

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Marcin Miczke

Sędziowie Sądu Okręgowego Małgorzata Radomska – Stęplewska

Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu 17 lipca 2020 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko J. B. i B. M.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z 5 listopada 2019 r. sygn. akt I C 1860/16

**1. oddala apelację,**

**2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych 450 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej,**

**3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu 369 zł brutto tytułem pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu odwoławczym.**

Małgorzata Radomska – Stęplewska Marcin Miczke Małgorzata Wiśniewska

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 27 lipca 2016 r. powód M. K. domagał się ustalenia, iż dokonane przez stronę pozwaną tj. J. B. i B. M. w dniu 25 maja 2016 roku wypowiedzenie czynszu najmu lokalu położonego w P. przy ul. (...) (obecnie (...)) jest niezasadne w całości, a ponadto zasądzenia od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

**Wyrokiem z dnia 5 listopada 2019 r. Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu: w punkcie 1. - ustalił, że podwyżka czynszu najmu za lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) (wcześniej (...)), dokonana na skutek wypowiedzenia przez pozwanych dotychczasowego czynszu najmu w piśmie z 25 maja 2016 r., jest zasadna w części tj. do kwoty 1.002,32 zł; w punkcie 2. - oddalił powództwo w pozostałym zakresie; a w punkcie 3. - kosztami procesu obciążył strony stosunkowo tj. powoda w 13%, a pozwanych w 87 %, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku, w tym w zakresie kosztów pełnomocnika z urzędu.**

**Podstawę orzeczenia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:**

Sąd Rejonowy ustalił, że M. K. zamieszkuje w lokalu numer (...) (wcześniej oznaczony numerem(...)) przy ul. (...) w P., który został mu przydzielony na mocy Decyzji o zezwoleniu na dokonanie zmiany i przydziału lokalu mieszkalnego z dnia 19 czerwca 1989 roku. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 67,27 m<sup>2</sup>. Lokal mieszkalny znajduje się na nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (kamienicą) opisaną w KW numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy P.. W dniu 13 maja 2015 roku nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości przy ul. (...), nabył ją pierwotnie J. B., po czym w dniu 21 maja 2015 roku zbył połowę udziałów na rzecz B. M..

Od 1 lipca 2012 roku czynsz miesięczny za lokal nr (...), wynajmowany przez M. K. wynosił 850 zł. Pismem z dnia 25 maja 2016 roku wynajmujący J. B. wypowiedział M. K. wysokość czynszu za najmowany lokal nr (...), ustalając, iż od 1 września 2016 roku wynosić będzie 30 zł za 1m<sup>2</sup>, a w konsekwencji za lokal o powierzchni 67,27 m<sup>2</sup> czynsz wyniesie 2.018,10 zł. Podwyżkę uzasadniono poziomem dokonanych inwestycji, które wymagają zbilansowania z obowiązującymi stawkami czynszów. Wynajmujący zwrócił w piśmie uwagę na znaczące podwyższenie standardu otoczenia budynku, części wspólnych oraz samych mieszkań, a także wskazał iż wkrótce nastąpi przyłączenie budynku do miejskiej infrastruktury technicznej zapewniającej dostawę ciepłej wody oraz ogrzewania. Wypowiedzenie wysokości czynszu dotarło do M. K. w dniu 30 maja 2016 roku. Pismem z dnia 2 czerwca 2016 roku, które dotarło do adresata w dniu 15 czerwca 2016 roku, M. K. zakwestionował podwyżkę czynszu, domagając się od wynajmującego przedstawienia na piśmie przyczyny i kalkulacji podwyżki czynszu. Korespondencją z dnia 27 czerwca 2016 roku wynajmujący ustosunkował się do pisma najemcy, wskazując iż w wyniku przeprowadzonych dotychczas inwestycji w znaczący sposób został podniesiony standard techniczny mieszkań oraz całego budynku i otoczenia (bramy, podwórka). Przedstawił również kalkulację wysokości czynszu najmu, wskazując iż wydatki związane z utrzymaniem lokalu wynoszą 2,10 zł/m<sup>2</sup>, zwrot kapitału w wysokości 1,5% w skali roku – 3,09 zł/m<sup>2</sup>, godziwy zysk zaś 25 zł/m<sup>2</sup>. Co w konsekwencji daje stawkę czynszu 30, 19 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, którą zaokrąglono do 30 zł/m<sup>2</sup>.

