

Sygn. akt I C 186/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Kolasiński

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Hausman

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2016 roku w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. O.**

przeciwko (...) **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.**

o ustalenie czy podwyżka jest niezasadna albo zasadna w innej wysokości

I. ustala, że podwyżka czynszu do kwoty 7,35 zł (siedem złotych i 35/100) za lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w G., wynajmowany powódce przez pozwanego, dokonana pismem z 27 listopada 2015 roku, jest niezasadna;

II. zasądza od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz powódki L. O. kwotę 1.355,65 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt pięć złotych i 65/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 186/16

UZASADNIENIE

L. O. wniosła pozew przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. o ustalenie, że podwyżka czynszu do kwoty 7,35 zł za lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w G., wynajmowany powódce przez pozwanego, dokonana pismem z 27 listopada 2015 roku, była niezasadna. Ponadto, powódka domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że dokonane przez pozwanego wypowiedzenie było wadliwe, albowiem nowa stawka czynszu została ustalona na podstawie zarządzenia Prezydenta G., zamiast uchwałą odpowiedniego organu spółki, jak stanowi przepis art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Ponadto, zdaniem pozwanej, nowa stawka czynszu była zawyżona, nieadekwatna do stanu budynku, oderwana od kosztów utrzymania nieruchomości i prowadziła do osiągnięcia przez (...) dochodu, co naruszało dyspozycję art. 28 powołanej ustawy (k. 16-19, 47-48).

W odpowiedzi na pozew (...) Spółka z o.o. w G. wniosło o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma strona pozwana podniosła, że w sposób prawidłowy dokonała wypowiedzenia czynszu najmu. Pozwany wskazał, że to uchwałą zgromadzenia wspólników spółki przyjęto metodę ustalania stawki czynszu na podstawie zarządzenia Prezydenta G., jak dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminnego. W dalszej kolejności strona pozwana podniosła, że do wypowiedzenia stawki czynszu w lokalach należących do TBS odpowiednio zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, w tym art. 8a ust. 4 ustawy. Ze względu na fakt, że po dokonaniu podwyżki stawka czynszu nie przekraczała 3 % wartości odtworzeniowej

lokalu, nie wymagała ona uzasadnienia, a powódce nie przysługiwało roszczenie o ustalenie jej zasadności (k. 27-28, 55-56).

Sąd rozpoznał sprawę w postępowaniu uproszczonym (k. 11).

Sąd ustalił, co następuje:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., wskutek wniesienia aportu do spółki, od 2005 roku było właścicielem budynku położonego przy ul. (...) w G.. W 2012 roku (...) dokonało sprzedaży m.in. nieruchomości położonej przy ul. (...). Wobec sądowego ustalenia w 2013 roku nieważności powyższej umowy sprzedaży, (...) ponownie objął budynek przy ul. (...) we władanie około października 2015 roku.

Zgodnie z uchwałą nr 6/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) z 16 stycznia 2009 roku, ustalono wysokość stawek czynszu najmu dla lokali stanowiących jego własność oraz przyjęto metodę ich ustalania zgodnie ze stawkami czynszu najmu ustalonymi w drodze zarządzenia Prezydenta G. dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminnego gminy – miasto G..

Lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 79,56 m², położony w budynku przy ul. (...) w G., wynajmowany był L. O.. Po ponownym objęciu nieruchomości we władanie, (...) naliczał dla tego lokalu czynsz najmu w wysokości 4,40 zł za 1 m². Pismem z 27 listopada 2015 roku wynajmujący dokonał wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, wskazując, że od 1 marca 2016 roku obowiązywać będzie stawka 7,35 zł za 1 m². (...) powołał się przy tym na § 1 pkt 6 zarządzenia Prezydenta G. nr (...) z 26 października 2015 roku w sprawie określenia stawek czynszu w lokalach mieszkalnych gminy – miasto G. wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, zgodnie z którym stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosiła 7,35 zł. Jednocześnie, w tym samym piśmie (...) poinformował najemczynię o możliwości zastosowania obniżonej stawki czynszu w przypadku spełnienia i wykazania odpowiednimi dokumentami kryterium dochodowego. Stawka czynszu w wysokości 7,35 zł za 1 m² nie przekraczała 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, która w okresie od 1 października 2015 roku do 31 marca 2016 roku wynosiła około 8,95 zł za 1 m².

Budynek przy ul. (...) został wybudowany w latach 40-tych dwudziestego wieku. W związku z tym, że nie przechodził większych remontów, znajduje się obecnie w złym stanie technicznym. Remont budynku zostanie przeprowadzony po odzyskaniu przez (...) władztwa nad pozostałymi nieruchomościami, wobec których ustalono nieważność umów sprzedaży, kiedy to możliwe będzie określenie najbardziej pilnych remontów.

Okoliczności bezsporne i dowody:

- pismo (...) z 27.11.2015 r. wypowiadające stawkę czynszu (k. 22, 39),
- uchwała nr 6/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) z 16.01.2009 r. (k. 35),
- zarządzenie nr (...) Prezydenta G. z 26.10.2015 r. (k. 36-37).

