ 12 miesięcy × 57,7 m² × 0,03 = 833,32 zł.

Z uwagi na to, iż na skutek kwestionowanej podwyżki czynsz najmu przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zastosowanie znajdują w przedmiotowej sprawie przepisy art. 8a ust. 4 i 5 u.o.l. Oznacza to, że podwyższenie czynszu przez pozwaną jest uzasadnione tylko wówczas, jeżeli nie uzyskuje ona przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, a ponadto jeśli podwyżka mieści się w granicach określonych w ust. 4b (ust. 4a). A zatem, podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić: zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż: 1,5 % nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub 10 %

nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową aż do ich pełnego zwrotu; godziwy zysk (ust. 4b).

W niniejszej sprawie, zgodnie z odwróconym ciężarem dowodu, to na pozwanej ciążył obowiązek udowodnienia, że podwyżka była uzasadniona i mieściła się w ww. granicach.

Powyższa materialnoprawną regułą rozkładu ciężaru dowodu uzupełniają przepisy procesowe, w tym art. **230 k.p.c., który stanowi, że jeżeli** strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Chodzi tu o fakty przytoczone przez jedną stronę, a wyraźnie w toku postępowania niezaprzeczone przez stronę przeciwną. Wiąże się to z obowiązkiem złożenia oświadczenia co do twierdzeń strony przeciwnej dotyczących okoliczności faktycznych (art. 210 § 2 k.p.c.).

W związku z powyższym należy wskazać, że pozwana przytoczyła w kalkulacji podwyżki wysokość poszczególnych elementów tej kalkulacji. Powódka, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, nie wypowiedziała się co do zasadności przyjęcia wysokości takich elementów kalkulacji jak: jak: 3 zł/m² tytułem funduszu remontowego, 1,9 zł/m² tytułem funduszu eksploatacyjnego, 2,6 zł/m³ zł tytułem zarządzania/obsługi księgowo-podatkowej, 0,43 zł/m² tytułem ubezpieczenia. W związku z powyższym Sąd uznał za przyznaną wynikającą z kalkulacji wysokość tych jej elementów.

Sporna była wyłącznie wskazana w kalkulacji przez pozwaną wartość lokalu, przyjęta na potrzeby wyliczenia amortyzacji i godziwego zysku, a co za tym idzie wyliczona w oparciu o tę wartość amortyzacja i godziwy zysk. Powódka podnosiła bowiem, że pozwana powinna przyjąć rzeczywistą wartość mieszkania wynikającą z umowy darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego, tj. 398 000 zł i na jej podstawie wyliczyć wartość amortyzacji i godziwy zysk. Sporna była także wysokość rzeczywistego zysku, jaki można osiągnąć z ulokowania środków ze sprzedaży mieszkania w banku. Powódka podnosiła, że ulokowanie środków pieniężnych w dwuletnich obligacjach skarbowych jest oprocentowane na poziomie 2,1 % w stosunku rocznym.

Mając powyższe na uwadze, jak również to, że na żądanie powódki, w celu wykazania wartości mieszkania, pozwana przedłożyła akt notarialny, z którego wynika, że wartość mieszkania to 398 000 zł, Sąd przyjął na potrzeby wyliczenia wartości amortyzacji i godziwego zysku tę właśnie wartość, uznając tę wartość za udowodnioną. Ponadto, ze względu na to, że powódka uznała zysk 2,1 % w skali roku za uzasadniony, Sąd ustalił godziwy zysk przypadający pozwanej przy przyjęciu wysokości środków ze sprzedaży mieszkania w kwocie 398000 zł ulokowanych na dwuletnie obligacje skarbowe oprocentowane w skali roku na poziomie 2,1 %.

Przy przyjęciu tej wartości mieszkania wyliczenie amortyzacji przedstawia się następująco: $57,77 \times 6889,38 \text{ zł}$ ($398000 \text{ zł}/57,77 \text{ m}^2$) $\times 1,5 \%$ rocznie daje (...),99 rocznie/12 miesięcy daje 497,49 zł/wielkość mieszkania = **8,61 zł**.

Przy przyjęciu tej wartości mieszkania i wskazanego poziomu oprocentowania środków pochodzących z jego sprzedaży wyliczenie godziwego zysku przedstawia się następująco: 398000 zł na 2,1 % w skali roku daje rocznie 8358,00 zł, czyli miesięcznie 698,50 zł / 57,77 m² daje **12,03 zł**.

Zsumowanie wszystkich elementów kalkulacji (niekwestionowanych, a także tych zakwestionowanych przez powódkę, lecz wyliczonych zgodnie z jej żądaniem, a zatem udowodnionej w ramach przeprowadzonego postępowania) daje łącznie **36,54 zł/m²**.

Jest to wartość, która zgodnie z twierdzeniami powódki, powinna być wyliczona przez pozwaną, jako wysokość należnych jej opłat z tytułu najmu lokalu.

Tymczasem pozwana nie podniosła czynszu do tej kwoty, lecz niższej – do 23 zł/m².

Tym samym przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że podwyżka czynszu dokonana przez pozwaną mieściła się w granicach określonych w art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Orzekając o kosztach Sąd uwzględnił wniosek powódki o odstąpienie od obciążania kosztami postępowania na zasadzie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sposób skorzystania z art. 102 jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (zob. wyroki SN: z dnia 3 lutego 2010 r., II PK 192/09, Lex nr 584735 i z dnia 27 maja 2010 r., II PK 359/09, Lex nr 603828 oraz postanowienia SN: z dnia 19 października 2011 r., II CZ 68/11, Lex nr 1044004 i z dnia 20 kwietnia 2012 r., III CZ 17/12, Lex nr 1164739). Sąd dopatrył się okoliczności, które uzasadniły uwzględnienie powyższego wniosku, analogicznie do postanowienia z 27 września 2016 roku, w którym Sąd zwolnił powódkę od kosztów sądowych w części, tj. od opłaty od pozwu oraz ustanowił dla powódki pełnomocnika z urzędu.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej z urzędu orzeczono w pkt III wyroku na podstawie art. 22(3) ust. 1 ustawy o radcach prawnych z dnia 6 lipca 1982 r. oraz na podstawie § 2 ust. 3 rozporządzenia ministra sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804). § 1 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. (Dz. U. poz. 1476) nakazuje podwyższyć tę kwotę o stawkę podatku VAT.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.