

Sygn. akt II Ca 1206/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2016r.

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

Przewodniczący- Sędzia SO Beata Stachowiak

Sędziowie: Sędzia SO Katarzyna Wręczycka

Sędzia SO Piotr Jarmundowicz (spr.)

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2016r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko L. L.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Krzyków we Wrocławiu I Wydział Cywilny

z dnia 10 kwietnia 2015r.

sygn. akt I C 821/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że ustala, iż dokonana pismem z dnia 28 marca 2013r. przez pozwanego L. L. podwyżka czynszu najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) jest zasadna do kwoty 414,95 zł (czteryście czternaście złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy), oddalając powództwo w pozostałej części; zmienia go także w punkcie II w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda 2266,73 zł kosztów procesu; zmienia go również w punkcie III w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę 1002,42 zł obniża do kwoty 380,92 zł oraz w punkcie IV w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę 2035,22 zł podwyższa do kwoty 2656,42 zł;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 427 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sędzia SO Piotr Jarmundowicz Sędzia SO Beata Stachowiak Sędzia SO Katarzyna Wręczycka

Sygn. akt II Ca 1206/15

UZASADNIENIE

Powód B. S. wniósł o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu najmu z kwoty 288 zł do kwoty 1 300 zł miesięcznie, ewentualnie o ustalenie, że podwyżka jest zasadna w innej wysokości, a także o zasądzenie od pozwanego L. L. na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków we Wrocławiu w punkcie I ustalił, że dokonana w dniu 28 marca 2013 r. przez pozwanego L. L. podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) jest zasadna do kwoty 625,78 zł miesięcznie; w punkcie II zasądził od pozwanego na rzecz powoda 1031,14 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w punkcie III zobowiązał powoda do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa 1.002,42 zł wypłaconej tymczasowo z tytułu wynagrodzenia biegłego oraz w punkcie IV zobowiązał pozwanego do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa 2.035,22 zł wypłaconej tymczasowo z tytułu wynagrodzenia biegłego.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych :

W dniu 29 marca 1991 r. pomiędzy W. jako wynajmującym a powodem jako jej pracownikiem zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) (obecnie (...)) o powierzchni 23,80 m⁽⁽²⁾⁾ położonego na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...) we W.. Z tytułu powyższej umowy powód uiszczał czynsz w wysokości 288,00 zł.

Na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 4 lutego 2011 r. L. L. nabył od wskazanego powyżej podmiotu prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) oraz własność budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, przy ul. (...) za cenę 400 000 zł. W chwili zawarcia umowy sprzedaży, w położonym w budynku lokalu nr (...) w dalszym ciągu zamieszkiwał powód. Nowy nabywca nie wypowiedział umowy najmu łączącej pierwotnie powoda ze spółką (...).

Po nabyciu budynku pozwany przeprowadził w nim kapitalny remont, który objął również lokal zajmowany przez powoda. Łączna wartość kosztorysowa remontu wyniosła 36 692,72 zł. Stan techniczny nieruchomości w chwili jej nabycia przez pozwanego był zły, w szczególności dach groził zawaleniem. Większość remontów wykonanych przez pozwanego miała charakter koniecznych, zrobiono wewnętrzną elewację, pomalowano korytarz, naprawiono schody. W lokalu powoda nie było toalety, a po remoncie przeprowadzonym przez pozwanego wydzielono łazienkę. Zwiększył się również metraż zajmowanego przez powoda lokalu mieszkalnego o 9 m². W toku przeprowadzonego remontu doszło, na skutek działań pozwanego, do naruszenia dóbr osobistych powoda, co skutkowało opuszczeniem przez powoda zajmowanego lokalu. Na mocy wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Krzyków z dnia 20 lipca 2012 r. wydanego w sprawie I C 791/11 zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7 200 zł z tytułu zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych oraz kwotę 4 984 zł z tytułu naprawienia szkody poniesionej w związku z koniecznością opuszczenia lokalu o nr (...). W wyroku tym ustalono także, że strony łączy umowa najmu zawarta na czas określony.

Lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) został ponownie wydany powodowi, po zakończeniu remontu w dniu 30 stycznia 2013 r. Czynsz najmu nadal wynosił 288 zł. Pismem z dnia 28 marca 2013 r. pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość czynszu najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Podwyższony czynsz od dnia 01 lipca 2013 r. wynosić miał 1 300 zł miesięcznie. Powód zwrócił się do pozwanego o wskazanie przyczyn podwyższenia czynszu najmu. Pozwany pismem z dnia 19 kwietnia 2013 r. wskazał, iż przyczyną podwyższenia czynszu jest brak uzyskiwania przychodów z czynszu za używanie lokalu na poziomie zapewniającym zwrot kapitału i zysku. Wyjaśnił, iż na ulepszenie lokalu zostały poniesione nakłady w wysokości 36 692,72 zł zwiększające jego wartość użytkową.

Wartość rynkowa czynszu najmu za lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...) o powierzchni 33,47 m² na poziomie cen z sierpnia 2014 roku wynosi 898,67 zł. Wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego o powierzchni 33,47 m² w poziomie cen z sierpnia 2014 roku wynosi 142 000 zł. Wartość odtworzeniowa lokalu przy ul. (...) wynosi 117 145 zł, co stanowi iloczyn wartości bazowej 3,500 zł m² powierzchni użytkowej i powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu wynoszącej 33,47 m². Poniesione przez pozwanego nakłady na trwałe ulepszenie lokalu

wyniosły 34 000 zł brutto, przy czym nakłady związane bezpośrednio z remontem lokalu zajmowanego przez powoda wyniosły 28 730 zł, a ze zwiększoną powierzchnią użytkową - 5.270 zł.

Poczynione nakłady były uzasadnione stanem technicznym lokalu i wyposażenia trwale związanego z nieruchomością. Mając na uwadze rynkowy czynsz najmu w kwocie 898,67 zł miesięcznie, przy przyjętej rentowności w wysokości 6,06 % godziwy zysk inwestora wynosi 54,45 zł miesięcznie. Sumując kwoty równe 10 % nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu oraz godziwy zysk inwestora podwyżka czynszu w skali miesiąca winna wynieść 337,78 zł (54.45 zł + 34.000 x 10%/12 msc). Oszacowany efektywny czynsz rynkowy dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela nieruchomości, wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, w tym konserwacji, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnych, ubezpieczenia nieruchomości.

Powód B. S. utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego w wysokości 2 400 zł. Mieszka sam, prowadząc samodzielne gospodarstwo domowe.

Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny w sprawie ustalił w oparciu o załączone do akt dokumenty, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała, opinię biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, jak też przesłuchanie stron, których wyjaśnienia były spójne i znajdowały pokrycie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Opinię biegłego Sąd I instancji uznał w pełni za miarodajną, rzeczową i rzetelną. Biegły na potrzeby sprawy dokonał szeregu klarownych wyliczeń podpartych dogłębną analizą rynku nieruchomości z zachowaniem obowiązujących wytycznych dotyczących wyceny nieruchomości. Zdaniem Sądu argumentacja biegłego była logiczna, spójna i zrozumiała, a wnioski opinii nie są dowolne i nieprzemyślane. Opinia w pełni korespondowała z załączoną do niej dokumentacją oraz obecną sytuacją na rynku nieruchomości.

Przy tak poczynionych i ocenionych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy zważył, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd I instancji wskazał, że poza sporem pozostawały podstawowe okoliczności faktyczne sprawy. W rozpoznawanej sprawie bezsporną była okoliczność wynajmowania przez powoda B. S. lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. (...) we W., który położony jest w nieruchomości stanowiącej własność pozwanego L. L. oraz dokonanie przez pozwanego wypowiedzenia wysokości czynszu i ustalenia go na kwotę 1 300 zł miesięcznie. Bezsporna była też zmiana numeracji lokalu z (...) na (...). Powód zarzucał natomiast, iż dokonana przez pozwanego w dniu 28 marca 2013 r., ze skutkiem na 1 lipca 2013 r. podwyżka czynszu była niezasadna. W związku z tym, Sąd wskazał, że był zobligowany do ustalenia, czy wypowiedzenie wysokości czynszu najmu dokonane przez stronę pozwaną było zgodne z przepisami prawa, w szczególności, czy mieściło się w dopuszczalnych kryteriach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

Sąd Rejonowy powołując się na postanowienia przepisu art. 8a ust. 1 i ust. 4 zauważył, że lokatorowi przysługuje legitymacja do kwestionowania zasadności podwyżki, poprzez wniesienie do sądu pozwu o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 8a ust. 4a – 4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Wówczas udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

Sąd Rejonowy zważył, że w art. 8a ust 4a ustawy ustawodawca wskazał, że podwyżka jest 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 – jak w analizowanej sprawie – zapewniającym zwrot kapitału i zysk. Podwyżkę wtedy uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b. 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.

