

## UCHWAŁA

Dnia 5 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa Aleksandry A. oraz Ewy J.

przeciwko Grzegorzowi K. oraz Andrzejowi M.

o ustalenie,

z powództwa Józefa K. oraz Krystyny K.

przeciwko Grzegorzowi K. oraz Andrzejowi M.

o ustalenie,

z powództwa Zdzisławy N.

przeciwko Grzegorzowi K. oraz Andrzejowi M.

o ustalenie,

z powództwa Hanny Danuty O. przeciwko Grzegorzowi K. oraz Andrzejowi M.

o ustalenie,

z powództwa Hanny B. oraz Andrzeja B.

przeciwko Grzegorzowi K. oraz Andrzejowi M.

o ustalenie,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 5 lutego 2010 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w P.

postanowieniem z dnia 4 grudnia 2009 r., sygn. akt XV Ca 690/09,:

"Czy przyczyna i kalkulacja uzasadniająca podwyżkę czynszu, o których mowa w art. 8 a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz.U. z 2005 r., Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) winny zawierać w swej treści także sposób, podstawy i uzasadnienie wyliczenia składników (pozycji kalkulacyjnych) stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> czy też wystarczającym jest literalne podanie przyczyny wypowiedzenia czynszu i kwotowe wyszczególnienie składników nowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> ?"

podjął uchwałę:

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

#### Uzasadnienie

Wyrokiem łącznym z dnia 20 stycznia 2009 r. Sąd Rejonowy ustalił, że podwyżka czynszu najmu lokali z dnia 23 kwietnia 2007 r. zajmowanych przez powodów Aleksandrę A., Ewę J., Józefa K., Krystynę K. oraz Zdzisławę N. jest uzasadniona w wysokości do kwoty 12,05 zł za 1 m<sup>2</sup> i oddalił powództwa w dalszej części.

Roszczenia poddał ocenie pod względem zasadności podwyżki czynszu, uznając pismo pozwanych Grzegorza K. i Andrzeja M. z dnia 1 czerwca 2007 r. jako kalkulację tego świadczenia, z tego względu, że zawierało wyszczególnienie składników stawki czynszu i wyjaśnienie przyczyn podwyżki. Wskazał, że skoro

ustawa nie definiuje pojęcia kalkulacji, to dla uznania jej przeprowadzenia wystarczające jest podanie pozycji kształtujących stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup>.

Rozpoznając apelację od tego wyroku, Sąd Okręgowy w P. przedstawił do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości o treści przytoczonej na wstępie. Podniósł, że pisemne przedstawienie przyczyn i kalkulacji podwyżki czynszu w sprawach o ustalenie zasadności jej dokonania ma prejudycjalne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej „u.o.p.l.”) gwarantują szczególną ochronę lokatora do granicy naruszenia prawa własności i poszanowania proporcjonalności, czego wyrazem jest jego prawo domagania się przedstawienia na piśmie przyczyny i kalkulacji kwalifikowanej podwyżki czynszu. Stanowi ono podstawę dla lokatora weryfikacji podwyżki, a w sprawie sądowej wyznacza zakres przedmiotu sporu. Wyraził pogląd, że gdyby kalkulacja miała zawierać w sobie tylko podanie składników stawki czynszu ulegających podwyższeniu, bez przedstawienia obliczeń, to ochrona lokatora byłaby iluzoryczna. Odwołując się do różnych możliwych znaczeń pojęcia „kalkulacja”, a także do przepisów z innych dziedzin prawa zawierających to wyrażenie, stwierdził, że doprecyzowanie jego znaczenia pozwoli odkodować normę zawartą w art. 8a ust. 4 u.o.p.l.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według słowników języka polskiego, kalkulacja oznacza obliczenie kosztów przypadających na jednostkę wytwarzanych, sprzedawanych lub nabywanych towarów i usług albo rozważenie szans na powodzenie jakiś działań i planowanie ich przebiegu. Definicja ta nie wskazuje, jak szczegółowe mają być czynności rachunkowe oparte na istotnych i uzasadnianych parametrach tych obliczeń. Także z potocznego rozumienia tego wyrażenia nie wynika, jaki ma być stopień szczegółowości zawartych w niej danych; kalkulacją jest zarówno suma składników z wyszczególnieniem i nazwaniem pozycji kalkulacyjnych, jak też zespół czynności obliczeniowych, których celem jest ustalenie jednostkowej wartości z opisaniem tych czynności. Kalkulacja może być ujmowana w znaczeniu statycznym jako wynik

(efekt) obliczeń lub w ujęciu dynamicznym - jako same obliczenia. W świetle tych uwag odwołanie się do językowego znaczenia słowa kalkulacja jest niewystarczające.

