

Sygnatura akt XI C 1795/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 15 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Wojnar

Protokolant: Konstancja Janczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2014 r. we W.

sprawy z powództwa K. N.

przeciwko (...) sp. z o.o.

o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu najmu

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka K. N. w pozwie z dnia 21 listopada 2013 r. skierowanym przeciwko (...) sp. z o.o. w W. wniosła o ustalenie bezzasadności podwyżki czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) dokonanej pismem z dnia 24 września 2013 r. w całości.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że wg niej uzasadniona jest podwyżka w zakresie kwoty 7,81 zł/m<sup>2</sup>.

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

K. N. jest najemcą lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. o powierzchni 33,80 m<sup>2</sup>.

(bezsporne)

(...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. na podstawie umowy na podstawie umowy z dnia 2 sierpnia 2007r. nabył własność lokalu przy ul. (...). Cena 1m<sup>2</sup> nabywanego lokalu wyniosła 2.000 zł.

(dowód: - umowy sprzedaży, k. 45-57)

K. N. wynajmuje mieszkanie za czynsz w wysokości 12,30 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania.

(bezsporne, a nadto dowód:

- wypowiedzenie wysokości czynszu najmu z dnia 24.09.2013r., k. 6)

Na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Zaulek R. 13-15 we W., do której należy lokal wynajmowany przez K. N., od dnia 1 lipca 2013 r. (...) sp. z o.o. zobowiązana była ponosić zaliczki dotyczące nieruchomości wspólnej w związku z prawem własności lokalu przy ul. (...) z tytułu energii elektrycznej w wysokości 0,42 zł za m<sup>2</sup>, za konserwację dźwigu – 0,18 zł za m<sup>2</sup>, konserwacje i drobne naprawy – 0,27 zł/m<sup>2</sup>, obsługę bankową – 0,01 zł za m<sup>2</sup>, pozostałe koszty 0,05 zł za m<sup>2</sup>, przegląd instalacji gazowej - 0,02 zł za m<sup>2</sup>, przegląd techniczny budynku – 0,04 zł za m<sup>2</sup>, ubezpieczenie budynku - 0,09 zł za m<sup>2</sup>, usługi kominiarskie – 0,03 zł za m<sup>2</sup>, utrzymanie czystości 0,49 zł za m<sup>2</sup>, wynagrodzenie zarządcy – 0,44 zł za m<sup>2</sup>, wynagrodzenie zarządu 0,30 zł za m<sup>2</sup>. Nadto właściciela lokalu obciąża również zaliczka z tytułu funduszu remontowego – 1,50 zł za m<sup>2</sup>.

(...) sp. z o.o. zobowiązana jest również uiszczać podatek od nieruchomości w kwocie 0,92 zł za m<sup>2</sup>.

(bezsporne, a nadto dowód:

- zawiadomienie o wymiarze opłat z dnia 25.06..2013 r., k. 25;
- deklaracja na podatek, k. 30-33;
- wezwania i upomnienia, k. 34-38)

Pismem z dnia 24 września 2013 r. (...) Sp. z o.o. w W. wypowiedziała K. N. dotychczasową wysokość czynszu za zajmowany lokal mieszkalny z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia i ze skutkiem na koniec grudnia 2013 r., wskazując, że od dnia 1 stycznia 2014 r. stawka czynszu będzie wynosić 15 zł/m<sup>2</sup>.

(dowód: - wypowiedzenie wysokości czynszu najmu, k. 6)

Na żądanie (...) sp. z o.o. w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania przedstawiła kalkulacje podwyżki, w której wskazała, że opłaty eksploatacyjne na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej wynoszą łącznie 3,84 zł i obejmują kwotę 0,69 zł za konserwację, przeglądy, ubezpieczenie, 0,42 zł za energię elektryczną, 0,49 zł za utrzymanie czystości, 0,74 zł za wynagrodzenie zarządu i zarządcy, 1,50 zł za fundusz remontowy, opłaty indywidualne ponoszone przez właściciela wynoszą zaś łącznie 4,12 zł, w tym podatek od nieruchomości 0,92 zł, zarządzanie 0,80 zł, księgowość 0,95 zł, obsługa prawna 1,45 zł. Jednocześnie M. Bat 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, że zysk powinien być na poziomie minimum 8 % w skali roku z zainwestowanego kapitału.

(dowód: - kalkulacja, k. 7-9)

Wskaźnik przeliczeniowy kosztów odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta W. na okres od 1.10.2012r. do 31.03.2013r. wyniosła 4.959 zł/m<sup>2</sup>.

