

Sygnatura akt XI C 1464/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 16 października 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Karolina Suder

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa A. J. (1)

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

o ustalenie

I. ustala, że dokonane przez stronę pozwaną (...) sp. z o.o. w W. w dniu 20 maja 2014 r. wypowiedzenie czynszu najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) jest niezasadne powyżej kwoty 15,67 zł (piętnaście sześćdziesiąt siedem groszy);

II. dalej idące powództwo oddala;

III. znosi koszty między stronami.

Sygn. akt XI C 1464/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 lipca 2014 r. skierowanym przeciwko (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W., powód A. J. (2) wniósł o ustalenie bezzasadności podwyżki czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) dokonanej pismem datowanym na dzień 20 maja 2014 r. w całości oraz o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że jest najemcą lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ul. (...). Powód otrzymał w dniu 27 maja 2014 r. wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu najmu ustalonej na poziomie 666,66 zł miesięcznie do kwoty 948,50 zł miesięcznie. Powód podał, że stawka czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu przekracza 3% wartości odtworzeniowej oraz że zwrócił się o kalkulację podwyżki. Powód A. J. (1) zarzucił, że podwyżka czynszu dokonana przez stronę pozwaną (...) sp. z o.o. została dokonana w oparciu o błędną interpretację przepisów art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów. Za uzasadnioną stawkę czynszu powód uznał kwotę 14,60 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie

W odpowiedzi na pozew złożonej dnia 16 września 2014 r. strona pozwana (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona pozwana zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom pozwu, które nie zostaną wprost przez nią przyznane. Przyznała, że powodowie na podstawie umowy najmu pozwani zajmują lokal mieszkalny, stanowiący własność strony pozwanej i byli zobowiązani płacić czynsz najmu według stawki 12,30 zł za m<sup>2</sup>. Przyznała również, że wypowiedziała dotychczasową stawkę czynszu zgodnie z art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów i na pisemne żądanie powodów przedstawiła kalkulację podwyżki. Wskazała, że przedstawiona kalkulacja spełnia wymogi przewidziane w art. 8a ust. 4a, 4b ustawy o ochronie praw lokatorów. Uzasadniona jest podwyżka w

zakresie kwoty 5,20 zł za m<sup>2</sup>, gdyż strona pozwana zmuszona jest korzystać z przy zarządzaniu znaczną liczbą lokali (łącznie 2748 m<sup>2</sup> powierzchni) z usług wykwalifikowanych podmiotów, stąd zasadnym jest uwzględnienie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości, usług księgowych, obsługi prawnej oraz za zarządzanie nieruchomością przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) we W.. Jednocześnie strona pozwana wskazała, że składająca się na czynsz najmu kwota zwrotu kapitału została ustalona przy uwzględnieniu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ogłoszonym przez Wojewodę (...), który w okresie sporządzenia podwyżki czynszu dla miasta W. wynosił 4.959 zł/m<sup>2</sup>. Dla strony pozwanej wartość kapitału to wartość nieruchomości, albowiem takim majątkiem dysponuje spółka i dlatego też ta wartość jest adekwatna do wartości metra kwadratowego lokalu będącego przedmiotem najmu, zaś cena uiszczona przez stronę pozwaną nie ma decydującego znaczenia przy ustalaniu kwoty zwrotu kapitału. Zatem przypadająca na metr kwadratowy lokalu kwota zwrotu kapitału wynosi 6,20 zł [(4959 zł x 1,5 %) ÷ 12 miesięcy]. Ustalając składnik czynszu w postaci godziwego zysku strona pozwana posiłkowała się orzecznictwem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej m.in. w sprawie XI C 25/10, w którym przyjęto minimalny zysk z czynszu najmu na poziomie 8%. Inwestując znaczną kwotę na zakup nieruchomości strona pozwana liczyła na taki zysk, który będzie większy niż dochód możliwy do uzyskania z lokat bankowych lub obligacji Skarbu Państwa, gdyż wynajem lokali i uzyskiwanie z tego tytułu dochodów jest obciążone dużym ryzykiem związanym z wypłacalnością najemców, utrzymywaniem lokali i nieruchomości wspólnej w należytych stanie technicznym, kosztami eksploatacji.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

