

## UZASADNIENIE

### **Przedmiot i przebieg postępowania**

1. Pozwem z dnia 22 czerwca 2021 r. (data wpływu do Sądu) powód, A. C., wniósł o zasądzenie od M. M. kwoty 22 520,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powód powołał się na zawartą z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego i niewywiązywanie się przez pozwaną z obowiązku zapłaty czynszu za mieszkanie, ostatnio podwyższonego w 2020 r. Na żądanie pozwu składały się zaległy od stycznia 2020 r. do końca maja 2021 r. czynsz (uiszczany na rzecz właściciela) w kwocie 13 565,43 zł oraz zaległe 7 954,99 zł tytułem opłat niezależnych od właściciela (uiszczane bezpośrednio na rachunek Wspólnoty Mieszkaniowej) za okres od czerwca 2019 r. do końca maja 2021 r. (pozew, k. 2-7)

2. W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 24 sierpnia 2021 r. (data nadania, k. 73) pozwana M. M. zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa w całości. Powołała się na to, że dokonana przez powoda podwyżka czynszu nie została uzasadniona, a przez to oświadczenie o podwyższeniu czynszu było nieważne i spowodowało, że nadal ma ona obowiązek uiszczać czynsz na dotychczasowym poziomie. Ponadto wskazała, że ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej obciąża właściciela lokalu, a nie najemcę, w związku z czym nie była ona zobowiązana do uiszczania opłat w takiej kwocie, jakiej domaga się w sprawie powód. Dodatkowo pozwana nie miała przez dłuższy czas możliwości zapoznania się z wysokością stawek opłat, gdyż korespondencja ze wspólnoty mieszkaniowej była adresowana do właściciela, a nie do jej samej. (sprzeciw, k. 68, 69)

3. W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, że zarzuty pozwanej są bezzasadne. Zwrócił uwagę na to, że prawdziwa kwota jego żądania w sprawie wynosiła 21 520,42 zł (suma żądań z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela), a tylko omyłkowo w petitum pozwu oraz na jego pierwszej stronie wskazano – jako wartość przedmiotu sporu – kwotę 22 520,42 zł. Powód zarazem cofnął powództwo w części, tj. co do kwoty 4 148,08 zł, z uwagi na dokonanie przez pozwaną częściowego zaspokojenia roszczenia. Kwotę wpłaty powód zaliczył na poczet zaległości z tytułu opłat niezależnych od właściciela w 2019 r. (1 091,04 zł) oraz 2020 r. (3 057,04 zł). Powód podtrzymał zatem żądanie zasądzenia kwoty 17 372,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania na swoją rzecz (z uwzględnieniem, że w zakresie, w jakim cofnął pozew, jest stroną wygrywającą). (odp. na sprzeciw, k. 81-82)

### **Ustalenia faktyczne**

4. A. C. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Jest jednym ze spadkobierców dawnych właścicieli tej nieruchomości. Został współwłaścicielem nieruchomości (udziału w nieruchomości, na który składały się lokale jeszcze nie wyodrębnione i zbyte na rzecz osób trzecich) na skutek decyzji Prezydenta (...) W. i zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego. Dnia 4 maja 2012 r. wraz z innymi zawarł umowę znoszącą współwłasność nieruchomości w ten sposób, że poszczególni współwłaściciele otrzymali na własność nowo wyodrębnione lokale – w zależności od dotychczasowych udziałów.

(wydruk kw, k. 13; przesłuchanie powoda, k. 123)

5. M. M. była lokatorką mieszkania komunalnego 23a w budynku przy ul. (...) w W.. Po przejęciu nieruchomości przez następców prawnych dawnych właścicieli zawarła z nimi (reprezentował ich jeden ze współwłaścicieli – S. A.) umowę, na podstawie której strony rozwiązały umowę najmu lokalu nr 23a i jednocześnie nawiązały umowę najmu dotyczącą mieszkania nr (...) (§ 2 ust. 1 i 2 umowy). Zobowiązała się do opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu do dnia 31 grudnia 2011 r. (§ 3 ust. 1 umowy). Na podstawie porozumienia M. M. otrzymała od współwłaścicieli kwoty 30 000 zł w związku z koniecznością dokonania remontu lokalu nr (...) (był on w opłakanym stanie i wymagał generalnego remontu) oraz 20 000 zł z tytułu „pogorszenia warunków mieszkaniowych” (przy czym było to

uwarunkowane opuszczeniem lokalu nr 23a w wyznaczonym terminie i dopełnieniem obowiązków meldunkowych z tego wynikających) - § 3 ust. 2, 4 i 5 umowy. M. M. faktycznie otrzymała obiecane pieniądze.

(umowa, k. 16-17; zeznania L. M., k. 122v; przesłuchanie pozwanej, k. 123v; zeznania W. R., k. 121v)

6. Dnia 12 września 2011 r. M. M. i współwłaściciele nieruchomości (reprezentowani przez S. A.) zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego dotyczącą lokalu nr (...). Umowę zawarto na czas nieokreślony od 01.01.2012 r. (§ 4 ust. 1 umowy). W § 6 określono, że najemca będzie płacił wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości 432 zł na warunkach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 r. bez wezwania, najpóźniej do dnia 10 miesiąca (ust. 1). Czynsz ten powiększony miał być o koszty rzeczywistego zużycia mediów, wywóz nieczystości, a także koszty zarządu częściami wspólnymi nieruchomości w udziale odpowiadającym udziałowi przedmiotu najmu w powierzchni użytkowej budynku. Zobowiązania z tego tytułu najemca miał regulować w sposób i w terminie określonym w ust. 1 (ust. 2).

(umowa najmu, k. 18-19)

7. M. M. zorganizowała i przeprowadziła prace remontowe w lokalu, które kosztowały ok 40 000 zł

(zeznania W. R., k. 122; zeznania L. M., k. 122v)

8. Od dnia 1 lipca 2018 r. miesięczne opłaty eksploatacyjne należne od właściciela mieszkania na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wynosiły 336,85 zł, z czego z tytułu mediów (centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości, zimna woda i ścieki, podgrzew wody) 208,92 zł. Pismo zawierające zawiadomienie o zmianie opłat było adresowane do A. C.. Takiego rodzaju zawiadomienia były każdorazowo dostarczane do skrzynki oddawczej lokalu w kopercie adresowanej do właściciela.

