

Sygnatura akt II Ca 672/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła
Sędziowie:	SO Katarzyna Oleksiak SR del. Anna Kruszewska (sprawozdawca)

Protokolant: protokolant sądowy Joanna Hanek

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2016r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. D. (1)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda i strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 10 lutego 2016r., sygnatura akt I C 174/14/P

1. oddała obie apelacje;
2. koszty postępowania odwoławczego pomiędzy stronami wzajemnie znosi;
3. przyznaje od Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie na rzecz adwokata Ł. Z. kwotę 442,80 (czterysta czterdzieści dwa złote osiemdziesiąt groszy) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu odwoławczym.

SSR Anna Kruszewska SSO Grzegorz Buła SSO Katarzyna Oleksiak

Sygnatura akt: II Ca 672/16

## UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 7 czerwca 2016 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 lutego 2016 wydanym w sprawie z powództwa K. D. (1) przeciwko (...) Spółka z o.o. w K. o ustalenie podwyżki stawki czynszu, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie ustalił, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul (...) zajmowanego przez powoda K. D. (1) dokonana pismem pozwanego (...) Spółka z o.o. w K. z dnia 09.12.2013 r. jest zasadna do kwoty 773,94 zł miesięcznie (pkt. 1); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt. 2) przyznał od Skarbu Państwa - kasy Sądu Rejonowego dla Krakowa Podgórze w Krakowie na rzecz adw. Ł. Z. kwotę 221,40 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu (pkt. 3); zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 897,30 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu (pkt. 4); nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 136,36 zł tytułem części brakujących kosztów sądowych (pkt. 5)

### ***Orzeczenie to zapadło w następującym stanie faktycznym:***

K. D. (1) od 1988 r. zamieszkiwał w lokalu mieszkalnym nr(...) położonym w K. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu zawartej z Z. G. i J. Z. – współwłaścicielami tej nieruchomości.

W dniu 16.11.2004 r. (...) sp. z o.o. w K. nabyła od następców prawnych Z. G. i J. Z. własność lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

Pozwem z dnia 31.08.2005 r. skierowanym do Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie (...) sp. z o.o. w K. domagała się orzeczenia eksmisji K. D. (1) z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w K.. Powództwo to zostało oddalone wyrokiem tegoż Sądu z dnia 3 kwietnia 2006 r. (I C 1478/05/S). Od tego wyroku (...) sp. z o.o. wywiodła apelację, którą jednak następnie cofnęła, wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, wobec zawarcia ugody pozasądowej z K. D. (1), wobec czego tamtejszy Sąd Rejonowy umorzył postępowanie apelacyjne.

Zgodnie z ugodą zawartą między stronami dnia 27 września 2006 r. K. D. (1) zobowiązał się do przeniesienia się do mieszkania położonego przy ul. (...), położonego w K., które również stanowiło własność (...) sp. z o.o. w K.. W umowie tej strony zawarły klauzulę wedle której: „obie strony porozumienia uznają ciągłość najmu mieszkania przy ul. (...) w K., a wynikające z § 1 niniejszego porozumienia oraz wiążące się z tym analogicznie warunki zamieszkiwania – prawa i obowiązki, ulegają jedynie korektom powodowanym różnicą powierzchni użytkowej obu mieszkań jak również różnicą w wyposażeniu i stanie technicznym tych mieszkań, które to różnice określa § 3.

Pismem z dnia 18 stycznia 2007 r. (...) sp. z o.o. w K. wypowiedziała K. D. (1) umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w K., w związku z koniecznością dokonania rozbiórki tego budynku. Wyrokiem z dnia 9 października 2007 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie nakazał K. D. (1), aby opróżnił z rzeczy i opuścił lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w K., w związku z koniecznością rozbiórki tego budynku oraz ustalił, że przysługuje mu uprawnienie do lokalu zamiennego, którego obowiązek zapewnienia spoczywał na(...) sp. z o.o. w K.. Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2008 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił apelację K. D. (1) od orzeczenia Sądu I instancji.

