



**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Jelenia Góra, dnia 01 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2019 r. w Jeleniej Górze na rozprawie  
sprawy z powództwa

**Zdzisława Kapy**

przeciwko **Gminie Jelenia Góra – Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry**

*o zapłatę*

- I. zasądza od strony pozwanej Gminy Jelenia Góra – Prezydenta Miasta Jeleniej Góry na rzecz powoda Zdzisława Kapy kwotę 798,69 zł (siedemset dziewięćdziesiąt osiem złotych i sześćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z:
- ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.01.2014 roku do dnia zapłaty,
  - ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.02.2014 roku do dnia zapłaty,
  - ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.03.2014 roku do dnia zapłaty,
  - ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.04.2014 roku do dnia zapłaty,
  - ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.05.2014 roku do dnia zapłaty,
  - ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.06.2014 roku do dnia zapłaty,

- g) ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.07.2014 roku do dnia zapłaty,
- h) ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.08.2014 roku do dnia zapłaty,
- i) ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.09.2014 roku do dnia zapłaty,
- j) ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.10.2014 roku do dnia zapłaty,
- k) ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.11.2014 roku do dnia zapłaty,
- l) ustawowymi odsetkami od kwoty 22,54 zł od dnia 18.12.2014 roku do dnia zapłaty,
- m) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.01.2015 roku do dnia zapłaty,
- n) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.02.2015 roku do dnia zapłaty,
- o) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.03.2015 roku do dnia zapłaty,
- p) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.04.2015 roku do dnia zapłaty,
- q) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.05.2015 roku do dnia zapłaty,
- r) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.06.2015 roku do dnia zapłaty,
- s) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.07.2015 roku do dnia zapłaty,
- t) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.08.2015 roku do dnia zapłaty,
- u) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.09.2015 roku do dnia zapłaty,
- v) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.10.2015 roku do dnia zapłaty,
- w) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.11.2015 roku do dnia zapłaty,
- x) ustawowymi odsetkami od kwoty 24,75 zł od dnia 18.12.2015 roku do dnia zapłaty,

- y) ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 25,65 zł od dnia 18.01.2016 roku do dnia zapłaty,
- z) ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 25,65 zł od dnia 18.02.2016 roku do dnia zapłaty,
- aa) ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 25,65 zł od dnia 18.03.2016 roku do dnia zapłaty,
- bb) ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 25,65 zł od dnia 18.04.2016 roku do dnia zapłaty,
- cc) ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 25,65 zł od dnia 18.05.2016 roku do dnia zapłaty,
- dd) ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 25,65 zł od dnia 18.06.2016 roku do dnia zapłaty,
- ee) ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 25,65 zł od dnia 18.07.2016 roku do dnia zapłaty,
- ff) ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 25,65 zł od dnia 18.08.2016 roku do dnia zapłaty,
- gg) ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 25,65 zł od dnia 18.09.2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 40,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.



Wierność niniejszego odpisu  
oryginałem stwierdza  
Sędzią / Sekretarz Sądowy



## UZASADNIENIE

Powód Zdzisław Kapa, w wywiezionym w dniu 13 września 2016 roku powództwie, skierowanym przeciwko Gminie Jelenia Góra – Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry, wniósł o „zaliczenie kwoty 798,69 złotych, jako nadpłacony czynsz i zaksięgowanie tej kwoty na indywidualnym koncie powoda w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Jeleniej Górze, jako nadpłata”.

Uzasadniając swe żądanie, powód Zdzisław Kapa odwołując się do szeregu wymienionych przepisów tak Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, przepisów Kodeksu cywilnego, jak również przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, a to art. 7, 8, 8a i 9 czy orzecznictwa Sądu Najwyższego, wskazał – ogólnie rzecz ujmując – iż dokonane we wrześniu 2013 roku zawiadomienie powoda o wysokości opłat czynszowych obowiązujących od stycznia 2014 roku dokonane zostało w sposób wadliwy – brak skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, ustalenie stawki czynszu w wysokości przekraczającej maksymalną stawkę (3%)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Podniosła, iż wysokość czynszów naliczanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze została ustalona prawidłowo, zaś powód otrzymując podwyżkę czynszu miał prawo zwrócić się o wyjaśnienie przyczyn podwyżki albo odmówić na piśmie jej przyjęcie lub zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie czy podwyżka jest uzasadniona, czego powód Zdzisław Kapa nie uczynił. Wskazała strona pozwana, iż każdą podwyżkę czynszu należy traktować, jak wypowiedzenie poprzedniej opłaty zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, w sprawie sygn. akt I C 2572/16, oddalił powództwo Zdzisława Kapy skierowane przeciwko Gminie Jelenia Góra o ustalenie.

