

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 Kapa 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 swą 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.