W związku z tym orzeczeniem strony zawarły 23 września 2009 r. umowę najmu na czas nieokreślony lokalu położonego w K. przy ul. (...). Pismem z dnia 9 grudnia 2013 r. pozwana dokonana wypowiedzenia wysokości czynszu najmu ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2013 r., ustalając wysokość czynszu na 825 zł miesięcznie.

Wartość rynkowa lokalu przy ul. (...) wynosi 200.166,00 zł. Rynkowa wartość czynszu za ten lokal wynosi 995,00 zł. Wysokość opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez pozwanego dla tego mieszkania wynosi 193,46 zł miesięcznie, w tym 82,50 zł – koszty administrowania, 7,01 zł – koszty ubezpieczenia, 70,95 zł – koszty utrzymania czystości, 18,56 zł – koszt obowiązkowych przeglądów, 2,06 zł – koszt mediów wspólnych, 12,38 zł – koszt pozostałych opłat związanych z eksploatacją, w tym drobnych napraw, opłat bankowych i pocztowych.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na zalegających w aktach postępowania dowodach, których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

W celach ustalenia wartości rynkowej lokalu przy ul. (...), jak również rynkowej wartości czynszu Sąd oparł się na wydanej w sprawie opinii biegłego.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że główne żądanie pozwu - w przedmiocie ustalenia, że dokonana podwyżka jest nieważna z uwagi na jej niezgodność z art. 10 ust. 4 ustawy z dnia ustawy o ochronie praw lokatorów nie zasługiwało na uwzględnienie, bowiem przepis ten dotyczy wyłącznie sytuacji, w której opróżnienie lokalu zamieszkiwanego przez lokatora dokonywane jest w związku z koniecznością dokonania remontu trwającego nie dłużej niż rok. Z kolei w przedmiotowej sprawie, pozwana wypowiedziała powodowi umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w związku z koniecznością dokonania rozbiórki tego budynku, a więc z innej przyczyny niż określona w art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. W przypadku zaistnienia konieczności rozbiórki budynku ustawodawca przewiduje inne rozwiązanie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Dokonując zatem badania czy podwyżka zastosowana przez właściciela lokalu jest uzasadniona należało zdaniem Sądu Rejonowego w pierwszej kolejności ustalić czy podwyżka ta mieści się w granicach wskazanych w art. 8a ust. 4, tj. czy w wyniku podwyżki wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Jak ustalił Sąd Rejonowy wartość odtworzeniowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wynosiła w okresie dokonanego wypowiedzenia dla miasta K. – 4447,00 zł. To zaś oznaczało, że wartość odtworzeniowa przedmiotowego lokalu po podzieleniu tej kwoty przez 12 (miesiące w roku) wynosiła 458,59 zł. Zatem skoro podwyżka czynszu do kwoty 825 zł miesięcznie przekraczała 3% wartości odtworzeniowej lokalu jej dopuszczalność należało ocenić z punktu widzenia art. 8a ust. 4-4b ustawy o ochronie praw lokatorów. W tym zaś celu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy, który dokonał oceny na podstawie stosownych wyliczeń i ujął je w sprawozdaniu z wykonanych czynności.