Remont kamienicy rozpoczął się w lipcu 2015 roku i zakończył w sierpniu 2016 roku. Obejmował remont elewacji i klatek schodowych (renowacja tynków, powłok malarskich, sztukaterii, oświetlenia, wymiana bram wejściowych, drzwi do piwnicy, stolarki okiennej) wymianę instalacji elektrycznej na klatkach schodowych, adaptację poddasza na lokale mieszkalne, remont dachu, wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach we frontowej części budynku, remont podwórka i nasadzenie roślin ozdobnych, zagospodarowanie wiaty na odpady, wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych, doprowadzenie instalacji ciepłokamienicy do budynku i do lokali. Właściciele ponieśli nakłady na zakup nieruchomości w kwocie 2.268.808, 85 zł, na co złożyły się nakłady poniesione na cenę sprzedaży nieruchomości 2.150.000 zł, podatek od czynności cywilnoprawnych i opłaty w kwocie 43.808,85 zł oraz pośrednictwo i doradztwo na kwotę 75.000 zł. Nakłady poniesione przez właścicieli na trwałe ulepszenie zwiększające wartość użytkową nieruchomości wyniosły 795.980,75 zł, w tym ujęto nakłady wykazane w zestawieniu faktur zakupu, oznaczone w odniesieniu do budynku na kwotę 330.303,06 zł oraz wykazane w zestawieniu faktur zakupu, nieoznaczone w odniesieniu do budynku na kwotę 465.677,70 zł, które jednak zostały poniesione w związku z remontem budynku, w którym znajduje się lokal powoda, o czym świadczy treść dokumentów przedłożonych przez pozwanych oraz zakres przeprowadzonego remontu budynku. Łącznie wydatki poniesione na zakup nieruchomości oraz przeprowadzone prace remontowe wyniosły 3.064.789,61 zł.

Miesięczny koszt utrzymania lokalu ustalono na kwotę 2,22 zł/m<sup>2</sup>. Na co złożyły się wydatki w stosunku rocznym: na podatek od nieruchomości w kwocie 4.249 zł, koszty konserwacji w kwocie 1.750 zł, koszty utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości w kwocie 3.484,50 zł, koszty zarządzania nieruchomością w kwocie 19.263,15 zł, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni - 14.423,88 zł (26,88 zł+14.400 zł). Godziwy zysk ustalono na poziomie 10,41 zł/m<sup>2</sup>. Uwzględniono przy tym, cenę zakupu nieruchomości - 1 m<sup>2</sup> lokalu kosztował 1.342,69 zł, jednocześnie na 1 m<sup>2</sup> przypadało 471,06 zł tytułem wydatków na remonty i modernizacje i średnią stopę kapitalizacji na poziomie 6,89 zł. Zwrot kapitału ustalono na poziomie

2,27 zł miesięcznie, biorąc pod uwagę inwestycję gdzie jednocześnie nastąpił zakup nieruchomości przez właściciela oraz znaczne wydatki związane z trwałym ulepszeniem nieruchomości zwiększające jej wartość użytkową. Biorąc pod uwagę ceny i stan nieruchomości w dacie wypowiedzenia przez pozwanego czynszu ustalono stawkę czynszu najmu lokalu przy ul. (...) na 14,90 zł /1 m<sup>2</sup>. Mając na uwadze, iż powierzchnia użytkowa lokalu wynosiła 67,27 m<sup>2</sup>, przy stawce 14,90 zł/1 m<sup>2</sup>, w momencie wypowiedzenia czynszu najmu, czynsz maksymalnie mógłby zostać podwyższony do kwoty 1.002,32 zł. W pozostałym zakresie podwyżka czynszu najmu dokonana pismem z 25 maja 2016 r. okazała się niezasadna.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów prywatnych, opinii biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości i gospodarki mieszkaniowej A. S. a ponadto zeznań świadków B. K. i K. K. (1) oraz stron.

Powód kwestionował dowód w postaci wydruku zestawienia kosztów zakupu, jednak po przedłożeniu faktur wraz z pismem z dnia 12 września 2017 roku, nie było podstaw do dalszego podważania wartości dowodowej tych wydruków. Z załączonego zbioru faktur powód w sposób ścisły zakwestionował jedynie fakturę za toaletę przenośną, nie czyniąc konkretnych zarzutów do wydatków znajdujących odzwierciedlenie w pozostałych fakturach. Ogólnie powód zakwestionował faktury nieoznaczone adresem (...), jednak jak wynika z wiarygodnej opinii biegłego, wydatki takie (w dokumentach wprost nieoznaczonych nazwą innej inwestycji) uzasadnione były wielkością i charakterem remontu. Autentyczność i prawdziwość pozostałych dokumentów (i ich kserokopii) nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw aby je kwestionować z urzędu.

