

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 października 2020 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Lidia Mierzyńska

Protokolant: Magdalena Waligóra

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 04 września 2020 r. w P.

sprawy z powództwa

**A. B.,**

**E. W., W. W.**

przeciwko

**(...) Miejskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w P.,**

**(...) Miejskie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) Spółka Komandytowa z siedzibą w P.**

**E. P.**

o ustalenie

1. ustala, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P., dokonana przez pozwanych wobec powódki A. B. wypowiedzeniem z dnia 13 lipca 2018 r., jest niezasadna,

2. ustala, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P., dokonana przez pozwanych wobec powodów E. W. i W. W. wypowiedzeniami z dnia 09 lipca 2018 r. i 10 lipca 2018 r., jest niezasadna,

3. kosztami postępowania obciąża pozwanych w całości i na tej zasadzie:

a) zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki A. B. kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych),

b) zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów E. W. i W. W. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych),

c) nakazuje ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu kwotę 1.102 zł (jeden tysiąc sto dwa złote).

sędzia Lidia Mierzyńska

## UZASADNIENIE

**Pozwem złożonym dnia 31 sierpnia 2018 r. przeciwko pozwany (...)** Miejskie Sp. z o.o. S.K. z siedzibą w P., (...) Miejskie Sp. z o.o. (...) S.K. z siedzibą w P., **E. P.:**

**a) powódka A. B. wniosła o ustalenie, że podwyższenie czynszu za najem lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) do kwoty 1.999,65 zł miesięcznie, dokonane przez pozwanych oświadczeniem z dnia 13 lipca 2018 r., jest bezzasadne,**

b) powodowie E. W. i W. W. wnieśli o ustalenie, że podwyższenie czynszu za najem lokalu położonego w P. przy ul. (...) do kwoty 1.999,71 zł miesięcznie, dokonane przez pozwanych oświadczeniem z dnia 10 lipca 2018 r., jest bezzasadne.

Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że pozwani uzasadnili podwyżki czynszów najmu zwrotem kapitału oraz chęcią uzyskania godziwego zysku z wynajmu, kalkulując ten zysk na poziomie 14,71% rocznie (odnośnie lokalu najmowanego przez A. B.) oraz 15,12% rocznie (odnośnie lokalu najmowanego przez E. W. i W. W.). Powodowie zarzucili, że w/w zysk nie jest godziwy, lecz nadmierny i sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, wręcz lichwiarski. Nadto zwrócili uwagę na arbitralność i brak jednolitości w spodziewanym zysku, przyjętym przez pozwanych wobec poszczególnych lokali, wskazując, że pozwani w skierowanych do powodów pismach nie uzasadnili, dlaczego takie właśnie stopy zysku uznają za godziwe i do jakich realiów rynkowych odnoszą oprocentowanie w tej wysokości – dostępnej tylko w ramach lichwiarskich pożyczek, naruszających zasady uczciwego obrotu gospodarczego. Nadto powodowie podnieśli, że standard zajmowanych przez nich lokali jest niski, a pozwani w ogóle nie dokonali jakichkolwiek nakładów na te lokale.

