

# Paulina Długokęcka

---

## Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 5 lutego 2010 r., sygn. III CZP 130

---

Studia Prawnoustrojowe nr 17, 101-105

---

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## Glosy

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 5 lutego 2010 r., sygn. III CZP 130/09, Biul. SN 2010, nr 2, poz. 8

**„Kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu (art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.)”.**

Głosowane orzeczenie dotyka zagadnienia związanego z podwyżką czynszu, będącego częstym przedmiotem rozważań przede wszystkim Trybunału Konstytucyjnego. Nie ulega wątpliwości, iż analizowana tematyka ma doniosłe znaczenie dla gospodarki mieszkaniowej. *Ratio legis* uregulowań dotyczących tej kwestii jest przede wszystkim wyważenie interesów właścicieli i lokatorów, co następuje oczywiście nie bez ingerencji w sferę prawa własności. Właścicielom należy bowiem zapewnić możliwość korzystania z podstawowego atrybutu prawa własności, jakim jest prawo do pobierania pożytków, lokatorów zaś wyposażyć w mechanizmy pozwalające skutecznie kontrolować wysokość ponoszonych przez nich opłat.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy uznał pismo właścicieli za kalkulację, o której mowa w art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (dalej jako u.o.p.l.), gdyż zawierało wyszczególnienie składników stawki czynszu wraz z wyjaśnieniem przyczyn podwyżki i na tej podstawie ustalił, iż podwyżka czynszu jest w pełni uzasadniona. Ponadto zwrócił uwagę na fakt, iż skoro ustawa nie definiuje pojęcia „kalkulacja”, zasadne jest wskazanie składników czynszu za 1 m<sup>2</sup>.

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację od wyroku Sądu Rejonowego, uznał, iż wyłoniło się zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości i wymagające wykładni ustawy, w wyniku czego przedstawił Sądowi Najwyższemu następujące pytanie: „czy przyczyna i kalkulacja uzasadniająca podwyżkę czynszu, o których mowa w art. 8 a ust. 4 z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego

winy zawierała w swej treści także sposób, podstawy i uzasadnienie wyliczenia składników (pozycji kalkulacyjnych) stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>, czy też wystarczające jest literalne podanie wypowiedzenia czynszu i kwotowe wyszczególnienie składników nowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup>?”.

Swoją pogląd Sąd Najwyższy przedstawił w głosowanej tezie. Mimo iż rozstrzygnięcie co do zasady uznać należy za trafne, w szczególności jeśli chodzi o konieczność wykazania w kalkulacji sposobu obliczenia składnika wpływającego na wysokość czynszu, to jednak wydaje się, że uzasadnienie podjętej uchwały jest zbyt lakoniczne, a rozpatrywane zagadnienie prawne wymaga głębszych rozważań.

Analizując przedstawiony problem, należy bowiem dokonać dogłębnej wykładni, odwołując się do reguł wykładni systemowej, jak również funkcjonalnej, a nie głównie do reguł wykładni językowej, której to Sąd Najwyższy poświęcił najwięcej uwagi.

Nie rozstrzygając już zatem znaczenia pojęcia „kalkulacja” i uznając rozważania SN w tym zakresie za w pełni zasadne, wskazać należy, iż odpowiadzi na pytanie prawne, czy przyczyna i kalkulacja uzasadniająca podwyżkę czynszu, o których mowa w art. 8a ust. 4 u.o.p.l., winny zawierać w swej treści także sposób, podstawy i uzasadnienie wyliczenia składników stawki za 1 m<sup>2</sup>, w pierwszej kolejności poszukiwać trzeba przede wszystkim w treści art. 8a ust. 4a, ust. 4b, ust. 4e i ust. 5 u.o.p.l.

Należy również pamiętać o bogatym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego w tym zakresie. Kwestia podwyżki czynszu, obliczania jego wysokości, ochrony praw lokatorów i właścicieli mieszkań niejednokrotnie bowiem była przedmiotem jego rozstrzygnięć.

Ogromne znaczenie trzeba przypisać wyrokowi TK z dnia 17 maja 2006 r., mocą którego art. 8a ust. 5 u.o.p.l. uznany został za niezgodny z art. 2 Konstytucji RP w zakresie, w jakim nie określa kryteriów zasadności podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu. Trybunał uznał, iż niezbędne jest wskazanie elementów składowych czynszu, a także czynników wpływających na jego podwyższenie, co w konsekwencji znalazło odzwierciedlenie w treści obecnego art. 8a ust. 1–5 u.o.p.l.<sup>1</sup>

Na konieczność wskazania przez ustawodawcę składników czynszu Trybunał zwracał uwagę już w wyroku z 19 kwietnia 2005 r., w uzasadnieniu którego podkreślił, iż czynsz ma zapewnić właścicielowi zwrot kosztów modernizacji i eksploatacji budynku, zwrot wydatkowanego kapitału, a także godziwy zysk, co jest wynikiem korzystania z uprawnień wynikających z prawa własności<sup>2</sup>. W związku z tym, zgodnie z art. 8a ust. 4 u.o.p.l., podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może

<sup>1</sup> Wyrok TK z dnia 17 maja 2006 r., sygn. K 33/05, Dz.U. nr 86, poz. 602.

