

Sygn. akt: I C 798/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2016 r. w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko (...) Sp. z o. o. w G.

o ustalenie czy podwyżka czynszu jest niezasadna albo zasadna w innej wysokości

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

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 30,00 zł (trzydzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 798/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 lipca 2016 r.

T. S. wniosła pozew przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. o ustalenie, że podwyżka czynszu najmu do kwoty 7,35 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., wynajmowanego powódce przez pozwaną, dokonana pismem z dnia 27 listopada 2015 roku, była niezgodna z przepisami, niezasadna i nieskuteczna. Domagała się też zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu. W ocenie powódki dokonane przez pozwaną wypowiedzenie było wadliwe, albowiem nowa stawka czynszu została ustalona na podstawie zarządzenia Prezydenta G. zamiast uchwałą odpowiedniego organu spółki (w tym przypadku zgromadzenia wspólników), jak stanowi przepis art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Ponadto zdaniem powódki nowa stawka czynszu jest zawyżona, nieadekwatna do stanu budynku, który nie był remontowany od wielu lat. Powódka zarzuciła, że stawka ustalona przez pozwaną jest na poziomie stawek czynszu w nowo budowanych przez nią budynkach, o zdecydowanie wyższym standardzie niż zamieszkały przez powódkę. Ustalona wysokość nie ma w ocenie powódki uzasadnienia w świetle art. 28 powołanej ustawy (k. 19-23 akt).

W odpowiedzi na pozew (...) Spółka z o.o. w G. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że w sposób prawidłowy dokonała wypowiedzenia czynszu najmu. Wskazała, że metodę ustalania stawki czynszu na podstawie zarządzenia Prezydenta G., jak dla lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminnego, przyjęto odpowiednią uchwałą zgromadzenia wspólników pozwanej spółki. 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 tej ustawy. Ze względu na fakt, że po dokonaniu podwyżki stawka czynszu nie przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, zdaniem pozwanej podwyżka nie wymagała uzasadnienia, a powódce nie przysługuje roszczenie o ustalenie jej zasadności (k. 13-14v akt).

Sąd rozpoznał sprawę w postępowaniu uproszczonym (k. 14).

Sąd ustalił, co następuje:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. (dalej: (...)), na skutek wniesienia przez gminę – miasto G. aportu do tej spółki, od 2005 roku jest właścicielem budynku położonego przy ul. (...) w G.. W 2012 roku (...) dokonała sprzedaży m.in. opisanej nieruchomości. Wobec sądowego ustalenia w grudniu 2014 roku nieważności powyższej umowy sprzedaży, (...) ponownie objęła budynek przy ul. (...) we władanie.

Zgodnie z uchwałą nr 6/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) z 16 stycznia 2009 roku ustalono wysokość stawek czynszu najmu dla lokali stanowiących jej 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 (...) położony w budynku przy ul. (...) w G. wynajmowany jest powódce. Pismem z dnia 27 listopada 2015 roku wynajmujący dokonał wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, wskazując, że od 1 marca 2016 roku obowiązywać będzie stawka miesięczna 7,35 zł za 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu. (...) powołała się przy tym na § 1 pkt 6 zarządzenia Prezydenta G. nr (...) z dnia 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 wynosi 7,35 zł. Jednocześnie w tym samym piśmie (...) poinformowała 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 miesięcznie nie przekracza 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, która w dniu wypowiedzenia powódce dotychczasowej stawki czynszu wynosiła 5.939,71 zł.

Budynek przy ul. (...) został wybudowany w latach 40-tych XX wieku i nie przechodził od wielu lat większych remontów, dlatego znajduje się obecnie w złym stanie technicznym. Ostatnie malowanie klatki schodowej zostało dokonane przez lokatorów budynku. Generalnie jest w nim ogrzewanie piecowe, jednak część lokatorów, w tym i powódka, dokonało własnym kosztem zmiany na ogrzewanie gazowe. W lokalach nie ma ciepłej wody. Lokatorzy na swój koszt urządzili w mieszkaniach łazienki. Rodzice pozwanej po II wojnie światowej własnym sumptem przysposobili lokal do warunków mieszkaniowych, wstawiając m.in. okna i drzwi. Budynek ma obecnie przeciekający dach, pękające stropy i inne wady techniczne.