A. J. (1) jest wraz z żoną najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) o powierzchni 54,20 m<sup>2</sup>.

/okoliczność bezsporna między stronami, a nadto dowód:

pismo (...) sp. z o.o. z dnia 20.05.2014 r. – k. 5/

(...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. na podstawie umów z dnia 21 czerwca 2007 r. i z dnia 2 sierpnia 2007 r. nabyła własność lokalu położonego we W. przy ul. (...). Cena 1m<sup>2</sup> nabywanych lokali wyniosła 2.000 zł

/okoliczność bezsporna między stronami, a nadto dowód:

1. umowa sprzedaży z dnia 21.06.2007 r. – k. 35-39,

2. umowa sprzedaży z dnia 2.08.2007 r. – k. 39-47./

Na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Zaulek R. 9-11, do której należy lokal wynajmowany przez F. i A. J. (1), od 12 lutego 2014 r. (...) sp. z o.o. zobowiązana była ponosić opłaty w związku z prawem własności lokalu przy ul. (...) z tytułu dzierżawy terenu – 0,01 zł za m<sup>2</sup>, energii elektrycznej w wysokości 0,40 zł za m<sup>2</sup>, za konserwację dźwigu – 0,16 zł za m<sup>2</sup>, konserwacja – 0,27 zł/m<sup>2</sup>, obsługę bankową – 0,01 zł za m<sup>2</sup>, pozostałe koszty 0,15 zł za m<sup>2</sup>, przegląd instalacji gazowej 0,02 zł za m<sup>2</sup>, przegląd ogólnobudowlany – 0,02 zł za m<sup>2</sup>, ubezpieczenie budynku 0,10 zł za m<sup>2</sup>, usługi kominiarskie – 0,06 zł za m<sup>2</sup>, utrzymanie czystości 0,48 zł za m<sup>2</sup>, administrowanie – 0,49 zł za m<sup>2</sup>, wynagrodzenie zarządu 0,35 zł za m<sup>2</sup> i z tytułu funduszu remontowego – 1,50 zł za m<sup>2</sup>.

/dowód: zawiadomienie o wymiarze opłat - k. 33/

Pismem z dnia 20 maja 2014 r. (...) Sp. z o.o. w W. wypowiedziała F. J. i A. J. (1) dotychczasową wysokość czynszu za zajmowany lokal mieszkalny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia i ze skutkiem na koniec sierpnia 2014 r., wskazując że od dnia 1 września 2014 r. stawka czynszu będzie wynosić 17,50 zł/m<sup>2</sup>. Jako przyczynę podwyżki czynszu wskazała, że płacony czynsz w wysokości 12,30 zł nie pozwala na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, które obecnie wynoszą 8 zł/m<sup>2</sup> oraz na zwrot kapitału i osiągnięcie godziwego zysku.

/okoliczność bezsporna między stronami, a nadto dowód:

wypowiedzenie wysokości czynszu najmu – k. 5/

F. i A. J. (1) zwrócili się do (...) sp. z o.o. o przedstawienie kalkulacji wysokości czynszu pismem z dnia 4 czerwca 2014 r. W odpowiedzi na wezwanie (...) sp. z o.o. pismem z dnia 10 czerwca 2014 r. przedstawiła żadaną kalkulację. W kalkulacji wskazała, że opłaty eksploatacyjne na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej wynoszą łącznie 4,16 zł, zaś opłaty indywidualne ponoszone przez właściciela łącznie 3,93 zł, w tym podatek od nieruchomości 0,73 zł, zarządzanie 0,80 zł, księgowość 0,95 zł, obsługa prawna 1,45 zł. Dotychczasowa stawka czynszu 12,30 zł za m<sup>2</sup> nie wystarcza więc na pokrycie powyższych wydatków. Jednocześnie strona pozwana wskazała, że zwrot kapitału powinien wynieść 6,20 zł/m<sup>2</sup>, zaś miesięczny minimalny zysk z 1 m<sup>2</sup> to około 13,33 zł przy przyjęciu, zgodnie z uzasadnieniem wyroku Sądu we Wrocławiu w sprawie o sygn.. akt XI C 25/10, że zysk powinien być na poziomie minimum 8 % w skali roku z zainwestowanego kapitału. W związku z tym czynsz mógłby zostać podniesiony do kwoty 27,62 zł, lecz mając na uwadze znaczenia tak wysokości podwyżki dla budżetu domowego strona pozwana zdecydowała się na podwyżkę o 10 zł za

