

Sygn. akt: I C 1118/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 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 7 września 2016 r. w Grudziądzu na rozprawie

połączonych spraw

z powództwa H. C.

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

o ustalenie czy podwyżka jest niezasadna

z powództwa E. P. i W. P.

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

o ustalenie czy podwyżka jest niezasadna

z powództwa W. S.

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

o ustalenie czy podwyżka jest niezasadna

w sprawie I C 1118/16

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 powodowi przez pozwaną, dokonana pismem z 26 lutego 2016 roku, jest niezasadna;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda H. C. kwotę 1.247,00 zł (jeden tysiąc dwieście czterdzieści siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

w sprawie I C 1197/16

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 powodom E. P. i W. P. przez pozwaną, dokonana pismem z 14 marca 2016 roku, jest niezasadna;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów E. P. i W. P. kwotę 1.247,00 zł (jeden tysiąc dwieście czterdzieści siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

w sprawie I C 1198/16

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 powodowi przez pozwaną, dokonana pismem z 14 marca 2016 roku, jest niezasadna;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda W. S. kwotę 1.247,00 zł (jeden tysiąc dwieście czterdzieści siedem złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1118/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 7 września 2016 r.

H. C., E. P., W. P. i W. S. wnieśli pozwy przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. o ustalenie, że podwyżki czynszu najmu do kwoty 7,35 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych w G., tj. odpowiednio: nr 4 przy ul. (...), nr 4 przy ul. (...) i nr 2 przy ul. (...), wynajmowanych im przez pozwaną, dokonane pismami z dnia 26 lutego 2016 roku i 14 marca 2016 r., były niezasadne. Domagali się też zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu. W ocenie powodów dokonane przez pozwaną wypowiedzenia były 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 powodów nowa stawka czynszu jest zawyżona, nieadekwatna do stanu budynków, które nie były remontowane od wielu lat. Powodowie zarzucili, że stawka ustalona przez pozwaną jest na poziomie stawek czynszu w nowo budowanych przez nią budynkach, o zdecydowanie wyższym standardzie niż zamieszkałe przez powodów. Ustalona wysokość nie ma w ocenie powodów uzasadnienia w świetle art. 28 powołanej ustawy.

W odpowiedzi na pozwy (...) Spółka z o.o. w G. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu odpowiedzi podniosła, że w sposób prawidłowy dokonała wypowiedzenia czynszów 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 podwyżek stawki czynszów powodów nie przekraczają 3 % wartości odtworzeniowej lokali, zdaniem pozwanej podwyżki nie wymagały uzasadnienia, a powodom nie przysługuje roszczenie o ustalenie ich zasadności.

Sąd rozpoznał sprawy w postępowaniu uproszczonym.

Na mocy art. 219 k.p.c. Sąd połączył wszystkie sprawy do łącznego prowadzenia i rozstrzygnięcia, prowadząc je pod wspólnym numerem I C 1118/16.

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 budynków położonych przy ul. (...) w G.. W 2013 roku (...) dokonała sprzedaży m.in. opisanych nieruchomości. Wobec sądowego ustalenia w listopadzie 2015 r. i lutym 2016 roku nieważności umów sprzedaży, (...) ponownie objęła budynki 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 H. C.. Pismem z dnia 26 lutego 2016 roku wynajmujący dokonał wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, wskazując, że od 1 czerwca 2016 roku obowiązywać będzie stawka miesięczna 7,35 zł za 1 m² powierzchni użytkowej tego lokalu.

Lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w G. wynajmowany jest małżonkom E. i W. P., zaś lokal nr (...) w tym samym budynku W. S.. Pismami z dnia 14 marca 2016 roku wynajmujący dokonał wypowiedzenia tym lokatorom dotychczasowej stawki czynszu, wskazując, że od 1 lipca 2016 roku obowiązywać będzie stawka miesięczna 7,35 zł za 1 m² powierzchni użytkowej zajmowanych przez nich lokali.

We wszystkich przypadkach (...) 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 (...) poinformowała najemców 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 lokali zajmowanych przez powodów.

Budynek przy ul. (...) nie przechodził od wielu lat żadnych remontów, ostatnie malowanie klatki schodowej miało miejsce w 1995 r. i zrobili to sami lokatorzy. Budynek przy ul. (...) był remontowany w 2001 r., poprawiona była elewacja i docieplono dwa szczyty. Klatkę schodową odnowiono w 2012 r. Zajmowane lokale powodowie wyremontowali własnym sumptem w okresie korzystania.

Pozwana nie uzasadniała podwyżki czynszów najmu remontem budynków ani nie zaciągała kredytu na taki remont.

Okoliczności bezsporne i dowody:

pisma (...) z 26.02.2016 r. i 14.03.2016 wypowiedające stawkę czynszu - k. 7 akt I C

(...), k. 7 akt I C 1197/16 i k. 7 akt I C 1198/16

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

- k. 13g akt I C 1118/16, k. 23 akt I C 1197/16 i k. 23 akt I C 1198/16

zarządzenie nr (...) Prezydenta G. z 26.10.2015 r. - k. 14 akt I C 1118/16, k. 24

akt I C 1197/16 i I C 1198/16

specyfikacje opłat za lokale – k. 8 akt I C 1197/16 i I C 1198/16

wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 19.11.2015 r. – k. 9-10 akt I C 1197/16 i I C 1198/16

wyjaśnienia powodów złożone na rozprawie w dniu 7.09.2016 r.

Sąd zważył, co następuje:

Ustalony stan faktyczny był bezsporny między stronami. Niesporne było więc przede wszystkim to, że pozwana dokonała podwyżki czynszów najmu do kwoty 7,35 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokali zajmowanych przez powodów, jak również to, że nie dokonywała kalkulacji podwyżek ani ich uzasadnienia.

Powodowie postawili dwa zarzuty wobec dokonanych podwyżek czynszu, które miały świadczyć o ich niezasadności, tj. po pierwsze, że prowadziły one 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 podwyżki nie musiały być w żaden sposób uzasadnione, albowiem nie przekraczały 3 % wartości odtworzeniowej lokalu, w związku z czym powodom nie przysługuje roszczenie o dokonanie sądowej kontroli tych podwyżek 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 powodów wobec dokonanych podwyżek 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 budynków zajmowanych przez powodów. 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 osiągnięcia 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 przeliczeniu 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 podwyżki czynszu do kwoty 7,35 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynajmowanych powodom, dokonane pismami z 26 lutego 2016 roku i 14 marca 2016 r., naruszały 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, kwestionowane podwyżki czynszu najmu należało uznać za niezasadne.

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 we wszystkich połączonych sprawach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powodowie wygrali sprawy, z związku z czym należy się im zwrot od pozwanej wszystkich poniesionych kosztów procesu, tj. opłat sądowych od pozwów w wysokości po 30,00 zł, wynagrodzenia pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 1.200,00 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie /Dz. U. poz. 1800/) i opłat skarbowych od pełnomocnictwa – po 17,00 zł.