W odpowiedzi na pozew z dnia 04 grudnia 2019 r. pozwani (...) Miejskie Sp. z o.o. S.K. z siedzibą w P., (...) Miejskie Sp. z o.o. (...) S.K. z siedzibą w P., E. P. wnieśli o oddalenie powództw oraz o zasądzenie od powodów kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, że płacone dotychczas przez powodów stawki czynszu są wyjątkowo niskie i rażąco odbiegają od stawek rynkowych. Nadto pozwani ponieśli znaczące nakłady na zakup nieruchomości przy ul. (...) w P.. Dlatego pozwani, określając stawkę najmu na poziomie 29-31 zł/m<sup>2</sup>, kierowali się wysokością stawek, które rzeczywiście występują na rynku, uwzględniając standard i powierzchnię zajmowanych przez powodów lokali oraz wyznaczając je na poziomie około 20-25% niższym aniżeli średnia stawka najmu jednego metra kwadratowego mieszkania w P.. Nadto pozwani powołali się na przygotowany przez (...) S.A. raport (...) mieszkaniowe. Analizy sektorowe”, z których ma wynikać, że „Średnia stawka wynajmu mieszkania w 2018 wynosiła wg badań NBP 53 zł za m kw. w W., ok. 40 zł za m kw. w pozostałych dużych aglomeracjach (o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys.) i 29 zł w pozostałych miastach wojewódzkich”. Przywołali nadto dane z serwisu (...).pl, wg których średnie ceny wynajmu mieszkań w P. w kwietniu 2018 r. dla mieszkań o powierzchni 60-90 m<sup>2</sup> wynosiły 2.419 zł. W ocenie pozwanych standard lokali zajmowanych przez powodów jest średni, nadto zwrócili uwagę, że po zakupie nieruchomości przy ul. (...) w P. podjęli prace mające na celu odnowienie i rewitalizację kamienicy. Podali również, że począwszy od stycznia 2019 r., w związku z wyodrębnieniem w kamienicy samodzielnych lokali, powstała Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w P. i w związku z tym pozwani ponoszą koszty zaliczek miesięcznych na poczet opłat z tytułu utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnej.

W piśmie z dnia 02 czerwca 2020 r. powodowie, ustosunkowując się do stanowiska pozwanych, wskazali, że oczekiwany przez pozwanych zysk na poziomie 14,71% - 15,12% rocznie znacznie przewyższa zysk z kapitału, który można uzyskać w uczciwym obrocie gospodarczym - rentowność z wynajmu lokali w P. w 2019 r. wynosiła 4,5% w skali roku, a rentowność z lokat terminowych to wielkość 1,5% w skali roku. W ocenie powodów w analizowanym układzie faktycznym pojęcie godziwego zysku powinno być odnoszone do zysków uzyskiwanych na lokatach bankowych (tj. 1,5% w skali roku). Rentowność inwestycji pozwanych – zakup nieruchomości

zabudowanej kamienicą zajęta przez tzw. „starych lokatorów” bowiem jest niewątpliwie mniejsza niż rentowność wynajmu lokali, w których uiszczany jest czynsz na poziomie rynkowym. Dlatego zdaniem powodów godziwy zysk to 2,68 zł/m<sup>2</sup>, co w przypadku powódki A. B. sprowadza się do kwoty 184,73 zł miesięcznie, a w przypadku powodów E. W. i W. W. - do kwoty 180,66 zł miesięcznie. Biorąc pod uwagę dotychczasowy czynsz najmu, płacony przez powodów, pozwani otrzymywali taką kwotę tytułem godziwego zysku.

W kwestii podnoszonej przez pozwanych nieadekwatnej wysokości płaconego przez powodów czynszu najmu w stosunku do realiów rynkowych, powodowie podkreślili, że przesłanka ta zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów nie może uzasadniać podwyżki czynszu najmu. Nadto wskazali, że w lokalach o standardzie, które zajmują, czynsz najmu w P. jest dużo niższy i wynosi około 13 zł/m<sup>2</sup>. Zarzucili nadto, że pozwani w przedstawionej kalkulacji podwyżki czynszu w ogóle nie odnieśli się do wysokości tego czynszu sprzed podwyżki. Zaprzeczyli nadto, by pozwani po zakupie nieruchomości poczynili nakłady mające na celu rewitalizację i odnowienie kamienicy.

Sąd ustalił, co następuje:

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 30 marca 2018 r pozwani (...) Miejskie Sp. z o.o. S.K. z siedzibą w P., (...) Miejskie Sp. z o.o. (...) S.K. z siedzibą w P., E. P. nabyli własność nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w P..

Nieruchomość zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym – kamienicą.

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej nr (...) – k. 169-207

Powódka A. B. jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P. na podstawie umowy najmu z dnia 01 października 2008 r. Lokal ma powierzchnię 68,93 m<sup>2</sup>.