W lokalu stanowiącym przedmiot najmu wysokość wydatków związanych z utrzymaniem lokalu wynosi miesięcznie 193,46 zł, zwrot kapitału miesięcznie – 250,21 zł (tj. 200.166,00 zł x 1,5% : 12 miesięcy) oraz godziwy zysk, który według pozwanej wynosił 381,33 zł (co jest różnicą między nową stawką czynszu, a innymi niż godziwy zysk składnikami czynszu). Jednakże w ocenie Sądu pojęcia godziwego zysku nie powinno się ustalać w oderwaniu do zysku jaki możliwy jest do uzyskania na podstawie alternatywnych inwestycji. Należy pamiętać, że czynsz najmu obejmuje także zwrot kapitału obliczony na 66 lat (tj. po 1,5% rocznie), czyli na okres, który z pewnością jest krótszy od średniego czasu istnienia nieruchomości. Nieruchomości bowiem, o ile utrzymane są w należyтым stanie technicznym i nie mamy do czynienia z chwilowymi wahaniami rynkowymi, nie tracą na wartości. Oznacza to, że pojęcie godziwego zysku może być odnoszone do zysków uzyskiwanych na lokatach bankowych, która to wysokość wynosiła, wedle wariantu II opinii biegłego – 1,98%. Wysokość godziwego zysku obliczona według tego wskaźnika wynosi zatem 330,27 zł i taką też kwotę Sąd uznał za słuszną. Ostatecznie zatem Sąd przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia obliczenia biegłego przyjął, iż łączna wysokość dopuszczalnego czynszu najmu powinna stanowić sumę trzech wartości: 193,46 zł, 250,21 zł i 330,27 zł, co stanowi łącznie 773,94 zł i do tej sumy Sąd podwyżkę uznał za usprawiedliwioną. W pozostałym zakresie powództwo oddalając. O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżyła go w części, to jest w zakresie pkt. II w zw. z pkt I, pkt IV i V i zarzuciła:

1. naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. art. 162 k.p.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie przy zwróceniu przez stronę sądowni uwagi na uchybienia proceduralne w postaci pominięcia pytań na okoliczność relacji oprocentowania bonów skarbowych do stopy inflacji, czy bony skarbowe są najbezpieczniejszym instrumentem inwestowania kapitału oraz czy ryzyko w inwestowaniu winno wpływać na planowaną stopę zwrotu, co skutkowało brakiem ustaleń Sądu w tym zakresie, a w efekcie nieprawidłowym doborem przez Sąd metody ustalenia czynszu uzasadnionego;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę mocy dowodowej opinii pisemnej, uzupełniającej oraz ustnej biegłego, polegającą na przyjęciu, że czynsz w oparciu o zyskowność bonów skarbowych jest czynszem

uzasadnionym, przy jednoczesnym pominięciu ustaleń, czy czynsz pomiędzy czynszem w oparciu o rentowność bonów skarbowych a czynszem wg stawki rynkowej jest uzasadniony,

3. naruszenie art. 8a ust. 4a i 4b ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 359 § 1-3 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie, wynikające z błędnej wykładni, polegającej w szczególności na:

a) dokonaniu wykładni, że ustalenie godziwego zysku wg czynszu wolnorynkowego nie jest uzasadnione, albowiem ustawodawca nie posługuje się takim sformułowaniem,

b) nieprawidłowym przyjęciu, że dla ustalenia godziwego zysku należy brać pod uwagę fakt, że po okresie zwrotu kapitału obliczonym na 66 lat właścicielowi pozostaje budynek, którego wartość powinna wpływać na obniżenie godziwego zysku;

c) nieprawidłowym przyjęciu, że czynsz wg zyskowności bonów skarbowych jest czynszem wystarczającym w sytuacji, gdy nie ujmuje on nakładów na nieruchomości w postaci remontów i napraw utrzymujących budynek w stanie niepogorszonym, jak malowanie elewacji, klatek schodowych i innych części wspólnych, napraw dachu czy rynien, napraw stolarki drzwiowej i okiennej, infrastruktury w częściach wspólnych, naprawy lub wymiany pieca gazowego c.o. i c.w.u., które to nie są nakładami powodującymi ulepszenie rzeczy, lecz nakładami niwelującymi bieżące używanie rzeczy, w tym gwarantującymi czynsz w oparciu o stan budynku i lokali, w jakim znajdują się obecnie, gdyż zaniechanie takich kosztów, spowoduje, że za ok. 20 lat budynek nie mógłby być źródłem zysków wskutek uszkodzeń dachu, czy zniszczenia pieca gazowego, których czas eksploatacji oblicza się na ok. 10 lat, jak i nie ujmuje ryzyka związanego z inwestowaniem w nieruchomości,

