

Sygn. akt II Ca 1642/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2016r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Katarzyna Wręczycka

Sędziowie: Sędzia SO Piotr Jarmundowicz (spr.)

Sędzia SR del. Jolanta Malik

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2016r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i D. K.

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

o ustalenie

oraz z powództwa A. W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu

z dnia 9 czerwca 2015r.

sygn. akt XI C 2254/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów D.K. i A. K. 60 zł, a na rzecz powódki A. W. 90 zł kosztów postępowania apelacyjnego

Sędzia SO Katarzyna Wręczycka Sędzia SO Piotr Jarmundowicz Sędzia SR del. Jolanta Malik

Sygn. akt II Ca 1642/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu ustalił, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...), dokonana przez stronę pozwaną (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. wobec powodów D. K. i A. K. wypowiedzeniem z dnia 8 września 2014 r., ustalająca wysokość czynszu na kwotę 19,31 zł za metr kwadratowy, jest niezasadna (pkt I), zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów D. K. i A. K.

kwotę 107 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II), ustalili, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...), dokonana przez stronę pozwaną (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. wobec powódki A. W. wypowiedzeniem z dnia 8 września 2014 r., ustalająca wysokość czynszu na kwotę 19,28 zł za metr kwadratowy, jest niezasadna (pkt III) oraz zasądziła od strony pozwanej na rzecz powódki A. W. kwotę 227 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt IV).

Sąd I instancji swoje rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia faktyczne:

D. K. i A. K. są najemcami lokalu mieszkalnego przy ul. (...) o powierzchni 33,80 m², zaś A. W. jest najemcą lokalu przy ul. (...) o powierzchni 41,40 m².

Strona pozwana (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. na podstawie umowy z dnia 21 czerwca 2007 r. nabyła własność lokalu położonego we W. przy ul. (...), a na podstawie umowy z dnia 2 sierpnia 2007 r. lokalu przy ul. (...). Cena 1m² nabywanych lokali wyniosła 2 000 zł.

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie o ustalenie z powództwa D. K. i A. K. przeciwko (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. oraz w sprawie o ustalenie z powództwa A. W. przeciwko (...) Sp. z o. o. w W. - połączonych do wspólnego rozpoznania pod sygn. akt XI C 699/13 Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny ustalił, że podwyżki czynszu najmu dotyczące obu lokali, dokonane od dnia 1 sierpnia 2013 r. w zakresie przewyższającym kwotę 14,60 zł za m² powierzchni zajmowanych przez powodów lokali miesięcznie jest niezasadna. Wyrok uprawomocnił się w dniu 28 kwietnia 2014 r. na skutek oddalenia apelacji powodów.

Na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej(...), do której należy lokal wynajmowany przez A. i D. K., od 1 kwietnia 2014 r. strona pozwana zobowiązana jest ponosić opłaty w związku z prawem własności lokalu przy ul. (...) z tytułu dzierżawy terenu – 0,01 zł za m⁽⁽²⁾⁾, energii elektrycznej w wysokości 0,40 zł za m⁽⁽²⁾⁾, za konserwację dźwigu – 0,16 zł za m⁽⁽²⁾⁾, konserwacje – 0,29 zł/m⁽⁽²⁾⁾, obsługę bankową – 0,01 zł za m⁽⁽²⁾⁾, pozostałe koszty 0,15 zł za m⁽⁽²⁾⁾, przegląd gazowy 0,02 zł za m⁽⁽²⁾⁾, przegląd ogólnobudowlany – roczny – 0,02 zł za m⁽⁽²⁾⁾, ubezpieczenie budynku 0,10 zł za m⁽⁽²⁾⁾, usługi kominiarskie – 0,06 zł za m⁽⁽²⁾⁾, utrzymanie czystości 0,50 zł za m⁽⁽²⁾⁾, administrowanie – 0,49 zł za m⁽⁽²⁾⁾, wynagrodzenie Zarządu – 0,35 zł za m⁽⁽²⁾⁾ i z tytułu funduszu remontowego – 1,60 zł za m⁽⁽²⁾⁾.

Na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...), do której należy lokal wynajmowany przez A. W., od 1 maja 2014 r. strona pozwana zobowiązana jest ponosić opłaty w związku z prawem własności lokalu przy ul. (...) z tytułu energii elektrycznej w wysokości 0,39 zł za m⁽⁽²⁾⁾, za konserwację dźwigu – 0,18 zł za m⁽⁽²⁾⁾, konserwacje i drobne naprawy – 0,27 zł/m⁽⁽²⁾⁾, obsługę bankową – 0,01 zł za m⁽⁽²⁾⁾, pozostałe koszty 0,05 zł za m⁽⁽²⁾⁾, przegląd instalacji gazowej – 0,02 zł za m⁽⁽²⁾⁾, przegląd techniczny budynku roczny – 0,04 zł za m⁽⁽²⁾⁾, ubezpieczenie budynku 0,07 zł za m⁽⁽²⁾⁾, usługi kominiarskie – 0,03 zł za m⁽⁽²⁾⁾, utrzymanie czystości 0,49 zł za m⁽⁽²⁾⁾, wynagrodzenie zarządcy – 0,44 zł za m⁽⁽²⁾⁾, wynagrodzenie zarządu 0,30 zł za m⁽⁽²⁾⁾ i z tytułu funduszu remontowego – 1,80 zł za m⁽⁽²⁾⁾.