Powódka uiszczala czynsz w wysokości 927,80 zł miesięcznie (tj. 13,46 zł/m<sup>2</sup>).

Pismem z dnia 13 lipca 2018 r. pozwani, za pośrednictwem reprezentującego ich pełnomocnika, złożyli powódce A. B. oświadczenie o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Pozwani poinformowali, że począwszy od listopada 2018 r. czynsz za lokal nr (...) przy ul. (...) w P. będzie wynosić 29,01 zł za m<sup>2</sup>, tj. 1.999,65 zł miesięcznie (68,93 m<sup>2</sup> x 29,01 zł/ m<sup>2</sup>).

Pismem z dnia 24 lipca 2018 r. powódka A. B. zażądała od pozwanych pisemnego uzasadnienia podwyżki czynszu.

W piśmie z dnia 30 lipca 2018 r. pozwani, uzasadniając podwyżkę czynszu, wskazali, że płacona przez powódkę stawka jest wyjątkowo niska i rażąco odbiega od stawek rynkowych. Na zakup nieruchomości przy ul. (...) w P. ponieśli wydatki w kwocie 3.780.000 zł, łączna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych w budynku to 1.769,76 m<sup>2</sup>. Zwrot 1,5% nakładów w skali roku w odniesieniu do całego budynku to kwota 56.700 zł, co w przeliczeniu na ogólną powierzchnię lokali mieszkalnych daje kwotę 32,20 zł/ m<sup>2</sup>, tj. 2,68 zł/ m<sup>2</sup> miesięcznie tytułem zwrotu nakładów. Z kolei stawka 26,33 zł/ m<sup>2</sup> miesięcznie zapewnia pozwanym godziwy zysk na poziomie 14,71% rocznie z wynajmu zajmowanego przez powódkę lokalu.

Po zsumowaniu stawki 2,68 zł/ m<sup>2</sup> (zwrot nakładów na zakup nieruchomości) i stawki 26,33 zł/ m<sup>2</sup> (godziwy zysk) do zapłaty pozostaje stawka 29.01 zł/ m<sup>2</sup>, czyli czynsz 1.999,65 zł miesięcznie.

*okoliczność bezsporne, a nadto dowód: pismo z dnia 13.07.2018 r. – k. 56, pismo z dnia 30.07.2018 r. – k. 58, umowa najmu z dnia 1.10.2008 r. – k. 59-63, pismo z dnia 2.10.2015 r. – k. 65,*

*Powodowie E. W. i W. W. są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P. na podstawie umowy najmu z dnia 25 listopada 2005 r. Lokal ma powierzchnię 67,24 m<sup>2</sup>.*

*Powodowie uiszczali czynsz najmu w wysokości 1.236,54 zł (18,39 zł/m<sup>2</sup>).*

*Pismami z dnia 09 lipca 2018 r. i 10 lipca 2018 r. pozwani, za pośrednictwem reprezentującego ich pełnomocnika, złożyli powodom E. W. i W. W. oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Pozwani poinformowali powodów, że począwszy od listopada 2018 r. czynsz za lokal nr (...) przy ul. (...) w P. będzie wynosić 29,74 zł za m<sup>2</sup>, tj. 1.999,71 zł miesięcznie (67,24 m<sup>2</sup> x 29,74 zł/m<sup>2</sup>).*

*Pismem z dnia 15 lipca 2018 r. powódka E. W. zażądała od pozwanych pisemnego uzasadnienia podwyżki czynszu.*

*W piśmie z dnia 27 lipca 2018 r. pozwani, uzasadniając podwyżkę czynszu, wskazali, że płacona przez powodów stawka jest wyjątkowo niska i rażąco odbiega od stawek rynkowych. Na zakup nieruchomości przy ul. (...) w P. ponieśli wydatki w kwocie 3.780.000 zł, łączna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych w budynku to 1.769,76 m<sup>2</sup>. Zwrot 1,5% nakładów w skali roku w odniesieniu do całego budynku to kwota 56.700 zł, co w przeliczeniu na ogólną powierzchnię lokali mieszkalnych daje kwotę 32,20 zł/m<sup>2</sup> rocznie, tj. 2,68 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, tytułem zwrotu nakładów. Z kolei stawka 27,06 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie zapewnia pozwanym godziwy zysk na poziomie 15,12 % rocznie z wynajmu zajmowanego przez powódkę lokalu.*