Sąd podkreślił, że podwyżka jest 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. W ocenie Sądu Rejonowego analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwala na przyjęcie, iż dokonanie podwyżki czynszu przez pozwanego znalazło uzasadnienie w fakcie poniesienia znacznych nakładów niezbędnych do zapewnienia prawidłowego stanu technicznego nieruchomości, a tym samym zwiększenia jego użyteczności. Bezsprzeczne było, że nieruchomość w chwili jej nabycia wymagała przeprowadzenia remontów zapewniających (jak w przypadku dachu) bezpieczne korzystanie z niej. Tym samym pozwany czyniąc nakłady na nieruchomość miał prawo domagać się ich pokrycia poprzez podwyżkę czynszu. Nie bez znaczenia był, w ocenie Sądu, fakt że stawka czynszu za sporny lokal od wielu lat, pomimo zmian społeczno - gospodarczych oraz zmian na rynku nieruchomości pozostawała na bardzo niskim poziomie 288 zł, co stanowi 1/3 rynkowej wartości czynszu. Taka stawka zdaniem Sądu nie mogła zapewnić pozwanemu zysku choćby minimalnie adekwatnego do poczynionych nakładów na nieruchomość, nawet przy niższej od rynkowej cenie jej nabycia.

Sąd I instancji wskazał, że wobec uznania zasadności podwyżki, w dalszej kolejności, ustalenia wymagało, w jakiej wysokości podwyżka zwalniałaby pozwanego od obowiązku spełnienia kryteriów przewidzianych w art. 8a ust. 4a u.o.p.l. Sąd zważył, że wobec wartości odtworzeniowej lokalu w wysokości 117 145 zł, 3 % tej wartości w skali roku stanowi kwotę 3.514,35 zł., co z kolei daje 292,8625 zł miesięcznie. Wobec więc przekroczenia powyższej granicy i podwyższenia przez pozwanego miesięcznej stawki czynszu o kwotę 1012 zł, ustalenia wymagało, czy właściciel lokalu dokonując podwyżki, dokonał jej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie kryteriami opisanymi w powołanym art. 4 b Ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd podniósł, że ze szczegółowej i spójnej opinii biegłego wynika, iż nakłady poniesione na trwałe ulepszenie przedmiotowego lokalu wyniosły kwotę 34 000 zł, zaś 10 % wartości tych nakładów, wyniosło 3 400 zł, co w skali miesiąca daje kwotę 283,33 zł brutto. W myśl art. 8a ust. 4 b pkt 2 podwyżka czynszu może uwzględniać również godziwy zysk właściciela. Wobec faktu, iż stawka czynszu wolnorynkowego możliwa do uzyskania za przedmiotowy lokal wynosi, jak wskazał biegły, 898,67 zł, to przy rentowności przedmiotowego lokalu w wysokości 6,06 % (ustalonej w oparciu o współczynnik kapitalizacji określony w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego), godziwy zysk inwestora wynosi 54,45 zł miesięcznie. W związku z powyższym zestawienie wartości 10 % dokonanych na lokal nakładów w skali roku wynoszące 3 400 zł, a w skali miesiąca 283,33 zł, w powiązaniu z dopuszczalnym godziwym zyskiem właściciela w wysokości 54,45 zł miesięcznie pozwalało na dokonanie podwyżki przez L. L. w wysokości 337,78 zł miesięcznie.