Pismami z dnia 8 września 2014 r., (...) Sp. z o.o. w W. wypowiedziała powodom D. i A. K. oraz A. W. dotychczasową wysokość czynszu za zajmowany lokal mieszkalny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia i ze skutkiem na koniec grudnia 2014 r., wskazując że od dnia 1 stycznia 2015 r. stawka czynszu będzie wynosić 19,31 zł/m² w przypadku mieszkania państwa K. – łącznie czynsz wyniesie 652,68 zł, zaś 19,28 zł/m² w przypadku mieszkania A. W. – łącznie czynsz wyniesie 802,04 zł za miesiąc. Jako przyczynę podwyżki czynszu wskazała, że płacony czynsz nie pozwala na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, zwrot kapitału oraz godziwy zysk. Wskazała również, że zaproponowana stawka jest daleka od poziomu cen rynkowych i została sporządzona na podstawie szczegółowej kalkulacji.

Powodowie zwrócili się do strony pozwanej o przedstawienie kalkulacji wysokości czynszu A. i D. K. pismem z dnia 29 września 2014 r., zaś powódka A. W. pismem z dnia 12 września 2014 r. W odpowiedzi na wezwanie strona pozwana

w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania przedstawiła żądane kalkulacje. W kalkulacji dotyczącej mieszkania wynajmowanego przez powodów D. i A. K. strona pozwana wskazała, że opłaty eksploatacyjne na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej wynoszą łącznie 4,16 zł/ m²/miesiąc, zaś zwrot kapitału wynosi 2,50 zł/m²/miesiąc. Jako podstawę ustalenia godziwego zysku strona pozwana przyjęła rentowność wynajmu mieszkań na poziomie 4,5 %, która powinna być liczona od wysokości posiadanego kapitału, który zdaniem strony pozwanej jest równoznaczny ze wskaźnikiem wartości odtworzeniowej ustalany przez Wojewodę (...) dla miasta W. tj. 4.630 zł/m². Na tej podstawie obliczyła godziwy zysk na kwotę 17,36 zł. Łącznie przyjęła, że należycie skalkulowany czynsz powinien wynosić 24,02 zł, różnica między czynszem płaconym a wynikającym z kalkulacji wyniosła kwotę 9,42 zł, którą strona pozwana podzieliła na pół, chcąc rozłożyć podwyżkę w czasie. Dlatego ustaliła wysokość czynszu na kwotę 19,31 zł/m². W kalkulacji dotyczącej mieszkania wynajmowanego przez powódkę A. W. strona pozwana wskazała, że opłaty eksploatacyjne na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej wynoszą łącznie 4,09 zł/ m²/miesiąc, zaś zwrot kapitału wynosi 2,50 zł/m²/miesiąc. Jako podstawę ustalenia godziwego zysku strona pozwana przyjęła rentowność wynajmu mieszkań na poziomie 4,5 %, która powinna być liczona od wysokości posiadanego kapitału, który zdaniem strony pozwanej jest równoznaczny ze wskaźnikiem wartości odtworzeniowej ustalany przez Wojewodę (...) dla miasta W. tj. 4.630 zł/m². Na tej podstawie obliczyła godziwy zysk na kwotę 17,36 zł. Łącznie przyjęła, że należycie skalkulowany czynsz powinien wynosić 23,95 zł, różnica między czynszem płaconym a wynikającym z kalkulacji wyniosła kwotę 9,35 zł, którą strona pozwana podzieliła na pół, chcąc rozłożyć podwyżkę w czasie. Dlatego ustaliła wysokość czynszu na kwotę 19,28 zł/m².

Wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta W. na okres od 1 kwietnia 2014 r. do 30 września 2014 r. wyniósł 4.630 zł/m².

We wrześniu 2014 r. rentowność najmu netto wynosiła 4,15 %, rentowność rocznej lokaty bankowej wyniosła 2,08 % (średnia z 36 banków), zaś rentowność netto obligacji wyniosła 2,67 %. Rentowność netto najmu mieszkań w lipcu 2014 r. dla W. netto w lipcu 2014 r. wynosiła 4,02 %, zaś rok wcześniej w maju 2013 r. 3,93 % (4,44 % brutto).

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy zważył, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy powołując postanowienia art. 8 a ust. 5 pkt. 2, art. 8a ust. 4, 4a i 4 b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.) wskazał, że w sprawie bezsporny był fakt związania stron umowami najmu, wypowiedzenia wysokości czynszu przez stronę pozwaną, zażądania przez powodów przedstawienia kalkulacji oraz to, że strona pozwana w odpowiedzi na wezwanie przedstawiła kalkulację w ustawowym terminie. Poza sporem pozostawała również okoliczność, że podwyżka dokonana pismami z dnia 8 września 2014 r. spowodowała w skali roku przekroczenie 3 % wartości odtworzeniowej lokali powodów. W ocenie Sądu spór między stronami sprowadzał się do oceny zasadności podwyżki czynszu, przy czym powodowie nie kwestionowali wysokości wydatków ponoszonych przez stronę pozwaną na rzecz wspólnot mieszkaniowych w kwotach odpowiednio 4,16 zł/m² (w przypadku D. i A. K.) i 4,09 zł/m² (w przypadku powódki A. W.), ani też tego, że są one związane z utrzymaniem lokalu. Poza sporem ponadto była okoliczność, że zwrot kapitału wynosi 2,50 zł/m²/miesiąc, a także okoliczność, iż rentowność wynajmu mieszkań jest na poziomie 4,5 % i w oparciu o tę pozycję powinien być ustalany godziwy zysk. Spór sprowadzał się jedynie do sposobu ustalenia składnika czynszu w postaci godziwego zysku, a także zasadności dokonania podwyżki przy braku zmiany okoliczności od ostatniej podwyżki czynszu na mocy orzeczenia Sądu z dnia 18 grudnia 2013 r.

Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 8 a ust. 5 zd. 2 ustawy ciężar udowodnienia zasadności podwyżki został nałożony na właściciela. Rolą więc strony pozwanej w niniejszym postępowaniu było wykazanie wysokości poszczególnych składników podwyższonego czynszu – a w szczególności godziwego zysku, gdyż tylko ten składnik czynszu ustalonego na podstawie wypowiedzenia z dnia 8 września 2014 r. był kwestionowany. Sąd Rejonowy wskazał, że orzekał również w tym samym składzie w sprawie XI C 699/13 i nadal podtrzymuje szczegółową argumentację w zakresie sposobu ustalenia godziwego zysku, zaprezentowaną w uzasadnieniu do wyroku z dnia 18 grudnia 2013 r.

Zdaniem Sądu wysokość zysku powinna być ustalana w oparciu o rentowność 10 letnich obligacji Skarbu Państwa oraz w oparciu o rentowność wynajmu mieszkań, którą strona pozwana przyznała na poziomie 4,5 %. Inaczej jednak niż to określił Sąd w powoływanym wyroku i uzasadnieniu strona pozwana stanęła na stanowisku, że rentowność powinna być odnoszona do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej ustalanego przez Wojewodę (...) w okresie, kiedy podwyżka jest dokonywana.

Sąd Rejonowy podkreślił, że ustawodawca w żaden sposób nie określił w jaki sposób stawka godziwego zysku powinna zostać ustalona, pozostawiając ocenę w tym zakresie Sądowi pod kątem właściwego kryterium ustalenia tej stawki, jak również w zakresie wysokości godziwego zysku. W ocenie Sądu uzależnianie godziwego zysku od wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^{((2))} powierzchni użytkowej budynków nie jest prawidłowe. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m^{((2))} powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych to przeciętny koszt budowy 1 m^{((2))} powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, który jest ustalany co 6 miesięcy przez Wojewodę (...) dla Miasta W.. Jego definicja została zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy. Jest to wskaźnik uśredniony odnoszący się do aktualnych cen budowy. Nie sposób zatem powiązać tego wskaźnika z zyskiem jaki właściciel mógłby czerpać z wynajmowania mieszkania, zwłaszcza gdy mieszkanie to jest wybudowane w latach 70 - tych ubiegłego stulecia. Zysk z wynajmu jest to różnica pomiędzy przychodem z wynajmu, a kosztem całkowitym związanym z utrzymaniem lokalu, czyli realny zarobek, jaki można byłoby uzyskać z wynajmowania lokalu. Nie sposób tego wskaźnika powiązać z budową lokalu. Sąd podkreślił, że z wynajmem mieszkań wiąże się ryzyko utraty zainwestowanych środków, zaś na uzyskanie zysku z wynajmu ma wpływ wiele czynników – między innymi trwałość stosunku najmu, wielkość wynajmowanego lokalu, jego stan techniczny, wysokość obciążeń finansowych, czynienie nakładów na wynajmowaną nieruchomość, wielkość zainwestowanych środków, lokalizacja nieruchomości. Wartością określającą efektywność gospodarowania lub inwestowania, która uwzględni wszystkie te czynniki jest rentowność. Rentowność wynajmu mieszkań odzwierciedla efektywność gospodarowania posiadanym kapitałem – odnosi się więc wprost do kapitału. W żaden sposób nie można też powiązać rentowności z wynajmu lokali do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^{((2))} powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Są to zupełnie niezwiązane ze sobą kryteria. Sąd Rejonowy wskazał, że nadal stoi na stanowisku, że godziwy zysk powinien być ustalony w oparciu o poziom rentowności inwestycji jaką jest wynajem mieszkań w stosunku do zainwestowanego kapitału. Wskazana przez stronę pozwaną stawka rentowności wynajmu mieszkań na poziomie 4,5 % nie budzi wątpliwości Sądu. Jest odpowiednia do sytuacji ekonomicznej na rynku wynajmu mieszkań, istniejącej w dacie wypowiedzania wysokości czynszu, a także do okoliczności związanych z wynajmem lokali. Sąd zważył, że potwierdzają to dane zaprezentowane przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew, uzyskane na stronach internetowych (...), (...), (...), (...), (...). Wynajem mieszkań jest bardziej opłacalny w stosunku do inwestowania w długoterminowe lokaty czy obligacje Skarbu Państwa, gdy chodzi o lokale, które mają czynsz ustalony w oparciu o ceny rynkowe. W ocenie Sądu I instancji nie można jednak tracić z pola widzenia, że w niniejszej sprawie od samego początku wynajmujący, nabywając lokale przy ul. (...) musiał się liczyć z tym, że lokale są obciążone trwającymi umowami najmu, zawartymi na czas nieokreślony i że podnoszenie wysokości czynszu będzie wiązało się z długoterminowym działaniem oraz wywoła niezadowolenie dotychczasowych lokatorów. Wyrażało się to również w cenie nabycia tych lokali, która była znacznie niższa niż cena nabycia podobnych lokali sprzedawanych bez obciążenia umowa najmu. Rentowność tego typu inwestycji na pewno jest mniejsza niż rentowność wynajmu lokali, w których uiszczany jest czynsz na poziomie rynkowym. W przypadku W. rentowność wynajmu netto w lipcu 2014 r. wynosiła 4,02 %, zaś rok wcześniej 3,93 %. Porównując rentowność najmu mieszkań z rentownością lokat bankowych i obligacji dziesięcioletnich ((...)) za wrzesień 2014 r. rentowność najmu netto była najwyższa i wynosiła 4,15 %, rentowność rocznej lokaty bankowej wyniosła 2,08 % (średnia z 36 banków), zaś rentowność netto obligacji wyniosła 2,67 %. Sąd I instancji wskazał, że przy tak ustalonej rentowności wynajmu mieszkań – na poziomie 4,5 % wysokości kapitału (2 000 zł/m^{((2))}) – godziwy zysk powinien wyrażać się kwotą 7,50 zł za m^{((2))}. Tym samym należało uznać, że strona pozwana nie udowodniła zasadności dokonanej podwyżki do kwot odpowiednio 19,31 zł/m^{((2))}/miesiąc (4,16 + 2,50 + 7,50 = 14,16 zł/m^{((2))}) i 19,28 zł/m^{((2))}/miesiąc (4,09 + 2,50 + 7,50