*Po zsumowaniu stawki 2,68 zł/m<sup>2</sup> (zwrot nakładów na zakup nieruchomości) i stawki 27,06 zł/m<sup>2</sup> (godziwy zysk) do zapłaty pozostaje stawka 29,74 zł/m<sup>2</sup>, czyli czynsz 1.999,71 zł miesięcznie.*

*okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa najmu z dnia 25.11.2005 r. – k. 25-27, informacja o wysokości czynszu z dnia 05.01.2018 r. – k. 28, pisma z dnia 09.07.2018 r. i 10.07.2018 r. – k. 29-30, pismo z dnia 27.07.2018 r. – k. 31-32*

*W styczniu 2019 r., w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali w budynku przy ul. (...) w P., powstała Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w P..*

*W toku procesu, po doręczeniu pozwanym odpisów pozwu, pozwani zbyli własność nieruchomości przy ul. (...) w P..*

**okoliczności bezsporne**

**Powyższy stan faktyczny** w istocie nie był między stronami sporny i został potwierdzony wskazanymi dowodami, które Sąd uznał za wiarygodne. Autentyczność dokumentów nie była bowiem kwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Postanowieniem z dnia 04 września 2020 r. Sąd oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z oględzin zajmowanych przez nich lokali. Sąd nie dysponuje bowiem wiedzą specjalną, by we własnym zakresie, wyłącznie na podstawie oględzin, dokonać oceny, czy w warunkach rynkowych na terenie P. standard tych lokali należy ocenić jako niski (zgodnie ze stanowiskiem powodów), czy jako średni (zgodnie ze stanowiskiem pozwanych).

Sąd oddalił również wnioski powodów o zobowiązanie pozwanych do złożenia umów sprzedaży lokali na terenie spornej nieruchomości oraz do wykazania poniesionych nakładów na rewitalizację budynku. Okoliczności te nie miały bowiem znaczenia dla wyniku postępowania, tym bardziej, że w uzasadnieniu podwyżki czynszu pozwani nie powoływali się na poniesione wydatki na odnowienie i rewitalizację budynku przy ul. (...) w P..

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 8a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) – zwanej dalej: ustawą, 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 (art. 8a ust. 2 ww. ustawy). Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (art. 8a ust. 3 ww. 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, określonych w ustawie, przypadkach.

W takiej sytuacji, 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 (art. 8a ust. 4b ww. ustawy).

Na gruncie rozpoznawanej sprawy okolicznością bezsporną pozostawał fakt, że dokonane przez pozwanych podwyżki czynszu przekraczały w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokali (por. obwieszczenie Wojewody (...) z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego koszt odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie (...)). Spór między stronami sprowadzał się do oceny zasadności tej podwyżki na gruncie powołanych wyżej przepisów.

***W pismach z dnia 27 lipca 2018 r. (k. 31 akt sprawy) oraz z dnia 30 lipca 2018 r. (k. 58 akt sprawy) pozwani, na pisemne żądanie powodów, przedstawili przyczynę podwyżek czynszu. Powołali się na dwie przesłanki owych podwyżek, tj. zwrot kapitału oraz godziwy zysk.***

***Odnosnie pierwszej z nich pozwani wskazali, że zakupili nieruchomość za cenę 3.780.000 zł, a łączna powierzchnia wszystkich lokali mieszkalnych w budynku to 1.759,76 m<sup>2</sup>. W związku z tym zwrot 1,5% nakładów w skali roku w odniesieniu do całego budynku to kwota 56.700 zł, co w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> lokalu daje wartość 32,20 zł rocznie, czyli 2,68 zł miesięcznie.***