Opinia sporządzona przez biegłą z zakresu wyceny nieruchomości i gospodarki mieszkaniowej okazała się przydatna i konieczna dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd uznał, iż biegła w swojej pisemnej opinii (w tym także uzupełniającej opinii biegłej), jak również uzupełniającej ustnej opinii złożonej na rozprawie w dniu 22 października 2019 roku, wyczerpująco odpowiedziała na pytania Sądu, w ramach określonej tezy dowodowej, jak również szczegółowo odniosła się do zarzutów stron. Biegła wyjaśniła, jaką metodologię przyjęła przy ustalaniu kosztów poniesionych przez pozwanych i jakie faktury wyeliminowała z podstawy faktycznej swojej opinii. Ponadto wskazała, że w przypadku nieruchomości przy ul. (...) w P., trzeba było wziąć pod uwagę szczególną sytuację obejmującą zakup nieruchomości, jak i dalszą modernizację, co wiąże się ze znacznie większymi kosztami, niż w przypadku jedynie zakupu czy samego remontu nieruchomości. Biegła podkreśliła przy tym, iż bezpodstawne są zarzuty powoda odnośnie istotności faktury za serwis toalety, a to z uwagi na to, iż faktura ta nie była przez biegłą brana pod uwagę w wyliczeniach, z uwagi na późniejszy okres fakturowania wydatku. Podobnie biegła ustosunkowała się do kwestionowanego przez pozwanego braku uwzględnienia kosztów funduszu remontowego. Biegła wskazała, że fundusz remontowy nie istniał w okresie, jakiego tyczy się opinia, albowiem do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej (która powstała dopiero z początkiem września 2016 roku) wydatki te były ponoszone bezpośrednio i powinny być rozliczane rocznie, stosownie do poniesionych kosztów. Co do braku konsekwencji w opiniowaniu przez biegłą, w dalszej części swojego wyводу rozwiązała ona wątpliwości odnośnie wyceny rynkowego czynszu dla lokalu w dwóch odmiennych wariantach, wynikających z odmiennego stanu lokalu, w tym stanu z daty wypowiedzenia stawki czynszu najmu. Biegła wskazała, że na podstawie dostępnych stawek czynszu, przy uwzględnieniu standardu lokali ustalona została stawka adekwatna do stanu lokalu w dacie wypowiedzenia czynszu – a więc lokalu, mieszczącego się w budynku, w którym trwał remont (pkt 9.1 opinii). W nawiązaniu do pkt 9.2 opinii, biegła wyjaśniła, że odnosi się to do lokalu w stanie na datę sporządzania wizji, po wyremontowaniu kamienicy i przy lokalu pozostającym nadal w takim samym stanie, wyższe stawki są możliwe wówczas, gdy lokale są równolegle rewitalizowane i modernizowane do aktualnych standardów rynkowych. Sąd Rejonowy nie znalazł żadnych podstaw do podważania wartości dowodowej tak sporządzonej opinii biegłej i konieczności przeprowadzania dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innych biegłych.

Przystępując do rozważań nad ustalonym przez siebie stanem faktycznym Sąd Rejonowy przywołał treść przepisów art. 8a ust. 1, 4, 4a, 4b i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (u.o.p.l.). Pomiędzy stronami nie było sporu, że podwyżka czynszu ustanowiona pismem z dnia 25 października 2016 roku przekroczyła wskazany w art. 8 a ust. 4 u.o.p.l. pułap 3% wartości odtworzeniowej lokalu, w konsekwencji podwyżka ta podlega szczególnej kontroli sądowej, przewidzianej w art. 8 a ust. 5 u.o.p.l.

Sama podwyżka była formalnie ważna, albowiem wypowiedzenie wysokości czynszu zostało dokonane na piśmie, a wynajmujący w terminie 14 dni od otrzymania pisma lokatora ustosunkował się do niego, wskazując iż w wyniku przeprowadzonych dotychczas inwestycji w znaczący sposób został podniesiony standard techniczny mieszkań oraz całego budynku i otoczenia, przedstawiając jednocześnie kalkulację wysokości czynszu najmu.