L. O. odebrała osobiście pismo z wypowiedzeniem stawki czynszu, przy czym omyłkowo swój podpis złożyła na piśmie tej samej treści skierowanym do innego najemcy.

Dowody:

- pismo (...) z 27.11.2015 r. wypowiadające stawkę czynszu podpisane przez L. O. (k. 38),
- zeznania świadka M. B. (nagranie rozprawy z 13.06.2016 r. – protokół skrócony na k. 59v-60).

Sąd zważył, co następuje:

Przedstawiony powyżej stan faktyczny ustalony został na podstawie dokumentów wymienionych w poprzedniej części uzasadnienia, które nie były kwestionowane i stanowiły w pełni wiarygodną podstawę ustaleń faktycznych. Ustalony w ten sposób stan faktyczny co do zasady był bezsporny między stronami.

Jedyną sporną okolicznością było ustalenie, czy powódka odebrała pismo z 27 listopada 2015 roku z wypowiedzeniem stawki czynszu. Na podstawie zeznań świadka M. B. oraz przedłożonego przez pozwanego egzemplarza pisma z 27 listopada 2015 roku (k. 38), na którym powódka omyłkowo złożyła swój podpis, a które skierowane było do innego najemcy, sąd uznał, że otrzymała ona przedmiotowe pismo zawierające oświadczenia wynajmującego wypowiadające dotychczasową stawkę czynszu. Zresztą złożenie niniejszego pozwu również przekonywało do tego, że powódka miała świadomość dokonania podwyżki czynszu najmu.

Za okoliczności bezsporne między stronami uznać należało przede wszystkim sam fakt dokonania podwyżki czynszu najmu z kwoty 4,40 zł na 7,35 zł za 1 m², jak również to, że wynajmujący nie dokonywał jej kalkulacji ani uzasadnienia, co zostało przez stronę pozwaną przyznane.

Strona powodowa w niniejszym postępowaniu postawiła dwa zarzuty odnośnie do dokonanej podwyżki czynszu, które miały świadczyć o jej niezasadności, tj.: po pierwsze, że prowadziła ona do obejścia przepisów ustawy z 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 2071 ze zm.), poprzez zastosowanie stawki czynszu ustalonej nie przez właściwy organ (...), lecz podmiot trzeci, w tym przypadku Prezydenta G.; i po drugie, że powyższe odwołanie się do zarządzenia Prezydenta G. skutkowało zastosowaniem dla lokali w zasobach (...) stawek czynszu takich, jak dla lokali komunalnych, bez ich kalkulacji, co pozostawało w sprzeczności z art. 28 w/w ustawy i prowadziło do uzyskiwania przez (...) dochodu z czynszów.

Natomiast strona pozwana broniła się przede wszystkim tym, że właściwy organ (...), tj. zgromadzenie wspólników, mogło w uchwale odwołać się przy ustalaniu stawki czynszu do zewnętrznego kryterium ustalającego jego wysokość, a podwyżka nie musiała być w żaden sposób uzasadniona, albowiem nie przekraczała 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, w związku z czym powódce nie przysługiwało roszczenie o dokonanie sądowej kontroli tej podwyżki w trybie art. 8a ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.).

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się więc w znacznej mierze do określenia relacji między przepisami w/w ustaw.

Zgodnie z art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy, tj. wspomniana już ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności art. 28 tejże ustawy. Jednocześnie, art. 33 tej ustawy w zakresie nieuregulowanym odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego o najmie. Zgodzić się należy ze stroną pozwaną, że odesłanie to dotyczy m.in. sposobu dokonania podwyżki czynszu, której to tematyki ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie reguluje.

Według art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

W odniesieniu do pierwszego zarzutu strony powodowej do dokonanej podwyżki czynszu, tj. ustalenia stawki czynszu poprzez odwołanie się do zarządzenia prezydenta miasta, sąd rozpoznający niniejszą sprawę stanął na stanowisku, że samo podjęcie przez zgromadzenie wspólników pozwanej spółki uchwały, w której odwoływało się do zewnętrznego kryterium określającego stawkę czynszu, co do zasady nie naruszało dyspozycji art. 28 ust. 1 ustawy. Wydaje się bowiem, że w sytuacji takiej podmiotem ustalającym stawkę czynszu cały czas pozostaje uprawniony organ

towarzystwa budownictwa społecznego (tutaj zgromadzenie wspólników). Tym niemniej, zdaniem sądu, odwołanie się do tego zewnętrznego kryterium nie może naruszać innych przepisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie bowiem z dalszą częścią art. 28 ust. 1 ustawy, stawki czynszu w lokalach mieszkalnych z zasobów towarzystwa budownictwa społecznego powinny być ustalone w takiej wysokości, ażeby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie: 1) kosztów eksploatacji budynków, 2) kosztów remontów budynków oraz 3) spłatę kredytu na budowę, przy czym ten ostatni czynnik nie dotyczył budynku przy ul. (...). Z przepisu tego pośrednio wywodzi się zasadę, że towarzystwo budownictwa społecznego nie może osiągać dochodów z czynszów najmu lokali mieszkalnych (tak Katarzyna Zdun-Załęska, Komentarz do art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, LEX OMEGA dla Sądów, uwaga 1). Uregulowanie to uzasadnione jest przede wszystkim celem i funkcją, jaką powinny spełniać towarzystwa budownictwa społecznego, określonym w art. 27 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