(zawiadomienie, k. 40; pismo zarządcy, k. 84; przesłuchanie pozwanej, k. 123v)

9. W połowie 2019 r. A. C. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, które ostatecznie obie strony uznały za bezskuteczne. W tym czasie M. M. skorzystała z pomocy prawnika, od którego dowiedziała się, że nie może być obciążania opłatami na rzecz wspólnoty innymi niż za korzystanie z mediów. Od sierpnia 2019 r. M. M. zaprzestała więc opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, wcześniej opłaty te uiszczala w zasadzie terminowo (tak jak czynsz płatny na rzecz właściciela) na odpowiedni rachunek bankowy. W związku z narastającym zadłużeniem opłaty te spłacił częściowo A. C. dnia 30 kwietnia 2020 r. (w kwocie 5 934,94 zł) oraz 31 sierpnia 2020 r. (w kwocie 1 500 zł).

(zeznania W. R., k. 121v; zeznania L. M., k. 122v; zestawienie obciążeń i wpłat, k. 41-42, 44; przesłuchanie powoda, k. 122v, 123; potwierdzenia wpłat, k. 43)

10. Pismem datowanym na 27 stycznia 2020 r. A. C. oświadczył, że wypowiada dotychczasową wysokość czynszu najmu lokalu na koniec lutego 2020 r. z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia, który upływa 31 maja 2020 r. Nowa stawka czynszu najmu (uiszczanego na rzecz właściciela) wynosiła 1 600 zł i podlegała powiększeniu o opłaty niezależne od właściciela. W dzień wypowiedzenia czynszu wynosiły one 336,85 zł. Pismo zawierało pouczenie o tym, że tryb wypowiedzenia reguluje art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów. Pismo zostało wysłane 29 stycznia 2020 r. M. M. oraz jej pełnomocnikowi, z którym wcześniej A. C. (lub jego pełnomocnik) prowadził korespondencję. Odebrali oni oświadczenie o wypowiedzeniu 31 stycznia 2020 r.

(oświadczenie, k. 20; potwierdzenia nadania, k. 21; zpo, k. 21-21v)

11. Pismem datowanym na 6 lutego 2020 r. M. M. zażądała wskazania przyczyn podwyżki i jej kalkulacji na piśmie, jednocześnie wskazując, że jej zdaniem jest nieuzasadniona i nie może wywoływać skutków prawnych. Pismem datowanym na 13 lutego 2020 r. A. C. uzasadnił podwyżkę czynszu chęcią zapewnienia zwrotu kapitału i godziwego zysku. Odwołał się do wartości mieszkania i cen mieszkań w okolicy, zwrotu kapitału z obligacji Skarbu Państwa, oprocentowania lokat bankowych i rynkowych stawek czynszu w W. wg. serwisu (...). Do uzasadnienia załączył wykaz

transakcji mieszkań w dzielnicy Ś.. Pismo z uzasadnieniem wysłał M. M. dnia 13 lutego 2020 r., a ona odebrała je 18 lutego 2020 r. M. M. nie skorzystała z możliwości zaskarżenia tej podwyżki do sądu poprzez powództwo o ustalenie.

(pismo, k. 22; uzasadnienie, k. 23-25; załącznik, k. 26-32; potwierdzenia nadania i odbioru, k. 32v-33; zeznania W. R., k. 121v; )

12. A. C. nie przeprowadzał ze swojej inicjatywy żadnych prac w lokalu, nigdy też w nim nie był.

(zeznania W. R., k. 121v; zeznania L. M., k. 122v; przesłuchanie powoda, k. 123)

13. Pismami z dnia 20 marca 2020 r. (nadany 27 marca 2020 r. i doręczony pełnomocnikowi M. M. 7 kwietnia 2020 r.) oraz 9 kwietnia 2021 r. (doręczony M. M. 20 kwietnia 2020 r.) A. C. wzywał M. M. do zapłaty zaległych opłat czynszowych, a później także czynszu.

(wezwania, k. 34, 36; potwierdzenia nadania i odbioru, k. 35, 37)

14. Od dnia 1 marca 2020 r. wysokość opłat eksploatacyjnych należnych Wspólnocie Mieszkaniowej związanych z lokalem nr (...) wynosiła 391,85 zł miesięcznie, z czego 263,22 zł za media (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, woda i ścieki, wywóz nieczystości). Pismo zawierające zawiadomienie o zmianie opłat było adresowane do A. C..

(zawiadomienie, k. 39; zestawienie, k. 45)

15. Pismem datowanym na 24 lipca 2020 r. A. C. oświadczył, że wypowiada M. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego. M. M. otrzymała je 30 lipca 2020 r., a jej pełnomocnik 6 sierpnia 2020 r. R. pr. T. M., ów pełnomocnik, odpowiedział na to pismo, informując A. C., że oświadczenie nie znajduje uzasadnienia faktycznego i prawnego w świetle ustawy o ochronie praw lokatorów. Ostatecznie strony uznały to wypowiedzenie za niebyłe.

(wypowiedzenie, k. 51, potwierdzenia nadania i odbioru, k. 52, odpowiedź, k. 53)

16. Z uwagi na to, że pozwana tłumaczyła niewykonywanie wpłat na rzecz wspólnoty m. in. brakiem dostępu do informacji o zaległościach, dnia 2 listopada 2020 r. A. C. wysłał M. M. pisemne upoważnienie do uzyskiwania informacji na temat stanu konta wpłat na koncie lokalu we wspólnocie mieszkaniowej. Razem z pełnomocnictwem doręczył on rozpiszkę z aktualną wysokością miesięcznych obciążeń konta lokalu. M. M. odebrała to pismo 6 listopada 2020 r.

(przesłuchanie powoda, k. 123, 123v; pełnomocnictwo, k. 87; potwierdzenia nadania i odbioru, k. 87v, 88; zestawienie, k. 85v)

17. W styczniu i lutym 2021 r. wysokość opłat tymczasowo wyniosła 336,85 zł, a od marca 2021 r. ponownie wynosiła 391,85 zł miesięcznie.

