

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 13 czerwca 2018r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach (...) Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska (spr.)
Sędziowie:	SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Alicja Wiśniewska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M.**

**przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w O.**

**o ustalenie**

na skutek apelacji pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w O.

od wyroku Sądu Rejonowego w Olecku

z dnia 8 marca 2018r., sygn. akt (...) C 620/17

oddala apelację.

SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska SSO Alicja Wiśniewska

Sygn. akt: (...) Ca 168/18

## UZASADNIENIE

Powódka M. M. w pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w O. wniosła o ustalenie, że podwyżka czynszu dokonana przez pozwaną Spółdzielnię pismem z dnia 28 września 2017 roku ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2018 roku - za najem lokalu mieszkalnego, położonego w O., ul. (...) (...) jest nieważna ewentualnie, iż ta podwyżka jest niezasadna. Wniosła też o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) w O. Osiedle (...) (...) należącego do pozwanej, o powierzchni użytkowej 48,6 m<sup>2</sup> składającego się z 3 pokoi. W oparciu o pismo pozwanej Spółdzielni z dnia 27 lutego 2017 roku płaciła od marca 2017 roku tytułem najmu łącznie kwotę 335,11 zł, obejmującą czynsz w kwocie 160,38 zł (3,30 zł za m<sup>2</sup>) oraz opłaty za centralne ogrzewanie 145,80 zł, sprzątnięcie

klatek (2,35 zł), opłatę stałą za podgrzewanie ciepłej wody (14,58 zł) i wywóz nieczystości (12 zł). Pozwana Spółdzielnia pismem z dnia 28 września 2017 roku (doręczonym powódce tego samego dnia) wypowiedziała dotychczasową wysokość czynszu najmu za skutkiem od 1 stycznia 2018 roku. W wyniku tego wypowiedzenia kwota czynszu najmu z 3,30 zł za m<sup>2</sup> ma wzrosnąć do kwoty 11,50 za m<sup>2</sup> - czyli z kwoty 160,38 zł do 558,90 zł. Powódka mając wątpliwości co do zasadności podwyżki zwróciła się do pozwanej o wskazanie przyczyny jej kalkulacji. Pozwana pismem z dnia 15 listopada 2017r. utrzymała swoją wolę podwyżki nie przedstawiając żadnych przyczyn podwyżki. W piśmie tym pozwana błędnie przyjęła zapis art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2011 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wywodząc, że ograniczenie 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dotyczy podwyżki. Przepis art. 8a ust. 4 zdanie pierwsze ustawy mówi, iż 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. 4, a albo w ust. 4e. Przepis ten wprowadza ograniczenia dla ostatecznej wartości czynszu, a nie dla samej kwoty podwyżki, jak to czyni pozwana. Dla mieszkania powódki przyjmując, że wartość odtworzeniowa mieszkania wynosi 180.257,40 zł (3.709 zł za m<sup>2</sup> oraz 48,60 m<sup>2</sup> przy limicie 3 % wartości odtworzeniowej stanowi kwotę 5.407,72 zł, co czyni miesięcznie kwotę 450, 64 zł, co z kolei przekłada się na 9,27 zł za m<sup>2</sup>. Nowa stawka czynszu wynikająca z wypowiedzenia tj. 11,50 zł za metr