Sąd Rejonowy przyjął - mając na uwadze w szczególności wyjaśnienia biegłego sądowego - że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z nietypową sytuacją, bowiem pierwszą czynnością generującą znaczące wydatki był zakup nieruchomości, a następnie pozwani ponosić musieli wydatki nie tyle na remont, a wręcz na modernizację kamienicy przy ul. (...), która obejmowała remont kamienicy z zewnątrz oraz części wspólnych budynku, bez remontu poszczególnych lokali. Koniecznym więc było jednoczesne uwzględnienie zakupu i modernizacji budynku. W grę wchodziła przy tym stawka zwrotu kapitału w maksymalnej wysokości 1,5% nakładów, albowiem stawka 10% dotyczy się nakładów poniesionych wyłącznie na trwałe ulepszenie samego lokalu, a nie polegającego na remoncie kamienicy z zewnątrz, rewitalizacji części wspólnych czy wymiany instalacji w całym budynku.

Po dokonaniu oceny przedłożonych przez stronę pozwaną dokumentów i faktur, dokonano klasyfikacji faktur pod względem opisanego ich adresem nieruchomości (...), uzasadnionych wielkością i rodzajem remontu przeprowadzonego w kamienicy faktur nie opisanych adresem ww. kamienicy, jak również dokumentów dotyczących się realizacji innych inwestycji, na co wskazywały opisy tych faktur. Spośród tego, na podstawie wiedzy i oceny biegłego, przeprowadzonych przez niego oględzin nieruchomości, a także analizy księgowego rejestru zakupów, podstawą ustalenia wysokości nakładów na kamienicę, w której zamieszkuje powód, nie mogły stać się tylko dokumenty oznaczone wprost jako nie dotyczące się tej nieruchomości, a oznaczone adresami innych inwestycji. Spod ustalania kosztów nakładów pominięte zostały również faktury nie dotyczące remontów np. faktury za media, odpady i opłaty eksploatacyjne. Zakres badania nakładów kończył się wraz z dokonaniem wypowiedzenia. W konsekwencji, jako podstawę dalszych ustaleń przyjęto, że nakłady poniesione przez właścicieli na zakup kamienicy oraz przeprowadzone prace remontowe wyniosły łącznie 3.064.789,61 zł. Zwrot kapitału ustalono w konsekwencji na poziomie 2,27 zł miesięcznie.

Wydatki związane z utrzymaniem lokalu mieszkalnego ustalono w oparciu o opinię biegłej, która wzięła pod uwagę dokumenty w postaci polisy ubezpieczeniowej oraz decyzji ustalającej wysokość podatku od nieruchomości, a także średnich kosztów utrzymania nieruchomości podobnych. Miesięczny koszt utrzymania lokalu ustalono na kwotę 2,22 zł/m<sup>2</sup>. Na co złożyły się wydatki w stosunku rocznym: na podatek od nieruchomości w kwocie 4.249 zł, koszty konserwacji w kwocie 1.750 zł, koszty utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości w kwocie 3.484,50 zł, koszty zarządzania nieruchomością w kwocie 19.263,15 zł, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni - 14.423,88 zł (26,88 zł + 14.400 zł).

Godziwy zysk został ustalony w oparciu o przeprowadzoną przez biegłą analizę transakcji kupna nieruchomości zabudowanych budynkami kamienic i ustalonego średniego czynszu najmu dla tych obiektów, przy uwzględnieniu średniej rocznej stopy kapitalizacji tego typu inwestycji. Biorąc pod uwagę zainwestowany kapitał godziwy zysk powinien kształtować się na poziomie 10,41 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Biegła odniosła przy tym tę wielkość do rynkowych stawek najmu, jako korelującą z ustaloną rynkową stawką czynszu najmu.

