

sygnatura I C 561/24/P

Uzasadnienie wyroku z 8 sierpnia 2024 roku

Powód W. D. domagał się ustalenia, że dokonana przez Towarzystwo Budownictwa (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością podwyżka czynszu najmu lokalu numer (...) przy ul. (...) w K. dokonana pismem z 8 marca 2024 roku jest niezasadna ewentualnie, że jest zasadna do kwoty 22,35 zł/m².

Pozwana Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące fakty:

W. D. od 19 sierpnia 2004 roku jest najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w K..

Lokal znajduje się w zasobach Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

Budynek wybudowany został przed zawarciem umowy najmu przy wykorzystaniu (...) Banku (...).

fakty bezsporne

Pismem z 8 marca 2024 roku Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. powołując się na art. 8a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów zw. z art. 28 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa wypowiedziała W. D. dotychczasową wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego ul. (...) w K. z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego z kwoty 22,35 zł/m², ustalając nową wysokość stawki czynszu od 1 lipca 2024 roku na 24,85 zł/m². Pismo obejmowało uzasadnienie, w którym wskazano, że przyczyną podwyżki jest wzrost kosztu spłaty kredytu (...) (wzrost wysokości raty o 22%), wzrost wysokości podatku od nieruchomości o 21%, dezaktualizacja planu remontowego z uwagi na wzrost cen wykonawców oraz wzrost od stycznia 2022 roku najniższego wynagrodzenia, co pociągnęło za sobą także wzrost cen wszystkich usług (prac serwisowych, pogotowia technicznego, sprzątnia, usług prawnych, księgowych, bankowych, pocztowych, audytorskich i informatycznych). W uzasadnieniu wskazano także, że podwyżka nie przekracza 4% wartości odtworzeniowej lokalu i wynosi 11,2%, czyli mniej niż połowę wzrostu cen z ostatnich dwóch lat.

dowód: pismo k. 23

Pismem z 25 marca 2024 roku, doręczonym 27 marca 2024 roku W. D. zwrócił się do Towarzystwa Budownictwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o uzasadnienie podwyżki stawki czynszu.

dowód: pismo k. 25, potwierdzenie nadania k. 26, potwierdzenie odbioru k. 27

W piśmie z 3 kwietnia 2024 roku Towarzystwo Budownictwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. przedstawiło W. D. kalkulację stawki czynszowej uzasadniającą podwyżkę. W piśmie wskazano maksymalną wysokość stawki czynszu z uwzględnieniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia budynku mieszkalnego od 31 marca 2024 roku – 25,97 zł/m²/mc oraz wysokość nowego wskaźnika – 8113 zł, co daje maksymalną wysokość czynszu 27,04 zł/m²/mc. W kalkulacji wyszczególniono koszty poniesione w 2023 roku i przyjęte do prognozy stawki obowiązującej od 1 lipca 2024 roku dla: spłaty kredytów z (...), kosztów zarządu i usług obcych (w tym: fundusz płac i szkoleń, prowizje bankowe, opłaty skarbowe, sądowe, notarialne, adwokackie i pocztowe, obsługa księgowa, prawna, informatyczna, usługi telekomunikacyjne, koszty utrzymania biura i pomieszczeń wspólnych, zaliczka do WM Borowinowa 53 53a, rezerwa na zadłużenie najemców z odpisami aktualizacyjnymi), koszty prac remontowych modernizacyjnych, koszty administracji (w tym: utrzymanie czystości, przeglądy okresowe, utrzymanie terenów, pogotowie techniczne, deratyzacja, koszty materiałów do napraw, wymiany itp.), podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste, koszty ubezpieczeń, podatek VAT. Ponadto w piśmie wskazano, że na poziom nowej

stawki wpływ miały: wzrost najniższego wynagrodzenia za pracę od stycznia 2022 roku od 3490 zł do 4300 zł, wzrost cen towarów i usług (inflacja w za rok 2022 – 14,4%, za rok 2023 – 11,4%, zmiana wysokości taryf energii cieplnej i gazu, wzrost podatku od nieruchomości w okresie 2022-2024 o 21%, cen ubezpieczeń i kosztu wykonania operatów szacunkowych, wzrost ceny dzierżawy pojemników na odpady, wprowadzenie konieczności stosowania elektronicznego protokołu, zwiększenie zakresu obowiązkowych przeglądów kominiarskich wraz z inwentaryzacją budynków i źródeł ciepła co powoduje trzykrotny wzrost cen usług kominiarskich, wzrost cen energii elektrycznej, wody, gazu, który wpłynął na wzrost cen usług (porządkowych, obsługi technicznej, przeglądów, napraw, dokumentacji, audytów, administracyjno-księgowych, obsługi terenów zielonych, a także wynagrodzeń, kosztów sądowych i windykacji, obsługi prawnej, usług pocztowych itd., wzrost kosztów zaplanowanych remontów.

dowód: pismo k. 28-31

Sąd rozważył, co następuje:

Powód swoje roszczenie wywodził z przepisu art. 8a ust. 5 pkt 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j. z dnia 2023.04.18) – dalej u.o.p.l., zgodnie z którym w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu lokator może zakwestionować podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości.