d) pominięcie przy wykładni norm w zakresie zysku godziwego art. 359 § 1-3 k.c., statuującego ustawowe oprocentowanie za kapitał, które wynosi wysokość stopy referencyjnej NBP powiększonej o 3,5%, czyli innymi słowy oprocentowanie bonów skarbowych zwiększone o 3,5%, tj. obecnie 5% rocznie, w sytuacji gdy Sąd przyjął, że wystarczająca dla ustalenia zysku godziwego jest wyłącznie stopa referencyjna, co w wyniku wykładni celowościowej i funkcjonalnej nie zasługuje na aprobatę.

Mając powyższe zarzuty na względzie apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że podwyżka czynszu do kwoty 825 złotych miesięcznie jest uzasadniona, oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Apelację od powyższego wyroku wniósł także powód zaskarżył go w całości i zarzucił:

1. naruszenie art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, polegające na:

a) przyjęciu, iż w niniejszej sprawie nie ma zastosowania regulacja dotycząca zakazu podwyższania czynszu pomimo, iż lokal przy ul. (...) jest lokalem zamiennym, który został przyznany powodowi z uwagi na konieczność opróżnienia lokalu uprzednio zajmowanego,

b) zawężającej interpretacji przepisu prowadzącej do naruszenia wykładni celowościowej, a to wobec faktu, iż Sąd I instancji nie przyznał ochrony przewidzianej w art. 10 ust. 4 w/w ustawy w postaci zakazu podwyższania czynszu lokatorowi w przypadku przeniesienia do lokalu zamiennego na skutek rozbiórki lokalu uprzednio zajmowanego, pomimo, iż z literalnego brzmienia przepisu niniejsze ograniczenie nie wynika,

2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieprawidłowym określeniu powierzchni lokalu przy ul. (...) i przyjęciu większego metrażu, niż powierzchnia faktyczna, pomimo zgłaszanych w toku postępowania zastrzeżeń, co miało istotny wpływ na określenie wartości rynkowej czynszu lokalu mieszkalnego, a w konsekwencji ustalenia zawyżonej wartości dopuszczalnej jego podwyżki.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez stwierdzenie nieważności podwyżki czynszu najmu spornego lokalu, **ewentualnie o** zmianę zaskarżonego wyroku poprzez

ustalenie, że podwyżka czynszu najmu spornego lokalu jest niezasadna, **ewentualnie o** uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy, a także w każdym przypadku o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

W odpowiedzi na apelację powoda, strona pozwana wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zawartego w apelacji powoda zarzutu naruszenia art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego, wskazać należy, iż w tym zakresie wątpliwości apelującego sprowadzają się w istocie do kwestii wzajemnego stosunku i interpretacji przepisów art. 10 ust. 4, art. 11 ust. 2 pkt 4 i art. 11 ust. 9 u.o.p.l.