Sąd Rejonowy podkreślił, że strony postępowania co do zasady, nie kwestionowały sporządzonej przez biegłego opinii. Odmiennie interpretowały natomiast charakter wyliczonej przez biegłego kwoty w wysokości 337,78 zł. Powód przyznał bowiem iż opinia biegłego została poparta dogłębną analizą lokalnego rynku nieruchomości, a z wniosków jej wynika, iż obecna wartość czynszu w spornym lokalu, po podwyżce, wynieść winna zgodnie z opinią 337,78 zł miesięcznie. Pozwany wskazał z kolei, że kwota 337,78 zł, stanowi równowartość podwyżki, co pozwala na zwiększenie kwoty aktualnego czynszu o tą kwotę tj. do 625,78 zł miesięcznie. Przedstawiając ostateczne stanowisko w sprawie, na rozprawie w dniu 20 lutego 2015 r., pozwany podniósł nadto, iż w jego ocenie wyliczona przez biegłego podwyżka winna wynieść o 100 zł więcej niż wskazano w opinii, a to z uwagi na konieczność uwzględnienia przy wyliczaniu godziwego zysku, faktu ustalenia przez biegłego należnego czynszu na poziomie 2/3 ceny rynkowej.

Odnosząc się do powyższych zarzutów Sąd I instancji wskazał, że kierując się treścią art. 8a ust. 4a i 4b ustawy o ochronie praw lokatorów, na podstawie opinii biegłego przyjął, iż wyliczona przez biegłego kwota 337,78 zł stanowi kwotę podwyżki, nie zaś, jak wskazywał powód czynszu po podwyżce. Zgodnie z powołanymi przepisami podwyżkę uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b tj. nie przekracza 10 % nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową, aż do ich pełnego zwrotu, a także godziwego zysku związanego z wynajmem lokalu. Wykładnia językowa powyższego przepisu prowadzi do wniosku, iż uprawniona podwyżka jest sumą powyższych parametrów. Gdyby bowiem ustawodawca zamierzał określać ostateczną wartość czynszu w oparciu o powyższe parametry, to po pierwsze w ust. 4 a użyłby

sformułowania, iż nowa stawka czynszu nie może przekroczyć sumy opisanych w art. 4 b wskaźników. Po drugie zaś, takie rozwiązanie doprowadzić by mogło do sytuacji, w której bazowa stawka czynszu przed podwyżką byłaby wyższa aniżeli ta dokonana w oparciu o kryteria wskazane w przepisie, co nastąpić by mogło w sytuacji wyższej pierwotnej stawki czynszu lub przeprowadzenia nieznacznego remontu. Skoro, jak wskazał biegły na wyliczoną przez niego kwotę składają się: 283,33 zł tytułem zwrotu 10 % nakładów poniesionych przez pozwanego na trwałe ulepszenie lokalu i budynku oraz kwota 54,45 zł tytułem godziwego zysku, to analiza powyższych przepisów nie pozostawia wątpliwości, iż o sumę tych parametrów, nie zaś do tej sumy winien ulec podwyższeniu czynsz aktualnie płacony przez powoda. Na taką samą interpretację, w toku dokonywanych wyliczeń powołał się także biegły, co wyjaśnił w ustnej opinii uzupełniającej.

Odnosnie argumentu pozwanego, iż podwyżka z uwagi na okazyjne nabycie lokalu winna uwzględniać wyższy zysk, Sąd Rejonowy wyjaśnił, że wobec treści ustnej opinii uzupełniającej biegłego, który wyjaśnił, iż okoliczność ta nie ma wpływu na wartość godziwego zysku, nie uznał zasadności tych twierdzeń.

Sąd Rejonowy zważył, że jak wynika z treści opinii, godziwy zysk został ustalony przez biegłego w oparciu o kryteria dotyczące ryzyka związanego z inwestycjami w nieruchomości, ryzyka inwestowania w konkretną nieruchomość, stopę kapitalizacji oraz stopę bazową (cenę pieniądza na rynku). Sąd Rejonowy podzielił ocenę biegłego, iż podnoszone przez pozwanego okoliczności ustalenia wysokości czynszu znacznie poniżej ceny rynkowej, nie miały wpływu na ustalenie wysokości godziwego zysku, tym bardziej, że możliwość kształtowania czynszu za najem lokali mieszkalnych na poziomie niższym od cen rynkowych jest właśnie wyrazem przewidzianej w ustawie ochrony praw lokatorów.

Za bezzasadne dla ustalenia zasadności i wysokości podwyżki, uznał Sąd I instancji także podnoszone przez powoda okoliczności związane z okazyjnym nabyciem lokalu przez pozwanego oraz zasadnością przeprowadzonego remontu, czy wreszcie zwiększeniem, wbrew woli powoda powierzchni wynajmowanego mu lokalu.