***Powodowie nie kwestionowali podanych wyżej wartości. Zarzucali jednak, że pozwani uzyskiwali już tak skalkulowany zwrot kapitału w ramach czynszów najmu pobieranych od nich w dotychczasowej wysokości.***

***Odnosnie drugiej z wymienionych wyżej przesłanek podwyżki, tj. godziwego zysku, pozwani podali jedynie, że stawka 26,33 zł/m<sup>2</sup> (odnosnie lokalu najmowanego przez A. B.) oraz stawka 27,06 zł/m<sup>2</sup> (odnosnie lokalu zajmowanego przez E. W. i W. W.) zapewnia im godziwy zysk z wynajmu tych lokali. Jako podstawę ustalenia godziwego zysku pozwani przyjęli rentowność wynajmu mieszkań na poziomie odpowiednio 14,71% i 15,12 % rocznie.***

**W tym kontekście podkreślenia wymaga, że pisemne przedstawienie przyczyn i kalkulacji podwyżki czynszu, sporządzone na podstawie art. 8a ust. 4 ustawy, w sprawach o ustalenie zasadności jej dokonania ma prejudycjalne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Stanowi ono podstawę dla lokatora weryfikacji podwyżki, a w sprawie sądowej wyznacza zakres przedmiotu sporu. Wskazane w uzasadnieniu podwyżki jej przyczyny i sposób kalkulacji podlegają sprawdzeniu w procesie. Kalkulacja czynszu powinna zatem zawierać zestawienie: wszystkich kosztów i wydatków, zwrotu kapitału, uzyskiwanego zysku za okres poprzedzający wprowadzenie podwyżki i odniesienie jej do aktualnie wprowadzonej stawki. Takie zestawienie umożliwiłoby Sądowi, jak i samym lokatorom, ocenę, czy przy tak wyliczonym czynszu zawarta w nim kwota pozwala na uzyskanie godziwego zysku oraz czy dotychczasowa wysokość czynszu pozwala w dalszym ciągu na uzyskiwanie zysku, który jest godziwy.**

**Pozwani nie przedstawili kalkulacji w wyżej przedstawionym rozumieniu. Również w toku procesu nie zdołali wykazać, że dotychczasowe stawki czynszu na poziomie 927,80 zł (dotyczy lokalu przy ul. (...)) i 1.236,54 zł (dotyczy lokalu przy ul. (...)), po pokryciu wydatków związanych z utrzymaniem budynku, nie pozwalają na uzyskanie godziwego zysku i zwrotu kapitału w ustalonych przez ustawodawcę granicach.**

**Mianowicie, w odpowiedzi na pozew pozwani powołali się na raporty (...) S.A. pt. (...) mieszkaniowe. Analizy sektorowe, oraz analizę przeprowadzoną przez portal Bankier.pl na podstawie danych z serwisu (...).pl, z których miało wynikać, że średnia stawka wynajmu mieszkania w 2018 roku wynosiła 53 zł za metr kwadratowy w W., 40 zł za metr kwadratowy w pozostałych dużych aglomeracjach (o liczbie mieszkańców powyżej 300 tys.) i 29 zł w pozostałych miastach wojewódzkich, a średnie ceny wynajmu mieszkań o podobnym metrażu w P., w kwietniu 2018 r., wynosiły 2419 zł.**

**Ustawodawca nie zawarł w ustawie legalnej definicji godziwego zysku. W praktyce można się zetknąć z różnymi sposobami ustalania wysokości godziwego zysku. W orzecznictwie i doktrynie proponuje się odniesienie godziwego zysku do średniego oprocentowania bonów skarbowych oraz obligacji (O., Najem, 2008, s. 78), lokat bankowych (zob. wyr. SR dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z 14.3.2014 r., I C 91/13, L.) czy ogólnej rentowności w gospodarce oraz rentowności na rynku nieruchomości, w tym oceny sytuacji najemców na danym rynku lokalnym (D., Ochrona praw lokatorów, art. 8a OchrLokU, Nb 2).**