/okoliczność bezsporna między stronami, a nadto dowód:

1. pismo F. i A. J. (1) z dnia 4.06.2014 r. – k. 6,

2. kalkulacja z dnia 10.06.2014 r. – k. 7-9/

Wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta W. na okres od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia 30 września 2014 r. wynosił 4.630 zł/m<sup>2</sup>.

/fakt notoryjny – obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie ogłaszania wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, Dz. Urz. Woj. (...) z 2014 r., poz. 1604/

Rentowność roczna 10 letnich obligacji Skarbu Państwa w dacie dokonywania wypowiedzenia wynosiła netto 3,50%, zaś 4,30% brutto. Rentowność najmu mieszkań w 2014 r. dla W. wynosiła 4,02 netto, zaś 4,50 % brutto.

/fakt notoryjny, wskazany m. in. w

<http://stooq.pl/q/?s=10ply.b>

[http://www.finance.egospodarka.pl\(...\),Mieszkanie-lokata-obligacje-rentownosc-VII-2014,1,63,1.html](http://www.finance.egospodarka.pl(...),Mieszkanie-lokata-obligacje-rentownosc-VII-2014,1,63,1.html) /

Spółka (...) sp. z o.o. w maju i czerwcu 2013 r. opłaciła kwotę po 4.920 zł brutto miesięcznie za świadczone na jej rzecz usługi prawne.

/dowód: faktury VAT – k. 48-49/

Wynagrodzenie za usługi księgowe świadczone na rzecz (...) sp. z o.o. we wrześniu 2012 r, wyniosło 1.000 zł.

/dowód: rachunek nr (...) – k. 50/

Wynagrodzenie za administrowanie lokalami mieszkalnymi za styczeń 2013 r. świadczone na rzecz (...) sp. z o.o. przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) we W. wyniosło 1.680 zł (przy zastosowaniu stawki 0,80 zł za 1 m<sup>2</sup>, za powierzchnią 2.100 m<sup>2</sup>).

/dowód: faktura VAT nr (...) – k. 51/

(...) sp. z o.o. we W. zaległość w opłacie podatku od nieruchomości położonych we W. wynosi za 2011 r. 5.684,54 zł, za okres od stycznia 2012 r. do kwietnia 2012 r. – 860,80 zł, za okres od lipca 2012 r. do sierpnia 2012 r. – 852,00 zł, za wrzesień 2012 r. – 213,00 zł za okres od października 2012 r. do listopada 2012 r. - 332,80 zł.

W 2012 r. (...) sp. z o.o. zobowiązana była zapłacić podatek od nieruchomości od 1.475,54 m<sup>2</sup> gruntu (w stawce po 0,43 zł za 1 m<sup>2</sup>) oraz od 2.748 m<sup>2</sup> nieruchomości mieszkalnych (w stawce po 0,70 zł za 1 m<sup>2</sup>)

/dowód: 1. wezwanie do zapłaty – k. 52,

2. upomnienia – k. 53-56,

3. deklaracja podatku – k. 57-60/

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Powód na podstawie 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 (dalej zwanej u.o.p.l.), ustalenia, że podwyżka wysokości czynszu najmu z kwoty 12,30 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 17,50 zł/m<sup>2</sup> jest bezzasadna.

Stosownie do treści art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy lokator może zakwestionować podwyżkę jeżeli w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia wysokości czynszu wniesie do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów art. 8a ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. W myśl art. 8a ust. 1, 2 i 3 ustawy 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. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

Stosownie do art. 8a ust. 4, 4a i 4b 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. 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 w granicach określonych w ust. 4b. 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.