= 14,09 zł/m⁽⁽²⁾⁾), skoro godziwy zysk zapewnia stronie pozwanej stawka czynszu uiszczana przez strony w kwocie 14,60 zł/m⁽⁽²⁾⁾/miesiąc. Stąd też powodztwa podlegały zdaniem Sądu Rejonowego uwzględnieniu w całości.

Jednocześnie Sąd Rejonowy zauważył, że strona pozwana dokonując wypowiedzenia czynszu praktycznie w ogóle nie odniosła się do poprzedniej wysokości czynszu sprzed podwyżki, określając jedynie na nowo składnik czynszu w postaci godziwego zysku w oparciu o nieco inne, niż to było wcześniej ustalone, kryteria. Takie działanie jest nieprawidłowe. Sąd podkreślił, że nie odmawia stronie pozwanej możliwości podwyższania czynszu, ale zdaniem Sądu Rejonowego kalkulacja powinna być tak sporządzona, aby lokator wiedział dlaczego doszło do podwyżki, jakie elementy czynszu uległy zmianie, na skutek jakich okoliczności. W tym kontekście, w ocenie Sądu I instancji, rację mają powodowie wskazując, że od poprzedniej podwyżki nie doszło do zmiany okoliczności, które skutkowałyby potrzebą podniesienia stawki czynszu.

Zdaniem Sądu Rejonowego, wbrew stanowisku strony pozwanej, dokonana podwyżka oprócz tego, że była niezasadna, jest również nieważna z uwagi na niezachowanie przez stronę pozwaną okresu 6 miesięcy pomiędzy wypowiedzeniem wysokości czynszu z dnia 8 września 2014 r., a poprzednią podwyżką dokonaną do kwoty 14,60 zł. Zgodnie z treścią art. 9 ust. 1 b ustawy sześciomiesięczny termin, z upływem którego staje się dopuszczalne wprowadzenie kolejnej podwyżki czynszu, biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Termin ten jest inny w sytuacji, gdy lokator odmawia przyjęcia podwyżki – wówczas rozpoczyna się z upływem terminu wypowiedzenia, o którym mowa w art. 8a ust. 2 ustawy, zaś gdy lokator skorzystał z możliwości zakwestionowania podwyżki poprzez wniesienie do sądu pozwu i ustalenie niezasadności podwyżki, termin 6 miesięcy rozpoczyna swój bieg z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu w sprawie zasadności podwyżki. Takie rozumienie zapisu art. 9 ust. 1 b ustawy wynika ze zmian dokonanych w brzmieniu ustawy, na skutek stwierdzenia przez Trybunał Konstytucyjny niezgodności art. 9 ust. 1 ustawy z art. 2 Konstytucji (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006 r., sygn. K 33/04), a także wynika z uzasadnienia projektowanych zmian, które następnie zostały wprowadzone do ustawy. Według tego uzasadnienia zgodnie z nowym brzmieniem art. 9 ust. 1 ustawy bieg terminu rozpoczyna się w dniu wejścia podwyżki, za który należy traktować upływ terminu wypowiedzenia albo uprawomocnienie się orzeczenia sądu w sprawie zasadności lub wysokości podwyżki. Sąd zważył, że wobec tego, iż orzeczenie w sprawie XI C 699/13 uprawomocniło się dopiero w dniu 28 kwietnia 2014 r., a wypowiedzenie wysokości czynszu na skutek kolejnej podwyżki czynszu miało miejsce w dniu 8 września 2014 r. termin z art. 9 ust. 1 b nie został zachowany.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu Sąd oparł o art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu wywiodła strona pozwana, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu strona pozwana zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c., które miało wpływ na wynik sprawy, poprzez jego błędne zastosowanie polegające na błędnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenie materiału dowodowego, polegającej na uznaniu przez Sąd, że podstawę obliczenia godziwego zysku powinna stanowić kwota realnie zainwestowanego kapitału, a nie kwota stanowiąca wartość odtworzeniową lokalu na dzień wypowiedzenia wysokości czynszu, co prowadziło w konsekwencji do nielogicznego wniosku, że sytuacji nabycia przez wynajmującego lokalu za rażąco wygórowaną, oderwaną realiów rynkowych cenę, ten sposób liczenia godziwego zysku, powodowałby, że godziwy zysk z najmu lokalu byłby zbyt wysoki; a w przypadku nabycia lokalu tytułem darmym spowodowałby niemożność osiągnięcia przez właściciela jakiegokolwiek zysku; co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że zysk za wynajem mieszkania przez stronę pozwaną w wysokości 7,5 zł za metr kwadratowy lokalu jest zyskiem godziwym;
2. naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 8a ust. 4a i 4b pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że godziwy zysk powinien być obliczony w odniesieniu do faktycznie poniesionych przez właściciela kosztów nabycia lokalu;

3. naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 9 ust. 1b w zw. z art. 8a ust 6b o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu przez Sąd, że termin 6 od daty obowiązywania poprzedniej podwyżki czynszu najmu, który pozwala właścicielowi lokalu na dokonanie kolejnej podwyżki czynszu najmu powinien być liczony od daty uprawomocnienia się orzeczenia rozstrzygającego zasadność poprzedniej podwyżki, a nie od daty upływu okresu wypowiedzenia czynszu.

Przy tak sformułowanych zarzutach strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa D. K. i A. K. oraz o zasądzenie od D. K. i A. K. na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego; a także o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa A. W. i o zasądzenie od tej pozwanej na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych, w tym należnych kosztów zastępstwa prawnego.

W odpowiedzi na apelację strony pozwanej powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie, aczkolwiek podniesione w niej zarzuty w części zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy zważył, że postępowanie apelacyjne oparte jest na apelacji pełnej cum beneficio novorum, której istota polega na tym, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę ponownie, to znaczy jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji (zobacz: uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mająca moc zasady prawnej z 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/2007 OSNC 2008/6 poz. 55). Sąd drugiej instancji, zachowując pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia, ma obowiązek merytorycznie rozpoznać sprawę, nie ograniczając się tylko do skontrolowania legalności orzeczenia wydanego przez sąd pierwszej instancji. Rozpoznając sprawę kontynuuje postępowanie rozpoczęte w sądzie pierwszej instancji. Jest również sądem, który przeprowadza - jeśli zachodzi konieczność - własne postępowanie dowodowe, w którym istnieje możliwość powtórzenia i uzupełnienia dowodów przeprowadzonych w sądzie pierwszej instancji oraz uwzględnienia nowych faktów i dowodów. Skoro istotą postępowania apelacyjnego jest merytoryczne sądzenie sprawy, to sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny dowodów zgromadzonych w postępowaniu przed sądami obu instancji.

Realizując powyższe obowiązki, Sąd Okręgowy po rozważeniu na nowo całego zebranego w sprawie materiału dokonał jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w konsekwencji czego uznał, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest trafne.

Ustalenia Sądu I instancji i wyprowadzone na ich podstawie wnioski Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Sprawia to, że nie zachodzi potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych oraz dokonanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku interpretacji przepisów prawa mających zastosowanie w sprawie niniejszej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 8 października 1998 r., II CKN 923/97 - OSNC 1999, z. 3, poz. 60; z dnia 12 stycznia 1999 r., I PKN 21/98 - OSNAP 2000, Nr 4, poz. 143; z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 356/98 - LEX nr 50863; z dnia 7 kwietnia 2004 r., IV CK 227/03 - LEX nr 585855; z dnia 20 maja 2004 r., II CK 353/03 - LEX nr 585756; z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 110/09 - LEX nr 518138; z dnia 27 kwietnia 2010 r., II PK 312/09 - LEX nr 602700).

Na wstępie rozważań Sąd Okręgowy wskazuje, że niniejsza sprawa została rozpoznana w postępowaniu zwykłym. Wynikało to z wydanego przez Sąd Rejonowy w dniu 1 kwietnia 2015 r. zarządzenia o połączeniu sprawy z powództwa A. W. przeciwko (...) Sp. z o.o. w W. (sygn. akt XI C 2283/14) ze sprawą z powództwa A. K. i D. K. przeciwko (...) Sp. z o.o. w W. (sygn. akt XI C 2254/14) celem łącznego rozpoznania (k. 47 akt).

Sąd Okręgowy aprobuje pogląd prawny wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 2003 r. w sprawie III PZP 13/02 (Lex nr 1239018), zgodnie z którym „zastosowanie art. 219 k.p.c. oznacza, że sąd odstępuje od postępowania uproszczonego w stronę bądź to postępowania „zwykłego”, bądź w stronę innego postępowania odrębnego. Bez znaczenia jest przy tym, czy w wyniku takiego połączenia następuje przekroczenie granicy wartości przedmiotu sporu określonej w art. 505¹ pkt 1 k.p.c. czy też nie”. Ponieważ Sąd I instancji wydał zarządzenie o połączeniu spraw, które wcześniej toczyły się w postępowaniu uproszczonym, zasadnym było rozpoznanie apelacji strony pozwanej od wydanego w sprawie rozstrzygnięcia w składzie trzech sędziów (art. 367 § 3 k.p.c.). Stąd też na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy wydał postanowienie o rozpoznaniu sprawy w postępowaniu zwykłym (k. 127 akt).