Żaden z powołanych wskaźników nie daje jednak podstaw do ustalenia godziwego zysku na poziomie 14,71%, czy 15,12 % rocznie, jak przyjęli to pozwani. Odnosząc tę wielkość do aktualnej sytuacji rynkowej, należy stwierdzić, że w 2018 r. oprocentowanie lokat na rynku, ani też inwestycja odpowiadająca ryzyku, z jakim wiąże się wynajem mieszkań, nie pozwalało zakładać osiągnięcia zysku w takiej wysokości. W momencie dokonywania przez pozwanych wypowiedzenia wysokości czynszu najmu rentowność 10 -letnich obligacji skarbowych wynosiła niecałe 3,2% (...) W związku ze spadającą inflacją żadna lokata bankowa na rynku nie dawała również zysku na poziomie choćby zbliżonym do 15%. Rentowność wynajmu mieszkań na dzień wypowiedzenia przez pozwanych czynszu najmu kształtowała się na poziomie wprawdzie wyższym od oprocentowania obligacji skarbowych, czy lokat bankowych, ale również ona nie zbliżała się nawet się do tego poziomu. W P., w zależności od wielkości lokalu, wynosiła 4,2 % rocznie (lokale (...)-pokojowe) – 3,3% rocznie (lokale (...) – pokojowe)- por. (...)

Przenosząc te dane na grunt niniejszej sprawy, należało mieć na uwadze okoliczność, że wskazana opłacalność inwestycji w najem jest pewną średnią, do której należy odnieść konkretną sytuację najmowanych przez powodów lokali. Mieszkania zajmowane przez powodów położone są w kamienicy, nie były w nich przeprowadzane żadne inwestycje mające na celu podniesienie ich standardu, ulepszenie. Nadto lokatorami tych mieszkań nie są najemcy okazjonalni, lecz osoby, które zajmują je od wielu lat. Ma więc strona pozwana pewność co do trwałości stosunku najmu. Jednocześnie podkreślenia wymaga, że strona pozwana zakupiła lokale po dosyć niskiej cenie, za jaką należy

uznać 2.148,02 zł za m<sup>2</sup>, albowiem nabywała większą liczbę lokali, w kamienicy, a ponadto mieszkania te były obciążone trwającym stosunkiem najmu. Pozwani musieli zatem liczyć się z tym, że dotychczasowe czynsze nie odpowiadają czynszom wolnorynkowym, a podniesienie opłat do takiego poziomu będzie wymagało wypowiedzenia wysokości czynszu i to, z uwagi na ograniczenia ustawowe, będzie następować w długiej perspektywie czasowej. Rentowność tego typu inwestycji na pewno jest zatem mniejsza aniżeli rentowność wynajmu lokali w nowych budynkach, przeznaczonych pod wynajem okazjonalny, według stawek wolnorynkowych.

Tym samym powoływane przez pozwanych ogóle raporty i zawarte w nich dane dotyczące wolnorynkowych stawek najmu lokali mieszkalnych w dużych aglomeracjach miejskich, nie stanowią podstawy do ustalenia godziwego zysku na żądanym przez pozwanych poziomie.

***W tym miejscu godzi się zauważyć, że na mocy 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, czego pozwani ani z pismach z dnia 27 lipca 2018 r. i 30 lipca 2018 r., ani w odpowiedzi na pozew nie zrealizowali.***

***Odnosnie lokalu nr (...) (zajmowanego przez powódkę A. B.) – zwrot 1,5 % kapitału według wskazanych przez pozwanych danych wynosił 184,73 zł/miesiąc (68,93 m<sup>2</sup> x 2,68 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie).***

***Odnosnie lokalu nr (...) (zajmowanego przez powodów E. W. i W. W.) – zwrot 1,5 % kapitału wynosił 180,68 zł/miesiąc (67,42 m<sup>2</sup> x 2,68 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie).***