W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku powoda, w razie skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu z przyczyn wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. nie może mieć już zastosowania norma art. 10 ust. 4 zdanie drugie u.o.p.l. – skoro stanowi ona, że właściciel ma obowiązek udostępnić lokatorowi naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego. Koniecznym jest rozróżnienie sytuacji gdy wynajmowany lokal lub budynek w którym się ten lokal znajduje wymaga koniecznych napraw obciążających właściciela (art. 6a ust. 3 pkt 2 i 3 u.o.p.l.) a naprawy te są tego rodzaju, że nie da się ich przeprowadzić w obecności lokatorów (art. 10 ust. 4 zdanie pierwsze u.o.p.l.) od sytuacji gdy lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.). W pierwszej z wymienionych sytuacji nie dochodzi do ustania stosunku najmu – lokator ma obowiązek opróżnić lokal jedynie tymczasowo (aby umożliwić przeprowadzenie koniecznych napraw) i to na czas nie dłuższy niż rok. W tym czasie lokator mieszka w lokalu zamiennym, który obowiązany jest mu dostarczyć właściciel, zaś po zakończeniu napraw właściciel ma obowiązek udostępnić lokatorowi naprawiony lokal w ramach cały czas istniejącego stosunku prawnego (art. 10 ust. 4 u.o.p.l.). Natomiast w drugiej sytuacji poprzez wypowiedzenie na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. dotychczasowy stosunek najmu ustaje definitywnie a lokatorowi przysługuje jedynie prawo do lokalu zamiennego i żądania pokrycia kosztów przeprowadzki (art. 11 ust. 9 u.o.p.l.). Użyte w art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. sformułowanie „z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4” oznacza, że wypowiedzenie najmu lokalu wymagającego opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku jest niedopuszczalne, gdy zachodzi sytuacja opisana w przepisie art. 10 ust. 4 u.o.p.l. A zatem nie można wypowiedzieć najmu wówczas, gdy dla przeprowadzenia remontu wystarczającym jest aby lokator czasowo opróżnił lokal, ponieważ zakres i rodzaj napraw jest taki, że dla ich wykonania wystarczy okres jednego roku. Zbędne jest badanie w niniejszym postępowaniu czy zamierzony przez stronę powodową remont budynku przy ul. (...) obejmował tylko naprawy, które można było przeprowadzić w ciągu roku (art. 10 ust. 4 u.o.p.l.) czy też wymagał prac o znacznie większym zakresie (art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.). Kwestię tę bowiem rozstrzygnął jednoznacznie tutejszy Sąd w wyroku z dnia 27 czerwca 2008 roku, sygnatura akt II Ca 761/08, oddalając apelację od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 9 października 2007 roku, sygnatura akt I C 333/07/P, w którym to Sąd nakazał pozwanemu K. D. (2), aby opróżnił z rzeczy i opuścił lokal mieszkalny położony przy ul. (...), wyraźnie powołując w uzasadnieniu art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l. jako przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie stosunku najmu. Wyrok z 27 czerwca 2008 roku jest prawomocny i przez to wiążący nie tylko dla stron i sądu, który go wydał, ale także dla innych sądów w tym również dla sądu orzekającego w niniejszej sprawie (art. 365 § 1 k.p.c.). Sąd orzekający w niniejszej sprawie jest zatem związany sentencją wyroku (w której – jak już wyżej wskazano – wyraźnie powołano art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.) a także wskazanymi w jego uzasadnieniu ustaleniami mającymi wpływ na końcowe rozstrzygnięcie, w szczególności ustaleniami prejudycjalnymi. Powyższe przesądza zaś o tym, iż nie może budzić wątpliwości, że stosunek najmu lokalu przy ul. (...) wygasł, a strony zawarły nową umowę, której przedmiotem był najem lokalu położonego przy ul. (...). W tym zaś przypadku, jak to zostało już zasygnalizowane nie ma mowy o zastosowaniu art. 10 ust. 4 zd. 2 powoływanej ustawy, zaś warunki wypowiedzenia dotychczasowego najmu regulowane są w art. 8a u.o.p.l. W ocenie Sądu Okręgowego taki kierunek

interpretacji przepisów nie jest zawężający, lub też wykraczający poza ramy celowościowe. Wykładnia przepisów ustawy powinna być bowiem ścisła, a jej rezultat nie powinien wykraczać poza rzeczywistą treść i cel zawartych w niej unormowań. Tym samym skoro z relacji przepisów art. 10 ust. 4, art. 11 ust. 2 pkt 4 i art. 11 ust. 9 u.o.p.l. nie wynika, by w przypadku w przypadku koniecznością przeprowadzenia rozbiórki budynku właściciel obowiązany był dostarczyć lokatorowi lokal zamienny, to też przepisy te właśnie tak należy interpretować. Należy również zauważyć, iż czynsz w lokalu, w którym powód obecnie zamieszkuje, jak również w lokalu, który mógłby być wyremontowany i powód mógłby do niego powrócić analogicznie mógłby być podwyższany na zasadach przewidzianych w ustawie.