Sąd Rejonowy zważył, że treść powołanych przepisów jest wynikiem wieloletniej, szczegółowej analizy orzeczniczej, dotyczącej zasad ustalania czynszu najmu lokali mieszkalnych, a w szczególności jego podwyższania. Sąd wskazał, że w kwestii konstytucyjności przepisów ograniczających prawa właścicieli w zakresie dowolnego kształtowania wysokości czynszu, wielokrotnie wypowiedział się Trybunał Konstytucyjny podkreślając, iż prawo własności, pomimo jego gwarancji konstytucyjnych, nie ma charakteru absolutnego, uprawniającego właścicieli lokali mieszkalnych do kształtowania wysokości czynszu w oparciu jedynie o mechanizmy rynkowe. Celem powyższej regulacji jest wprowadzenie mechanizmów pozwalających na równowagę interesów właścicieli i lokatorów, tworząc tym samym stan prawny, w którym zarówno właściciele mogą oczekiwać na zaspokojenie swych słuszych interesów związanych z korzystaniem z prawa własności, ale też lokatorzy mogą skorzystać z odpowiednich i skutecznych instrumentów ochrony prawnej w zakresie kontroli kształtowania wysokości opłat. Sąd podkreślił, że rozwiązanie to dostosowane zostało do wymagań nowoczesnej gospodarki mieszkaniowej, które kładąc nacisk na swobodę stron w kształtowaniu wysokości czynszu, umożliwia jednocześnie skuteczną kontrolę przed dowolnością i nadużyciem tej swobody, co wiąże się z celem społecznym jaki spełnia najem lokali mieszkalnych. Zdaniem Sądu I instancji, w świetle wyliczenia przez biegłego stawki czynszu w oparciu o sztywne granice wytyczone przez ustawę w celu ochrony lokatorów, które to regulacje stanowią ingerencję w prawo własności, brak jest podstaw do stosowania ponadustawowych, dodatkowych kryteriów przemawiających za jeszcze większym ograniczeniem uprawnień właścicieli. Nie powinno budzić wątpliwości, iż najem lokalu winien zapewniać właścicielowi taki przychód, który pozwoli, na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości oraz zapewni godziwy zysk. Prawo własności przejawia się bowiem między innymi w możliwości czerpania pożytków cywilnych z rzeczy. Uprawnienie to nie jest zależne od sposobu nabycia nieruchomości zapewniając zwrot zysku jedynie tym właścicielom, którzy nieruchomość nabyli po cenie rynkowej lub konieczność czerpania zysku proporcjonalnie do ceny nabycia. Fakt okazyjnego nabycia nieruchomości nie warunkuje jej wynajęcia także w okazyjnej cenie. W ocenie Sądu Rejonowego podzielenie argumentacji powoda musiało by prowadzić do uznania, iż właściciele nabywający rzeczy pod tytułem darmym w ogóle nie powinni czerpać ze swego prawa zysku. Podobnie, to właściciel i jego możliwości finansowe określają zakres nakładów czynionych na swą nieruchomość. Okoliczność, że najemca nie uznaje poczynionych nakładów za konieczne nie może ograniczać właściciela w realizacji swych uprawnień zmierzających do polepszenia jakości rzeczy. Ponadto poniesione przez właściciela nakłady nie

muszą być konieczne, a jedynie trwale ulepszające lokal i zwiększające jego wartość użytkową. Sąd podkreślił, że w toku przesłuchania, sam powód przyznał, iż wartość użytkowa lokalu po remoncie jest znacznie wyższa niż przed nim. Tym samym, zdaniem Sądu I instancji, fakt nabycia nieruchomości po okazyjnej cenie czy przeprowadzenia niektórych remontów wbrew woli najemcy nie mógł mieć wpływu na zasadność podwyżki ani jego wysokość, tak długo jak mieści się ona w określonych w art. 8 a u.o.p.l. granicach.

Z tych przyczyn w ocenie Sądu dokonana w dniu 28 marca 2013 r. podwyżka czynszu do kwoty 1.300 zł nie była uzasadniona. Uzasadnione było natomiast podwyższenie czynszu do kwoty 625,78 zł.