Zgodnie z przepisem art. 8a ust. 5 pkt 2) zdanie drugie u.o.p.l. w takim wypadku udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

W pierwszej kolejności należało zatem ustalić, czy przepis ten znajduje w niniejszej sprawie zastosowanie, a tym samym czy powodowi przysługuje legitymacja do wystąpienia z powództwem o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu, a stronie pozwanej legitymacja bierna.

Zgodnie z przepisem art. 1 u.o.p.l. ustawa ta reguluje w szczególności zasady i formy ochrony praw lokatorów. Definicję lokatora obejmuje art. 2 ust. 1 pkt 1) u.o.p.l., zgodnie z którym przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Właścicielem, zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2) u.o.p.l. jest natomiast wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu.

Uwzględniając ogólny charakter powyższych definicji i cel wprowadzenia do systemu prawa ustawy o ochronie praw lokatorów, uznać należy, że ustawa ta znajduje zastosowanie do wszystkich stosunków prawnych mających za przedmiot lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, których strony spełniają przesłanki uznania ich za lokatora i właściciela w rozumieniu ustawy, za wyjątkiem stosunków wyraźnie spod działania tej ustawy wyłączonych (vide art. 1a u.o.p.l., który stanowi, że ustawy nie stosuje się do lokali w dyspozycji Agencji mienia Wojskowego).

Wyłączenia takiego nie stanowi przepis art. 9a ust. 1 u.o.p.l., zgodnie z którym do mieszkań w zasobach społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz spółek, o których mowa w art. 15a ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank (...) na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o których mowa w przepisach tej ustawy, w zakresie czynszu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Z przepisu tego wynika, że w zakresie czynszu stosuje się również – a nie wyłącznie – przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Przepis ten służy odróżnieniu reżimów prawnych znajdujących zastosowanie do lokali w zasobach społecznych inicjatyw mieszkaniowych 1) wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank (...) na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i 2) wybudowanych bez udziału takich środków, a

nie lokali w zasobach społecznych form rozwoju mieszkalnictwa i pozostałych lokali. Do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu środków z (...) stosuje się wszystkie przepisy ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa dotyczące czynszu, a do lokali wybudowanych bez udziału tych środków tylko art. 28 ust. 1 tej ustawy. Przepisu tego nie można interpretować w ten sposób, że do lokali wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank (...) na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisów dotyczących czynszu z u.o.p.l. nie stosuje się. Taka wykładnia byłaby całkowicie sprzeczna zarówno z celem ustawy o ochronie praw lokatorów (objęcie ochroną wszystkich lokatorów), jak i zasadniczym celem ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (zapewnienie lokali mieszkalnych osobom o średnich dochodach). Ochrona przed nagłą i nieuzasadnioną podwyżką czynszu miała w zamyśle ustawodawcy obejmować wszystkich lokatorów, szczególnie zaś tych słabszych ekonomicznie, których podwyżka taka dotyka najbardziej, a więc m.in. lokatorów w społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

Aby uniknąć wątpliwości w tym zakresie w art. 33 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2024.527 t.j. z dnia 2024.04.09) ustawodawca wprost wskazał, że w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 i rozdziale 4aa ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny dotyczące najmu.

Z powyższego wynika, że do społecznych inicjatyw mieszkaniowych, do których zaliczane są towarzystwa budownictwa społecznego utworzone przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11 oraz z 2022 r. poz. 807 i 2666), w tym czynszu najmu lokali w budynkach wybudowanych przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa znajdują zastosowanie przepisy u.o.p.l. dotyczące czynszu najmu.