Fakt, iż strona pozwana zawarła z powodem umowę, w której treści mowa jest o lokalu zamiennym miało jedynie znaczenie w chwili, w której dokonywane było wypowiedzenie dotychczasowej umowy najmu i eksmisja z tego lokalu, bowiem w tym przypadku wynajmujący obowiązany był do dostarczenia innego lokalu, w którym warunki i stawka czynszu nie mogła być mniej korzystne. Tylko więc w takim zakresie pojęcie „lokalu zamiennego” miało znaczenie dla stron złączonych rzeczonym stosunkiem prawnym.

Jeśli zaś chodzi o drugi z podniesionych przez powoda zarzutów, a więc błędów w ustaleniach faktycznych skutkujących nieprawidłowym określeniem powierzchni lokalu przy ul. (...), co doprowadziło do ustalenia zawyżonej wartości dopuszczalnej jego podwyżki, to zdaniem Sądu odwoławczego i on nie mógł się ostać. Przeprowadzona bowiem przez Sąd analiza akt postępowania doprowadziła w istocie do ustalenia, że to sam powód, już w pozwie wskazał, iż: „powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) znajdującego się w budynku przy ul (...) w K. wynosi 41,25 m<sup>2</sup> (na w/w umowie najmu powierzchnia została określona jako 38,7 m<sup>2</sup>, jednakże na skutek późniejszych pomiarów oszacowano, iż powierzchnia ta wynosi 41,25m<sup>2</sup>).” Co więcej mimo zgłaszanych przez powoda zarzutów do sporządzonej przez biegłego na potrzeby przedmiotowego sporu opinii, nie podniósł on uchybień dotyczących przyjętych przez opiniującego metrażu lokalu (41.25 m<sup>2</sup>). Nie jest również tak jak próbuje się to wskazać w apelacji, a więc że powód już w piśmie z dnia 1 grudnia 2014 roku kwestionował powierzchnię rzeczonoego lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego można bowiem użytej w powyższym piśmie wzmianki „wnoszę (...) o przedłożenie przez stronę powodową odpisu z księgi wieczystej lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) – na okoliczność faktycznej powierzchni przedmiotowego lokalu” interpretować jako skuteczny zarzut dotyczący przeprowadzonych ustaleń. Tym samym, skoro powód nie zwrócił Sądowi w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżeń co do uchybień w zakresie postępowania dowodowego o powierzchni lokalu mając świadomość ich nieprawidłowości, to też powoływanie się na te okoliczności dopiero w postępowaniu apelacyjnym uznać należało za spóźnione i jako takie, nie mogące odnieść żadnego skutku.

Przechodząc do analizy apelacji wniesionej przez stronę powodową wskazać w pierwszym rzędzie należy, iż strona ta kwestionuje rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego przede wszystkim z tego względu, iż Sąd ten oparł swoje orzeczenie na wadliwie sporządzonej przez biegłego opinii, a w zasadzie na dokonaniu błędnego zdaniem apelującego wyboru alternatywnej metody przeliczeniowej zaproponowanej przez biegłego. W tym miejscu godzi się jednak wskazać, iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd zasady swobodnej oceny dowodów wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - wając ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok SN z dnia 10.06.1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655). Mając na uwadze, że w sprawie kluczowe znaczenie miały dowody z opinii biegłego pamiętać też należało, że opinia biegłego podlega ocenie jak każdy środek dowodowy. Opinia biegłego podlega więc, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji jak dowód na stwierdzenie faktów, na podstawie