(zawiadomienie, k. 39; zestawienie, k. 45)

18. 21 marca 2021 r. A. C. uiścił na rzecz wspólnoty kwotę 4 000 zł, czym spłacił aktualne na ten dzień zadłużenie względem Wspólnoty. M. M. dnia 19 lipca 2021 r. wpłaciła na rzecz A. C. kwotę 4 148,08 zł tytułem „zaległości za media po odjęciu opłat za fundusz rem. i części wspólnych należnych dla właściciela lok. Rok. 2019-1091,04 zł 2020-3057,04 zł”.

(potwierdzenie, k. 46; zestawienie, k. 45; potwierdzenie wpłaty, k. 70)

19. Za okres od czerwca do końca 2019 r. M. M. uiściła na poczet opłat niezależnych od właściciela kwotę 1471,04 zł (z czego 380 zł na rzecz Wspólnoty i 1 091,04 zł na rzecz właściciela już po wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie). Czynsz płatny na rzecz właściciela pokryła w całości.

(bezsporne – rozpiska na k. 5; potwierdzenia przelewu, k. 47-50, 70)

20. Za 2020 r. M. M. uiściła na poczet opłat niezależnych od właściciela kwotę 3 057,04 zł (na rzecz właściciela, już po wniesieniu przez niego pozwu w tej sprawie). Na poczet czynszu płatnego na rzecz właściciela wpłaciła 4 320 zł.

(bezsporne – rozpiska na k. 5v; potwierdzenia przelewu, k. 47-50, 70)

21. Za okres od początku do końca maja 2021 r. M. M. wpłaciła A. C. 3 474,57 zł tytułem czynszu płatnego na rzecz właściciela i 248,76 zł tytułem opłat niezależnych od właściciela.

(bezsporne – rozpiska na k. 6; potwierdzenia przelewu, k. 47-50, 70)

### **Omówienie dowodów**

22. Sąd oparł swoje ustalenia faktyczne na podstawie wyżej wymienionych dowodów.

23. Przedłożone przez powoda dokumenty nie były kwestionowane co do autentyczności przez pozwaną, nie wzbudziły również zastrzeżeń Sądu. Dotyczy to w szczególności umowy najmu i porozumienia w sprawie rozwiązania poprzedniej umowy najmu, które zostały złożone w formie (prawdopodobnie) wydruku edytowalnego pliku tekstowego, gdyż nie zostały opatrzone podpisami (nawet ich kserokopią). Z racji tego, że pozwana nie zakwestionowała tych dowodów, a te pisma odpowiadały swoją treścią zapisom umowy, o których mówiły strony oraz świadkowie (m. in. co do kwoty 50 000 zł, którą otrzymała pozwana, dotychczasowej wysokości czynszu), Sąd nie widział potrzeby wzywania do przedłożenia oryginału lub poświadczonego odpisu umowy najmu.

24. Kartoteki konta lokalu wymieniały jako naliczenia m. in. rozliczenie wody oraz odsetki (k. 41, 42). Z racji tego, że powód żądaniem pozwu nie objął należności wynikających z tych rozliczeń, nie zostały one uwzględnione przez Sąd w rozliczeniach (w dalszej części uzasadnienia).

25. Jak wyraźnie wynika z zeznań pozwanej, nie kwestionowała ona podanych przez powoda w pozwie i w odpowiedzi na sprzeciw twierdzeń co do wpłaconych przez siebie kwot. Stąd też częściowo Sąd oparł się na twierdzeniach zaprezentowanych w formie tabelarycznej na k. 5 i 6 (str. 7-9 pozwu).

26. Wszystkim świadom oraz stronom Sąd dał wiarę tylko częściowo. Można było odnieść wrażenie, że w kwestiach, co do których dana osoba miała pewne wątpliwości lub luki w pamięci, swoją wypowiedź uzupełniała wersją zdarzeń najbardziej korzystną dla siebie lub strony, która zgłosiła dowód z jej zeznań. Stąd też zeznania świadków i stron Sąd oceniał z uwzględnieniem treści dowodów z dokumentów, a także zasad logiki i doświadczenia życiowego. Warto dodać, że rozbieżności nie dotyczyły kwestii kluczowych dla postępowania.

27. Sąd nie dał więc wiary L. i M. M. co do tego, że dano jej obietnicę, że będzie mogła mieszkać w lokalu „do końca”. Nie sposób uwierzyć, że podpisując umowę najmu na czas nieokreślony M. M. wierzyła, że będzie mogła mieszkać w lokalu do końca swojego życia, a przy tym jego warunki nie ulegną zmianie. W momencie zawierania umowy miała ok. 56 lat, czyli dysponowała już co najmniej przeciętnym doświadczeniem życiowym, i do tego wcześniej była najemczynią lokalu komunalnego. Zdaniem Sądu było dla niej zrozumiałe, że umowa na czas nieokreślony może być wypowiedziana, w szczególności gdy zalega ze spłatą czynszu, który może podlegać zmianie. Co do braku składania tego rodzaju obietnic Sąd dał więc wiarę W. R. i powodowi.

28. Należało jednak dać wiarę M. M. co do tego, że nie otrzymywała ona zawiadomień o wysokości wpłat niezależnych od właściciela, które naliczała Wspólnota. Widać już z treści zawiadomień załączonych do pozwu, że widnieje na nich imię i nazwisko właściciela, a nie najemczynie. Co więcej, już samo umiejscowienie imienia i nazwiska w górnym prawym rogu kartki sugeruje, że zawiadomienia te są składane i wkładane do kopert w ten sposób, że w foliowym „okienku” koperty widać dane adresata (jest to częsta praktyka wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych). Sąd nie dał więc wiary powodowi, który twierdził coś przeciwnego. Wspólnota Mieszkaniowa nie miała żadnych podstaw – do czasu udzielenia przez powoda pełnomocnictwa pozwanej – informowania pozwanej o jakichkolwiek obowiązkach

właściciela. Zresztą powód nie kwestionował, że w lokalu nigdy nie był, na terenie nieruchomości także pojawiał się bardzo rzadko – skąd więc wiedziałyby o tym, w jaki sposób są wkładane zawiadomienia do skrzynek? Nie miał potrzeby oficjalnych kontaktów z zarządem Wspólnoty, gdyż istotne informacje otrzymywał od jednego z jego członków – świadka W. R. (k. 123).