Przechodząc do oceny apelacji strony pozwanej Sądu Odwoławczego zauważa, że nie trafny był zarzut naruszenia przez Sąd I instancji normy art. 233 k.p.c. Sąd Rejonowy wedle twierdzeń apelującej miałyby dopuścić się naruszenia powyższej normy prawnej poprzez jej niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenie materiału dowodowego, polegającej na uznaniu przez Sąd, że podstawę obliczenia godziwego zysku powinna stanowić kwota realnie zainwestowanego kapitału, a nie kwota stanowiąca wartość odtworzeniową lokalu na dzień wypowiedzenia wysokości czynszu.

Należy zauważyć, że zgodnie z § 1 art. 233 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Zdaniem Sądu Odwoławczego skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przez skarżącego, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego oraz nie dokonał wszechstronnej oceny wszystkich istotnych dowodów (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1998 r. II UKN 151/98 - OSNAPiUS 1999/15/492; z 4 lutego 1999 r. II UKN 459/98 - OSNAPiUS 2000/6/252; z 5 stycznia 1999 r. II UKN 76/99 - OSNAPiUS 2000/19/732). Podkreślić trzeba, że jeśli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00 LEX nr 56906). Zważyć bowiem trzeba, że zarzut naruszenia przez sąd tego przepisu może okazać się zasadny tylko wtedy, gdy orzekający sąd wyjdzie poza granice swobodnej oceny dowodów. Oznacza to, że jeśli sąd I instancji, po wszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego, wyprowadził z dowodów wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to nawet jeśli z tego samego materiału dowodowego dałoby się wysnuć inne wnioski, sąd odwoławczy nie może ingerować w dokonane ustalenia faktyczne (por. np.: wyrok Sądu Najwyższego z: 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56096; 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

W ocenie Sądu Odwoławczego strona pozwana we wniesionej apelacji nie wykazała, aby Sąd I instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania, czy też wyprowadził błędne wnioski z przeprowadzonych dowodów, albo by nie dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Tylko zaś w takim przypadku można byłoby uznać skuteczność poniesionego zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. Strona pozwana zarzuciła, że Sąd I instancji poczynił błędne ustalenia faktyczne polegające na przyjęciu, iż podstawą do obliczenia godziwego zysku powinna być wartość realnie zainwestowanego kapitału. Należy zauważyć, że w pisemnym uzasadnieniu Sądu Rejonowego w części dotyczącej ustaleń faktycznych (strony 3 – 5 uzasadnienia) nie znajdują się takie ustalenia. Z tego względu nie mógł być uznany za trafny zarzut strony pozwanej, iż Sąd Rejonowy dokonał błędnych ustaleń faktycznych. Podkreślić natomiast należy, że Sąd I instancji w swoich rozważaniach prawnych (str. 5 – 9 uzasadnienia) wskazał, że podstawą do ustalenia godziwego zysku nie może być wartość odtworzeniowa metra kwadratowego.

Kwestia ta mogła być przedmiotem zarzutu naruszenia przez Sąd norm prawa materialnego. Nie mogła natomiast stanowić skutecznego zarzutu naruszenia norm prawa procesowego.

Odnosząc się do podniesionego zarzutu naruszenia w zaskarżonym wyroku przepisów art. 8 a ust. 4a i ust. 4 b pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należy wskazać, że brak jest podstaw do uznania jego trafności.

Powołane wyżej przepisy przewidują możliwość podwyżki czynszu w przypadku gdy właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat na poziomie zapewniającym mu pokrycia wydatków oraz zwrot kapitału i zysk. Oznacza to, że przy uwzględnieniu postanowień art. 8 a ust. 5 pkt. 2 in fine powołanej wyżej ustawy, właściciel lokalu obowiązany jest w pierwszej kolejności wykazać, że dotychczasowa wysokość czynszu nie zapewnia mu pokrycia wydatków, zwrotu kapitału lub uzyskania zysku, który ma być godziwy. Tymczasem w niniejszej sprawie strona pozwana jako właściciel lokali nie wykazała, że potrzeba podwyżki czynszu wynika z tego, że dotychczasowa wysokość nie zapewnia pokrycia kosztów utrzymania wynajmowanego lokalu, zwrotu kapitału i godziwego zysku. Istotne jest, że spór w sprawie koncentrował się wyłącznie na kwestii „godziwego” zysku i podstaw do jego obliczenia. Właściciele nie wykazali jednak w toku postępowania, że dotychczasowa stawka 14,60 zł za m², nie czyni zadość uzyskania godziwego zysku. Zdaniem Sądu II instancji w takiej sytuacji wystarczyłoby przedłożenie kalkulacji zawierającej zestawienie wszystkich kosztów, wydatków, zwrotu kapitału oraz uzyskiwanego zysku za okres poprzedzający wprowadzenie podwyżki i odniesienie jej do aktualnie wprowadzonej stawki. Takie zestawienie umożliwiłoby Sądowi ocenę, czy przy tak wyliczonym czynszu została zawarta kwota czynszu pozwalająca na uzyskanie „godziwego” zysku lub czy dotychczasowa jego wysokość pozwala w dalszym ciągu na uzyskiwanie zysku, który jest „godziwy”. Na podstawie sporządzonej kalkulacji nie sposób jest ustalić czy podwyższenie kwot ponoszonych na lokal przez właściciela na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, powoduje, że właściciel nie jest w stanie w dalszym ciągu pozyskiwać „godziwego zysku”.