kryterium prawdy i fałszu. Nie są miarodajne dla oceny tego dowodu niekonkurencyjne z nim oceny stron co do faktów będących przedmiotem opinii (wyrok SA w Katowicach z 12 czerwca 2015 r., I ACa 2010/15). Co też istotne przy tej ocenie, specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej (wyrok SA w Szczecinie z 30.04.2015 r., III AUa 672/14). Sąd II instancji, bazując na zasadach wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., nie może odmówić Sądowi I instancji, jako bezpośrednio dowody przeprowadzającemu, prawa dokonania wyboru pomiędzy dowodami, jeżeli treści z nich płynące są różne, a rola sądu odwoławczego sprowadza się do kontroli prawidłowości dokonanego wyboru, przy czym, mieć musi ten Sąd na uwadze, jak w przypadku też innych dowodów, że wybór dokonany przez Sąd Rejonowy winien się ostać, choćby w równym stopniu, z materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne, jeżeli tylko sąd wyprowadził z niego wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, przy czym nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c. nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd II instancji odmiennego stanowiska.

W niniejszej sprawie strona pozwana ustalając wysokość czynszu wzięła pod uwagę należności w postaci kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości i godziwy zysk, zaś istota sporu koncentrowała się na gruncie wysokości godziwego zysku jako składowej nowej stawki czynszowej wskazanej w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu. W związku z tym tylko „godziwy zysk” musiał stać się przedmiotem zainteresowania sądu. Wymaga zatem przypomnienia, iż ustawa nie definiuje pojęcia godziwego zysku ani nie zawiera w tym względzie żadnych wytycznych interpretacyjnych, pozostawiając ocenę, czy określony zysk jest godziwy, uznaniu sądu rozstrzygającemu konkretną sprawę. Ustalenie obiektywnych i jednolitych kryteriów oceny, kiedy czynsz spełnia stawiany przez ustawę wymóg „godziwości” nie jest sprawą prostą. Nie ulega wątpliwości, że takie sytuacje powinny być rozstrzygane kazuistycznie w świetle okoliczności zaistniałych w konkretnej sprawie, przy uwzględnieniu realiów ekonomicznych rynku, przy czym nie musi tutaj nastąpić idealne odwzorowanie wartości czynszów rynkowych, chociaż konieczne jest zachowanie związku z tymi wielkościami, które są rzeczywiście dostępne dla właściciela na zasadzie uczciwej konkurencji (Karolina Wyrwińska, Komentarz do zmiany art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadzonej przez Dz.U. z 2006r., Nr 249, poz. 1833; Lex), tak, aby uzyskany zysk był godziwy, a więc „odpowiedni, właściwy, słuszny, dozwolony, rzetelny, uczciwy” („Słownik Języka Polskiego” Wydawnictwo Naukowe PWN, wyd. 1998 r.). Godziwy zysk z prawa własności jest elementem niezbędnym dla zapewnienia rzeczywistej ochrony praw płynących z własności, jednak Konstytucja RP w art. 76 nakazuje władzom publicznym chronić najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Interesy ekonomiczne najemców lokali mieszkalnych, którzy są zainteresowani jak najniższą wysokością czynszów, popadają w kolizję z interesami właścicieli nieruchomości, zainteresowanych ustaleniem możliwie najwyższej wysokości czynszów najmu. Treść art. 76 Konstytucji RP w powiązaniu z fundamentalną zasadą, że podstawą ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej jest społeczna gospodarka rynkowa, nakazuje przyjąć, że kolizję pomiędzy interesami właściciela nieruchomości, a interesami najemcy lokalu w tej nieruchomości, rozstrzygać należy zgodnie z uniwersalnie działającym w sferze gospodarczej mechanizmem rynkowym, czyli jako wypadkową podaży dobra materialnego jakim jest lokal i popytu na to dobro. Ingerencja władz publicznych w kwestie wysokości czynszu najmu w celu ochrony lokatorów ma zmierzać do ochrony prawidłowości działania mechanizmu rynkowego, gdyż władze publiczne mają obowiązek chronić lokatorów „przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi”. Działania właściciela nieruchomości, zmierzających do maksymalizacji wysokości pożytków, nie można zatem oceniać jako „niegodziwych” tak długo, jak długo maksymalizacja zysku następuje w ramach prawidłowo działającego mechanizmu rynkowego. W praktyce można się też zetknąć z różnymi sposobami ustalania wysokości godziwego zysku, czy to poprzez odwoływanie się do wysokości zysku z inwestycji w nieruchomości, czy z lokat bankowych. (uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 14 grudnia 2010 roku, sygn. akt II Ca 1491/10), czy też – co oczywiste – czynszu wolnorynkowego, który może być kryterium pomocniczym przy ustalaniu wysokości godziwego zysku. Godziwy zysk powinien być odnoszony 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 na danym rynku lokalnym (Roman