(fakt notoryjny – obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 24.09.2012r. w sprawie ogłaszania wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych)

Rentowność roczna 10-letnich obligacji Skarbu Państwa w dacie dokonywania wypowiedzenia wynosiła netto 3,24 %, zaś 4,00 % brutto w pierwszym rocznym okresie odsetkowym, a 2,11% netto (2,60%) po pierwszym roku. Średnia rentowność rocznej lokaty bankowej netto wynosiła 2,01%, a brutto 2,48%, przy tym najwyższe oprocentowanie tych lokat mieści się w przedziale 3,00-3,70%. W pierwszej połowie września 2013 r. średnie oprocentowanie lokat o dwuletnim okresie zapadalności wynosiło 2,7%. Średnia rentowność najmu mieszkań we wrześniu 2013 r. dla W. wynosiła 4,00% netto (4,50 % brutto), a średni czynsz najmu mieszkań we W. wynosił 30,65 zł za 1 m<sup>2</sup>.

(fakt notoryjny)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Sąd oddalił wnioski strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z przesłuchania strony pozwanej, albowiem dowód ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a okoliczności, które miały być wykazane dowodem z przesłuchania prezesa zarządu strony pozwanej wynikają z kalkulacji podwyżki. Ustalając stan faktyczny Sąd pominął dowody faktur VAT, albowiem dokumenty te nie zawierały informacji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a nadto strona pozwana nie udowodniła, że dokumenty te wskazują koszty utrzymania lokalu powódki.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwa nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 8a ust. 5 pkt 2 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dalej zwanej ustawą, 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 się 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 powódów przedstawienia kalkulacji oraz to, że strona pozwana w odpowiedzi na wezwanie przedstawiła kalkulację w ustawowym terminie. Poza sporem pozostawała również wysokość kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej ponoszone przez stronę pozwaną do kwoty 4,76 zł za 1 m<sup>2</sup>, obejmującej podatek od nieruchomości w kwocie 0,92 zł za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie oraz kwotę 3,84 zł z tytułu zaliczki miesięcznej na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, która to wysokość opłat wynika nadto z zawiadomienia o wymiarze opłat. Nie budziło też wątpliwości, że sporna podwyżka spowodowała w skali roku przekroczenie 3 % wartości odtworzeniowej lokalu

powódki. Nadto, strona pozwana dopełniła wszelkich wymogów formalnych dotyczących wypowiedzenia wysokości czynszu. Wypowiedzenie miało formę pisemną, a termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosił 3 miesiące.

Spór między stronami sprowadzał się do oceny zasadności podwyżki czynszu. Powódka zakwestionowała m.in. opłaty ujęte w kalkulacji, a w szczególności wskazała, że nie stanowią wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania wydatki na prowadzenie księgowości przez spółkę prawa handlowego, obsługę prawną spółki, wydatki na rzecz administratora lokali. Ponadto zakwestionowała wskazaną przez stronę pozwaną podstawę ustalenia wysokości oczekiwanego zwrotu kapitału, a także wysokość godziwego zysku, zarzucając, iż pozwana spółka nie udowodniła wysokości tych pozycji.

Zgodnie z art. 8a 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.

Odnosząc się do dokonanej kalkulacji podwyżki czynszu, wskazać należy, że bezsporne są tylko dwie pozycje kalkulacji, tj. opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w kwocie 3,84 zł oraz podatek od nieruchomości w wysokości 0,92 zł.

Strona pozwana nie udowodniła natomiast wysokości poszczególnych kosztów ponoszonych przez właściciela w postaci obsługi prawnej, obsługi księgowej i wydatków na administrowanie nieruchomością. 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, a w zakresie zysku nadto co do jego godziwości.

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.

Przepis 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. Jednakże przedstawionych przez stronę pozwaną wydatków ponoszonych na usługi księgowe oraz obsługę prawną nie sposób powiązać z wydatkami na utrzymanie lokalu powódki. 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 księgowe za miesiąc wrzesień 2012 r. i fakturę VAT za obsługę prawną za maj i czerwiec 2013 r., z których nie wynika dokładnie, jaki jest przedmiot zawartych umów oraz na jaki okres te umowy zostały zawarte, czy są to stałe miesięczne wydatki. Nadto, strona pozwana jako spółka prawa handlowego ma obowiązki podatkowe i korzysta z pomocy biura rachunkowego do swoich rozliczeń finansowych. Tym samym, brak jest podstaw do uznania, że przedstawiona faktura za usługi księgowe dotyczy istotnie tylko lokali przy ul. (...), a nie całej obsługi księgowej spółki. Tym bardziej, nie sposób tego ocenić, gdyż zakres usług księgowych nie wynika z dołączonej faktury, nie została również przedstawiona umowa. Niezasadne byłoby obciążanie powódki kosztami, 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 powódki.