29. L. i M. M. miały też rację co do tego, że współwłaściciele budynku (wg. stanu na 2011 r.) przekazali im na remont lokalu 30 000 zł, a nie 50 000 zł. Wprost z umowy wynika, że kwota 20 000 zł stanowiła formę zadośćuczynienia za zmianę lokalu na mniejszy i nie została powiązana z obowiązkiem przeznaczenia jej na konkretny wydatek. Jest więc pewnym nadużyciem ze strony powoda i świadka R. powiedzenie, że przekazano pozwanej 50 000 zł na remont.

30. Sąd na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego wnioskowany przez powoda. Jak zostanie to dalej wyjaśnione, w tym postępowaniu kwestia, czy podwyżka czynszu dokonana w I połowie 2020 r. była merytorycznie uzasadniona, nie mogła podlegać sądowej ocenie. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rodziłoby więc wyłącznie zbędny koszt i przedłużałoby postępowanie.

### **Ocena prawna**

31. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części. Bezsporne pomiędzy stronami było to, ile pozwana zapłaciła na rzecz powoda. Osią sporu było to, ile za okres od czerwca 2019 r. do końca maja 2021 r. powodowi od pozwanej się należało. Argumenty pozwanej przeciwko żądaniu pozwu można było sprowadzić do 3 zarzutów:

- a. podwyżka czynszu była bezskuteczna, gdyż nie była merytorycznie uzasadniona;
- b. pozwanej nie obciążały opłaty należne na rzecz wspólnoty mieszkaniowej z tytułu zarządu nieruchomością wspólną albo funduszu remontowego;
- c. żądanie zapłaty jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

### **Skuteczność podwyżki czynszu od 1 czerwca 2020 r.**

32. Strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, do której miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Pozwana jest lokatorem w rozumieniu tej ustawy (art. 2 ust. 1 pkt 1), a powód właścicielem (art. 2 ust. 1 pkt 2). Pozwana zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe w najmowanym lokalu. Z uwagi na to, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów mają stanowić pewną minimalną gwarancję ochrony dla najemców lokali – zarówno od podmiotów publicznych, jak i prywatnych – przepisy ustawy wprowadzają pewne ograniczenia w korzystaniu z prawa własności przez wynajmującego.

33. Ustawa nie ogranicza praw stron (z wyjątkiem gospodarzy publicznych zasobów lokalowych) w ustalaniu umownej wysokości czynszu najmu przy zawarciu umowy. Jest to pozostawione zgodnej woli stron. Wprowadzono natomiast ograniczenia co do możliwości zmiany dotychczasowej wysokości czynszu najmu przez właściciela. Wypowiedzenie jest bowiem sposobem na rozwiązanie lub zmianę warunków trwającej umowy wychodzącym od tylko jednej strony, której oświadczenie druga strona musi zaakceptować (o ile spełniły się prawne warunki do jego złożenia).

34. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu odbywa się w sposób określony w art. 8a tej ustawy. Zgodnie z ust. 1 -3 tego artykułu, 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.

35. Wypowiedzenie dokonane przez powoda było niewątpliwie dokonane na piśmie.

36. Zgodnie z art. 8a ust. 4 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. Przepis ten po pierwsze wprowadza zasadę, że podwyżka czynszu najmu powinna być uzasadniona, a po drugie, że najemca ma prawo do żądania pisemnej kalkulacji podwyżki czynszu. Przepisy ustawy nie precyzują, jakie elementy ma zawierać taka kalkulacja. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lutego 2010 r., sygn. III CZP 130/09, wyjaśnił, że powinna ona zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu. Jeżeli podwyżka nie obejmuje niektórych składników czynszu, np. kosztów utrzymania lokalu, lub zwrotu kapitału, to ich "kalkulowanie" nie jest wymagane; kalkulacja ma wtedy zawierać wskazanie sposobu wyliczenia poziomu godziwego zysku. Z jednej strony kalkulacja taka powinna być konkretna, z drugiej – nie musi być analityczna i oparta na profesjonalnej analizie służących do tego parametrów (taki wymóg nie wynika z ustawy, mógłby on być nadmiernie dolegliwym dla właścicieli pojedynczych wynajmowanych lokali). Jak wskazano w literaturze, by wypełnić obowiązek przedstawienia przyczyn i kalkulacji podwyżki, nie wystarczy doręczenie lokatorowi w terminie pisma zawierającego ogólne wskazanie przyczyn podwyżki będących powtórzeniem treści przepisu i wymienieniem kolejnych pozycji czynszu. Konieczne jest udzielenie lokatorowi pełnej informacji, która będzie zawierała dane pozwalające na rzetelną weryfikację zasadności podwyżki (Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz, pod red. K. Osajdy, B. Lackorońskiego, Legalis 2021, komentarz do art. 8a ustawy, pkt 44). Przedstawienie przez właściciela pisma, które tylko pozornie stanowi kalkulację wysokości podwyżki, a w istocie nie wyjaśnia przyczyn i sposobu ustalenia jej wysokości, nie stanowi wypełnienia obowiązku z art. 8a ust. 4 ustawy, a zatem prowadzi do nieważności oświadczenia o dokonaniu podwyżki – tak, jakby żadna odpowiedź na żądanie najemcy nie została udzielona.

37. W myśl art. 8a ust. 4a ustawy, jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b. W ust. 4e tego artykułu przewidziano ponadto, że podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

38. W tej sprawie powód przedstawił kalkulację wysokości podwyżki, w której powołał się na chęć zapewnienia sobie zwrotu kapitału z lokalu oraz godziwy zysk. Nie zachodziła żadna z sytuacji, która powodowałaby domniemanie, że podwyżka czynszu jest uzasadniona. Zgodnie z art. 8a ust. 4b ustawy, podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

a. zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:

i. 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub,

ii. 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową

aż do ich pełnego zwrotu;

b. godziwy zysk.

39. Powód w swojej kalkulacji nietrafnie powołał się na chęć zapewnienia sobie zwrotu kapitału z lokalu. „Zwrot kapitału” o którym mowa w art. 4b pkt 1 ustawy dotyczy bowiem zwrotu rzeczywiście poniesionych nakładów na zakup,

budowę lokalu lub jego trwałe ulepszenie. Tymczasem powód żadnych takich działań nie prowadził – nie kupił ani nie wybudował lokalu (otrzymał go w wyniku rozpoznania wniosku dekretowego złożonego jeszcze przez jego przodków), a w kalkulacji nie odwołał się do konieczności uzyskania zwrotu z przekazanej pozwanej kwoty 30 000 zł. „Zwrot kapitału” został w kalkulacji potraktowany czysto hipotetycznie i tak naprawdę utożsamiony z godziwym zyskiem, jaki właścicielowi powinien zapewniać czynsz najmu lokalu.