W niniejszej sprawie bezsporny był fakt związania stron umowami najmu, wypowiedzenia wysokości czynszu przez stronę pozwaną, zażądania przez powoda i jego żonę przedstawienia kalkulacji oraz to, że strona pozwana w odpowiedzi

na wezwanie przedstawiła kalkulację w ustawowym terminie. Poza sporem pozostawała również okoliczność, że podwyżka dokonana pismem z dnia 30 maja 2014 r. spowodowała w skali roku przekroczenie 3 % wartości odtworzeniowej lokalu wynajmowanego przez powodów.

Spór między stronami sprowadzał się do oceny zasadności podwyżki czynszu, przy czym powodowie nie kwestionowali wysokości wydatków ponoszonych przez stronę pozwaną na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 4,01 zł za m<sup>2</sup>, ani też tego, że są one związane z utrzymaniem lokalu. Dlatego też sąd uznał tę okoliczność jako przyznaną. A. J. (1) zakwestionował natomiast pozostałe opłaty ujęte w kalkulacji z dnia 10 czerwca 2014 r. i wskazaną przez stronę pozwaną podstawę ustalenia wysokości oczekiwanego zwrotu kapitału, a także wysokość godziwego zysku zarzucając, iż pozwana spółka nie udowodniła jego wysokości.

W tym miejscu należy wskazać, że zastrzeżenie poczynione przez stronę pozwaną, że zaprzecza okolicznościom wyraźnie przez nią nie przyznanym należało uznać za nieskuteczne. W świetle ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego jest to ogólne zaprzeczenie, które nie stanowi skonkretyzowanego zarzutu – odniesienia się co do twierdzeń strony przeciwnej (wyrok SN z dnia 9.07.2009 r., sygn. III CSK 341/08).

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.

Sąd częściowo podzielił stanowisko powoda w zakresie, w jakim wskazywał, że strona pozwana nie udowodniła wysokości poszczególnych kosztów ponoszonych przez właściciela w postaci obsługi prawnej, obsługi księgowej i wydatków na administrowanie nieruchomością, a także w zakresie wysokości podatku od nieruchomości. Jedynie w odniesieniu do zwrotu kapitału i godziwego zysku sąd uznał, że strona pozwana podała podstawę ustalenia stawek, które wymagały jedynie oceny sądu co do prawidłowości ich naliczenia.

Stosownie do treści art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy za wydatki związane z utrzymaniem lokalu należy rozumieć wydatki, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty:

- a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów,
- b) zarządzania nieruchomością,
- c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni,
- d) ubezpieczenia nieruchomości,
- e) inne, o ile wynikają z umowy.

Strona powodowa nie udowodniła, że ponosi koszty z tytułu podatku od nieruchomości na poziomie 0,92 zł/m<sup>2</sup>. Na dowód ponoszenia takich wydatków przedstawiła jedynie wezwanie do zapłaty podatku, upomnienia oraz deklarację podatku (k. 52-60). Z dokumentów tych nie wynika, jakiej dotyczą one nieruchomości. Sąd miał na uwadze również, że dokumenty te dotyczą podatku za 2012 r. i nie odnoszą się do kosztów utrzymania nieruchomości w 2014 r. Należy również zwrócić uwagę na rozbieżności w przedłożonych dokumentach: strona pozwana w odpowiedzi na pozew wskazuje, że podatek od nieruchomości odprowadzany jest łącznie od 2.748 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej, podczas gdy np. wynagrodzenie dla Spółdzielni Mieszkaniowej (...) za zarządzanie nieruchomościami przy u.. Zaulek R. jako podstawę obliczenia łącznej wysokości kosztów wskazywało powierzchnię 2.100 m<sup>2</sup> (k. 51).

Należy podzielić również pogląd powodów, że art. 8a ust. 4 a ustawy uzależnia podwyżkę czynszu najmu i opłat związanych z korzystaniem z lokalu od wysokości wydatków ponoszonych na utrzymanie konkretnego lokalu oraz że

przedstawionych przez stronę pozwaną wydatków ponoszonych na usługi księgowo oraz obsługę prawną nie sposób powiązać z wydatkami na utrzymanie lokali powodów. Czynsz najmu powinien pokrywać wydatki ściśle związane z utrzymaniem konkretnego lokalu, a ponadto zapewniać zwrot kapitału i godziwy zysk. Tymczasem strona pozwana na okoliczność ponoszonych wydatków przedstawiła rachunek na usługi księgowo za wrzesień 2012 r. (k. 50) i fakturę VAT za obsługę prawną za maj i czerwiec 2013 r. (k. 48 i 49), których nie wynika dokładnie jaki jest przedmiot zawartych umów oraz na jaki okres te umowy zostały zawarte, czy są to stałe miesięczne wydatki.