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosiła 67,27 m<sup>2</sup>, przyjmując iż w momencie wypowiedzenia czynszu najmu stawka czynszu mogła maksymalnie kształtować się na poziomie 14,90 zł/1 m<sup>2</sup> (wydatki 2,22 zł + zwrot kapitału 2,27 zł + godziwy zysk 10,41 zł), czynsz maksymalnie mógłby zostać podwyższony do kwoty 1.002,32 zł. W konsekwencji Sąd ustalił, że podwyżka czynszu najmu za lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) (wcześniej (...)) dokonana na skutek wypowiedzenia przez pozwanych dotychczasowego czynszu najmu w piśmie z 25 maja 2016 roku jest zasadna w części tj. do kwoty 1.002,32 zł.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i obciążył strony stosunkowo, stosownie do odpowiedzialności za wynik procesu i tak obciążył powoda kosztami w 13%, pozwanych zaś w 87%, pozostawiając szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku, w tym w zakresie kosztów pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla powoda (pkt 3 wyroku). Powód wygrał sprawę w 87 % tj. co do różnicy

pomiędzy stawką czynszu podniesioną na skutek wypowiedzenia pismem z 25 maja 2016 r., a maksymalną stawką czynszu uzasadnioną w okolicznościach sprawy [2.018,10 zł – 850 zł = 1.168,10 zł; 1.168,10 zł – (1.002,32 zł – 850 zł) = 1.015,78 zł].

***Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt 1 i 3 i zarzucając mu:***

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy poprzez naruszenie:

a. art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez newszechstronne i niepełne rozważenie dowodów, przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i naruszenie zasad logiki, co skarżący upatrywał w błędnym uznaniu za wiarygodne faktur, które nie były oznaczone adresem (...),

b. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie opinii biegłego za fachową i kompetentną mimo, iż w opinii biegłego zachodzą wyraźne sprzeczności oraz narusza zasady logiki, co skarżący upatrywał w odwołaniu się przez biegłą do faktur, które nie były oznaczone adresem (...), uwzględnienia w zestawieniu nakładów faktury za serwis toalety przenośnej, jak również naruszenia przez biegłą przy dokonywanych wyliczeniach przesłanek wynikających z art. 8a ust. 4b pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (u.o.p.l.), a ponadto wyliczeniu stawki czynszu najmu w kwocie wyższej niż rynkowa,

c. art. 224 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie dostatecznie przez Sąd I instancji okoliczności mających zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy tj. kwoty podwyżki czynszu, wysokości wydatków i zwrotu kapitału.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

a. art. 8a ust. 4a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (u.o.p.l.) i uznanie, że podwyżka czynszu najmu jest zasadna do kwoty 1.002,32 zł mimo braku przesłanek do uznania podwyżki w takiej wysokości.

b. art. 8a ust. 4b pkt 1 u.o.p.l. tj. błędne przyjęcie, że na wykładnię pojęcia „zwrot kapitału” można uznać zarówno 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu jak i 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową, skoro przepis wprost wskazuje, iż można uznać zarówno 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową, a ponadto że nakłady poczynione na budynek, są w istocie nakładami poniesionymi na lokal, mimo iż pozwani nie ulepszyli lokalu powoda,

c. art. 6 k.c. poprzez błędną wykładnię tj. błędne uznanie, iż pozwani udowodnili zasadność podwyżki do kwoty 1.002,32 zł, wysokość poniesionych nakładów oraz wydatków;

3. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, iż podwyżka czynszu najmu jest zasadna do kwoty 1.002,32 zł a wysokość nakładów na budynek wynosi 795.980,76 zł.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych solidarnie zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

W ***odpowiedzi na apelację*** pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz zwrot kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie była zasadna.

Sąd Okręgowy uznał, że dokonane w postępowaniu przed Sądem I instancji ustalenia faktyczne były prawidłowe i na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął je jako własne, w związku z czym stały się one podstawą orzekania w zakresie oceny zasadności żądania pozwu. Na aprobatę zasługiwała również ocena prawna rozstrzygnięcia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów apelacji kwestionujących prawidłowość przeprowadzonego postępowania w aspekcie gromadzenia materiału dowodowego należy stwierdzić, że nie są one zasadne. Nie był trafny zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 224 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla sprawy. Nie można zarzucić Sądowi Rejonowemu, że nie przeprowadził wnioskowanych przez strony dowodów, czy też nie wyjaśnił pewnych okoliczności faktycznych z urzędu, skoro w okolicznościach sprawy zasięgnął opinii biegłego sądowego i na tej podstawie przyjął określone w tej opinii stawki czynszu najmu. Natomiast sprzeczność wniosków wypływających z zebranego materiału dowodowego ze stanowiskiem procesowym powoda nie stanowi o uchybieniu Sądu.

Dalej, nie były trafne zarzuty kwestionujące przeprowadzoną ocenę dowodów, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., jak również art. 6 k.c. Uprawnione jest łączne rozpoznanie tych zarzutów, gdyż pozostają one ze sobą w ścisłym związku.