W ujęciu ekonomicznym kalkulacja to rozliczenie kosztów, a jej celem jest ustalenie kosztu jednostkowego. W nauce rachunkowości podnosi się, że kalkulacja polega na obliczeniu ogólnej sumy oraz poszczególnych składników (pozycji), przypadających na przedmiot kalkulacji. Innymi słowy, jej istotą jest ustalenie kosztu jednostkowego z wykazaniem jego struktury.

Podwyżka czynszu przez właściciela, która w skali roku przekroczy albo występuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo 4e art. 8a u.o.p.l., następuje w drodze wypowiedzenia wysokości czynszu na piśmie pod rygorem nieważności (art. 8a ust. 1 i 3 u.o.p.l.). Jej dokonanie uprawnia lokatora do żądania, aby właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma, pod rygorem nieważności, przedstawił na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację (art. 8a ust. 4 *in fine* u.o.p.l.). Jeżeli jej poziom nie osiąga określonego przez ustawodawcę pułapu, dokonywanie kalkulacji nie jest wymagane.

W celu ustalenia znaczenia art. 8a ust. 4 *in fine* u.o.p.l., wobec braku ustawowej definicji pojęcia „kalkulacja”, konieczne jest sięgnięcie do pozajęzykowych metod wykładni. Przedstawione zagadnienie pośrednio odnosi się do kalkulacji opłat eksploatacyjnych, o której mowa w art. 4 ust. 6<sup>4</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), niemniej reguluje ona kwestię ich podwyżki jeszcze bardziej lakonicznie, a zatem nie można wykorzystać tego unormowania do rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawnego. Wprawdzie inne przepisy posługują się tym pojęciem, ale dotyczą dziedzin odległych i z tego względu nie są przydatne (por. np. rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło, Dz.U. Nr 193, poz. 1423, rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2007 r., w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie energią elektryczną, Dz.U.

Nr 128, poz. 895, rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 6 lutego 2008 r., w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji oraz rozliczeń w obrocie paliwami gazowymi, Dz.U. Nr 28, poz. 165), rozporządzenie Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 15 grudnia 2005 r., w sprawie prowadzenia przez przedsiębiorcę telekomunikacyjnego rachunkowości regulacyjnej i kalkulacji kosztów usług, Dz.U. Nr 255, poz. 2140).

Zbliżonej materii dotyczy rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 czerwca 2008 r. w sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz.U. Nr 122, poz. 794). Na gruncie tego aktu prawnego, kalkulacja to ustalony według wzoru sposób określenia miesięcznej opłaty za używanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wzór ten odnosi poniesione w danym okresie koszty wydatków związanych z utrzymaniem lokalu przeliczone na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w skali jednego miesiąca do tych samych prognozowanych wydatków w okresie przyszłym. Przez koszty wydatków związanych z utrzymaniem lokalu rozumie się koszty administrowania, konserwacji utrzymania technicznego nieruchomości, utrzymania zieleni, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, podatku od nieruchomości, opłaty za zbiorczą antenę, lub telewizję kablową, opłaty z tytułu legalizacji urządzeń pomiarowych, opłaty za utrzymanie dźwigu, kosztu konserwacji urządzeń domofonowych, stawki na fundusz remontowy, 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

W myśl art. 8a ust. 4a u.o.p.l., gdy właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniających zwrot kapitału i zysk, to podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, jeżeli mieści się w granicach określonych w ust. 4b tego przepisu. Podwyższając czynsz, właściciel może ustalić maksymalnie zwrot kapitału w skali roku do wysokości 1,5% nakładów poniesionych przez niego na budowę lub zakup lokalu, lub 10% nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu, zwiększających jego wartość użytkową - aż do ich pełnego zwrotu.

Skoro przepis ten znajduje się bezpośrednio po regulacji dotyczącej rozstrzyganego zagadnienia, to stanowi wskazówkę natury systemowej, że kalkulacja czynszu powinna obejmować informacje o poziomie przychodów z czynszów w stosunku do pokrycia wydatków związanych z lokalem z uwzględnieniem składnika godziwego zysku. Ujmując problem ogólnie, kalkulacja musi uzasadniać podwyżkę w rozumieniu ustawy, tj. motywy właściciela należy odnosić do ustawowych kryteriów zasadności podwyżki oraz ustawowych wskaźników ją ograniczających. Poza tym wypowiedzenie czynszu, jako jednostronne oświadczenie woli właściciela, powinno zawierać wskazanie nowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej albo podanie nowej wysokości czynszu za lokal. Z tego względu niewątpliwie ograniczenie kalkulacji do tych danych nie spełnia wymagania zawartego w art. 8a ust. 4 *in fine* u.o.p.l.