kwadratowy – znacznie tę kwotę przekracza. Jeśli nowa stawka czynszu przekracza 3 % wartości odtworzeniowej to w myśl zapisu art. 8a ust. 4 zdanie drugie, który mówi, że na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania pod rygorem nieważności powyższej podwyżki przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki kalkulację - pozwana Spółdzielnia powinna tę podwyżkę wyjaśnić i wskazać zasadność, przedstawiając odpowiednią kalkulację. Powyższych informacji pismo pozwanej z dnia 15 listopada 2017 roku nie zawiera. Ponadto zostało przesłane z przekroczeniem wskazanego w ustawie terminu 14 dni. Jeśli więc pozwana Spółdzielnia dokonany wypowiedzeniem chciała wprost wprowadzić czynsz, którego stawka przekracza 3 % wartości odtworzeniowej, naruszając jednocześnie procedurę opisaną w art. 8a ust. 4 - to dokonane wypowiedzenie w myśl tego przepisu należy uznać za nieważne, jeśli zaś nie zaszła żadna uzasadniona okoliczność, aby dokonywać zmiany stawki czynszu obowiązującej od marca 2017 roku to dokonana zmiana czynszu jest niezasadna.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana wskazała, iż powódka jako najemca zajmuje lokal mieszkalny wskazany w pozwie - na zasadzie umowy najmu zawartej w dniu 6 listopada 1997 roku. Od marca 2017 roku opłaty za zajmowany lokal mieszkalny kształtowały się następująco: 48,60 m<sup>(2)</sup> x 3,30 zł za m<sup>(2)</sup> (160,38 zł - stawka czynszu najmu za 1 m<sup>(2)</sup>). Oprócz ww. czynszu najemca obowiązany jest wносить opłaty za świadczenia dodatkowe: centralne ogrzewanie (48,60 m<sup>(2)</sup> x 3 zł m<sup>(2)</sup> = 145,80 zł), sprzątnięcie klatek (2,35 zł x 1 osoba), opłata stała za podgrzewanie CW (48,60 m<sup>(2)</sup> x 0,3 zł/m<sup>(2)</sup> - 14,58 zł) oraz wywóz nieczystości stawka podstawowa 12 zł za osobę – łącznie 335,11 zł. Ww. stawki opłat wynikały jedynie z kosztów utrzymania przedmiotowego lokalu. W dniu 28 września 2017 pozwana, jako wynajmujący lokal mieszkalny, działając na podstawie art. 8a ust. 1 - 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego w związku z § 67 ust. 1 - 2 Statutu SM w O. w związku z § 14 ust. 1 - 2 Regulaminu rozliczenia kosztów i przychodów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali SM w O. uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) z dnia 25 listopada 2014 roku (zm. Uchwałą RN nr (...) z dnia 31 sierpnia 2017 roku, zatwierdzającą aneks nr (...) do Regulaminu) w związku z Obwieszczeniem Wojewody (...) - (...) z dnia 26 września 2017 roku w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta O. na okres od 1 października 2017 roku do 31 marca 2018 roku, w związku z § 7 umowy najmu z dnia 9 stycznia 2006 roku, łączącej strony - wypowiedziała z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego dotychczas obowiązującą stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego, położonego w O. Osiedle (...) (...) (...). Nowa stawka czynszu najmu obowiązująca po upływie okresu wypowiedzenia, a więc od dnia 1 stycznia 2018 roku została ustalona na kwotę 11,50 zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu. W związku z