Przypomnieć należy, że – jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie – prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Sąd wyższej instancji, dokonując – w ramach zarzutów apelacyjnych – kontroli w zakresie oceny dowodów przeprowadzonej przez sąd niższej instancji, co do zasady nie ustala prawdziwości faktów, lecz sprawdza, czy granice swobodnej oceny nie zostały przekroczone. Własna, odmienna interpretacja zdarzeń przez powoda nie stanowi o naruszeniu przez Sąd I instancji zasady swobodnej oceny dowodów. Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmiennie. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 maja 2013 r., VI ACa 1466/12, opubl. LEX nr 1342419, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 czerwca 2006 r., I ACa 1407/05, LEX nr 278415). Powód nie wykazał, aby dokonana przez Sąd Rejonowy ocena przeprowadzonych dowodów, w tym zwłaszcza dokumentów prywatnych oraz opinii biegłej naruszała te zasady.

W pierwszej kolejności wypada zaznaczyć że sporna faktura za toaletę przenośną z 8.12.2016 r. na kwotę 150 zł nie była w ogóle przedmiotem analizy Sądu Rejonowego z uwagi na okres zafakturowania tego kosztu przypadający po dacie wypowiedzenia, tj. po 25 maja 2016 r. Powyższa faktura nie była również podstawą wyliczeń biegłej a wyjaśnienia w tym zakresie były już udzielone powodowi w postępowaniu rozpoznawczym (m in. w opinii uzupełniającej biegłej złożonej 26.07.2019 r. k. 741).

Odnosnie pozostałych faktur i rachunków na kwotę 465.677,70 zł Sąd Rejonowy słusznie przyjął, iż dotyczyły adresu (...), albowiem na takie przeznaczenie wskazywał wielkość i charakter przeprowadzonego przez pozwanych remontu. Nie było bowiem sporne, że pozwani dokonali całościowej renowacji budynku, w tym m in. elewacji i klatek schodowych, wymiany instalacji elektrycznej, pionów wodno-kanalizacyjnych, doprowadzenia instalacji ciepłotałmiejskiego, remontu dachu, wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach we frontowej części budynku oraz remontu podwórka. Godzi się zauważyć, że pośród przedstawionych przez pozwanych dokumentów na kwotę 330.303,06 zł zawierających oznaczenie adresu (...) nie znajdowały się m in. żadne faktury i rachunki dokumentujące zakup materiałów budowlanych związanych z remontem dachu czy też elewacji - a niespornym było, że pozwani wykonali tego rodzaju prace. Podobnie, w puli rachunków oznaczonych adresem (...) brak faktur dokumentujących usługi remontu sztukaterii na elewacji, mimo że bezspornie pozwani dokonali jej odnowienia (por. też k. 74). Sąd Rejonowy doszedł zatem do słusznego i zgodnego z logiką wniosku, że przedstawione przez pozwanych faktury i rachunki

na kwotę 330.303,06 zł oznaczone adresem (...) w istocie nie obejmowały wszystkich poniesionych przez nich wydatków i wobec tego należało dać wiarę pozwanym, że także faktury i rachunki na kwotę 465.677,70 zł dotyczyły spornej nieruchomości, mimo iż nie zawierały oznaczenia adresu (...). Tego rodzaju konkluzja korespondowała także z wnioskami wynikającymi z opinii biegłej, która mając na uwadze opisany wyżej, szeroki zakres wykonanych na nieruchomości prac budowlano-remontowych, jak również ceny tych prac i materiałów budowlanych oraz kosztowe zestawienie dokumentów księgowych, uznała, że nie było podstaw do tego, aby zakwestionować faktury na kwotę 465.677,70 zł, mimo iż nie zawierały oznaczenia adresu (...) (opinia k. 689, opinia uzupełniająca k. 741). Co więcej - doświadczenie życiowe wskazuje, że w branży budowlanej sprzedawcy towarów i usług nie zawsze w treści faktury wskazują dokładny opis przedmiotu transakcji. Skoro zatem pozwani przedstawili faktury i rachunki, które harmonizowały z zakresem wykonanych prac, to mając dodatkowo na uwadze opinię biegłej, należało uznać je za wiarygodny materiał dowodowy.