Z drugiej strony trzeba podkreślić, że ustawodawca nie zawarł w ustawie nie tylko definicji omawianego pojęcia, ale nie uzupełnił go żadnym innym określeniem uściślającym. Taka formuła kontrastuje z techniką legislacyjną przyjętą w ustawie, która jest dość kazuistyczna. Przyjęcie np., że kalkulacja ma być analityczna i oparta na profesjonalnej analizie służących do tego parametrów, automatycznie rodziłoby pytanie o stopień jej uszczegółowienia, co przy braku wskazówek ustawodawcy mogłoby prowadzić do dowolności. Poza tym, przygotowanie fachowej precyzyjnej analizy, wiązałoby się z kosztami, które dla właścicieli pojedynczych lokali mogłyby być dolegliwe. Sformalizowanie omawianego pojęcia groziłoby także koncentrowaniem się procesu na kwestii ubocznej, tj. dążeniu lokatora do wykazania nieważności podwyżki, ze względu na wady kalkulacji, zamiast skupienia uwagi na głównym nurcie sprawy o ustalenie, że podwyżka jest nieuzasadniona, albo że jest zasadna, lecz w innej wysokości (art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l.).

Przewidziany przez ustawodawcę w art. 8a ust. 4 u.o.p.l. mechanizm niewątpliwie został wprowadzony w interesie obu stron stosunku prawnego, niemniej większe znaczenie ma dla lokatorów, gdyż ma ich ochronić przed wygórowanymi podwyżkami (wzorcem kontroli jest zwłaszcza art. 2 i 76 Konstytucji). Z kolei właścicielom ma zapewnić możliwość osiągnięcia pożytków ze

swego prawa, na realnym, lecz wyważonym poziomie (wzorcem kontroli jest tu art. 64 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Wprawdzie podanie przyczyn i kalkulacji podwyżki stanowi głównie element ochrony lokatora, niemniej nie ma on charakteru kluczowego, skoro od tego unormowania nie jest uzależnione prawo do wytoczenia przez niego na podstawie art. 8a ust. 4a-4e u.o.p.l. powództwa o ustalenie, że podwyżka jest bezpodstawną albo zasadną, lecz w mniejszej wysokości. Z tego względu, roszczenie jest głównym środkiem ochrony lokatora, a uprawnienie do uzyskania kalkulacji ma charakter uzupełniający. W sprawie tej, na właścicielu spoczywa ciężar udowodnienia okoliczności decydujących o zasadności podwyżki (art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l.), a w interesie właściciela jest dokonanie rzetelnej kalkulacji, w celu przekonania lokatora o zasadności podwyżki i tym samym powstrzymania go przed wystąpieniem na drogę sądową, skutkującym zawieszeniem podwyżki (art. 8a ust. 6a pkt 2 u.o.p.l.). Jej celem jest więc zapobieżenie dojściu do sporu sądowego, tj. przekonanie lokatora, że proponowana w wypowiedzeniu stawka czynszu znajduje uzasadnienie we wzroście wydatków związanych z utrzymaniem lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 8a u.o.p.l.), albo wprowadzeniu do stawki czynszu zwrotu kapitału do granic wskazanych w art. 8a ust. 4b pkt 1 u.o.p.l., czy uprawnieniu do pobierania godziwego zysku (art. 8a ust. 4b pkt 2 u.o.p.l.). Z tych względów przedstawienie sposobu dojścia do wskazanego w wypowiedzeniu poziomu czynszu jest ze wszelkich miar pożądane.

Mając na względzie przedstawione argumenty, uzasadniony jest wniosek, że kalkulacja w omawianym znaczeniu powinna zawierać wskazanie sposobu wyliczenia podwyższonego czynszu. Jeżeli jednak podwyżka nie obejmuje niektórych składników czynszu, np. kosztów utrzymania lokalu, lub zwrotu kapitału, to ich „kalkulowanie” nie jest wymagane; kalkulacja ma wtedy zawierać wskazanie sposobu wyliczenia poziomu godziwego zysku.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c.).

/tp/