powyższym czynsz za najem ww. lokalu mieszkalnego od dnia 1 stycznia 2018 roku wynosi  $48,60 \text{ m}^{(2)} \times 11,50 \text{ zł/m}^{(2)}$  i równa się 558,90 zł. Oprócz ww. zmiany czynszu najemca obowiązany jest wносить opłaty za świadczenia dodatkowe naliczane jak dotychczas. Przedmiotowe pismo zostało doręczone powódce dnia 28 września 2014 roku. Pismem z dnia 15.11.2017r. powódka została poinformowana o zasadach zastosowanych przez pozwaną przy określeniu nowej stawki najmu. Pozwana wskazała, iż podstawę podwyżki czynszu najmu stanowi art. 8a ustęp 1 - 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego, który określa, iż właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu wypowiadając dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem terminu wypowiedzenia. W przypadku, gdy podwyżka przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla ważności wypowiedzenia konieczne jest jeszcze - jeśli lokator tego żąda podanie przyczyny i kalkulacji podwyżki. Powódka została poinformowana, iż w jej przypadku podwyżka nie przekroczyła w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej, gdyż zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody (...) - (...) z dnia 26 września 2017 roku w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia  $1 \text{ m}^{(2)}$  powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta O. na okres od 1 października 2017 roku do 31 marca 2018 roku - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia  $1 \text{ m}^{(2)}$  powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) z wyłączeniem miasta O. wynosi 3,709 zł. W treści pisma pozwana wskazała, iż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu wynosi łącznie 111,27 zł co daje miesięcznie kwotę 9,27 zł za  $1 \text{ m}^{(2)}$  powierzchni użytkowej, natomiast w przypadku powódki podwyżka wyniosła 8,20 zł za metr kwadratowy, a więc poniżej dopuszczalnej prawem podwyżki czynszu najmu określonej w przywołanej wyżej ustawie o ochronie praw lokatorów. Pozwana przywołała ponadto zapisy § 14 ust. 1 - 2 regulaminu rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SM w O. uchwalonego uchwałą Rady Nadzorczej nr (...) zmienionego uchwałą Rady Nadzorczej nr (...). Pozwana podkreśliła, iż wysokość opłat za najem ustala Zarząd, przy czym obowiązujący czynsz nie może być niższy od ponoszonych kosztów. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać czynsz określony w umowie oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie. W doktrynie wskazuje się, iż nie ma szczególnych przepisów ograniczających wysokość podwyżek dokonywanych w granicach 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, a ich wysokość może być kontrolowana na podstawie ogólnych reguł kodeksu cywilnego. Powyższe oznacza, iż przepis art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów dotyczy wysokości podwyżek dokonywanych w granicach 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, a nie jak wskazuje powódka ostatecznej wartości czynszu, który przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. W przypadku powódki podwyżka nie przekroczyła w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Ponadto 3 % wartości odtworzeniowej lokalu wynosi rocznie 111,27 zł, co daje miesięcznie kwotę 9,27 zł/m<sup>(2)</sup>. Natomiast w przypadku podwyżki powódki wyniosła ona 8,20 zł/m<sup>(2)</sup>, a więc poniżej dopuszczalnej prawem podwyżki czynszu najmu.