40. Przedstawiona przez powoda kalkulacja szeroko odwołuje się do godziwego zysku i porównuje nową, ustaloną stawkę czynszu do zysku, który powód w tym samym czasie mógłby otrzymać z obligacji, lokat bankowych, a także przywołuje rynkowe stawki czynszu wg. serwisu internetowego dotyczącego nieruchomości. Biorąc pod uwagę stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywołanej wcześniej uchwale z 5 lutego 2010 r., Sąd uznaje tę kalkulację za wystarczająco precyzyjną i konkretną na potrzeby spełnienia wymogu z art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie jest ona pozorna, lecz szeroko przedstawia argumenty za podwyższeniem czynszu w celu zapewnienia właścicielowi godziwego zysku. Stawianie właścicielowi dalej idących wymogów co do precyzyjności kalkulacji nie znajdowałyby uzasadnienia w przepisach ustawy i wymagałoby od niego najprawdopodobniej skorzystania z usług profesjonalisty z zakresu księgowości czy obrotu nieruchomościami – co byłoby wymogiem nieproporcjonalnym w stosunku do właściciela, który sam przecież nie prowadził działalności gospodarczej, tylko gospodarował lokalem, który akurat jemu przypadł w wyniku podziału wspólnej nieruchomości.

41. Sąd w tym miejscu nie ocenia, czy kalkulacja merytorycznie uzasadniała dokonanie podwyżki do 1 600 zł w celu zapewnienia godziwego zysku – ogranicza się tylko do oceny, że przedstawione przez powoda zestawienie spełniało wymóg (o charakterze formalnym) stawiany kalkulacji podwyżki czynszu.

42. Powód dochował też 14-dniowego terminu wymaganego przez art. 8a ust. 4 ustawy na przedstawienie kalkulacji podwyżki. Pozwana zażądała kalkulacji pismem z dnia 6 lutego, a już 18 lutego ją otrzymała – jednoznacznie przed upływem 14 dni od zgłoszenia takiego żądania (nie wymaga więc rozważań to, czy dla zachowania tego terminu wystarczające było nadanie tego pisma, czy dopiero jego faktyczny odbiór przez pozwaną).

43. W świetle powyższego oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu nie stało się nieważne z przyczyn określonych w art. 8a ust. 4 zdanie 2.

44. Pozwana w toku tej sprawy powoływała się na to, że nowa wysokość czynszu nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia wymogów określonych w art. 8a ust. 4-4e ustawy. Kwestia ta jednak nie mogła być przedmiotem oceny w niniejszym postępowaniu, wszczętym rok po wejściu podwyżki w życie.

45. Żaden fragment art. 8a ustawy nie wskazuje na to, by sankcją za dokonanie podwyżki czynszu w nieuzasadnionej wysokości była jej nieważność. Nie jest to formalny wymóg złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu, w przeciwieństwie do wymogu formy pisemnej (ust. 3 przepisu) oraz omawianego już wymogu przedstawienia kalkulacji podwyżki (ust. 4 przepisu). Co do tych wymogów wyraźnie przewidziano rygor nieważności podwyżki.

46. Powyższemu przeczy również wprost art. 8a ust. 6a ustawy. Zgodnie z jego pkt 3 w przypadku gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia. Oznacza to, że w braku skorzystania z ustawowych uprawnień do odmowy przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania umowy najmu z upływem okresu wypowiedzenia (ust. 5 pkt 1) lub do zakwestionowania podwyżki przed sądem przy pomocy powództwa o ustalenie bezzasadności podwyżki (ust. 5 pkt 2) w terminie 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia lokatora wiąże wysokość czynszu wynikająca z oświadczenia o wypowiedzeniu. Nie ma przy tym znaczenia, czy podwyżka miała merytoryczne uzasadnienie, czy była w świetle wymogów art. 8a ust. 4-4e bezzasadna. Do zakwestionowania zasadności podwyżki lokatorowi służy powództwo o ustalenie, na którego wniesienie ma ograniczony termin. Orzeczenie sądu w przedmiocie takiego powództwa ma – o ile nie sprowadza się do oddalenia powództwa – w istocie skutek konstytutywny (kształtujący), oddziałujący bezpośrednio na stosunek najmu pomiędzy wynajmującym a najemcą. Stanowisko takie jest podzielane w orzecznictwie sądów powszechnych – por. wyroki Sądu Okręgowego

w Łodzi z dnia 17 listopada 2020 r., sygn. III Ca 2417/19, oraz z dnia 6 grudnia 2019 r., sygn. III Ca 1336/19; wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 18 stycznia 2019 r., sygn. II Ca 1883/18; wyrok Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 5 września 2017 r., sygn. II Ca 587/17.

47. Takiego kształtu procedura kwestionowania wysokości podwyżki stanowi istotną ingerencję w zasadę autonomii woli stron i swobody umów. Jest ona skutkiem orzeczeń m. in. Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006 r., sygn. K 33/05, oraz Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 22 lutego 2005 r., skarga nr (...) (H.-C. przeciw Polsce), które wskazywały na konieczność, z jednej strony, utrzymania proporcji pomiędzy ochroną praw lokatora jako słabszej strony stosunku umowy najmu lokalu mieszkalnego, a z drugiej – ochroną praw właścicieli, którzy nie powinni ponosić ciężarów związanych z prowadzoną przez państwo polityką w zakresie mieszkalnictwa i nie mogą być całkowicie pozbawieni prawa do dysponowania swoją nieruchomością i czerpania z nich zysku (choć prawa te mogą być im w rozsądnym stopniu ograniczone). Wprowadzenie ograniczonego, dwumiesięcznego terminu na zakwestionowanie podwyżki czynszu równoważy interesy najemcy i wynajmującego, gdyż pozwala zlikwidować niepewność prawną co do skuteczności podwyżki. Okres 2 miesięcy ustawodawca uznał za wystarczający na to, by lokator wstępnie ocenił zasadność otrzymanej propozycji nowej stawki czynszu i zasięgnął porady co do celowości wnoszenia powództwa w celu jej zakwestionowania. Dłuższe utrzymywanie niepewności prawnej co do obowiązującej wysokości czynszu byłoby niekorzystne dla obu stron umowy najmu (zwłaszcza dla właściciela) i czyniłoby sądowe dochodzenie należności czynszowych bardziej skomplikowanym, kosztownym i czasochłonnym.