W ocenie Sądu Rejonowego niezasadne byłoby obciążanie powodów kosztami obsługi księgowo, które związane są z obsługą samej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a nie z obsługą ich lokali.

Podobna sytuacja występuje w przypadku zaliczenia do kosztów utrzymania lokali obsługi prawnej. Zdaniem sądu pozwana spółka nie wykazała zasadności ponoszenia tych kosztów oraz ich związku z utrzymaniem lokalu powodów. Jakkolwiek koszty z tytułu usług księgowych można byłoby zaliczyć do wydatków związanych z zarządzaniem nieruchomością (choć nie zostało to wykazane) to jednak kosztów obsługi prawnej do takich wydatków nie można zaliczyć, nie mieszczą się one w definicji ustawy określającej wydatki związane z utrzymaniem lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 8a ustawy). Nie zostały ujęte w umowie zawartej między stronami. Spółka prowadziła procesy nie tylko z lokatorami lokali przy ul. (...), ale m.in. z Gminą W. o odszkodowania za niedostarczenie w terminie lokalu socjalnego (co sądowi jest wiadomym z urzędu). Nie można zatem wykluczyć, że obsługa prawna dotyczy także innych sytuacji niż związanych z wynajmowanymi lokalami. Stąd również w odniesieniu do tej pozycji kosztowej, na podstawie dowodów oferowanych przez stronę pozwaną, nie można przyporządkować kosztów obsługi prawnej do kosztów związanych z utrzymaniem lokali powodów.

Strona pozwana nie wykazała celowości ponoszenia kosztów administrowania lokalami przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) we W. (faktura z dnia 10 stycznia 2013 r. – k. 51) i . Nadto nie przedstawiła dowodu, z którego wynikałby zakres tej umowy, ani wysokość stałe ponoszonych z tego tytułu kosztów na lokal powodów.

Odnosząc się do pozycji dotyczącej zwrotu kapitału sąd uznał, że postawę wyliczenia wydatków z tego tytułu powinna stanowić kwota realnie zainwestowanego kapitału, a nie kwota stanowiącą wartość odtworzeniową lokalu, ustaloną zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 28 marca 2014 r. (jak i pochodzącym z wcześniejszych dat) w sprawie ogłaszania wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, jak twierdziła strona pozwana. W art. 8a ust. 4 b pkt 1 a ustawy ustawodawca wyraźnie uzależnił wysokość zwrotu kapitału od poziomu nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu. Chodzi w tym przypadku o zwrot kosztów, które właściciel faktycznie wydatkował na budowę lub zakup lokalu. Tymczasem zastosowanie do obliczenia zwrotu kapitału w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych nie odnosi się do faktycznie poniesionych przez właściciela kosztów. Jak wynika z definicji tego wskaźnika zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy wskaźnik ten określa przeciętny koszt budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, a więc uśredniony. Gdyby ustawodawca chciał uzależnić wysokość zwrotu kapitału jedynie od kosztów budowy znalazłoby to odzwierciedlenie w zapisach ustawy. Tymczasem ustawodawca w art. 8a ust. 4b pkt 1a ustawy wyraźnie stanowi o nakładach „poniesionych przez właściciela na budowę lub zakup lokalu”, więc realnie poniesionych przez wynajmującego. Strona pozwana nie wybudowała lokali stanowiących jej własność, a jedynie je zakupiła od poprzedniego właściciela Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. za cenę 2.000 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali. Zatem z tytułu zwrotu kapitału strona pozwana do czynszu może doliczyć kwotę 2,50 zł (2.000 zł x 1,5% : 12 miesięcy = 2,50 zł). Celem takiego uregulowania jest możliwość w dłuższej perspektywie zwrotu zainwestowanych w zakup lub budowę własnych środków, o czym świadczy m.in. zwrot aż do ich pełnego zwrotu. Przy budowie, czy też zakupie lokalu właściciel zawsze liczy na to, że inwestycja mu się zwróci i jeszcze będzie miał możliwość osiągnąć z tej inwestycji zysk.