Dalej, apelujący nie wykazał, iż w opinii biegłej sądowej A. S. zachodzą sprzeczności czy też opinia ta pozbawiona jest logiki. Zarzuty odnośnie przyjętej w opinii wysokości nakładów na ulepszenie budynku w kwocie 465.677,70 zł na podstawie faktur nieoznaczonych adresem (...) apelujący formułował już na etapie postępowania rozpoznawczego przed Sądem I instancji i już wówczas biegła ustosunkowała się do nich wskazując, iż dokonała selekcji faktur przedłożonych przez pozwanych w oparciu o swoją wiedzę oraz mając na uwadze wyniki wizji nieruchomości i na tej podstawie uznała, że nie było podstaw do tego, aby zakwestionować faktury na kwotę 465.677,70 zł, mimo iż nie zawierały oznaczenia adresu (...). O sprzeczności opinii nie stanowi także różnica pomiędzy określonym w treści opinii rynkowym czynszem najmu w wysokości 990 zł a czynszem najmu wynikającym z wyliczeń przyjętych przez Sąd Rejonowy w oparciu o stawkę wskazaną przez biegłego w wysokości 1.002,32 zł. Podkreślić trzeba, że biegła dokonała wyliczenia stawki czynszu najmu dwiema różnymi metodami - metodą rynkową na kwotę 14,78 zł/m<sup>2</sup> (str. 22 opinii pkt. 9.1.) i tu czynsz wyniósł 997 zł miesięcznie, jak również na podstawie formuły przewidzianej przez ustawodawcę w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego na kwotę 14.90 zł/m<sup>2</sup> (str. 23 opinii pkt. 10.4.) i tę ostatnią stawkę zobowiązany był przyjąć Sąd Rejonowy, co przy wielkości wynajmowanego mieszkania dało wynik 1.002,32 zł miesięcznie. Skoro zatem uzyskane obiema ww. metodami wyniki korelują ze sobą, to jest to okoliczność potwierdzająca prawidłowe wyliczenie przez biegłą elementów cząstkowych wchodzących w skład formuły ustawowej. W pozostałym zakresie zarzuty apelującego sprowadzały się do negowania wniosków opinii, co bez wskazania na wadliwość w rozumowaniu Sądu I instancji stanowi li tylko polemikę z sędziowską oceną dowodów i nie może stanowić skutecznej podstawy zarzutu z art. 233 § 1 k.p.c.

W związku z tym, że apelujący nie wykazał, aby Sąd Rejonowy naruszył reguły oceny dowodów, nie mogły odnieść zamierzonego skutku podnoszone zarzuty błędu w ustaleniach faktycznych. Przyjęte przez Sąd Rejonowy ustalenia co do wysokości nakładów w kwocie 795.980,76 zł wynikają bowiem wprost z treści opinii biegłej, ocenionej jako spójna, logiczna i wiarygodna. Sprzeczność ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w tej sytuacji nie może mieć miejsca.

Przechodząc do podnoszonych naruszeń prawa materialnego, w ustalonym stanie faktycznym nie mógł okazać się skuteczny zarzut naruszenia art. 8a ust. 4a ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 poz. 611 ze zm.). Zgodnie z powyższym przepisem, 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 wyjątków określonych w ust. 4c i 4d, podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b. Z kolei stosownie do tego ostatniego przepisu 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. Podkreślić trzeba, że czynsz ustalony przez Sąd w niniejszym postępowaniu obliczany jest na podstawie wzoru wskazanego w ustawie i powinien uwzględniać konkretne parametry, do których zalicza się wydatki

związane z utrzymaniem lokalu, zwrot kapitału zainwestowanego w nieruchomość oraz godziwy zysk. Powyższa formuła ma wyważyć z jednej strony interesy właścicieli nieruchomości, którzy kredytują nierzadko wielomilionowe nakłady na ich remont, nie mogąc ich sobie zrekompensować w pożytkach z nieruchomości a z drugiej strony interesy lokatorów, na których nie powinno się przerzucać tej wielkości kosztów w sposób niekontrolowany. Tym samym czynsz maksymalny regulowany ustawą może odbiegać od wartości rynkowej czynszu, która bazuje na podejściu porównawczym, jakkolwiek różnice te nie powinny być znaczne. W niniejszej sprawie stawka czynszu wyliczonego przez biegłą na podstawie formuły ustawowej wyniosła 14,90 zł/m<sup>2</sup>, a stawka czynszu rynkowego obliczona metodą porównawczą 14,78 zł/m<sup>2</sup>, co jest dodatkowym argumentem przemawiającym za przyjęciem wyliczeń biegłej za prawidłowe.