48. W tej sprawie pozwana i jej córka jednoznacznie wskazały, że pozwana nie wytoczyła powództwa, o którym mowa w art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy. Tym samym na podstawie ust. 6 pkt 3 tego przepisu po upływie okresu wypowiedzenia – od 1 czerwca 2020 r. – pozwaną zaczęła wiązać wysokość czynszu określona w oświadczeniu o wypowiedzeniu. Od tego dnia pozwana była więc zobowiązana uiszczać na rzecz właściciela czynsz w kwocie 1 600 zł miesięcznie, a po upływie 2 miesięcy od otrzymania oświadczenia utraciła prawo do sądowego kwestionowania zasadności podwyżki czynszu. Podnoszone na ten temat twierdzenia pozwanej zawarte w sprzeciwie uznać należało zatem za niepodlegające uwzględnieniu w tym postępowaniu.

49. Na marginesie warto dodać (nie była to kwestia, na którą którakolwiek ze stron zwróciła w postępowaniu uwagę), że pozwana nie skorzystała też ze szczególnego uprawnienia do przedłużenia terminu wypowiedzenia podwyżki czynszu na podstawie art. 31u ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Zgodnie z powołanymi przepisami w przypadku gdy wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez wynajmującego lub wypowiedzenie przez niego wysokości czynszu w takim lokalu nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, a termin tego wypowiedzenia upływa po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r., termin wypowiedzenia ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r. Przedłużenie terminu wypowiedzenia następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy. Oświadczenie woli o przedłużeniu terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub o przedłużeniu terminu wypowiedzenia wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r. najemca składa wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu upływu tego terminu.

50. Pozwana otrzymała oświadczenie o wypowiedzeniu jeszcze przed wejściem w życie ustawy z dnia 2 marca 2020 r., ale termin wypowiedzenia kończył się już w czasie obowiązywania tej ustawy, a przed 30 czerwca 2020 r., co oznacza, że uprawnienie do przedłużenia okresu wypowiedzenia jej przysługiwało. Nie złożyła jednak na ten temat koniecznego oświadczenia woli skierowanego do powoda.

51. Z uwagi na powyższe powództwo w zakresie, w jakim dotyczyło należności czynszowych (tj. płatnych bezpośrednio na konto powoda) było zasadne co do kwoty 13 565,43 zł.

Oplaty niezależne od właściciela



52. W kontekście należności, które pozwana zgodnie z umową powinna była uiszczać na konto wspólnoty, powoływała się ona na bezpodstawne obciążanie jej kosztami zarządu i funduszu remontowego pobieranymi przez wspólnotę mieszkaniową.

53. Zarzut ten należało uznać za zasadny. Zgodnie z art. 9 ust. 1b, 2, 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. W razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z zastrzeżeniem ust. 6, zgodnie z którym opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Zgodnie natomiast z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Przyjmuje się jednolicie w literaturze i orzecznictwie sądowym, że katalog wymienionych opłat jest zamknięty. W umowie między właścicielem a lokatorem dotyczącej używania lokalu strony nie mogą więc określić jako niezależnych od właściciela innych opłat niż wskazane w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy. Takie postanowienie byłoby nieważne jako sprzeczne z tym przepisem (por. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz, pod red. K. Osajdy, B. Lackorońskiego, Legalis 2021, komentarz do art. 2 ustawy, pkt 167; wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 1 marca 2018 r., sygn. II Ca 2388/17; wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 30 listopada 2020 r., sygn. II Ca 1149/20; wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 20 października 2020 r., sygn. III Ca 643/19) na podstawie art. 58 § 1 k.c.

54. Wszystkie inne opłaty związane z własnością lokalu, takie jak opłaty związane z zarządem nieruchomością wspólną, przeznaczone na fundusz remontowy, opłata za użytkowanie wieczyste lub opłata przekształceniowa, podatek od nieruchomości, które nie mieszczą się w definicji ustawowej, nie mogą być od lokatora pobierane oddzielnie od kwoty czynszu. To właściciel powinien skalkulować kwotę czynszu pobieranego od lokatora na taką wysokość, która zapewnia zaspokajanie związanych z nieruchomością lokalową wydatków tego rodzaju, nie wynikających bezpośrednio z samego korzystania z lokalu. Cel takiej regulacji jest oczywisty – ustawodawca zdecydował się ograniczyć ryzyko nadużyć związanych z uproszczonym (względem procedury z art. 8a ustawy) trybem zmiany wysokości opłat niezależnych od właściciela określonym w art. 9 ustawy. Wykluczył jednocześnie, by czynsz najmu stanowił dla właściciela „czysty zysk”, a wszelkie koszty związane z prawem własności lokalu mógł on przerzucać na najemcę.

55. W § 6 ust. 2 umowy strony przewidziały, że obowiązkiem najemczyni będzie uiszczenie bezpośrednio na rachunek bankowy wspólnoty mieszkaniowej m. in. kosztów rzeczywistego zużycia mediów, wywozu nieczystości, kosztów zarządu częściami wspólnymi nieruchomości w udziale odpowiadającym udziałowi przedmiotu najmu w powierzchni użytkowej budynku. W zakresie kosztów zużycia mediów i wywozu nieczystości pozwana nie kwestionowała swojego obowiązku (pomimo jego niewykonywania przez dłuższy czas), miał on jednoznaczne uzasadnienie w treści art. 9 ustawy w powiązaniu z § 6 ust. 2 umowy. Natomiast żądanie przez powoda, aby pozwana uiszczała na konto wspólnoty – ponad kwotę ustalonego czynszu – przypadające na udział lokalu w nieruchomości wspólnej koszty jej zarządu oraz wpłaty na fundusz remontowy było niedopuszczalne w świetle jednoznacznej definicji z art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy. Tę część § 6 ust. 2 umowy należy uznać za nieważną z powodu niezgodności z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, a zatem nie skutkującą powstaniem obowiązku zapłaty po stronie pozwanej.