<sup>2</sup> Uzasadnienie wyroku TK z dnia 19 kwietnia 2005 r., sygn. K 4/05, OTK-A 2005, nr 4, poz. 37.

nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w art. 8a ust. 4a i ust. 4e u.o.p.l. Właściciel zaś na pisemne żądanie lokatora zobowiązany jest do przedstawienia na piśmie w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przyczyny podwyżki czynszu i jej kalkulację.

Oznacza to oczywiście *a contrario*, iż podwyżka, która w skali roku nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, nie musi być uzasadniona i jest prawnie dopuszczalna. Mając natomiast na względzie treść wskazanych już przepisów, wydaje się, iż właściciel uzasadniając podwyżkę czynszu, musi odnieść się do norm zawartych w art. 8a ust. 4a w zw. z art. 8a ust. 4b albo art. 8a ust. 4e u.o.p.l. Faktyczna przyczyna podwyżki musi mieścić się w zakresie tych norm i być uzupełniona kalkulacją, w ramach której wyszczególnione zostaną składniki czynszu ulegające podwyższeniu wraz ze sposobem ich obliczenia, na który *de facto* będzie wskazywała już sama przyczyna podwyżki czynszu.

Zatem, zgodnie z treścią art. 8a ust. 4a u.o.p.l., podwyżkę czynszu uznać należy za uzasadnioną, jeżeli przychody z czynszu lub innych opłat za używanie lokalu nie zapewniają pokrycia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zwrotu kapitału i zysku w granicach określonych w art. 8a ust. 4b u.o.p.l. Tym samym ustawodawca, podążając za wytycznymi Trybunału Konstytucyjnego, wskazał na elementy składowe czynszu. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 29 czerwca 2005 r. Trybunał wyraził pogląd, iż w katalogu elementów czynszu nie może zabraknąć „kosztów remontów bieżących i eksploatacji budynku oraz odpowiednio liczonej amortyzacji, a także godziwego zysku”<sup>3</sup>. Stąd też do składników czynszu zaliczyć należy wydatki związane z utrzymaniem lokalu, zwrot kapitału i zysk. Zwrot kapitału ma przyczynić się do odzyskania przez właściciela pieniędzy wyłożonych na budowę, kupno czy modernizację lokalu. Zysk natomiast bez wątpienia przyczynia się do realizacji praw płynących z prawa własności<sup>4</sup>.

Trzeba mieć na względzie fakt, iż zysk musi być godziwy, a więc uwzględniający ekonomiczne realia rynkowe. Z pewnością jego wysokość kształtować będzie sytuacja zarówno całej gospodarki, jak i na rynku nieruchomości, a w szczególności na rynku lokalnym oraz samych najemców w danej miejscowości<sup>5</sup>. Należy także pamiętać, że jeżeli podwyżka czynszu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, wówczas właściciel musi uwzględnić maksymalne granice zwrotu kapitału i zysku, na które wskazuje treść art. 8a ust. 4 b u.o.p.l.

<sup>3</sup> Uzasadnienie postanowienia TK z dnia 29 czerwca 2005 r., sygn. S 1/05, OTK ZU 2005, nr 6A, poz. 77.

<sup>4</sup> Ibidem.

<sup>5</sup> R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatora. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Warszawa 2008, s. 75.

Odnosząc się zatem do zwrotu kapitału, w skali roku nie może on przekraczać 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę lub zakup lokalu bądź 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu, zwiększające jego wartość użytkową, aż do uzyskania całkowitego zwrotu wydatkowanych przez właściciela funduszy. Przy czym do opłat za używanie lokalu oddanego do użytkowania na podstawie stosunku prawnego innego niż najem nie zalicza się zwrotu kapitału ani zysku (art. 8a ust. 4c u.o.p.l.). Ponadto zysku jako elementu składowego czynszu nie uwzględnia się przy ustalaniu wysokości czynszu lokali socjalnych (art. 8a ust. 4d u.o.p.l.).

Drugim przypadkiem, kiedy podwyżkę czynszu przekraczającą lub następującą z poziomu 3% wartości odtworzonej lokalu uważa się za uzasadnioną, jest sytuacja, gdy podwyżka ta nie przekracza w danym roku kalendarzowym średniego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym (art. 8a ust. 4e u.o.p.l.). Zgodnie bowiem z przywołanym już postanowieniem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 czerwca 2005 r., inflacja jest jednym z czynników uzasadniających podwyżkę czynszu<sup>6</sup>. Zdaje się, że SN w swoich rozważaniach pominął tą kwestię, ograniczając się wyłącznie do analizy art. 8a ust. 4a i ust. 4b u.o.p.l. Tymczasem, podążając za rozumowaniem SN, wydaje się, iż wskazane czynniki również mogłyby wpływać na podwyżkę czynszu, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w podanej przez właściciela przyczynie podwyżki i jej kalkulacji. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż dopiero właściwe określenie składników czynszu pozwoli na prawidłowe skonstruowanie przesłanek przemawiających za zasadnością podwyżki. Z pewnością istotny wpływ na wysokość podwyżki będzie miała wskazana już inflacja, a także modernizacja budynków czy mieszkań oraz koszty eksploatacji<sup>7</sup>.