Powód Zdzisław Kapa wywiódł apelację od w/w wyroku sądu I instancji.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze, w sprawie sygn. akt II Ca 23/18, po rozpoznaniu apelacji powoda Zdzisława Kapy uchylił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego w Jeleniej

Górze z dnia 17 listopada 2017 r., w sprawie sygn. akt I C 2572/16 i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Jeleniej Górze do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Odwoławczy wskazał, że rzeczą Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze, przy ponownym rozpoznaniu sprawy będzie wezwanie powoda do sprecyzowania jego żądania na gruncie podstaw faktycznych wskazanych w uzasadnieniu pozwu, jak i apelacji, a następnie uzyskanie ostatecznego stanowisko strony pozwanej i dopiero wtedy rozstrzygnie spór w granicach żądania pozwu (art. 187 k.p.c.).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy powód sprecyzował stanowisko w sprawie i oświadczył, że wnosi o zasądzenie kwoty 798, 69 zł od strony pozwanej jako nienależnie wpłaconej w okresie wskazanym w pozwie na rachunek bankowy Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą w Jeleniej Górze, która wynikała z różnicy sumy wpłat, których dokonał powód, a należnym czynszem za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej loklau mieszkalnego, które powód wynajmuje od strony pozwanej ( pismo k.200 ).

W kolejnym piśmie procesowym z dnia 31.12.2018 r. ( k. 216 – 217 ) powód Zdzisław Kapa przedstawił dokładne wyliczenie żądanej kwoty oraz jej elementy składowe.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 5 stycznia 2000 roku pomiędzy Zdzisławem Kapa i Barbarą Kapa, a Gminą Jelenia Góra zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr 12 położonego w Jeleniej Górze przy ul. Paderewskiego, ustalając czynsz w wysokości 366,22 złotych miesięcznie. Od czasu zawarcia umowy stawka czynszu była wielokrotnie podwyższana.

Pismem z 20 września 2013 r. Gmina Jelenia Góra, odwołując się do Zarządzenia Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 12 września 2013 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, na podstawie art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów wypowiedziała dotychczasową stawkę czynszu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 roku, ustalając czynsz począwszy od dnia 1 stycznia 2014 roku. w kwocie 758,78 złotych miesięcznie przy powierzchni 62,35 m<sup>2</sup>.

Powód Zdzisław Kapa otrzymał w/w pismo końcem września 2013 r.

W dacie dokonania wypowiedzenia obowiązywał ogłoszony przez Wojewodę Dolnośląskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> lokalu powierzchni



użytkowej budynków mieszkaniowych w wysokości 3.668 zł, w związku z czym miesięczna stawka czynszu nie mogła przekroczyć 9,17 zł/m<sup>2</sup> ( obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z 28 marca 2013 r. ).

Wcześniejsze wypowiedzenie stawki czynszu zostało dokonane pismem z 19 września 2012 roku i stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego została ustalona na poziomie 7, 24 zł.

Zdzisław Kapa pismem z 4 października 2013 roku ( data pisma oraz data wpływu pisma do ZGKiM w Jeleniej Górze ) zwrócił się na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego o pisemne uzasadnienie podwyżki oraz przedstawienie jej kalkulacji. Strona pozwana nie złożyła odpowiedzi na wniosek powoda.

Strona pozwana w piśmie z 4 listopada 2013 roku dokonała rekalkulacji czynszu określając go od 1 stycznia 2014 roku na kwotę 724,52 złotych, tj. 8,40 zł/m<sup>2</sup>.

Pismem z dnia 8 listopada 2013 roku powód Zdzisław Kapa na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów wniósł o „*sprostowanie terminu wprowadzenia podwyżki*”, wskazując przy tym, iż wobec nie udzielenia odpowiedzi na pismo z dnia 4 października 2013 roku w ustawowym terminie 14 dni, dokonana pismem z dnia 20 września 2013 roku podwyżka czynszu jest nieważna, zaś ta dokonana pismem z dnia 4 listopada 2013 roku stanowi pierwszą podwyżkę czynszu na kwotę 8,40 zł/m<sup>2</sup> z punktu widzenia poprzedniej podwyżki dokonanej pismem z dnia 19 września 2012 roku.