Dodatkowo pozwana wskazała, iż nie zachowała 14-dniowego terminu do przedstawienia na piśmie przyczyny podwyżki, bowiem przepis art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczy jedynie podwyżek w wyniku, których wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 %, co zdaniem pozwanej nie miało miejsca. Dopiero w przypadku podwyżki przekraczającej 3 % wartości odtworzeniowej lokalu właściciel jest zobowiązany na pisemne żądanie lokatora przedstawić przyczynę podwyżki tj. kalkulację na piśmie. Pozwana udzieliła odpowiedzi na pismo powódki z dnia 18 października 2017 roku stosownie do treści art. 35 § 3 k.p.a. który stanowi, iż załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania.

W przypadku niepodzielenia powyższej argumentacji, pozwana podniosła, iż art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczy wysokości podwyżek dokonywanych w granicach 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, a nie ostatecznej wartości czynszu, który przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu. Za uzasadnioną uznaje się podwyżkę zapewniającą właścicielowi pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, zwrot kapitału, zysk. W odniesieniu do zysku ustawodawca ograniczył się jedynie do określenia go mianem godziwego. Oznacza to, że pozostawił sądom kwestii interpretacji tego pojęcia. Czynsz nie powinien w wyniku podwyżki znacznie

odbiegać od przeciętnego czynszu na danym terenie. Tymczasem powódka przez okres 20 lat ponosiła opłaty za wynajem lokalu w wysokości ponoszonych kosztów utrzymania tego lokalu tożsamy jak członkowie SM w O., a więc przez wskazany okres pozwana nie osiągała żadnego zysku z tytułu wynajmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, ani zwrotu kapitału zaangażowanego na budowę tego lokalu. Na terenie O. średnie ceny wynajmu lokalu mieszkalnego kształtują się na poziomie od 18 zł/m<sup>(2)</sup> i powyżej tej kwoty. W tej sytuacji ustalenie stawki czynszu najmu na poziomie 11,50 zł za m<sup>(2)</sup>, a więc znacznie poniżej poziomu cen wynajmu lokali mieszkalnych na wolnym rynku na terenie O. należy uznać za w pełni uzasadnione i zgodne z zasadami współżycia społecznego, gdyż przez okres 20 lat pozwana jako wynajmująca nie osiągnęła jakiegokolwiek zysku z tytułu najmu lokalu zajmowanego przez powódkę. Stąd też spełniona została przesłanka z art. 8a ust. 4 - uzasadniająca podwyżkę, jako zapewniającą właścicielowi zysk. W chwili obecnej wartość rynkowa tego lokalu wynosi około 130.000 zł. Biorąc pod uwagę zastosowaną podwyżkę czynszu najmu przekraczającą koszty utrzymania tego lokalu zwrot kapitału poniesionego na budowę przedmiotowego lokalu mieszkalnego nastąpi po upływie 27 lat. Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni przez dostarczanie członkom samodzielni lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Warunkiem uzyskania członkostwa spółdzielni jest wniesienie wkładu budowlanego pokrywającego koszt budowy lokalu w celu uzyskania spółdzielczego prawa do tego lokalu. Powódka nie jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej w O. i zabezpieczenie jej potrzeb lokalowych nie spoczywa na pozwanej, gdyż potrzeby osób niebędących członkami spółdzielni winny być zaspokajane przez Gminę. Spółdzielnia obowiązana jest działać w interesie i na rzecz swoich członków mając na względzie interes ogółu członków spółdzielni mieszkaniowej stąd też winna czerpać wymierne zyski, pożytki z tego z tytułu najmu lokali mieszkalnych, które stanowią majątek własność wszystkich członków spółdzielni. Powódka przez okres 20 lat traktowana była na równi z członkami spółdzielni, a spółdzielnia nie czerpała żadnego zysku z tytułu wynajmu lokalu, zważywszy na jej trudną sytuację materialną i rodzinną, która istniała w dacie zawierania umowy najmu w 1997 roku. Przedmiotowy lokal objęty był wyrokiem eksmisyjnym wydanym przez Sąd Rejonowy w Elku dnia 5 maja 1997 roku sygn. akt I Ca 46/97 w myśl, którego matka powódki I. M. wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi miała opróżnić i wydać spółdzielni mieszkaniowej w O. ww. lokal mieszkalny. Obowiązku eksmisji matka powódki nie wykonała, natomiast powódka jako osoba wówczas osiemnastoletnia zamieszkująca w wyszczególnionym w lokalu wraz ośmioletnim bratem wystąpiła z prośbą o zawarcie umowy najmu, do której przychylił się poprzedni Zarząd SM. W chwili obecnej ustaleniu czynszu najmu na poziomie 558,90 zł należy uznać za niewygórowane, będące poniżej średniej wartości czynszu na terenie O..

***Wyrokiem z dnia 8 marca 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I. C. 620/17 Sąd Rejonowy w Olecku ustalił, iż podwyżka czynszu za najem lokalu mieszkalnego, położonego w O. Osiedle (...) (...) nr (...), dokonana przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w O. przy ul. (...) pismem z dnia 28 września 2017 r., ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2018 r. - jest nieważna i oddalił powództwo ewentualne oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 97 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.***

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

M. M. jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) w O., Osiedle (...) (...), o powierzchni użytkowej 48,6 m<sup>2</sup> składającego się z 3 pokoi, pozostającej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w O. ul. (...).

W oparciu o pismo pozwanej Spółdzielni z dnia 27 lutego 2017 roku powódka płaciła od marca 2017 roku tytułem najmu łącznie kwotę 335,11 zł, obejmującą czynsz w kwocie 160,38 zł (3,30 zł za m<sup>2</sup>) oraz opłaty za centralne ogrzewanie (145,80 zł), sprząatanie klatek (2,35 zł), opłatę stałą za podgrzewanie ciepłej wody (14,58 zł) i wywóz nieczystości (12 zł).

Pismem z dnia 28 września 2017 roku (doręczonym powódce tego samego dnia) pozwana Spółdzielnia wypowiedziała dotychczasową wysokość czynszu najmu ww. lokalu ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 roku. W wyniku tego

wypowiedzenia kwota czynszu najmu ze stawki 3,30 zł za m<sup>2</sup> wzrosła do kwoty 11,50 za m<sup>2</sup> - czyli z kwoty 160,38 zł do 558,90 zł.

Pismem z dnia 18.10.2017r. (doręczone pozwanej Spółdzielni dnia 19.10.2017 r.) powódka zwróciła się do pozwanej o wskazanie przyczyny i kalkulacji podwyżki czynszu dokonanej dnia 28.09.2017 r.

