

## Kalkulacja podwyżki czynszu ma być dokładna

Wynajmujący, wypowiadając czynsz, nie może się ograniczyć do podania przyczyny podwyżki i składników nowej jego stawki

**Sąd Najwyższy w uchwale z 5 lutego 2010 r. (sygn. akt III CZP 130/09) uznał, że w kalkulacji podwyżki powinien być wskazany sposób obliczenia tego ze składników czynszu, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej jego wysokości.**

Wysokość podwyżki czynszu zakwestionowali najemcy pięciu mieszkań poznańskiej kamienicy będącej współwłasnością Grzegorza K. i Andrzeja M. Sąd I instancji na podstawie art. 219 kodeksu postępowania cywilnego połączył powództwa wniesione przez lokatorów do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

### Zwrot kapitału i godziwy zysk

Nie ma zasadniczo ograniczenia wysokości podwyżek czynszu, jeżeli w skali roku czynsz nie przekroczy 3 proc. wartości odtworzeniowej lokalu. Jeśli wysokość czynszu i opłat już przekroczyła ten pułap albo przekroczy go w wyniku podwyżki, to w myśl art. 8a ust. 4 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (DzU z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.) wchodzi ona w rachubę tylko w dwu wypadkach.

Jeden, wskazany w ust. 4e art. 8a, dotyczy sytuacji, gdy właściciel podnosi czynsz w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Taką podwyżkę uważa się zawsze za uzasadnioną i lokator nie może jej kwestionować.

Drugi, przewidziany w ust. 4a art. 8a, dotyczy sytuacji, gdy właściciel nie uzyskuje z czynszu dochodów na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokum. Wtedy wolno mu podnieść czynsz i opłaty do tego poziomu, a także do poziomu zapewniającego zwrot kapitału i godziwy zysk.

Lokator może zakwestionować podwyżkę przed sądem, a przede wszystkim, jeśli wysokość czynszu przekroczyła pułap 3 proc. wartości odtworzeniowej lokalu albo miałyby przekroczyć go po podwyżce, domagać się w piśmie przedstawienia mu „przyczyny podwyżki i jej kalkulacji” (art. 8a ust. 4).

Z takim żądaniem, po otrzymaniu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, zwrócili się do właścicieli lokatorzy poznańskiej kamienicy. Nieprzedstawienie przez wynajmującego takiej kalkulacji na piśmie, w terminie 14 dni, powoduje nieważność podwyżki.

W piśmie z czerwca 2007 r. właściciele wyszczególnili elementy nowej stawki czynszu i wskazali przyczyny podwyżki.

### Lokatorzy kwestionują

Lokatorzy wystąpili do sądu z żądaniem ustalenia, że podwyżka jest zasadna do wysokości od 8,04 zł do 8,63 zł za mkw. Kwestionowali wysokość zwrotu kapitału oraz godziwego zysku jako elementów czynszu, a także zaliczenie niektórych wydatków do związanych z utrzymaniem lokalu.

Sąd ustalił, że podwyżka jest uzasadniona do kwoty 12,05 za mkw. Wbrew twierdzeniom lokatorów uznał, że pismo z czerwca 2007 r. zawiera kalkulację, o jakiej mowa w art. 8a ust. 4 ustawy z 2001 r.

Z wyrokiem tym nie zgodzili się lokatorzy trzech mieszkań, zarzucając błędną wykładnię tego przepisu.

Sąd II instancji uznał, że w kwestii tej musi wypowiedzieć się SN. Ustawa o ochronie praw lokatorów nie definiuje pojęcia „kalkulacja podwyżki”. Uprawnienie lokatora do jej żądania ma go chronić przed dowolną, arbitralną i nieuzasadnioną podwyżką, a jednocześnie zapobiegać sporom na tym tle. Sąd II instancji w uzasadnieniu pytania prawnego wskazał, że pojęcie kalkulacji można rozumieć bardzo różnie: zarówno jako sumę składników z wyszczególnieniem pozycji kalkulacyjnych, jak i zespół czynności obliczeniowych, efekt obliczeń w ujęciu

dynamicznym. Nie pozwala na sformułowanie jednolitej definicji kalkulacji również wiedza ekonomiczna czy z dziedziny rachunkowości.

SN w odpowiedzi na pytanie prawne uznał, że kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu. Nie jest zatem konieczne wskazywanie sposobu obliczenia także innych pozycji składających się na stawkę czynszu, jeśli nie wpłynęły one na podwyżkę.

#### **Wynajmujący, wypowiadając czynsz, nie może się ograniczyć do podania przyczyny podwyżki i składników nowej jego stawki**

W praktyce przedmiotem sporu między lokatorami a prywatnymi właścicielami mieszkań jest niejednokrotnie właśnie zwrot kapitału i godziwy zysk. **Zwrot kapitału w skali roku właściciel może ustalić na poziomie nie wyższym niż 1,5 proc. nakładów poniesionych przez właściciela na budowę lub zakup lokalu albo 10 proc. nakładów poniesionych przez niego na trwałe ulepszenie lokalu zwiększające jego wartość użytkową.** „Godziwego zysku” natomiast żaden przepis nie definiuje.

#### **Gdy nie zależą od właściciela**

Ograniczenia w podwyższaniu czynszu i opłat, terminy wypowiedzenia, a nawet zasadniczo możliwość kwestionowania podwyżki przed sądem nie dotyczą podwyżek opłat niezależnych od właściciela, tj. za energię, gaz, wodę dostarczaną do mieszkania lokatora oraz za odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

**Publikacja: Izabela Lewandowska 11-02-2010, Rzeczpospolita**

<http://prawo.rp.pl/artukul/432170.html>