Uchwałą nr 403.XL.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 2 lipca 2013 roku wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jeleniej Góry na lata 2014 - 2018.

Uchwałą Rady Miejskiej Jeleniej Góry nr 432.XLV.2013 z 15 października 2013 roku zmieniono w/w uchwałą. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z 12 września 2013 r. określono nowe stawki czynszu za lokale mieszkalne w wysokości 8,34 zł/m<sup>2</sup>.

Od 1 października 2013 roku wartość odtworzeniowa lokalu dla województwa dolnośląskiego wynosiła 3.360 zł, w związku z tym 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> to 100,80 zł w skali roku, w skali miesiąca - 8,40 zł/m<sup>2</sup>.

Pismem z 3 grudnia 2013 roku, Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze poinformował powoda, że podwyżka czynszu dokonana wypowiedzeniem z 20 września 2013 roku nie przekraczała 3% wartości odtworzeniowej lokalu, a zatem nie wymagała przedstawiania przyczyny jej przekroczenia i kalkulacji, skoro zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2013 roku,

obowiązywał wskaźnik (wartość odtworzeniowa lokalu dla województwa dolnośląskiego) wynoszący 3.668 zł/m<sup>2</sup>, czyli stawka miesięczna czynszu nie mogła przekraczać 9,17 zł/m<sup>2</sup>. Jednocześnie wskazano, iż pismo skierowane do powoda z dnia 22 października 2013 roku stanowiło odpowiedź na pismo Zdzisława Kąpy z dnia 4 października 2013 roku.

Kolejne podwyżki czynszu nastąpiły pismem z dnia 10 kwietnia 2014 roku, pismem z dnia 8 października 2014 roku oraz pismem z dnia 11 maja 2015 roku. W pismach dotyczących podwyżek z dnia 10.04.2014 r. i 08.10.2014 r. w dalszym ciągu powoływano się na uchwałę nr 403.XL.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 2 lipca 2013 roku, którą wprowadzono wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jeleniej Góry, Zarządzenia Prezydenta Miasta Jeleniej Góry z dnia 12 września 2013 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne oraz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych określonego w obwieszeniu Wojewody Dolnośląskiego.

Powód Zdzisław Kąpa wielokrotnie zwracał się do strony pozwanej o zwrot środków finansowych, które stanowiły nadpłatę należnego czynszu.

*/dowód: niesporne, a nadto umowa najmu z dnia 05.01.2000 r., k.16-17, zawiadomienie z dnia 19.09.2012 r., k.18, zawiadomienie z dnia 20.09.2013 r., k.19, pismo z 02.10.2013 r., k.20, pismo z dnia 04.11.2013 r., k.22, pismo z dnia 08.11.2013 roku, k.23, pismo z dnia 03.12.2013 r., k.24, dokumenty znajdujące się na dysku CD, k.28, zawiadomienie z dnia 10.04.2014 r., k.25, zawiadomienie z dnia 08.10.2014 r., k.26, zawiadomienie z dnia 11.05.2015 r., k.27, kartoteka finansowa najemcy lokalu k. 90 – 147 /*

#### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 8a ust 1-4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733), 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. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod



rygorem nieważności dokonane na piśmie. 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 przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. Zgodnie zaś z art. 9 ust. 1b ustawy podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Oznacza to, że właściciel nie musi uzasadniać podwyżki, jeżeli nie przekracza ona 3% wartości odtworzeniowej lokalu, lokator nie ma zaś uprawnienia do żądania przedstawienia uzasadnienia i kalkulacji podwyżki (tak Jacek Chaciński w; „Ochrona Praw Lokatorów” Komentarz 2. wydanie, wydawnictwo C.H. Beck W-wa 2009 r., s.95). Może również dokonać jej zawsze jeżeli nie przekracza ona progu ustawowego.

W okolicznościach niniejszej sprawy bezspornym było, że podwyżka czynszu dokonana wypowiedzeniem z 20 września 2013 r. została wprowadzona z zachowaniem terminu, o którym mowa w art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów (...), gdyż nastąpiła po upływie dłuższego aniżeli 6 - miesięcznego okresu czasu. Nie miała jednak racji strona pozwana twierdząc, że podwyżka nie nastąpiła z przekroczeniem 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W dacie dokonania wypowiedzenia obowiązywał ogłoszony przez Wojewodę Dolnośląskiego wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> lokalu powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych w wysokości 3.668 zł, w związku z czym miesięczna stawka czynszu nie mogła przekroczyć 9,17 zł/m<sup>2</sup> (Dz. Urz. Woj. Doln. z 28 marca 2013 r., poz. 2190).