Dziczek w „Ochrona praw lokatorów, dodatki mieszkaniowe. Komentarz, wzory pozwów” Warszawa 2012 r. wydanie 5, wydawnictwo LexisNexis).

W ocenie Sądu Okręgowego jakkolwiek nie ulega wątpliwości, iż strona powodowa inwestując w zakup lokali pod wynajem mogła liczyć na wyższy zysk niż dają oprocentowane lokaty bankowe, których wykupienie nie niesie za sobą ryzyka utraty zainwestowanych środków. W przypadku wynajmu mieszkań to ryzyko występuje i jest dość duże, gdyż dochodowość tego typu inwestycji zależy od wielu czynników – m.in. wielkości wynajmowanego mieszkania, jego stanu technicznego, wypłacalności najemców, wielkości zainwestowanych środków, koniunktury na rynku wynajmowania mieszkań, długości trwania stosunku najmu, okresów, w których mieszkanie nie jest wynajmowane oraz od wysokości czynszu i obciążeń finansowych m.in. podatku ryczałtowego od przychodów z wynajmu, może się wiązać również z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z nakładami na ulepszenie bądź przywrócenie lokali do stanu używalności. Sąd stoi na stanowisku, że zysk, który wynajmujący powinien osiągnąć z tytułu wynajmu lokali powinien przekraczać zysk z zakupu oprocentowanych lokat 12 – miesięcznych z uwagi na wspomniane ryzyko. Uznał jednak, że przyjęta przez stronę pozwaną wysokość nowo naliczonego zysku nie mieści się w granicach godziwego zysku, albowiem odnosząc tę wielkość do aktualnej sytuacji rynkowej należy stwierdzić, że obecnie żadne oprocentowanie lokat na rynku, ani też inwestycja odpowiadająca ryzyku, z jakim wiąże się wynajem mieszkań, nie pozwala zakładać osiągnięcia zysku w takiej wysokości. W momencie dokonywania przez stronę pozwaną wypowiedzenia wysokości czynszu najmu rentowność 12 miesięcznych lokat wynosiła niecałe 2%. W związku ze spadającą inflacją żadna z lokat na rynku nie dawała również zysku na poziomie wyższym. Dlatego też Sąd dokonując oceny godziwego zysku wskazanego przez stronę pozwaną uznał, że strona ta obiektywnie mogła zakładać właśnie taki zysk i w tym zakresie wyzreczenie Sądu Rejonowego oparte na wyliczeniu dokonany przez powołanego w sprawie biegłego sądowego jest przekonujące i prawidłowe.

Z powyższych względów obie apelacje nie zasługują na uwzględnienie, dlatego też zostały one oddalone na podstawie art. 385 k.p.c.

Z uwagi na wynik sporu koszty postępowania przed sądem I instancji i w postępowaniu apelacyjnym na podstawie art. 100 k.p.c. podlegały wzajemnemu między stronami zniesieniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego, obejmujących koszty zastępstwa procesowego powodowi w tym postępowaniu, rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 k.p.c., przez zasądzenie ich od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie na rzecz adwokata Ł. Z. kwotę 442,80 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu odwoławczym, liczoną zgodnie z art. 8 pkt. 2 w zw. z § 1 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. 2015 poz. 1801).

SSR Anna Kruszewska SSO Grzegorz Buła SSO Katarzyna Oleksiak