Pozwana pismem z dnia 15 listopada 2017 r. utrzymała swoją wolę podwyżki z powołaniem się na regulację art. 8a ust. 1-4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wskazała ponadto, iż w wypadku gdy podwyżka przekracza w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu – właściciel lokalu - na żądanie lokatora podaje przyczyny i kalkulację podwyżki. Spółdzielnia wskazała, iż w przypadku powódki podwyżka nie przekroczyła w skali roku ww. stawki. Powołała się przy tym na Obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 26.09.2017 r. w sprawie ogłoszenia wskaźnika przeliczeniowego koszty odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) na okres od 01.10.2017 r. do 31.03.2017 r. wynoszący 3.709 zł. W dalszej części pisma pozwana wskazała, iż 3% wartości odtworzeniowej lokalu wynosi rocznie 111,27 zł/m<sup>2</sup>, co daje miesięcznie kwotę 9,27 za m<sup>2</sup>. Podwyżka w przypadku lokalu powódki wyniosła 8,20 zł/m<sup>2</sup>, a więc poniżej dopuszczalnej prawem podwyżki czynszu najmu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że po stronie powódki występuje interes prawny w ustaleniu nieważności podwyższenia czynszu najmu, czy też jej bezzasadności. Niepewność ta dotyczy istnienia po stronie pozwanej uprawnień do modyfikowania treści stosunków najmu, której stroną jest powódka.

Odwołując się do art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Sąd Rejonowy wskazał, że w piśmie z dnia 15 listopada 2017 roku pozwana Spółdzielnia błędnie interpretuje powyższy przepis. Ograniczenie 3 % wartości odtworzeniowej lokalu dotyczy bowiem samej tylko podwyżki. Przepis art. 8a ust. 4 ww. ustawy wskazuje, iż 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. 4 a albo w ust. 4 b. Z samego brzmienia tejże regulacji wynika, iż wprowadza ona ograniczenia dla ostatecznej wartości czynszu, a nie dla samej kwoty podwyżki, jak to czyni pozwana.

W przypadku więc lokalu powódki, wartość odtworzeniowa mieszkania wynosi 180.257,40 zł (3.709 zł za jeden metr kwadratowy oraz 48,60 m<sup>2</sup>) - limit 3 % wartości odtworzeniowej stanowi kwotę 5.407,72 zł, co daje miesięcznie kwotę 450,64 zł i co następnie przekłada się na kwotę 9,27 zł za m<sup>2</sup>. Z powyższego wynika, że określona w wypowiedzeniu z dnia 28 września 2017 r. nowa stawka czynszu ustalona na 11,50 zł za metr kwadratowy przekracza dopuszczalną ustawowo na skutek dokonanej podwyżki. Oznacza to, iż wobec pisma powódki z dnia 18 października 2017 r. pozwana winna była z zachowaniem 14 - dniowego terminu pod rygorem nieważności podwyżki przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Pismo pozwanej z dnia 15 listopada 2017r. zostało sporządzone i doręczone w terminie przekraczającym 14 dni, co w zestawieniu z ww. przekroczeniem wysokości limitu wartości odtworzeniowej wynikającego z nieprawidłowej interpretacji przez spółdzielnię przepisu art. 8a ust. 4 oznacza, iż podwyżka ta jest nieważna.

Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę, że ani pismo wypowiadające dotychczasową stawkę czynszu, ani pismo z dnia 15 listopada 2017 r. nie zawiera wskazania elementu zysku jako kryterium podwyżki. Powyższe oznacza, w ocenie Sądu Rejonowego, iż zysk ten nie był wskazany jako podstawa wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, choć wydaje się to być z perspektywy spółdzielni mieszkaniowej logiczne i konieczne, biorąc pod uwagę chociażby rynkowe stawki czynszu oraz uprawnienie do czerpania zysków z własnych zasobów mieszkaniowych. Na argument ten pozwana spółdzielnia nie powoływała się jednak w wypowiedzeniu. Jako przyczynę podwyżki co do wysokości, a nie zasady wskazano w pismach jedynie Obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 26 września 2017 roku w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) miasta O. na okres od 1 października 2017 roku do 31 marca 2018 roku w związku z § 7 umowy najmu z dnia 9 stycznia 2006 roku z późn.zm. Nie powoływano się przy tym na zwrot kapitału, nakładów, czy godziwy

zysk. Argumenty te pojawiły się dopiero w odpowiedzi na pozew. W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że kalkulacja przedstawiona powódce nie była należyta, skoro wprowadzała w błąd odnośnie jej dopuszczalnej kwoty – liczonej w granicach samej podwyżki, a nie ostatecznego czynszu, zaś doręczenie kalkulacji po upływie 14 dni czyni podwyżkę nieważną (art. 8a ust. 4 ww. ustawy).