Pozwana nie uzasadniała podwyżki czynszu w lokalu zajmowanym przez powódkę remontem budynku ani nie zaciągała kredytu na taki remont. Dopiero po wypowiedzeniu powódce stawki czynszu najmu pozwana zleciła inwentaryzację budynku celem oszacowania kosztów remontu. Pozwana nie sporządzała przed podwyżką czynszu kalkulacji tej stawki.

Okoliczności bezsporne i dowody:

pismo (...) z 27.11.2015 r. wypowiadające stawkę czynszu - k. 18 akt

uchwała nr 6/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) z 16.01.2009

- k. 41 akt

zarządzenie nr (...) Prezydenta G. z 26.10.2015 r. - k. 42-43 akt

Sąd zważył, co następuje:

Ustalony stan faktyczny był bezsporny między stronami. Niesporne było więc przede wszystkim to, że pozwana dokonała podwyżki czynszu najmu do kwoty 7,35 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu zajmowanego przez powódkę, jak również to, że nie dokonywała kalkulacji podwyżki ani jej uzasadnienia.

Strona powodowa postawiła dwa zarzuty wobec dokonanej podwyżki czynszu, które miały świadczyć o jej niezasadności, tj. po pierwsze, że prowadziła ona do obejścia przepisów ustawy z dnia 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.; po drugie, że 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 prowadzi do uzyskiwania przez (...) dochodu z czynszów.

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 przysługuje 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 do określenia wzajemnej relacji między przepisami ww. 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 ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności art. 28 tejże ustawy. Jednocześnie art. 33 tej ustawy w zakresie w niej 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 wobec dokonanej podwyżki czynszu, tj. ustalenia stawki czynszu poprzez odwołanie się do zarządzenia prezydenta miasta, Sąd Rejonowy w Grudziądzu w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę stoi na stanowisku, że samo podjęcie przez zgromadzenie wspólników pozwanej spółki uchwały, w której odwołano się do zewnętrznego kryterium określającego stawkę czynszu, co do zasady nie naruszało dyspozycji art. 28 ust. 1 ustawy z 26 października 1995 r. W sytuacji takiej podmiotem ustalającym stawkę czynszu cały czas pozostawał bowiem uprawniony organ towarzystwa budownictwa społecznego (w tym przypadku zgromadzenie wspólników). Tym niemniej zdaniem Sądu odwołanie się do tego zewnętrznego kryterium nie może jednak naruszać innych przepisów ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie bowiem z dalszą częścią art. 28 ust. 1 tej 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 np. 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, określonymi w art. 27 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Z przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego należy wywieść, 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 czynszów w lokalach należących do towarzystwa budownictwa społecznego jedynie w zakresie nieuregulowanym i tylko odpowiednio, co oznacza, że część przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: uol) może nie mieć w ogóle zastosowania do lokali wynajmowanych przez towarzystwo. Według Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę dotyczy to w szczególności art. 8a ust. 4 uol, 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 lokali byłaby i tak wyższa niż koszty eksploatacji i remontów budynków towarzystwa 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 tej sytuacji uznać należy, że zarządzenie nr (...) Prezydenta G. z dnia 26 października 2015 roku nie było wystarczające do określenia stawek czynszów w pozwanej spółce w sposób prawidłowy, tj. zgodny z przepisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Stawki czynszu wskazane w tym zarządzeniu ustalone zostały bowiem 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 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 się więc należało z argumentacją strony powodowej, że niedopuszczalny był automatyzm w przerzuceniu 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 w tej spółce.

Reasumując, w ocenie Sądu podwyżka czynszu do kwoty 7,35 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., wynajmowanego powódce, dokonana pismem z dnia 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, kwestionowaną podwyżkę czynszu najmu należało uznać za niezasadną, o czym orzeczono w punkcie I. sentencji wyroku.

Podkreślenia wymaga, że orzeczeniem tym Sąd nie odbiera pozwanej prawa do podwyższenia w przyszłości czynszu najmu i to do stawki 7,35 zł za metr kwadratowy lub wyższej, ale wyłącznie pod warunkiem, że zostanie ona należycie uzasadniona i skalkulowana do ponoszonych przez pozwaną 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 § 1 k.p.c. Powódka wygrała sprawę w całości, z związku z czym należał jej się zwrot od pozwanej kosztów procesu, którą stanowi opłata od pozwu w wysokości 30,00 zł.