***Przy przyjęciu godziwego zysku, nawet na poziomie 4 % zainwestowanego kapitału rocznie, uzyskuje się wartość 7,16 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (2.148,02 zł/m<sup>2</sup> x 4%: 12 miesięcy).***

***W świetle przedstawionych danych w przypadku lokalu nr (...) zajmowanego przez A. B. kwota 678,26 zł miesięcznie zapewnia pozwanym zarówno zwrot kapitału (68,93 m<sup>2</sup> x 2,68 zł = 184,73 zł), jak i godziwy zysk na w/w poziomie (tj. 7,16 zł x 68,93 m<sup>2</sup> = 493,53 zł).***

***W przypadku lokalu nr (...), zajmowanego przez powodów E. W. i W. W., jest to kwota 663,40 zł, zwrot kapitału 180,68 zł (67,42 m<sup>2</sup> x 2,68 zł = 180,68 zł) i godziwy zysk na w/w poziomie (tj. 7,16 zł x 67,42 m<sup>2</sup> = 482,72 zł).***

***Przed dokonaniem przez pozwanych w lipcu 2018 r. wypowiedzeniem stawki czynszu A. B. uiszczala czynsz w wysokości 927,80 zł miesięcznie, a E. W. i W. W. uiszczali czynsz w wysokości 1.236,54 zł miesięcznie.***

***Pozwani, ani w kalkulacji podwyżki czynszu, ani w odpowiedzi na pozew, nie powołali się na ponoszone w tym czasie wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości, tym samym okoliczność ta nie mogła zostać przez Sąd uwzględniona w ramach niniejszego postępowania.***

***W konsekwencji należało uznać, że pozwani, wbrew spoczywającemu na nich ciężarowi dowodowemu, nie zdołali wykazać, że czynsz najmu uiszczany przez powodów przed podwyżką czynszu, nie zapewniał im zwrotu kapitału, ani godziwego zysku, a tym samym, że w świetle art. 8a ust. 4a i 4b ustawy podwyżka ta była uzasadniona.***

***Powołane w odpowiedzi na pozew okoliczności dotyczące powstania w styczniu 2019 r. wspólnoty mieszkaniowej i wynikająca z tego konieczność uiszczania zaliczek miesięcznych na poczet opłat z tytułu utrzymania części wspólnych, nie miały znaczenia w realiach rozpoznawanej sprawy. Sąd,***

*dokonyjąc oceny zasadności podwyżki czynszu, bierze pod uwagę stan faktyczny z daty złożenia przez wynajmującego oświadczenia w tym przedmiocie. Tylko bowiem okoliczności istniejące w dacie wypowiedzenia, a nie późniejsze, mogą uzasadniać to wypowiedzenie. Zatem, skoro pozwani od stycznia 2019 r. ponoszą wydatki na utrzymanie nieruchomości, wskazane w dokumentach k. 146-158 akt sprawy, to okoliczność ta w oczywisty sposób nie może stanowić uzasadnienia podwyżki czynszu dokonanej w lipcu 2018 r.*

*Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punktach 1. i 2. wyroku.*

*O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3 kpc, obciążając nimi w całości pozwanych jako stronę przegrywającą proces.*

*Między powodami A. B. oraz E. W. i W. W. zachodziło współuczestnictwo formalne. Zatem do niezbędnych kosztów procesu należało zaliczyć wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stosunku do każdego z tych współuczestników (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10.07.2015 r., sygn. akt III CZP 29/15).*

*W konsekwencji Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki A. B. zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł (§ 2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz.U. 2015 r. poz. 1800 ze zm.), a na rzecz powodów E. W. i W. W. zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 1.800 zł (§ 2 ust. 4 w/w rozporządzenia).*

*Powodowie A. B., E. W. i W. W. zostali w całości zwolnieni od kosztów sądowych.*

*Zatem Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu kwotę 1102 zł tytułem nieuiszczonych przez powodów opłat sądowych od pozwu (A. B. – 644 zł, E. W. i W. W. – 458 zł).*

*sędzia Lidia Mierzyńska*