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 również ujęte w umowie zawartej między stronami. Sądowi z urzędu jest wiadomym, że spółka prowadziła procesy nie tylko z lokatorami lokali przy ul. (...), ale m.in. z Gminą W. o odszkodowania za niedostarczenie w terminie lokalu socjalnego. 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 lokalu powódki.

Strona pozwana nie wykazała również kosztów zarządzania administrowania lokalami przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) we W. w kwocie 0,80 zł za 1 m<sup>2</sup>. Nie przedstawiła ona dowodu, z którego wynikałby zakres umowy o administrowanie, ani wysokość ponoszonych z tego tytułu kosztów na lokal powódki. Za taki dowód nie można uznać dołączonej do akt sprawy faktury VAT (k. 29). Nadto nie sposób ustalić przez kogo oryginał został wystawiony, gdyż nie figuruje na niej żaden podpis. Brak jest również dowodu na to, że strona pozwana faktycznie takie koszty z tytułu administrowania ponosi. Faktura jest jedynie dokumentem księgowym, a nie dowodem na to, że strona faktycznie poniosła określone koszty.

Odnosząc się do pozycji dotyczącej zwrotu kapitału, to Sąd podzielił stanowisko powódki, uznając, że postawę wyliczenia wydatków z tego tytułu powinna stanowić kwota zainwestowanego kapitału, a nie kwota stanowiąca wartość odtworzeniową lokalu, ustalona zgodnie z obwieszczeniem Wojewody (...) z dnia 24 września 2012 r. w sprawie ogłaszania wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. 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 przeciętnych 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”. 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. Z tytułu zwrotu kapitału strona pozwana do czynszu może zatem doliczyć tylko kwotę 2,5 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.

Powódka na rozprawie zarzuciła, że pozwana spółka przy ustalaniu wysokości godziwego zysku nie udowodniła także 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. 13,22 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.

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 pozwaną 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 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 podzielił stanowisko strony pozwanej, 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 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 wynosi 2,11% netto (2,60% brutto) po pierwszym roku życia obligacji. Rentowność wynajmu mieszkań na dzień wypowiedzenia umowy najmu kształtowała się na poziomie wyższym od oprocentowania obligacji skarbowych i we wrześniu 2013 r. wynosiła dla mieszkań we W. 4,00% netto, brutto zaś na poziomie 4,50%.

Powyższe oznacza, że rentowność wynajmu jest o około dwa punkty procentowe wyższa od rentowności obligacji (fakty notoryjne - dane za:

[http://www.finance.egospodarka.pl/art/galeria \(...\),Mieszkanie-lokata-obligacje-rentownosc-IX-2013,5,63,1.html](http://www.finance.egospodarka.pl/art/galeria (...),Mieszkanie-lokata-obligacje-rentownosc-IX-2013,5,63,1.html);

[http://nieruchomosci.pb.pl\(...\), \(...\),zyski-z-wynajmu-duzo-wyzsze-niz-na-lokatach-i-obligacjach](http://nieruchomosci.pb.pl(...), (...),zyski-z-wynajmu-duzo-wyzsze-niz-na-lokatach-i-obligacjach); [http://www.bankier.pl/wiadomosc/Zyski-z-wynajmu-duzo-wyzsze-niz-na-lokatach-i-obligacjach- \(...\).html](http://www.bankier.pl/wiadomosc/Zyski-z-wynajmu-duzo-wyzsze-niz-na-lokatach-i-obligacjach- (...).html);

[http://porady.domiporta.pl/poradnik/1, \(...\), \(...\),Inwestycja\\_pod\\_wynajem\\_wciaz\\_atrakcyjna.html](http://porady.domiporta.pl/poradnik/1, (...), (...),Inwestycja_pod_wynajem_wciaz_atrakcyjna.html);

[http://www.ekonomia.rp.pl\(...\).html?print=tak&p=0](http://www.ekonomia.rp.pl(...).html?print=tak&p=0)).