Powód A. J. (1) zarzucił, że pozwana spółka przy ustalaniu wysokości godziwego zysku nie udowodniła okoliczności, na których opierała swoje wyliczenia tj, że zysk należy przyjąć na poziomie wyższym niż oprocentowanie obligacji 10 letnich – tj. 8% w skali roku tj. 13,33 zł/m<sup>2</sup>. Strona pozwana uzasadniając przyjętą wartość wskazała, że inwestując

znaczną kwotę na zakup nieruchomości liczyła na taki zysk, który będzie większy niż dochód możliwy do uzyskania z lokat bankowych lub obligacji Skarbu Państwa, gdyż wynajem lokali i uzyskiwanie z tego tytułu dochodów jest obarczone dużym ryzykiem. Dlatego też strona pozwana nie zgodziła się ze stanowiskiem powodów co do ustalenia godziwego zysku na poziomie 4% w skali roku, twierdząc że jest to wysokość charakterystyczna dla lokat bankowych lub oprocentowania obligacji.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż ustawodawca nie przewidział definicji godziwego zysku pozostawiając ocenę jaką kwotę należy uznać za godziwy zysk do uznania sądu. Stąd też stawka godziwego zysku ustalona przez stronę pozwana podlegała ocenie sądu pod kątem wyboru właściwego kryterium jej ustalenia, jak i samej wysokości godziwego zysku.

Za zasadne należało uznać twierdzenia strony pozwanej, w których wskazuje że inwestując w zakup lokali pod wynajem liczyła na wyższy zysk niż dają długoterminowe (10 letnie) obligacje Skarbu Państwa, których wykupienie nie niesie za sobą ryzyka utraty zainwestowanych środków. W przypadku wynajmu mieszkań to ryzyko występuje i jest dosyć duże, gdyż dochodowość tego typu inwestycji zależy od wielu czynników – m.in. wielkości wynajmowanego mieszkania, jego stanu technicznego, wypłacalności najemców, wielkości zainwestowanych środków, koniunktury na rynku wynajmowania mieszkań, długości trwania stosunku najmu, okresów, w których mieszkanie nie jest wynajmowane oraz od wysokości czynszu i obciążeń finansowych m.in. podatku ryczałtowego od przychodów z wynajmu, może się wiązać również z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z nakładami na ulepszenie bądź przywrócenie lokali do stanu używalności. Sąd stoi na stanowisku, że zysk, który wynajmujący powinien osiągnąć z tytułu wynajmu lokali powinien przekraczać zysk z zakupu 10 letnich obligacji skarbowych z uwagi na wspomniane ryzyko. Uznał jednak, że przyjęcie 8% zysku nie mieści się w granicach godziwego zysku, albowiem odnosząc tę wielkość do aktualnej sytuacji rynkowej należy stwierdzić, że obecnie żadne oprocentowanie lokat na rynku, ani też inwestycja odpowiadająca ryzyku, z jakim wiąże się wynajem mieszkań, nie pozwala zakładać osiągnięcia zysku w takiej wysokości. W momencie dokonywania przez stronę pozwaną wypowiedzenia wysokości czynszu najmu rentowność 10 letnich obligacji skarbowych wynosiła niecałe 3,50% netto. W związku ze spadającą inflacją żadna lokata na rynku nie dawała również zysku na poziomie zbliżonym do 8%. Średnie oprocentowanie rocznych lokat bankowych wynosiło około 3,20% brutto, 2,60% netto. Sąd dokonując oceny godziwego zysku wskazanego przez stronę pozwaną odniósł się do wskazywanego przez tę stronę kryterium, uznając że strona pozwana obiektywnie mogła zakładać zysk o 1-2 % wyższy od poziomu oprocentowania 10 letnich obligacji skarbowych. Posłużył się również danymi odnoszącymi się do rentowności inwestycji, jaką jest wynajem mieszkań z okresu kiedy doszło do wypowiedzenia wysokości czynszu najmu. Rentowność wynajmu mieszkań na dzień wypowiedzenia umowy najmu kształtowała się na poziomie wyższym od oprocentowania obligacji skarbowych i w lipcu 2014 r. wynosiła dla mieszkań we W. 3,02% netto, zaś brutto na poziomie 4,50% (dane dostępne m.in. na stronie [http://www.finance.egospodarka.pl\(...\),Mieszkanie-lokata-obligacje-rentownosc-VII-2014,1,63,1.html](http://www.finance.egospodarka.pl(...),Mieszkanie-lokata-obligacje-rentownosc-VII-2014,1,63,1.html)).