Finalnie niezasadny był zarzut naruszenia art. 8a ust. 4b pkt 1) ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2020 poz. 611 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię.

Należy zwrócić uwagę, że celem podwyżki jest zapewnienie właścicielowi uzyskanie przychodów na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk (art. 8a ust. 4a ustawy). Podwyżka zapewniająca uzyskanie celu, o którym jest mowa w art. 8a ust. 4a ustawy musi być dokonana w granicach wynikających z ust. 4b art. 8a. Powyższy przepis w zakresie zwrotu kapitału odwołuje się do nakładów „poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu” **lub** nakładów „poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową”. Jak wynika zatem z jego literalnego brzmienia ustawodawca użył w nim spójnika koniunkcji łącznej (lub), co oznacza, że dopuszcza również taką sytuację, w której nakłady uwzględniane w kalkulacji czynszu obejmują zarówno nakłady na zakup nieruchomości jak i jej dalszą modernizację (tak również: M. Olczyk [w:] Najem lokalu mieszkalnego, LexisNexis 2008, cz. I. rozdz. I. pkt 1 Klauzule dotyczące podwyższenia czynszu). Gdyby ustawodawca chciał ograniczyć wysokość zwrotu kapitału jedynie do jednego z ww. wariantów znalazłoby to odzwierciedlenie w zapisach ustawy poprzez użycie spójnika koniunkcji rozłącznej (albo). Tego rodzaju wykładnia znajduje również uzasadnienie w wykładni funkcjonalnej, jako że inwestycja polegająca na zakupie nieruchomości oraz przeprowadzeniu jej remontu wiąże się niewątpliwie ze znacznie większymi kosztami po stronie właściciela, a celem ustawodawcy przy kształtowaniu treści powyższych przepisów było uwzględnienie interesów właścicieli i umożliwienie im pobierania odpowiednich pożytków z przedmiotu własności oraz uzyskiwanie zysku.

Zaznaczenia wymaga również, że uwzględnienie w obliczeniu zwrotu kapitału nakładów poniesionych na modernizację budynku jako takiego, m in. remontu elewacji, dachu, klatek schodowych bądź instalacji jest w pełni zasadne w świetle art. 8a ust. 4b pkt 1 cyt. ustawy, albowiem ulepszenie elementów wspólnych wpływa pośrednio również na podniesienie standardu zajmowanego przez najemcę lokalu. Należy się zgodzić ze stanowiskiem, że skoro za konieczny element składowy czynszu należy zwrot w odpowiednim czasie kapitału wyłożonego przez właściciela, to uwzględnienie interesów właścicieli nakazuje przyjęcie, aby przesłankami podniesienia poziomu czynszu mogły być w szczególności, podwyższenie dotychczasowego standardu mieszkań i budynku jako całości. Wymienione nakłady mieszczą się ponadto w definicji kosztów utrzymania lokalu, o których mowa w art. 8a ust. 4a i art. 2 ust. 1 pkt 8a cyt. ustawy, a w związku z tym mogą uzasadniać podwyżkę. Zwrócić również należy uwagę, że lokal objęty niniejszą sprawą nie stanowi odrębnej własności, lecz jest częścią całej nieruchomości.

Reasumując, w warunkach niniejszej sprawy ustalona przez Sąd Rejonowy wysokość czynszu najmu spełniała wymogi art. 8a ust. 4a i 4b powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. W związku z powyższym Sąd Okręgowy oddalił apelację, o czym orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. jak w pkt 1. sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w pkt 2. sentencji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Powód przegrał apelację w całości, zatem zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy winien zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty postępowania apelacyjnego. Pozwani byli w tym postępowaniu reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, zatem ponieśli koszt



jego wynagrodzenia, które na podstawie obowiązujących przepisów przy wartości przedmiotu zaskarżenia 1.828 zł podlega zwrotowi w kwocie 450 zł - § 2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz. U. 2018 poz. 1800 ze zm.).

W pkt 3. sentencji Sąd Okręgowy orzekł o przyznaniu pełnomocnikowi powoda kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 369 zł brutto na podstawie § 8 pkt. 3 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1) i § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 68 ze zm.)

Małgorzata Radomska-Stęplewska Marcin Miczke Małgorzata Wiśniewska