W związku ze spadającą inflacją żadna z lokat na rynku nie dawała również zysku na poziomie zbliżonym do 8%. W pierwszej połowie września 2013 r. średnie oprocentowanie lokat o dwuletnim okresie zapadalności wynosiło 2,7% ([http://serwisy.gazetaprawna.pl/finance-osobiste \(...\),otwieranie-dlugich-lokat-nie-zawsze-sie-oplaci-choc-sa-atrakcyjnie-oprocentowane.html](http://serwisy.gazetaprawna.pl/finance-osobiste (...),otwieranie-dlugich-lokat-nie-zawsze-sie-oplaci-choc-sa-atrakcyjnie-oprocentowane.html)). Średnia rentowność rocznej lokaty bankowej netto wynosiła natomiast 2,01%, a brutto 2,48%, przy tym najwyższe oprocentowanie tych lokat mieści się w przedziale 3,00-3,70%. Analiza tych danych oraz danych odnoszących się do rentowności inwestycji, jaką jest wynajem mieszkań z okresu, kiedy doszło do wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, prowadzi do wniosku, że średnia rentowność najmu ponad dwukrotnie przekracza średnie oprocentowanie lokat bankowych (za - [http://porady.domiporta.pl/poradnik/1, \(...\), \(...\),Inwestycja\\_pod\\_wynajem\\_wciaz\\_atrakcyjna.html](http://porady.domiporta.pl/poradnik/1, (...), (...),Inwestycja_pod_wynajem_wciaz_atrakcyjna.html)).

Sąd dokonując oceny godziwego zysku wskazanego przez stronę pozwaną odniósł się zatem do wskazywanego przez tę stronę kryterium, uznając że strona pozwana obiektywnie mogła zakładać zysk o 2% wyższy od poziomu oprocentowania 10 letnich obligacji skarbowych i około dwa razy wyższy od średniego oprocentowania lokat, tj. w przedziale ok. 5-6% w skali roku. 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. Wskazana wyżej średnia rentowność opiera się choćby na założeniu 10,5 miesięcznego okresu wynajmu mieszkania. Tymczasem, powodka wynajmuje przedmiotowy lokal bez przerwy od kilkudziesięciu lat, co powinno przełożyć się na wyższą rentowność zajmowanego przez nią lokalu. 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. Nadto, wskazać należy, że właściciel nieruchomości lokalowej, oddając ją w najem, ma prawo do

pobierania czynszu na poziomie rynkowym. Właściciel, ustalając wysokość czynszu, nie musi mieć przy tym baczenia na status majątkowy najemcy. Ma on zatem prawo, bez względu na sytuację majątkową najemcy, ustalić wysokość czynszu na poziomie przeciętnej wysokości czynszu kształtującej się na rynku w stosunku do lokali o porównywalnym standardzie i parametrach. Przy ocenie zysku jako "godziwego" należy brać bowiem pod uwagę realia ekonomiczne rynku. Nie musi nastąpić w tym wypadku idealne odwzorowanie wartości czynszów rynkowych, lecz konieczne jest zachowanie związku z tymi wielkościami, które są rzeczywiście dostępne dla właściciela na zasadzie uczciwej konkurencji (tak K. Wyrwińska, Komentarz do art. 8(a) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266), [w:] Wyrwińska K., Komentarz do przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 06.249.1833), w zakresie zmian do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 05.31.266). LEX/el 2007). Innymi słowy, właściciel, wynajmując lokal mieszkalny, ma prawo do tego, aby uzyskiwać z niego taki czynsz i zysk, jaki osiągają wynajmujący we W. lokale o podobnym standardzie i parametrach (por. F. Zoll, Najem lokali mieszkalnych, Zakamycze 1997 r., s. 182).

W ocenie Sądu, powyższe uzasadnia przyjęcie zysku na poziomie 6% zainwestowanego kapitału – 10 zł za m<sup>2</sup>, która to kwota 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 w przypadku lokalu wynajmowanego przez powódkę do kwoty 17,26 zł za m<sup>2</sup> (3,84 zł + 0,92 zł + 2,50 zł + 10 zł), a czynsz ten jest niemal dwukrotnie niższy od średniego czynszu wolnorynkowego (30,65 zł za 1 m<sup>2</sup>), Sąd oddalił powództwo w całości.

Orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu nastąpiło na podstawie art. art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca (w niniejszej sprawie – powódka) obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony; przy czym koszty te określa art. 98 § 2 i 3 k.p.c.

W niniejszej sprawie koszty te wyniosły w sumie 197 zł i objęły kwotę 180 zł z tytułu ustanowienia przez stronę pozwaną pełnomocnika, co wynika z § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, oraz opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, które to Sąd zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej.

Z tych motywów Sąd orzekł jak w wyroku.

Z/

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki;
3. kal. 14 dni.