Przenosząc te wskaźniki na grunt niniejszego postępowania należało mieć na uwadze okoliczność, że wskazana opłacalność inwestycji w najem jest pewną średnią, do której należy odnieść konkretną sytuację wynajmowanych przez powodów lokali. Z jednej strony sąd miał na uwadze okoliczność, że w mieszkaniach powodów nie były od dawna przeprowadzane żadne inwestycje mające na celu podniesienie ich standardu, ulepszenie, ale także to, że lokale te zamieszkują osoby, które nie wynajmują tych lokali okazjonalnie, tylko zajmują je od wielu lat (okoliczność ta znana jest sądowi z urzędu na podstawie wcześniejszych postępowań dotyczących ustalenia niezasadności podwyżek czynszu najmu przez stronę pozwaną). Ma więc strona pozwana pewność co do trwałości stosunku najmu. Jednocześnie należy też mieć na uwadze okoliczność, że strona pozwana zakupiła lokale po dosyć niskiej cenie, za jaką należy uznać 2.000 zł za m<sup>2</sup>, albowiem nabywała większą liczbę lokali, a ponadto mieszkania te były obciążone trwającym stosunkiem najmu. Musiała zatem liczyć się z tym, że dotychczasowe czynsze nie odpowiadają czynszom wolnorynkowym, a podniesienie opłat do takiego poziomu będzie wymagało wypowiedzenia wysokości czynszu i spotka się z dużą dezaprobatą dotychczasowych najemców. Rentowność tego typu inwestycji na pewno jest mniejsza niż rentowność wynajmu lokali, w których uiszczany jest czynsz na poziomie rynkowym. Zdaniem sądu zysk na poziomie 5,5% zainwestowanego kapitału – 9,16 zł za m<sup>2</sup> (2.000 zł x 5,5% : 12 miesięcy = 9,16 zł) odpowiada godziwemu zyskowi, a ponadto jest zyskiem realnym do osiągnięcia, zważywszy na warunki rynkowe i rentowność wynajmu mieszkań.

Należy wskazać, że 8% zysk w obecnej sytuacji finansowej nie jest realny do osiągnięcia, a pogląd sądu odnośnie wysokości godziwego zysku wyrażony w innej sprawie, na który strona pozwana się powołuje, był wydany w innej sytuacji ekonomicznej i nie może stanowić podstawy orzekania w niniejszym postępowaniu.

Mając na uwadze, że strona pozwana udowodniła, że podwyżka jest uzasadniona jedynie do kwoty 15,67 zł za m<sup>2</sup> (4,01 zł opłat eksploatacyjnych + 2,50 zł zwrotu kapitału + 9,16 zł zysku) sąd orzekł, że w zakresie przewyższającym tę kwotę podwyżka jest niezasadna. Skutkowało to częściowym oddaleniem powództwa albowiem powód w pozwie domagał się ustalenia, że podwyżka jest niezasadna w całości.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu nastąpiło na podstawie art. 100 zd. 1 in principio k.p.c. Na koszty poniesione przez powoda składała się opłata sądowa od pozwu w kwocie 30 zł. Na koszty strony pozwanej składała się opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł. Ponieważ powód wygrał sprawę w 35,209% (przedmiotem rozpoznania była podwyżka o 5,20 zł za m<sup>2</sup>, sąd uznał podwyżkę za zasadną tylko co do kwoty 3,37 zł, stanowisko powoda zostało więc uwzględnione co do kwoty 1,83 zł, a więc co do 35,20% z kwoty 5,20 zł), strona pozwana zaś w 64,80%. W związku z tym sąd zniósł koszty postępowania między stronami.