W ocenie sądu, z przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego można wywodzić, że stawka czynszu dla lokali w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego, jak i każda jej podwyżka, powinna być skalkulowana w odniesieniu do trzech czynników wymienionych w tym przepisie. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie do czynszu w lokalach należących do towarzystwa budownictwa społecznego jedynie w zakresie nieuregulowanym i tylko odpowiednio, co może oznaczać, że część przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może nie mieć w ogóle zastosowania do lokali wynajmowanych przez towarzystwo. Według sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, dotyczy to art. 8a ust. 4 ustawy, który stanowi, że w przypadku, gdy w wyniku podwyżki wysokość czynszu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, podwyżka taka nie wymaga uzasadnienia ze strony wynajmującego, a najemcy nie przysługuje prawo do sądowej kontroli zasadności takiej podwyżki. Nie można wszak wykluczyć sytuacji, że stawka czynszu na poziomie nieprzekraczającym 3 % wartości odtworzeniowej byłaby i tak wyższa niż koszty eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty kredytu, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Prowadziłoby to do osiągania przez towarzystwo budownictwa społecznego dochodów z czynszów za lokale mieszkalne, co – zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy – jest pośrednio zakazane.

W konsekwencji, zdaniem sądu, z uwagi na treść art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, każda podwyżka czynszu w mieszkaniach wynajmowanych przez towarzystwo budownictwa społecznego powinna być skalkulowana w odniesieniu do czynników wymienionych w tym przepisie. W tym przypadku uznać należy, że zarządzenie nr (...) Prezydenta G. z 26 października 2015 roku nie określało stawki czynszu u pozwanego w sposób prawidłowy, tj. zgodny z przepisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Wszak stawki czynszu wskazane w tym zarządzeniu ustalone zostały na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a nie ustawy regulującej wysokość czynszu w towarzystwach budownictwa społecznego. Stawka czynszu dla lokali w zasobach towarzystwa regulowana jest bowiem odrębnie w przepisach szczególnych i nie można jej utożsamiać ze stawką czynszu z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, której przepisy mają przecież zastosowanie m.in. do lokali wynajmowanych na wolnym rynku. Zgodzić więc należało się z argumentacją strony powodowej, że niedopuszczalny był automatyzm przerzucenia stawki czynszu z zarządzenia Prezydenta G., wydanego z myślą o lokalach wynajmowanych z zasobu komunalnego gminy – miasto G., na lokale mieszkalne w (...) Spółka z o.o. w G., bez jakiegokolwiek odniesienia do kosztów eksploatacji oraz remontów budynków. Jeżeli chodzi o koszty remontów, to za niewystarczającą uznać należało deklarację strony pozwanej, że w bliżej nieokreślonej przyszłości planuje remont budynku przy ul. (...).

Reasumując, w ocenie sądu, podwyżka czynszu z kwoty 4,40 zł do kwoty 7,35 zł za lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w G., wynajmowany powódce przez pozwanego, dokonana pismem z 27 listopada 2015 roku, naruszała przepis art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, poprzez

brak kalkulacji nowej stawki czynszu najmu w odniesieniu do pokrycia kosztów eksploatacji i remontów budynków znajdujących się w zasobach (...) Spółka z o.o. w G..

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 33 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, sąd uznał powyższą podwyżkę czynszu najmu za niezasadną, o czym orzeczono w punkcie I. sentencji wyroku.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, że orzeczeniem tym sąd nie odbiera pozwanemu prawa do podwyższenia w przyszłości czynszu najmu i to do stawki 7,35 zł czy nawet wyższej, ale tylko i wyłącznie pod warunkiem, że zostanie ona należycie uzasadniona i skalkulowana do ponoszonych przez pozwanego kosztów eksploatacji i remontów oraz względnie spłaty kredytu, jak to zostało przewidziane w art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

O kosztach procesu w punkcie II. sentencji orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. Powódka wygrała niniejszy proces w całości, z związku z czym należał jej się zwrot od pozwanego wszystkich poniesionych kosztów procesu w łącznej wysokości 1.355,65 zł, a to z tytułu opłaty sądowej od pozwu w wysokości 30,00 zł, wynagrodzenia pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 1.200,00 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie /Dz. U. poz. 1800/), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł oraz wydatków pełnomocnika związanych z dojazdem na rozprawę w wysokości 108,65 zł (oświadczenie o poniesionych kosztach dojazdu – k. 57).