Naliczona w piśmie z 20 września 2013 r. powodowi nowa stawka czynszu jakkolwiek w minimalnym stopniu to jednak przekraczała 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Wprawdzie zastosowano stawkę czynszu w wysokości 8,34 zł/m<sup>2</sup>, tym nie mniej przy doliczeniu do niej tzw. zwyczaj w łącznej wysokości 10 % (dotyczących zwyczajki za c.o. – 26 zł, zwyczajki za ciepłą wodę – 26 zł), stawka czynszu wyniosła 572 zł (w zakresie 3 pierwszych składników wyliczenia opłaty tj. stawki czynszu za lokal oraz dwóch zwyczajek – k. 19), podczas gdy dopuszczalny ustawowy próg wynosił 571, 74 zł (62, 35 m<sup>2</sup> x 9, 17 zł). Tak więc podwyżka wysokości czynszu przekroczyła próg ustawowy o 0, 26 zł w skali miesiąca, a w skali roku o 3, 12 zł. W związku z tym żądanie powoda o przedstawienie w terminie 14 dni, pod rygorem nieważności podwyżki, na piśmie przyczyny podwyżki i jej



kalkulacji było uzasadnione i pozwana Gmina winna była uczynić temu żądaniu zadość. Strona pozwana nie wykazała w toku procesu, by złożyła odpowiedź na wezwanie strony powodowej. Żądanie powoda wpłynęło do strony pozwanej w dniu 04.10.2013 r., a zatem termin do przedstawienia przez stronę pozwaną przyczyny podwyżki i jej kalkulacji upływał 18 października 2014 r., przy czym jak podnosi się w piśmiennictwie termin ten jest zachowany, jeżeli oświadczenie właściciela dotrze do lokatora, zgodnie z ogólną regułą dotyczącą oświadczeń woli wynikającą z art. 61 k.c. (tak Karolina Wyrwińska w komentarzu do zmiany art.8(a) ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wprowadzonej przez Dz.U. z 2006 r. Nr 249 poz. 1833, LEX). Strona pozwana nie zaoferowała żadnego dowodu potwierdzającego, że złożyła stronie powodowej informację o przyczynach podwyżki wraz z jej rekalkulacją. Wprawdzie strona pozwana przedstawiła pismo z dnia 22.10.2013 r. ( k. 251) mające stanowić odpowiedź udzieloną powodowi w trybie art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jednak powód kategorycznie zaprzeczył, aby otrzymał przedmiotowe pismo, natomiast strona pozwana nie przedstawiła dowodu jego doręczenia stronie powodowej. Tym samym, za powodem, należało przyjąć, że strona pozwana nie złożyła odpowiedzi zgodnie z w/w przepisem. Oznaczało to, że podwyżka czynszu wprowadzona na mocy pisma strony pozwanej z dnia 20.09.2013 r. była nieważna. Nie odniosła więc żadnego skutku prawnego. Analiza dalszych oświadczeń strony pozwanej wskazywała, że do daty wytoczenia przedmiotowego powództwa, nie nastąpiło skuteczne wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu – ustalonej na podstawie pisma strony pozwanej z dnia 19.09.2012 r. i wprowadzenie stawki wyższej. Strona pozwana wprawdzie składała pisma informujące o wyższej stawce czynszu, lecz bez zachowania trybu określonego w art. 8a ust 1-4 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Z tych względów, zgodzić należało się z twierdzeniem strony powodowej, że dokonane wpłaty – zgodnie z zawiadomieniem strony pozwanej – wyższe niż stawka czynszu określona w piśmie strony pozwanej z dnia 19.09.2012 r. powiększona o 10 %, stanowiło świadczenie nienależne.

Strona powodowa konstruowała wysokość świadczenia należnego za okres objęty pozwem tj. od 01.01.2014 r. do końca września 2016 r. jako stawkę czynszu ustaloną na podstawie ważnego oświadczenia strony pozwanej z dnia 19.09.2012 r. i powiększoną o 10 % z każdym kolejnym rozpoczętym rokiem kalendarzowym, zgodnie z zapisami uchwały Rady Miasta Jeleniej Góry z dnia 03.03.2009 r. numer 355/XLV/2009 w sprawie wieloletniego

programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jeleniej Góry na lata 2009 – 2013, który zakładał wzrost stawki bazowej czynszu do 10% w stosunku do roku poprzedniego, aby umożliwić realizację koniecznych do wykonania prac remontowo-konserwacyjnych. Szczegółowe wyjaśnienie algorytmu obliczenia należnego świadczenia strona powodowa zawarła w piśmie procesowym z dnia 31.12.2018 r. ( k. 216 i następne ), natomiast strona pozwana co do zasady nie zakwestionowała prawidłowości obliczeń. Z tych względów stanowiły one podstawę orzekania w niniejszej sprawie.