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w myśl art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku w zakresie pkt I i III wniosła pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w O., zarzucając:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 8a ust. 4a i 4b ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego, przez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu przez Sąd I instancji, że w sytuacji, gdy pismo wypowiedające dotychczasową stawkę czynszu oraz pismo pozwanej z dnia 15.11.2017 r. nie zawiera elementu zysku, jako kryterium podwyżki, a argumenty dotyczące zysku, zwrotu kapitału, nakładów zostały przez pozwaną podniesione dopiero w odpowiedzi na pozew, stąd też nie podlegały one badaniu przez Sąd I instancji, a badaniu podlegała jedynie literalna treść wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, w sytuacji gdy z treści art. 8a ust. 4a i 4b w/w ustawy wynika, iż za uzasadnioną uznaje się podwyżkę zapewniającą właścicielowi pokryci wydatków związanych z utrzymaniem lokalu; zwrot kapitału; zysk, natomiast pozwana uprawdopodobniła zasadność podwyżki w najwcześniejszym możliwym momencie tj. już przy pierwszej czynności procesowej – w odpowiedzi na pozew,

2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego, przez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu przez Sąd I instancji, że treść w/w przepisu wprowadza ograniczenia dla ostatecznej wartości czynszu, a nie dla samej kwoty podwyżki, podczas gdy w doktrynie wskazuje się, że nie ma szczególnych przepisów ograniczających wysokość podwyżek dokonywanych w granicach 3% wartości odtworzeniowej lokalu,

3) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy zasady współzycia społecznego przemawiają za uznaniem podwyżki za uzasadnioną i ważną, z uwagi okoliczność, iż powódka przez okres 20 lat ponosiła opłaty za wynajem lokalu w wysokości ponoszonych kosztów utrzymania tego lokalu, tożsamej jak członkowie SM w O., a więc przez wskazany okres pozwana nie osiągała żadnego, choćby minimalnego zysku z tytułu wynajmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, ani zwrotu kapitału zaangażowanego na budowę tego lokalu, natomiast ustalenie stawki czynszu najmu na poziomie 11,50 zł za m<sup>2</sup>, a więc znacznie poniżej poziomu cen wynajmu lokali mieszkalnych na wolnym rynku na terenie O. (średnia stawka oscyluje w granicach 18 zł za 1 m<sup>2</sup>), należy uznać za w pełni uzasadnione i zgodne z zasadami współzycia społecznego.

Wskazując na powyższe, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I poprzez ustalenie, iż podwyżka czynszu za najem lokalu mieszkalnego, położonego w O. Osiedle (...) (...) (...), dokonana przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w O. przy ul. (...) pismem z dnia 28.09.2017 r., ze skutkiem na dzień 01.01.2018 r. - jest ważna i uzasadniona oraz zmianę zaskarżonego wyroku w pkt III poprzez zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego za reprezentację pozwanej przed Sądem I instancji według norm przepisanych oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Rejonowemu w Olecku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację, powódka wniosła o jej oddalenie.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej Spółdzielni nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy, jak też ich ocenę prawną oraz stanowiącą podstawę ustaleń faktycznych ocenę przeprowadzonych w toku postępowania dowodów i przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ponowne ich przytaczanie.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutów apelującej o naruszeniu przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, tj. art. 8a ust. 4, 4a i 4b ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego oraz art. 5 k.c., uznając je za chybione.

Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 z późn. zm.), właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy (art. 8a ust. 2 ww. ustawy). Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (art. 8a ust. 3 ww. ustawy). 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 (art. 8a ust. 4 ww. ustawy). 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, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b (art. 8a ust. 4a ww. ustawy). Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić: 1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż: a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową - aż do ich pełnego zwrotu; 2) godziwy zysk (art. 8a ust. 4b ww. ustawy).