Nawet na podstawie wyliczeń zawartych w kalkulacjach złożonych do akt sprawy, i tak brak jest podstaw do uznania, że dotychczasowa stawka (14,60 zł) nie zapewnia pozwanej spółce „godziwego zysku”. Wskazać trzeba, że nie ma podstaw do zastosowania wyliczenia w sposób proponowany przez wynajmującego, jako że kryterium rynkowej wartości nieruchomości nie może być podstawą oceny „godziwego zysku” w realiach rozstrzyganego sporu. Podkreślić należy, że spółka (...) podjęła decyzję o zakupie nieruchomości zamieszkałej przez najemców, w związku z czym cena sprzedaży była odpowiednio niższa i nie odpowiadała realiom rynkowym dla lokali wolnych od obciążeń, wedle stanu z dnia zawarcia umowy. Konsekwencją takiej decyzji gospodarczej strony pozwanej jest natomiast konieczność odniesienia ustawowego pojęcia „godziwego zysku” do tak przyjętych założeń inwestycyjnych. Innymi słowy, by ustalić szacunkową wartość korzyści majątkowej, jaką obiektywnie uzyskać może wynajmujący, należy hipotetycznie rozważyć, jak kształtowałyby się jego zysk przy zainwestowaniu tych samych środków w inne instrumenty finansowe, dostępne na rynku. Nie sposób twierdzić tym samym, by miarodajne mogło być odniesienie do cen rynkowych nieruchomości lokalowych z chwili dokonania podwyżki. Z jednej strony bowiem pozwana spółka podjęła decyzję o zakupie lokali zamieszkałych (ograniczonych długoterminowym najmem), co wydatnie wpłynęło na uiszczoną cenę nabycia, z drugiej zaś zaproponowane w kalkulacji podwyżki odniesienie się do ceny metra kwadratowego w roku 2014 zakłada nabycie lokalu niezamieszkałego, bez obciążeń. Założenie takie, w realiach sprawy, jest natomiast błędne. Pozwana spółka nie uzyskalaby bowiem niewątpliwie ceny rynkowej za metr kwadratowy zbywanego lokalu, jeżeli byłby on obciążony stosunkiem najmu i związaną z tym stałą obecnością najemców. Stąd też aktualna w roku 2014 cena metra kwadratowego lokalu jedyne wówczas mogłaby stanowić właściwą podstawę dla określenia „godziwego zysku”, jeżeli miały to być zysk z inwestycji w wolną od lokatorów, niezamieszkałą i nieobciążoną w inny sposób nieruchomość. W wypadku zaś inwestycji tego rodzaju, która jest udziałem strony pozwanej, odnieść należy się natomiast przez analogię do zysku osiągalnego w ramach innych inwestycji kapitałowych (depozyty bankowe, obligacje). Należy zatem założyć hipotetyczne, jaki zysk strona pozwana mogłaby uzyskać, gdyby te same środki, co zainwestowane w wynajmowaną nieruchomość, ulokowane zostały w ramach innych dostępnych powszechnie form pomnażania kapitału. Punktem wyjścia musi być zatem moment zadysponowania środkami, a w konsekwencji i suma przeznaczona wówczas na tę transakcję. Dlatego nie ma uzasadnionych podstaw dla odniesienia pojęcia „godziwego zysku” do wartości odtworzeniowej metra kwadratowego. Tego rodzaju wyliczenie za podstawę przyjmuje bowiem

wartość kapitału nie z chwili inwestycji powoda (zakupu), a z chwili podwyżki czynszu. Założenia tego nie sposób natomiast poczynić z uwagi na specyficzny charakter lokacji środków, wyrażający się w odpowiednio niższej cenie sprzedaży. Ponadto zakłada ono brak jakichkolwiek obciążeń zbywanych lokali, gdy tymczasem w rozpoznawanej sprawie lokale te są od początku zamieszkałe, na podstawie znanych powodowi umów najmu. Toteż możliwość uzyskania ceny rynkowej za metr kwadratowy, bez uprzedniego rozwiązania stosunku najmu i opuszczenia mieszkania przez najemców, należy wykluczyć. W konsekwencji zatem „godziwy zysk” ustalić należy odnosząc dochody możliwe do uzyskania na wolnym rynku do wartości zainwestowanego kapitału, a więc środków przeznaczonych na zakup nieruchomości obejmującej lokale zamieszkałe przez powodów. Nie ma tym samym podstaw dla odniesienia się do przyjętej przez stronę powodową w kalkulacji wartości odtworzeniowej metra kwadratowego lokalu na terenie W. w 2014 r. (4 630 zł), skoro wartość ta nie uwzględnia obciążeń nieruchomości i nie bierze pod uwagę istoty zamierzenia inwestycyjnego. Przyjmując więc „godziwy zysk” na poziomie zaproponowanym przez wynajmującego (4,5 %) i odnosząc wartość tę do wartości zainwestowanych środków (2 000 zł za metr kwadratowy) otrzymujemy, po uzupełnieniu wyliczeń tych o bezsporny zwrot kapitału i koszty utrzymania nieruchomości, stawkę czynszu rzędu 14,16 zł za metr kwadratowy lokalu ($2\ 000 \times 4,5\ \% = 90$; $90 : 12 = 7,5$; $7,5 + 2,5 + 4,16 = 14,16$ zł).