Mając zatem na względzie poczynione uwagi, zasadne jest, aby kalkulacja czynszu obejmowała te składniki, które przyczyniły się do jego podwyżki. Nie powinno również budzić wątpliwości wskazanie w owej kalkulacji sposobu obliczenia tychże składników, co – jak już zostało zasygnalizowane – wynikać będzie z podanej przez właściciela przyczyny podwyżki czynszu. Ujawnienie owych wyliczeń przyczyni się natomiast do realizacji ochrony praw lokatora. W związku z tym umowa najmu winna zawierać postanowienia, które określałyby reguły kalkulowania podwyżek czynszu, zaś dokument kierowany do lokatora obowiązkowo wskazywać wyliczenie podwyżki czynszu według tych reguł. Niewątpliwie stanowiłoby to ułatwienie dla stron co do weryfikacji prawidłowości podwyżki i ograniczało ilość spraw sądowych w tej sprawie.

Wydaje się, iż właściciel, odpowiadając na żądanie lokatora, powinien mieć na uwadze ww. przepisy u.o.p.l. przy wskazywaniu przyczyn podwyżki czynszu

<sup>6</sup> Zob. pkt 6.1. uzasadnienia postanowienia TK z 29 czerwca 2005 r.

<sup>7</sup> Ibidem.

i jej kalkulacji. Rozpatrując sprawę z punktu widzenia tak lokatora, jak właściciela oraz uwzględniając realia rynkowe, wydaje się, że w rzeczywistości to wyłącznie zysk będzie generatorem wysokości czynszu. Przeciętny lokator, oceniając wysokość czynszu, sugeruje się bowiem wyłącznie wysokością czynszu najmu lokali, jaką kształtuje rynek lokalowy w danej miejscowości. Lokator nie jest zainteresowany kwestią zwrotu kapitału czy wydatkami związanymi z utrzymaniem lokalu przez właściciela. On chce jedynie płacić czynsz w wysokości nie odbiegającej od czynszu najmu lokali położonych na tym samym obszarze, w niedalekiej okolicy, o podobny standardzie, roku budownictwa itd. Właściciel zaś, podwyższając czynsz, dąży do uzyskania cen rynkowych.

Całkowicie niezrozumiałe jest, dlaczego na etapie ustosunkowywania się do żądania przedstawienia przyczyn podwyżki czynszu i jej kalkulacji właściciel musi wykazać pozostałe, oprócz zysku, elementy, które wpływają na wysokość czynszu, do osiągnięcia którego właściciel dąży, skoro przy zawieraniu umowy najmu ani w żadnym innym czasie nie był do tego zobligowany i lokator wcale nie musiał być o tym poinformowany.

Nie można zapominać, iż zasadność podwyższenia czynszu należy rozpatrywać również przez pryzmat konstytucyjnych zasad chroniących zarówno lokatora, jak i właściciela. Z treści art. 75 i 76 Konstytucji RP jasno wynika, iż obowiązkiem władz publicznych jest ochrona lokatorów poprzez zapewnienie trwałości stosunku prawnego będącego podstawą korzystania z mieszkania, zabezpieczenie lokatorów przed zawyżonymi opłatami związanymi z korzystaniem z mieszkania, a także ich ochrona przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi ze strony silniejszych podmiotów<sup>8</sup>.

Ponadto trzeba mieć na względzie treść prawa własności, na którą oprócz uprawnienia do korzystania z rzeczy składa się także prawo do pobierania pożytków z niej płynących. Przy czym nie można doprowadzić do sytuacji, w której to lokator zajmowałby pozycję dominującą i w znaczący sposób wpływał na uprawnienia właścicielskie<sup>9</sup>.

Reasumując, nie ulega wątpliwości, iż kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia składnika mającego wpływ na wysokość czynszu, jednakże składnikiem tym powinien być wyłącznie zysk. To rynek dyktuje ceny, a co za tym idzie – wysokość czynszu najmu, właściciel zaś dąży do uzyskania cen rynkowych. Bez wykazania w kalkulacji sposobu obliczenia tego składnika czynszu oraz odniesienia do cen rynkowych ochrona praw lokatora rzeczywiście byłaby iluzoryczna. Owszem, na lokatorze ciąży obowiązek uiszczania czynszu, lecz czynszu uzasadnionego usprawiedliwionym interesem właściciela.

*Paulina Długokęcka*

<sup>8</sup> B. Banaszak, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 382 i 386.

<sup>9</sup> *Ibidem*, s. 335.