W świetle tego przepisu, wypowiedzenie wymaga dla swojej ważności formy pisemnej, a nadto - w przypadku podwyżki, o której mowa w art. 8a ust. 4 ww. ustawy - konieczne jest jeszcze dla jej ważności, podanie przyczyny i kalkulacji podwyżki, jeśli lokator tego zażąda.

Przewidziane w art. 8a ust. 4 ww. ustawy ograniczenia co do wysokości podwyżek czynszu – stosownie do dosłownej treści tego przepisu – dotyczą tych podwyżek, w wyniku których wysokość czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu) w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Dla ustalenia wartości odtworzeniowej miarodajne jest obwieszczenie właściwego wojewody obowiązujące w chwili dokonania podwyżki. Wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (zdefiniowanego w art. 2 ust. 1 pkt 12 ww. ustawy).

Prezentowana przez apelującą interpretacja art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego, iż przepis ten uzależnia przewidziane w nim ograniczenia nie od wysokości czynszu (albo innych opłat za używanie lokalu) w skali roku, lecz od wysokości samej kwoty podwyżki w skali roku w odniesieniu do 3% wartości odtworzeniowej lokalu, jest zdaniem Sądu Okręgowego błędna i sprzeciwia się jej literalna treść ww. przepisu. Do takiego wniosku prowadzi też wykładnia historyczna. Przyjęty bowiem w art. 8a ust. 4 ww. ustawy pułap 3% wartości odtworzeniowej lokalu został przeniesiony z ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r., poz. 787 z późn. zm.), gdzie wyznaczał maksymalną wysokość czynszu regulowanego.

Przyjęty w art. 8a ust. 4 ww. ustawy pułap 3% wartości odtworzeniowej lokalu wyznacza maksymalną wysokość czynszu, do której podwyżka może nastąpić bez podania jej przyczyny i kalkulacji za żądanie lokatora. W przypadku

podwyżki przekraczającej ten pułap oraz złożenia przez lokatora żądania, aby właściciel przedstawił na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację, zaniechanie zadośćuczynienia powyższemu żądaniu lub podanie przyczyny podwyżki i jej kalkulacji po terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma skutkuje nieważnością podwyżki (art. 8a ust. 4 in fine ww. ustawy).

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawał fakt, że powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) na Osiedlu (...) (...), należącego do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w O. o powierzchni użytkowej 48,60 zł m<sup>2</sup> i od marca 2017 r. uiszczala ona na rzecz pozwanej Spółdzielni kwotę 335,11 zł obejmującą czynsz w kwocie 160,38 zł (3,30 zł za 1 m<sup>2</sup>) oraz opłaty za centralne ogrzewanie (145,80 zł), sprząatanie klatek (2,35 zł), opłatę stałą za podgrzewanie ciepłej wody (14,58 zł), wywóz nieczystości (12,00 zł). Dnia 28 września 2017 r. powódka otrzymała wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2018 r. W wypowiedzeniu tym pozwana Spółdzielnia ustaliła nową stawkę czynszu, tj. 11,50 zł za 1 m<sup>2</sup>, czyli wzrósł on z kwoty 160,38 zł do kwoty 558,90 zł.

Nie było wątpliwości, że wartość odtworzeniowa mieszkania wynajmowanego przez powódkę wynosi 180.257,40 zł, przyjmując - zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody (...) - (...) z dnia 26 września 2017 roku w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) i miasta O. na okres od 1 października 2017 roku do 31 marca 2018 roku - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) z wyłączeniem miasta O. wynosi 3.709 zł za jeden metr kwadratowy oraz 48,60 m<sup>2</sup>, limit 3 % wartości odtworzeniowej stanowi zatem kwotę 5.407,72 zł, co daje miesięcznie kwotę 450,64 zł i co następnie przekłada się na czynsz w kwocie 9,27 zł za m<sup>2</sup>. Z powyższego wynika, że nowa stawka czynszu ustalona w wypowiedzeniu z dnia 28 września 2017 r. na kwotę 11,50 zł za metr kwadratowy przekracza pułap podwyżki określony w art. 8a ust. 4 wyżej cytowanej ustawy.