Uzasadniając orzeczenie o kosztach procesu zawarte w pkt II wyroku, Sąd powołał się na art. 100 k.p.c., oraz § 6 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U z 2002 r., nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Odnosnie nie uiszczonych wydatków na opinie biegłego Sąd wskazał, że wyniosły 3 037,64 zł. Sąd podkreślił, że dokonał ich rozliczenia stosownie do wyniku postępowania.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód w części:

I. w zakresie ustalenia zasadnej podwyżki czynszu ponad kwotę 414,95 zł miesięcznie;

II. w zakresie, w jakim nie zasądzone od pozwanego na jego rzecz kwoty 1 235,59 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oprócz zasądzonych 1 031,14 zł;

III. w zakresie, w jakim nakazano powodowi uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa kwoty 621,20 zł, ponad kwotę 381,22 zł;

IV. w zakresie, w jakim nie nakazano pozwanemu uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa kwoty 621,20 zł., oprócz orzeczonego nakazu zapłaty kwoty 2035,22 zł.

Powód zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie wartości odtworzeniowej zajmowanego lokalu - w oparciu o opinię biegłego, nie zaś wedle przepisu art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 2 ust. 1 pkt 12 tej ustawy i wydanym na tej podstawie, obowiązującym w dacie podwyżki, Obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 24 września 2012 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (Dz. Urz. (...) z 2012 r., poz. (...));

2) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię:

- art. 8a ust. 4a u.o.p.l., tj. uznanie, że podwyżka czynszu określona tym przepisem może przekroczyć przyjęte wartości zwrotu kapitału i godziwego określone w art. 8a ust. 4b u.o.p.l.,

ewentualnie również:

- art. 8a ust. 4b pkt 2 u.o.p.l., tj. przyjęcie, że na wykładnię pojęcia „godziwego zysku” nie mają wpływu takie okoliczności jak niska cena inwestycyjnego nabycia przez pozwanego nieruchomości z lokalem powoda, umotywowana faktem obowiązywania nierynkowego czynszu za najem tego lokalu.

Przy tak sformułowanych zarzutach powód wniósł o ustalenie, że dokonana w dniu 28 marca 2013 r. przez pozwanego L. L. podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) we W. jest zasadna do kwoty 414,95 zł miesięcznie, o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz 2 266,73 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także o zobowiązanie powoda do uiszczenia kwoty 381,22 zł na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Wrocławia

Krzyków, a pozwanego do uiszczenia kwoty 2 656,42 zł na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Wrocławia Krzyków.

Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W pisemnej odpowiedzi na apelację pozwany L. L. wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie w przeważającej części.

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 sądenie 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 nie jest trafne.

W tym miejscu należy zauważyć, że uzasadniony jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji normy art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie w jakim zarzuca błędne ustalenie wartości odtworzeniowej lokalu zajmowanego przez powoda. Zgodzić się należy ze skarżącym, iż wartość odtworzeniową lokalu należy ustalić na podstawie art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.). I tak zgodnie z powołanym przepisem wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Natomiast zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 12 powołanej ustawy ilekroć jest mowa w ustawie o wskaźniku przeliczeniowym kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych - należy przez to rozumieć przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa, z wyłączeniem miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, ustalany na okres 6 miesięcy przez wojewodę na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego, opracowanych według powiatów, oraz własnych analiz i ogłaszany, w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Słusznie wskazał skarżący, że w dacie wypowiedzenia przez pozwanego czynszu obowiązywało obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 24 września 2012 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (Dziennik (...) z 2012 r., poz. (...)), zgodnie z którym dla miasta W. wskaźnik, o którym jest mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynosił 4 959 zł. Z tego względu ustalenie Sądu I instancji dotyczące wartości odtworzeniowej mieszkania zajmowanego przez powoda nie było trafne. Wartość ta

wynosi bowiem 165 977,73 zł ($33,47 \text{ m}^{(2)} \times 4 959 \text{ zł}$). W tej też części podlegały skorygowaniu ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy.

W pozostałym zakresie ustalenia poczynione przez Sąd I instancji były trafne i miały oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Stąd też Sąd Odwoławczy przyjął je za własne na podstawie art. 382 k.p.c. i uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia, oczywiście przy uwzględnieniu korekty dotyczącej wartości odtworzeniowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego zasadny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd I instancji w zaskarżonym wyroku normy art. 8 a ust. 4 a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 8 a ust. 4 powołanej wyżej 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.