56. Sama umowa najmu nie przyznawała powodowi prawa do domagania się zapłaty z tytułu opłat niezależnych od właściciela od pozwanej. Powód spłacił jednak te należności Wspólnoty z własnych środków, a zatem w relacji z

pozwaną powstała po jego stronie szkoda, wynikająca z nienależytego wykonywania umowy przez pozwaną. Podstawą zasądzenia należności Wspólnoty na rzecz powoda był więc art. 471 k.c.

57. Zgodnie z cytowanym już art. 9 ust. 2 ustawy, w celu podwyższenia opłat niezależnych od właściciela wynajmujący musi przedstawić zestawienie tych opłat najemcy na piśmie. Do tego czasu najemca nie ma obowiązku opłacania tych kosztów w nowej, wyższej stawce. Wymóg ten służy zapewnieniu najemcy, że podwyżka kosztów niezależnych od właściciela rzeczywiście wynika z decyzji podmiotu zarządzającego budynkiem/dostawcy mediów.

58. W tej sprawie Wspólnota dokonała zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych od dnia 1 marca 2020 r. Powód nie wykazał jednak, aby w tym czasie dostarczył pozwanej kalkulację tych opłat. Jak już wcześniej ustalono, pozwana nie mogła wtedy jeszcze samemu dowiedzieć się o wysokości tych opłat od Wspólnoty, a zawiadomienia o zmianie stawek opłat były adresowane do powoda. Pełnomocnictwo do zasięgania informacji na temat wysokości należności i zaległości na koncie lokalu otrzymała ona od powoda dopiero 6 listopada 2020 r. Do tego pisma powód dołączył aktualne zestawienie opłat eksploatacyjnych pobieranych przez Wspólnotę, co oznacza, że dopiero od listopada 2020 r. pozwana zaczęła obowiązywać nowa, podwyższona stawka opłat niezależnych od właściciela.

59. Pozwana nie miała więc obowiązku uiszczać na rzecz Wspólnoty całej kwoty wynikającej z zestawienia wysokości opłat, ale tylko koszty mediów. Tym samym w okresie od czerwca do października 2020 r. powinna była pokrywać opłaty na rzecz Wspólnoty w kwocie 208,92 zł miesięcznie. Dopiero od listopada 2020 r., gdy otrzymała zestawienie zawierające informację na temat wysokości poszczególnych opłat niezależnych od właściciela, powinna była ponosić koszty w wyższej kwocie, tj. 263,92 zł miesięcznie. Nie dotyczy to stycznia i lutego 2021 r., gdy – jak wynika z zestawienia naliczeń ze Wspólnoty Mieszkaniowej – opłaty tymczasowo powróciły do poprzedniej wysokości. Żadna ze stron nie przedstawiła zestawienia, które szczegółowo określałoby przyczyny tej chwilowej obniżki i wysokości opłat za media obowiązującej w tym czasie. W takiej sytuacji Sąd przyjął, że opłaty za media w styczniu i lutym 2021 r. były równe opłatom obowiązującym przed podwyżką, tj. kwocie 208,92 zł miesięcznie. Pozwana co prawda nie została o tej obniżce zawiadomiona, ale brak podstaw by uznać, że na skutek tego braku wiedzy powinna była uiścić opłaty za media w wyższej wysokości (263,92 zł za miesiąc). Ani umowa, ani tym bardziej ustawa nie przewiduje bowiem, by kwoty płacone przez najemcę tytułem opłat niezależnych od właściciela mogły stanowić źródło dodatkowego zysku wynajmującego w sytuacji, gdy nie zawiadomi on o obniżce opłat, a najemca poniesie koszt wyższy niż faktyczna wysokość opłat za media.

60. W świetle powyższego pozwana:

a. w 2019 r. była zobowiązana uiścić na rzecz Wspólnoty (...) x 12 = 2 507,04 zł. Powód na poczet należności za spłacone przez siebie opłaty niezależne od właściciela zaliczył wpłaty pozwanej na łączną kwotę 3 370,94 zł. Oznacza to, że powód naliczył na rzecz tych opłat o 863,90 zł więcej, niż zgodnie z ustawą powinien.

b. w 2020 r. była zobowiązana uiścić na rzecz Wspólnoty (...) x 10 + 263,92 zł x 2 = 2 617,04 zł. Powód na poczet należności za spłacone przez siebie opłaty zaliczył wpłaty pozwanej na łączną kwotę 3 057,04 zł, a zatem o 440 zł więcej, niż powinien.

c. do czerwca 2021 r. była zobowiązana uiścić na rzecz Wspólnoty (...) x 208,92 + 3 x 263,92 zł = 1 209,60 zł, a wpłaciła 248,76 zł. Tym samym za ten okres powstała u niej zaległość w kwocie 960,84 zł

61. Zbilansowanie powyższych kwot prowadzi do wniosku, że w istocie powód pobrał od pozwanej o 343,06 zł więcej, niż faktycznie musiała ona zapłacić na rzecz Wspólnoty. Z tego względu nie istniały podstawy do zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda żadnej kwoty z tytułu opłat niezależnych od właściciela. W celu dokonania kompleksowego rozliczenia dwóch postaci należności, które dochodził powód (czynszu należnego właścicielowi oraz odszkodowania za uiszczenie za pozwaną opłat na rzecz Wspólnoty), Sąd obniżył więc wymienioną w poprzednim punkcie uzasadnienia kwotę 13 565,43 zł o 343,06 zł (gdyż kwotę tę powód powinien zaliczyć na poczet należności czynszowych za ten sam okres) i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 13 222,37 zł.

## 62. Sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego

63. Zgodnie z art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przepis ten pozwala sądowi na oddalenie powództwa, jeśli jego uwzględnienie, choć byłoby zgodnie z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w G. z dnia 13 marca 2019 r., sygn. V ACa 547/18).

64. W niniejszej sprawie pozwana żadnych takich szczególnych, wyjątkowych okoliczności nie dowiodła ani nawet nie przytoczyła. Fakt powszechnie znany – tj. że w wyniku reprivatyzacji nieruchomości (...) dochodziło czasem do popełniania przestępstw na szkodę lokatorów i ich szykanowania – sam w sobie nie dowodzi, że uwzględnienie powództwa przeciwko pozwanej byłoby rażąco niesprawiedliwe. Żadne podobnego rodzaju sytuacje nie zostały przez pozwaną przytoczone ani w pismach procesowych, ani w trakcie przesłuchania w charakterze strony. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pomiędzy stronami zachodził zwyczajny spór cywilnoprawny, a powód zdecydował się go rozwiązać w odpowiedni sposób, tj. na drodze sądowej. Nie było w materiale dowodowym sprawy śladu, aby z uwagi na brak płacenia czynszu przez dłuższy czas pozwaną spotkały jakieś szykany czy ataki ze strony powoda lub by sytuacja życiowa i majątkowa pozwanej była na tyle szczególna, że uwzględnienie powództwa w stosunku do niej byłoby rażąco sprzeczne z zasadami słuszności.