Bezspornym było też, c wynika z odpowiedzi na pozew, że dnia 19 października 2017 r. pozwana Spółdzielnia otrzymała pismo powódki zawierające żądanie wskazania przyczyn i kalkulacji podwyżki czynszu najmu. Pozwana Spółdzielnia nie zachowała 14-dniowego terminu do przedstawienia tych przyczyn i kalkulacji, gdyż odpowiedziała powódce dopiero w dniu 15 listopada 2017 r. Już z tego względu podwyżka była nieważna (art. 8a ust. 4 in fine ww. ustawy).

Ponadto pozwana Spółdzielnia w istocie uchyliła się od przedstawienia przyczyn i kalkulacji podwyżki stojąc na – bezpodstawnym – stanowisku, iż podwyżka nie przekracza pułapu określonego art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego. Pisemne przedstawienie przyczyn i kalkulacji podwyżki czynszu w sprawach o ustalenie zasadności jej dokonania ma prejudycjalne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gwarantują szczególną ochronę lokatora, czego wyrazem jest jego prawo domagania się przedstawienia na piśmie przyczyny i kalkulacji kwalifikowanej podwyżki czynszu. Stanowi ono podstawę dla lokatora weryfikacji podwyżki, a w sprawie sądowej, zdaniem Sądu Okręgowego, wyznacza zakres przedmiotu sporu. Wskazane w uzasadnieniu podwyżki jej przyczyny i sposób kalkulacji podlegają sprawdzeniu w procesie. Kalkulacja czynszu powinna obejmować informacje o poziomie przychodów z czynszów w stosunku do pokrycia wydatków związanych z lokalem z uwzględnieniem składnika godziwego zysku. Pozwana nie przedstawiła kalkulacji w wyżej przedstawionym rozumieniu ani w odpowiedzi na pismo powódki, ani w toku procesu. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w uchwale z dnia 5 lutego 2010 r. III CZP 130/19, OSNC 2010/7-8/109, kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c. Przepis ten stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga



wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona, oraz wskazania pełnej treści powoływanej zasady (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4, poz. 75, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Lex nr 257664).

W niniejszej sprawie pozwana Spółdzielnia wskazała, że przez okres 20 lat powódka ponosiła wyłącznie opłaty za wynajem lokalu w wysokości ponoszonych kosztów utrzymania tego lokalu, tożsamej jak członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w O. i pozwana Spółdzielnia nie osiągała żadnego zysku z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego ani zwrotu kapitału zaangażowanego na budowę tego lokalu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, oczywiście nie ma przeszkód, aby podwyższając czynsz lub inne opłaty za używanie lokalu, właściciel mógł się domagać zysku czy też zwrotu częściowego kapitału. Podwyżka jest zatem uzasadniona 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. Podwyżkę wtedy uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w art. 8a ust. 4b ww. ustawy. 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 a także godziwy zysk związany z wynajmem lokalu. Udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu lokalu, czyli w niniejszej sprawie pozwanej Spółdzielni, o czym stanowi art. 8a ust. 5 pkt 2 in fine ww. ustawy. Tymczasem, pozwana Spółdzielnia nie przedstawiła żadnych dowodów pozwalających, na zbadanie, w jakiej części podwyższenie czynszu dotyczyć miałyby zwrotu ponoszonych przez nią wydatków utrzymanie zajmowanego przez powódkę lokalu, w jakiej zwrotu wydatków na budowę przedmiotowego lokalu (na co pozwana się powołuje w odpowiedzi na pozew), a w jakiej części stanowiłoby zysk pozwanej Spółdzielni. Tym samym brak było możliwości oceny, czy kalkulowany przez pozwaną zysk, jest zyskiem godziwym w rozumieniu art. 8a ust. 4b ww. ustawy. Tym samym trudno uznać, że powódka żądając ustalenia w oparciu o art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego nieważności podwyżki, której przyczyn i sposobu kalkulacji pozwana nie przedstawiła, czyni ze swego prawa użytek sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem zastrzeżonego na jej rzecz – jako lokatora – prawa lub z zasadami współżycia społecznego.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia apelacji pozwanej Spółdzielni, Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska SSO Alicja Wiśniewska