Należy zauważyć, że zgodnie z cytowanym przepisem w przypadku gdy podwyżka czynszu lub innych opłat za używanie lokalu przekroczy w skali roku 3 % albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej, podwyższenie dotychczasowej opłaty może zostać uczynione jedynie w przypadkach przewidzianych przez ustawodawcę. Zgodnie zaś z ust. 4 a art. 8 a 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.

Mając na uwadze powyższe unormowanie należy stwierdzić, że podwyżka, o której jest mowa w art. 8 a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może zostać dokonana przez właściciela jedynie w przypadku gdy dotychczasowe przychody z czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie pozwalają na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również nie zapewniają zwrotu kapitału i zysku. Inaczej mówiąc właściciel może podwyższyć czynsz zarówno wtedy gdy jego dotychczasowa wysokość nie pozwala na pokrycie kosztów utrzymania, ale także wtedy gdy nie zapewnia zysku albo zwrotu kapitału.

W niniejszej sprawie pozwany wypowiedział powodowi dotychczasową stawkę czynszu z uwagi na fakt, że nie zapewniała zwrotu kapitału i zysku. Wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego pozwalają na ustalenia, na podstawie opinii biegłego sądowego, że stawka czynszu w wysokości 337,78 zł pozwala na zwrot kapitału i zysku.

Spór w sprawie sprowadzał się do tego czy ta kwota powinna zostać doliczona do poprzedniej stawki czynszu czy też nie. Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż kwota 337,78 zł winna zostać doliczona do poprzedniej stawki czynszu, gdyż to ona stanowi podwyżkę.

Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe stanowisko nie jest trafne. Należy zwrócić uwagę, że celem podwyżki jest zapewnienie właścicielowi uzyskanie przychodów na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk (art. 8a ust. 4a ustawy). Właściciel może dokonać podwyżki tylko w takiej wysokości, aby uzyskać ten cel. Podwyżka w części przekraczającej zapewnienie właścicielowi pokrycie wydatków, jak również zwrot kapitału i godny zysk jest nie uzasadniona i nie zasługuje na uwzględnienie. Zważyć trzeba, że podwyżka zapewniająca uzyskanie celu, o którym jest mowa w art. 8a ust. 4a ustawy musi być dokonana w granicach wynikających z ust. 4b art. 8a. Właściciel lokalu może bowiem podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, ustalić po pierwsze 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 po wtóre godziwy zysk. Inaczej mówiąc podwyżka jest uzasadniona tylko wtedy gdy nie przekracza wartości wynikających z art. 8a ust. 4b ustawy zapewniając właścicielowi pokrycie wydatków, jak również zwrot kapitału i godny

zysk. W części w jakiej przekraczałyby uzyskanie przychodów, w rozumieniu art. 8a ust. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, lokator był uprawniony do skutecznego jej zakwestionowania.

W tym miejscu należy zauważyć, że celem powyższych unormowań jest wprowadzenie sądowej kontroli zasadności podwyżek czynszu i innych opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych w postaci, które miałyby skutkować wzrostem czynszu (innych opłat za korzystanie z lokalu) ponad 3 % wartości odtworzeniowej w skali roku lub nastąpić z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej w skali roku. 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 jedynie w uzasadnionych przypadkach.

Nie było sporne między stronami, że czynsz w dotychczasowej wysokości nie zapewniał pozwanemu zwrotu nakładów poniesionych na najmowany przez powoda lokal oraz godnego zysku. Cel ten był możliwy natomiast do uzyskania przy stawce miesięcznej wynoszącej 337,78 zł ustalonej przez biegłego i nie kwestionowanej przez strony sporu.

Z tego względu należało podzielić stanowisko skarżącego, że Sąd Rejonowy nie prawidłowo doliczył wartość podwyżki do poprzedniej stawki czynszu, a w konsekwencji ustalił ją w wysokości sprzecznej z art. 8 a ust. 4 a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W tym miejscu należy zauważyć, że pomiędzy stronami ostatecznie nie była sporna kwestia wysokości nakładów poniesionych na lokal wynajmowany przez powoda od pozwanego oraz należny pozwanemu godziwy zysk. Elementy te zostały ustalone w opinii biegłego i nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Z tego względu Sąd Rejonowy mógł zasadnie ustalić, w oparciu o nie, skalę uzasadnionej podwyżki. Brak było natomiast podstaw aby przyjąć, że usprawiedliwiona podwyżka czynszu wynosi 337,78 zł. Tyle bowiem powinien wynieść czynsz, aby właściciel mógł uzyskać przychód umożliwiający zwrot kapitału i zysk. Jeszcze raz należy wskazać, że ponieważ pozwany nie wskazywał na wydatki, które musi ponieść na utrzymanie lokalu, elementy te nie miały żadnego wpływu na ustalenie wysokości podwyżki.