Regulacja dotycząca czynszu najmu w rozdziale 4 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa jest szcążkowa - obejmuje jeden przepis regulujący składniki czynszu i jego maksymalną wysokość. Regulacja ta w ogóle nie odnosi się do trybu podwyższania czynszu ani warunków uzasadniających dokonanie podwyżki obowiązującego czynszu. Innymi słowy ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa reguluje zasady ustalania wysokości czynszu, zaś ustawa o ochronie praw lokatorów określa sposób dokonywania i warunki dopuszczalności zmiany ustalonego czynszu.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2024.527 t.j. z dnia 2024.04.09) stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową (minimalny wymiar czynszu musi pozwalać na pokrycie wymienionych należności, nie oznacza to jednak, że stawka nie może być wyższa). Wysokość stawki limitowana jest w ustępie drugim. Stosownie do brzmienia ustępu drugiego punktu pierwszego powołanego artykułu czynsz w skali roku nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank (...) na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. (maksymalny wymiar czynszu za lokal). Oczekiwanie, aby czynsz był ustalony w wysokości minimalnej równej wysokości kosztów wymienionych w art. 28 ust. 1 ustawy jest nieuzasadnione także z tego powodu, że czynsz ustala się w oparciu o prognozy przyszłych kosztów, które w rzeczywistości mogą być inne od zakładanych, zaś TBS musi utrzymywać płynność finansową, także w sytuacji, w której ponoszone koszty okazują się wyższe niż zakładane. Co więcej, jak wskazują analizowane przepisy, TBS jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością może osiągać zysk, tyle tylko, że dochody musi przeznaczać w całości na swoją działalność określoną w umowie (art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o wspieraniu społecznych form rozwoju mieszkalnictwa).

W myśl przepisu art. 8a ust. 1 u.o.p.l. 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 u.o.p.l.), a samo wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (art. 8a ust. 3 u.o.p.l.).

Zgodnie z art. 8a ust. 4 u.o.p.l. 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.

Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski" (art. 8a ust. 4e u.o.p.l.).

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta K. od 1 października 2023 roku wynosił 7793 zł (Dziennik Urzędowy województwa (...) z 25 września 2023 roku poz. 5245).

Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. w stosunku do 2022 r. wyniósł 111,4 (wzrost cen o 11,4%) (Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2024 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2023 r. (M.P. 2024 poz. 22)).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy powoda należy uznać za lokatora, zaś stronę pozwaną za właściciela w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Ponieważ strona pozwana jest towarzystwem budownictwa społecznego powstałym przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11 oraz z 2022 r. poz. 807 i 2666), a strony łączy stosunek najmu lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank (...) na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 roku, do oceny dokonanego wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu i wprowadzonej podwyżki znajdują zastosowanie powołane powyżej przepisy art. 28 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz art. 8a u.o.p.l.

Wypowiedzenie wysokości czynszu dokonane zostało na piśmie z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Biorąc pod uwagę wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w dacie wypowiedzenia (7793 zł), stwierdzić należy, że czynsz po podwyżce nie przekracza 4% wartości odtworzeniowej w skali roku, a jednocześnie podwyżka następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej w skali roku, skoro 4% z 7793 zł to 311,72 zł a nowa stawka miesięcznego czynszu wynosi 24,85 zł/m², co daje 298,20 zł rocznie, zaś 3% z 7793 zł to 233,79 zł, a dotychczasowa stawka miesięcznego czynszu za 1 m² wynosiła 22,35 zł/m², co daje 268,20 zł rocznie.

Ponieważ podwyżka następuje z poziomu przekraczającego 3% wartości odtworzeniowej lokalu, zgodnie z powołanym powyżej przepisem art. 8a ust. 4 u.o.p.l. może nastąpić tylko w uzasadnionym przypadku, a na pisemne żądanie

lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, zobowiązany był przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

W niniejszej sprawie powód pisemnie zażądał przedstawienia przyczyny podwyżki i jej kalkulacji, a strona pozwana w ustawowym terminie przedstawiła lokatorowi uzasadnienie podwyżki i jej kalkulację na piśmie.

Kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu (art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 5 lutego 2010 roku, sygnatura III CZP 130/09 kalkulacja oznacza obliczenie kosztów przypadających na jednostkę wytwarzanych, sprzedawanych lub nabywanych towarów i usług albo rozważenie szans na powodzenie jakichś działań i planowanie ich przebiegu. Definicja ta nie wskazuje, jak szczegółowe mają być czynności rachunkowe oparte na istotnych i uzasadnianych parametrach tych obliczeń. Także z potocznego rozumienia tego wyrażenia nie wynika, jaki ma być stopień szczegółowości zawartych w niej danych; kalkulacją jest zarówno suma składników z wyszczególnieniem i nazwaniem pozycji kalkulacyjnych, jak też zespół czynności obliczeniowych, których celem jest ustalenie jednostkowej wartości z opisaniem tych czynności. Kalkulacja może być ujmowana w znaczeniu statycznym, jako wynik obliczeń, lub w ujęciu dynamicznym, jako same obliczenia. W świetle tych uwag odwołanie się do językowej wykładni przepisu jest niewystarczające. W ujęciu ekonomicznym kalkulacja to rozliczenie kosztów, a jej celem jest ustalenie kosztu jednostkowego. W nauce rachunkowości podnosi się, że kalkulacja polega na obliczeniu ogólnej sumy oraz poszczególnych składników (pozycji), przypadających na przedmiot kalkulacji. Innymi słowy, jej istotą jest ustalenie kosztu jednostkowego z wykazaniem jego struktury. Sformalizowanie omawianego pojęcia grozi jednak koncentrowaniem się procesu na kwestii ubocznej, tj. wykazaniu nieważności podwyżki, ze względu na wady kalkulacji, zamiast ustaleniu, że podwyżka jest nieuzasadniona albo że jest zasadna, lecz w innej wysokości (art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l.). Wprawdzie podanie przyczyn i kalkulacji podwyżki stanowi głównie element ochrony lokatora, niemniej nie ma on charakteru kluczowego, skoro od tego unormowania nie jest uzależnione prawo do wytoczenia przez niego na podstawie art. 8a ust. 4a-4e u.o.p.l. powództwa o ustalenie, że podwyżka jest bezpodstawną albo zasadną, lecz w mniejszej wysokości. Z tego względu, roszczenie jest głównym środkiem ochrony lokatora, a uprawnienie do uzyskania kalkulacji ma charakter uzupełniający. W sprawie o ustalenie niezasadności podwyżki to na właścicielu spoczywa ciężar udowodnienia okoliczności decydujących o zasadności podwyżki (art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l.), w jego interesie jest więc dokonanie rzetelnej kalkulacji w celu przekonania lokatora o zasadności podwyżki i tym samym powstrzymania go przed wystąpieniem na drogę sądową. Spełnienia warunku przedstawienia kalkulacji nie należy zatem traktować zbyt formalistycznie. Kalkulacja w omawianym znaczeniu powinna zawierać wskazanie sposobu wyliczenia podwyższonego czynszu, nie musi jednakże być nadmiernie szczegółowa ani przekonująca. Konsekwencją sporządzenia nieprzekonującej lokatora kalkulacji nie jest nieważność czynność, ale konieczność podjęcia obrony przed sądem i co do zasady wykazanie w postępowaniu dowodowym zasadności podwyżki.

Pismo strony pozwanej z 3 kwietnia 2024 roku, obejmujące kalkulację i uzasadnienie podwyżki, spełnia powyższe wymagania. Jak wskazano powyżej ustawodawca nie wymaga dla ważności wypowiedzenia, aby przedstawiona na żądanie lokatora kalkulacja była szczegółowa ani też by była poprawna. Poprawność wyliczenia podwyżki podlega badaniu w ramach kolejnego etapu rozpoznania sprawy. Po stwierdzeniu, że dokonane wypowiedzenie jest ważne, Sąd przystępuje do badania, czy wypowiedzenie to było skuteczne, to jest w przypadku podwyżki, o której mowa w art. 8a ust. 4 u.o.p.l., czy podwyżka jest uzasadniona w zaproponowanej w wypowiedzeniu bądź też niższej wysokości, czy też jest niezasadna.

W niniejszej sprawie, wobec spełnienia warunku przedstawienia uzasadnienia i kalkulacji, należało przejść do drugiego, zasadniczego etapu rozpoznania sprawy, to jest ustalenia, czy dokonana podwyżka jest zasadna w całości lub w części.

Zaproponowana w wypowiedzeniu stawka czynszu (24,85 zł/m²) jest wyższa od dotychczasowej (22,35 zł/m²) o 11,19%. Skoro w poprzednim roku kalendarzowym (2023) średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług

konsumpcyjnych ogółem wyniósł w 2023 roku 11,4%, podwyżka, będąc niższą od wskaźnika wzrostu, musi być zgodnie z art. 8a ust. 4e u.o.p.l. uznana za uzasadnioną. W wypadku, gdy podwyżka jest niższa niż średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim uznanie podwyżki za uzasadnioną jest obligatoryjne. W takim wypadku prowadzenie postępowanie dowodowego celem ustalenia prawidłowości kalkulacji podwyżki jest nie tylko zbędne, ale wręcz niedopuszczalne. Ustawodawca nie ustanawia obalalnego domniemania zasadności podwyżki, ale nakazuje przyjąć, że podwyżka jest zasadna. Za niedopuszczalną taka podwyżka mogłaby być uznana tylko wtedy, gdy nowa wysokość czynszu przekroczyłaby granicę 4% wartości odtworzeniowej, o której była mowa powyżej.

Skoro przedmiotowa podwyżka jest dopuszczalna i uzasadniona, powództwo o ustalenie, że jest ona niezasadna lub zasadna w innej wysokości podlegać musiało oddaleniu.

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów orzeczono, jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie drugim na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądając od powoda jako strony przegrywającej sprawę w całości, na rzecz wygrywającej strony pozwanej wszystkie koszty celowej obrony. Na koszty te złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem ustalone na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie w kwocie 1800 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, łącznie 1817 zł. Kwotę tę na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. zasądono wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.