## **Umorzenie postępowania**

65. Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. umorzył powództwo w zakresie kwoty 5 148,08 zł. Umorzenie w zakresie 4 148,08 zł wynikało z wyraźnego oświadczenia o cofnięciu powództwa przez powoda z uwagi na częściowe spełnienie dochodzonego roszczenia przez pozwaną. Brak było przeszkód, by takie cofnięcie uznać za skuteczne – okoliczności z art. 203 § 4 k.p.c. Sąd nie stwierdził.

66. Z kolei umorzenie co do kwoty 1 000 zł wynikało z omyłki powoda na etapie wnoszenia pozwu i poinformowania Sądu o tej omyłce w piśmie stanowiącym odpowiedź na sprzeciw. Z racji tego, że w sprawie został wydany nakaz zapłaty na kwotę 22 520,42 zł, a wraz z nakazem zapłaty doręczono pozwanej odpis sprzeciwu, doszło do utrwalenia się wartości przedmiotu sporu na tym poziomie (art. 26 k.p.c. - po ustaleniu w myśl artykułu poprzedzającego, wartość przedmiotu sporu nie podlega ponownemu badaniu w dalszym toku postępowania). Zmniejszenie wysokości dochodzonego żądania w odpowiedzi na sprzeciw do kwoty 17 372,34 zł spowodowało, że pomiędzy pierwotną wartością przedmiotu sporu a po modyfikacji istniała różnica w wysokości 5 148,08 zł (a nie tylko 4 148,08 zł). Zdaniem Sądu poinformowanie o omyłce w wysokości pierwotnie dochodzonego roszczenia musiało zostać potraktowane jako równoznaczne z cofnięciem pozwu w tym zakresie i wymagało wydania co do tej kwoty rozstrzygnięcia o umorzeniu postępowania. Brak takiego rozstrzygnięcia skutkowałby nieobjęciem rozstrzygnięciem sądu części pierwotnej wartości przedmiotu sporu.

## **Odsetki**

67. Powód wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Z racji tego, że termin wymagalności i płatności każdej raty czynszu upływał 10 dnia miesiąca, w momencie wniesienia pozwu (22 czerwca 2021 r. – data wpływu pisma do sądu, na kopercie brak było pieczęci pozwalających na ustalenie daty jego nadania) niewątpliwie wszystkie dochodzone przez powoda kwoty czynszu lub zwrotu opłat niezależnych od

właściciela były już wymagalne i przeterminowane, w związku z czym powód mógł domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie od dochodzonej i uwzględnionej kwoty na podstawie art. 481 k.c.

### **Koszty postępowania**

68. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 ust. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powód poniósł koszty w postaci opłaty od pozwu (1 127 zł), kosztów zastępstwa procesowego (3 600 zł – na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych) i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł), łącznie 4 744 zł. Pozwana poniosła koszty w wysokości kosztów zastępstwa procesowego (3 600 zł) i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł). Powództwo zostało uwzględnione w ok. 77 % =  $17\,370,45\text{ zł} / 22\,520,42\text{ zł} * 100\%$ . Na potrzeby obliczeń przyjęto, że co do kwoty 4 148,08 zł, w zakresie której umorzono postępowanie, stroną wygrywającą był powód, gdyż cofnięcie pozwu wynikało z częściowego zaspokojenia przez pozwaną dochodzonego roszczenia w toku postępowania.

69. Powodowi należało się więc 77% z kwoty 4 744 zł, czyli 3 652,88 zł, a pozwanej 23% z 3 617 zł, czyli 831,91 zł. Po zbilansowaniu tych kwot otrzyma się 2 820,97 zł, którą to kwotę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda.

70. Sąd nie uwzględnił w ramach wydatków powoda kosztów dojazdu jego pełnomocnika na rozprawę (338 zł). Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2012 r., sygn. III CZP 33/12, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi zastępowanemu przez pełnomocnika będącego adwokatem koszty jego przejazdu do sądu, jeżeli w okolicznościach sprawy były one niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zdaniem Sądu uchwała ta nie stoi na przeszkodzie domaganiu się zwrotu kosztów stawiennictwa pełnomocnika na każdej wyznaczonej w sprawie rozprawie – pełnomocnik nie może przecież przewidzieć do końca, kiedy i czy jego obecność będzie konieczna dla ochrony interesów swojego mandanta. Uchwała wymaga jednak uwzględnienia pewnej nowej technologicznej rzeczywistości, jaką są rozprawy (posiedzenia) zdalne – art. 15zsz<sup>1</sup> ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Zdaniem Sądu (przynajmniej orzekającego w tym składzie) o ile przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka zwykle będzie wymagało ich osobistego stawiennictwa na rozprawie (zeznają pod rygorem odpowiedzialności karnej, a zdaniem Sądu zdalne połączenie z dowolnego miejsca nie stwarza odpowiednich warunków do składania takich zeznań), o tyle udział pełnomocników stron może z reguły odbywać się zdalnie. W tej sprawie pełnomocnicy stron zostali poinformowani o tym, że mogą brać udział w rozprawie zdalnie, a decyzja, by z takiej formy nie skorzystać i przyjechać na rozprawę osobiście, należała do pełnomocnika powoda. Nie można więc w świetle argumentacji prawnej przytoczonej w powołanej uchwale uznać, by osobiste stawiennictwo pełnomocnik powoda na rozprawie było konieczne i uzasadniało obciążenie pozwanej jej kosztami podróży.

71. Na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od stron w wyżej wymienionych procentowych proporcjach kwotę przeznaczoną na zwrot kosztów dojazdu przyznany świadkowi W. R. – 140,14 zł od pozwanej i 39,86 zł od powoda.

Z:

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej przez portal.
2. Przedstawić za 14 dni celem uprawomocnienia postanowienia z k. 126.