**Pozew o wysoki czynsz: teraz to będzie częstsze?**

**Coraz częściej pojawiają się informacje o lokatorach pozywających właścicieli „M” w związku z czynszem. Wyjaśniamy, kiedy zasadny jest pozew o wysoki czynsz.**

**Krajowe media około rok temu poinformowały o pozwach około 2000 mieszkańców lokali zarządzanych przez TBS Wrocław. Natomiast kwiecień 2023 r. przyniósł pierwszy wyrok korzystny dla lokatorów kwestionujących podwyżki czynszu. Można przypuszczać, że w obecnych warunkach pozew o wysoki czynsz będzie coraz popularniejszym rozwiązaniem, ponieważ koszty użytkowania mieszkań i czynsze mocno wzrosły. Główny Urząd Statystyczny mówi w tym kontekście o podwyżce czynszów wynoszącej aż 17% od marca 2022 r. do marca 2023 r. Warto zatem wyjaśnić, kiedy pozew o wysoki czynsz będzie możliwy i zasadny. Pod tym pojęciem niektóre osoby mogą rozumieć również powództwo dotyczące wysokich zaliczek płaconych przez właścicieli lokali ze wspólnoty mieszkaniowej. Poziom wspomnianych zaliczek również można kwestionować. Za każdym razem warto jednak zastanowić się, czy nasze powództwo jest dobrze uzasadnione. Przegrana oznacza bowiem poniesienie kosztów procesu, a na sam wyrok trzeba poczekać dość długo.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Pozew lokatorów wrocławskiego TBS-u miał inną podstawę prawną niż ustawa o ochronie praw lokatorów. W przypadku podwyżek czynszu z TBS-ów oraz SIM-ów, zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. 1995 nr 133 poz. 654).***

l ***Jednak najczęściej pozew o wysoki czynsz znajduje oparcie w przepisach ustawy o ochronie praw lokatorów. Ten akt prawny przewiduje konieczność uzasadnienia podwyżek czynszu wyższych od ubiegłorocznej stopy inflacji.***

l ***Pod pojęciem czynszu czasem potocznie rozumiane są też opłaty eksploatacyjne na rzecz spółdzielni oraz zaliczki dla wspólnoty mieszkaniowej. Takie opłaty również można kwestionować przed sądem.***

l ***Pozew o wysoki czynsz musi być jednak dobrze przygotowany. Trzeba brać pod uwagę fakt, że rozstrzygnięcie sprawy w pierwszej instancji czasem trwa nawet ponad jeden rok.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, kiedy możliwy i skuteczny będzie pozew o wysoki czynsz.***

**W przypadku TBS-ów obowiązują trochę inne przepisy**

Na samym wstępie warto nawiązać do sprawy lokatorów wrocławskiego TBS-u, którzy zakwestionowali podwyżkę czynszu. Ta sprawa stanowi bowiem dobrą okazję do przypomnienia, że w przypadku towarzystw budownictwa społecznego (TBS) oraz nowszych SIM-ów (społecznych inicjatyw mieszkaniowych) zastosowanie znajdują nieco inne przepisy niż tylko regulacje z ustawy o ochronie praw lokatorów. „*O poziomie czynszów w budownictwie społecznym mówi nam ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. 1995 nr 133 poz. 654)*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wspomniany akt prawny informuje, że czynsz z TBS-u/SIM-u ustala zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie biorąc pod uwagę koszty eksploatacji budynku, koszt planowanych remontów i spłatę kredytów zaciągniętych na budowę. „*Czynsz z TBS/SIM rocznie nie powinien przekraczać 4% lub 5% wartości odtworzeniowej mieszkania (obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów)*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Podwyżka większa od inflacji musi być uzasadniona …**

W przypadku najmu prywatnych lokali oraz wynajmu mieszkań komunalnych i socjalnych, zastosowanie znajdują natomiast przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733). Ten akt prawny wskazuje, że uzasadnienia nie wymaga podwyżka czynszu najmu nieprzekraczająca w skali roku wskaźnika inflacji z minionego roku (limit dla 2023 roku: 14,4%). „*Możliwość łatwego indeksowania czynszu o inflację to wyjątek od ogólnej zasady, zgodnie z którą właściciel musi uzasadnić podwyżkę skutkującą przekroczeniem przez czynsz 3% wartości odtworzeniowej lokalu rocznie lub następującą z wyższego poziomu*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wartość odtworzeniowa to iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania i aktualizowanego co pół roku wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. Jeśli najemca uzna, że właściciel nieprzekonująco uzasadnił podwyżkę czynszu powołując się na koszty utrzymania lokalu, zwrot nakładów i godziwy zysk, to taki lokator ma prawo w ciągu dwóch miesięcy złożyć pozew o wysoki czynsz. Kwestionować przed sądem można również podwyżkę czynszu w najmie instytucjonalnym i okazjonalnym, ale w tym przypadku znaczenie mają tylko klauzule z umowy. „*Najem okazjonalny oraz instytucjonalny nie podlega bowiem limitom podwyżek czynszu z ustawy o ochronie praw lokatorów (patrz art. 8a i 9 tego aktu prawnego)*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Członkowie wspólnoty mogą zakwestionować zaliczkę …**

Pod pojęciem czynszu czasem (niesłusznie) rozumiane są również opłaty eksploatacyjne pobierane przez spółdzielnię mieszkaniową oraz zaliczki na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Warto zatem nadmienić, że właściciel lokalu lub posiadacz spółdzielczego prawa do mieszkania może zakwestionować podwyżki wspomnianych kosztów eksploatacji, które uzna za niezasadne. „*Członkowie wspólnot mieszkaniowych powinni korzystać z możliwości zaskarżenia w ciągu 6 tygodni uchwały wprowadzającej nowy poziom zaliczek (zobacz artykuł 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388)*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Pozew o wysoki czynsz: na wyrok poczekamy dość długo**

Niezależnie od podstawy prawnej swojego roszczenia, osoba składająca pozew o wysoki czynsz powinna odpowiednio przygotować powództwo (najlepiej z udziałem dobrego prawnika). Należy bowiem zdawać sobie sprawę, że przegrana w sądzie będzie skutkowała koniecznością pokrycia kosztów procesu. W przypadku roszczeń dotyczących czynszów, takie koszty często podwyższa wynagrodzenie dla biegłego. Poza tym trzeba pamiętać o przewlekłości spraw sądowych. „*Najnowsze dostępne dane Ministerstwa Sprawiedliwości wskazują, że procesowe postępowanie w sądzie cywilnym pierwszej instancji średnio trwa około rok*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl.**](https://nieruchomosciszybko.pl/)