Z tych przyczyn brak było podstaw do uznania za skutecznie podniesiony zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy norm art. 8 a ust. 4a i ust. 4 b pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Na zakończenie należy zauważyć, że trafne jest stanowisko natomiast skarżącej spółki w zakresie jakim zarzuca Sądowi Rejonowemu błędną wykładnię postanowień art. 9 ust. 1 b w związku z art. 8 a ust. 6 b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Sąd pierwszej instancji zasadnie wskazał, że uzasadnienie projektu legislacyjnego, dotyczącego zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, pozwala przypuszczać, iż ustawodawca zamierzał powiązać bieg sześciomiesięcznego terminu z art. 9 ust. 1b ustawy z wydaniem prawomocnego wyroku w wypadku zakwestionowania podwyżki czynszu. Nie mniej jednak treść noweli i jednoznaczne brzmienie obowiązujących przepisów wyklucza możliwość przyjęcia takiej wykładni, jaką zaproponował Sąd Rejonowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, posiłkowe odwołanie się do intencji projektu zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów jedynie wówczas byłoby dopuszczalne, gdyby językowa i systemowa wykładnia tego aktu prawnego nie dawała jednoznacznych rezultatów lub też gdyby prowadziła ona do sprzecznych wniosków. Tymczasem lektura rozwiązań przyjętych w znowelizowanym akcie pozwala jednoznacznie stwierdzić, że ustawodawca nie przypisał orzeczeniu sądu konstytucyjnego charakteru dla biegu terminu warunkującego możliwość dokonania kolejnej podwyżki. Artykuł 9 ust. 1b w zdaniu drugim stanowi bowiem, że termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Jednocześnie art. 8a ust. 3 przewiduje dla wypowiedzenia formę pisemną, pod rygorem nieważności, zaś art. 8a ust. 6a pkt 2 zwalnia lokatora, który zaskarżył podwyżkę czynszu do sądu, z obowiązku zapłaty podwyższonej należności wyłącznie na czas postępowania. Artykuł 8 ust. 6b ustawy jednoznacznie wskazuje bowiem, że w wypadku uznania przez sąd podwyżki za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem lokatora jest zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem albo innymi opłatami za używanie lokalu, za okres od upływu terminu wypowiedzenia. Lektura przytoczonych przepisów prowadzi – zdaniem Sądu Okręgowego – do jednoznacznego wniosku, iż orzeczenie sądu oceniające zasadność podwyżki czynszu, tudzież innych opłat, nie ma charakteru prawokształtującego dla terminu z art. 9 ust. 1b ustawy. Z jednej strony bowiem, gdyby rozstrzygnięcie to ustawodawca uznał za konstytucyjne, nie przewidziałby wówczas obowiązku dopłaty różnicy pomiędzy czynszem dotychczasowym a nowym za czas trwania postępowania sądowego (art. 8 ust. 6b). Obowiązek taki istniałby wówczas wszakże dopiero od chwili prawomocnego rozstrzygnięcia w przedmiocie pierwszej podwyżki. Z drugiej zaś nie sposób zakładać, że w wypadku zaskarżenia podwyżki dokonanie kolejnej uzależnione byłoby od uprzedniego rozstrzygnięcia sporu sądowego. Czas postępowania nie może być bowiem z góry określony, wobec czego trwać może ono zarówno kilka miesięcy, jak i znacznie dłużej. Tym samym właściciel, któremu ustawodawca zezwolił na dokonywanie kolejnych podwyżek nie częściej niż raz na pół roku, byłby w kwestii dalszych zmian wartości czynszu

i innych opłat całkowicie zależny od sądu i postępów procesu, a zatem od okoliczności, na które nie zawsze miałyby bezpośredni wpływ. Taką interpretację należy zatem odrzucić.

Uwzględniając zatem wymienione okoliczności, należy opowiedzieć się za deklaratoryjnym charakterem orzeczeń zapadających w trybie art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Termin dla kolejnej podwyżki liczony będzie zatem od daty upływu terminu wypowiedzenia, także w wypadku sporu sądowego co do poprzednio ustalonej wartości czynszu lub innych opłat.

W konsekwencji, zdaniem Sądu Okręgowego, nie trafne jest stanowisko Sądu I instancji, zgodnie z którym właściciel może podwyższyć dotychczasową stawkę dopiero po upływie 6 – ciu miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia sądu w razie wystąpienia przez lokatora z powództwem przewidzianym w art. 8 a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mając powyższe na uwadze, pomimo trafności części zarzutów strony pozwanej, należało uznać, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a tym samym apelacja na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego znajduje uzasadnienie w art. 98 § 1 k. p. c. w zw. z art. 391 § 1 k. p. c. i § 6 pkt 1 i pkt 2 w zw. § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Na koszty te składa się wynagrodzenie taryfowe pełnomocnika powodów.

SSO Piotr Jarmundowicz SSO Katarzyna Wręczycka SSR del. Jolanta Malik