Z tych przyczyn należało uznać, iż podniesione w apelacji powoda zarzuty dotyczące naruszenia w zaskarżonym wyroku Sądu Rejonowego norm art. 8a ust. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego były uzasadnione.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy normy art. 8 a ust. 4b pkt 2 ustawy. Wskazać trzeba, że w niniejszej sprawie żadna ze stron nie kwestionowała wysokości „godziwego zysku” jaki powinien uzyskać pozwany z tytułu wynajmowania lokalu powodowi, a wynikającego z opinii biegłego. Z tego względu brak jest podstaw do uznania, aby Sąd Rejonowy mógł naruszyć powyższy przepis w zaskarżonym wyroku w sposób wskazywany przez apelującego. Zauważyć trzeba, że okoliczność nabycia lokalu przez pozwanego nie mają żadnego wpływu na podwyżkę czynszu w celu zapewnienia właścicielowi „godziwego zysku”. Dla jego ustalenia istotne znaczenie może mieć natomiast odniesienie do takich zjawisk, jak ogólna rentowność w gospodarce oraz rentowność na rynku nieruchomości - z jednej strony, z drugiej zaś - rentowność na rynku najmu okazjonalnego w danej miejscowości i ocena sytuacji najemców na danym rynku lokalnym. Jednakże wobec nie kwestionowania wysokości zysku ustalonego przez biegłego przez żadną ze stron, okoliczność ta ostatecznie nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe na uwadze, jak również stanowisko skarżącego powoda, który uznał za usprawiedliwioną podwyżkę czynszu do kwoty 414,95 zł, należało zmienić zaskarżony wyrok w pkt I poprzez ustalenie, że dokonana w piśmie z dnia 28 marca 2013 r. przez pozwanego L. L. podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) jest zasadna do kwoty 414,95 zł miesięcznie. W takiej też części powództwo zasługiwało na uwzględnienie. W pozostałym zakresie powództwo jako nie usprawiedliwione podlegało oddaleniu.

Wobec uznania zasadności apelacji zmianie podlegało także rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania przed Sądem Rejonowym.

Żądanie pozwu zostało uwzględnione w 87,46 %, a łączne koszty procesu poniesione przez powoda wyniosły 3025 zł. Pozwany poniósł koszty w wysokości 3017 zł. Stąd biorąc pod uwagę postanowienia art. 100 k.p.c. należało dokonać stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu poniesionych przez strony. W wyniku tego powoda mógł zasadnie domagać się od pozwanego 2 266,73 zł. kosztów procesu

Zmianie podlegało także rozstrzygnięcie o nie uiszczonych wydatkach związanych z opinią biegłego. Biorąc pod uwagę postanowienia art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 z późn zm.) oraz wynik sprawy należało nakazać powodowi aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Wrocławia Krzyków 380,92 zł, zaś pozwanemu 2 665,72 zł.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 8a ust. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 100 k.p.c. w związku z § 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 z późn. zm.) i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

W pozostałym, niewielkim zakresie (dotyczącym wydatków poniesionych na wynagrodzenie biegłego sądowego w związku ze sporządzonymi opiniami) apelacja jako bezzasadna, na zasadzie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w pkt II wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje uzasadnienie w art. 100 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 i § 6 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w związku z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).

Apelacja powoda praktycznie w całości zasługiwała na uwzględnienie. Z tego względu pozwany obowiązany jest zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty postępowania apelacyjnego, na które składa się opłata od apelacji (127 zł) i wynagrodzenie jego pełnomocnika (300 zł).

Kierując się powyższymi względami Sąd Okręgowy działając na podstawie powołanych wyżej przepisów w związku z art. 391 § 1 k.p.c., orzekł jak pkt III wyroku.

SSO Piotr Jarmundowicz SSO Beata Stachowiak SSO Katarzyna Wręczycka