Powód Zdzisław Kąpa w swych obliczeniach odwoływał się do uchwały z dnia 03.03.2009 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jeleniej Góry na lata 2009 – 2013, ponieważ Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu wyrokiem z dnia 16.09.2014 r., w sprawie IV SA/Wr201/14 stwierdził nieważność uchwały nr 403.XL.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 2 lipca 2013 r. w przedmiocie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Jeleniej Góry na lata 2014 – 2018. Podkreślić także należało, że wobec stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały utraciło również moc zarządzenie Prezydenta Miasta Jeleniej Góry numer 0050.1479.2013.VI z 12 września 2013 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za lokale mieszkalne, które są podstawę prawną wywodziło właśnie z przedmiotowej uchwały. W tym miejscu podkreślić także należało, że uchwała nr 403.XL.2013 Rady Miejskiej Jeleniej Góry z dnia 2 lipca 2013 r. została powierzona do wykonania Prezydentowi Miasta Jeleniej Góry i wchodziła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, jednakże z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2014 roku. Zatem analizowane zarządzenie już w dacie wydania nie mogło znajdować swej podstawy prawnej w powołanej uchwale z dnia 02.07.2013 r.

→ Podstawą roszczenia powoda były przepisy kodeksu cywilnego dotyczące nienależnego świadczenia.

Zgodnie z art. 405 kc, *kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.*

Zgodnie z art. 410 kc :

§ 1. Przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego.

§ 2. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna



zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Strona powodowa w piśmie procesowym z dnia 31.12.2018 r. ( k. 216 – 217 ) wskazała algorytm ustalenia kwoty dochodzonej pozwem. Otóż na koniec roku 2013 obowiązującą stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmowanego lokalu mieszkalnego wynosiła 7, 24 zł ( por. pismo strony pozwanej z dnia 19.09.2012 r. ). Od 01.01.2014 r. należna stawka czynszu mogła wrosnąć do 7, 97 zł ( o 10 % ) co przez okres roku dawało nadpłatę w wysokości 270, 59 zł ( w skali miesiąca 22, 54 zł ). Od 01.01.2015 r. należna stawka czynszu mogła wrosnąć do 8, 75 zł ( o 10 % ) co przez okres roku dawało nadpłatę w wysokości 297, 03 zł ( w skali miesiąca 24, 75 zł ). Od 01.01.2016 r. należna stawka czynszu mogła wrosnąć do 9, 07 zł (uwzględniając obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego dotyczące wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych), co przez okres 9 miesięcy – do daty wytoczenia powództwa - dawało nadpłatę w wysokości 230, 90 zł ( w skali miesiąca 25, 65 zł ).

Uwzględniając dyspozycję powyższego przepisu, Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie pozwu i zasądził od strony pozwanej Gminy Jelenia Góra – Prezydenta Miasta Jeleniej Góry na rzecz powoda Zdzisława Kąpy kwotę 798,69 zł wraz z odsetkami ustawowymi od poszczególnych kwot częściowych ( naliczanych miesięcznie ), wskazanych szczegółowo w sentencji orzeczenia.

O odsetkach za zwłokę liczonych od poszczególnych kwot częściowych ( miesięcznych ), Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. Zgodnie z umową najmu lokalu mieszkalnego, czynsz był płatny do 10 – go każdego miesiąca kalendarzowego. Powód wielokrotnie wzywał stronę pozwaną do zwrotu nadpłaty czynszu za lokal mieszkalny, o czym świadczy dokumentacja zawarta na płycie CD. Zatem roszczenie o zwrot nadpłaty aktualizowało się po upływie 7 dni licząc od 10 dnia każdego kolejnego miesiąca.

Powód wygrał proces w całości, zatem strona pozwana zobowiązana była do zwrotu na rzecz powoda całości poniesionych kosztów procesu, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.



Zgodność niniejszego odpisu  
oryginałem stwierdza  
Starszy Sekretarz Sądowy