

Sygn. akt: I C 49/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Monika Mleczo - Pawlikowska
Protokolant:	sekr. sądowy Barbara Urtnowska

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2016 r. w Chełmnie

sprawy z powództwa: R. K., M. K. (1)

przeciwko: Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C.

o ustalenie

orzeka:

I. Oddala powództwo,

II. Zasądza od powodów R. K. i M. K. (1) solidarnie na rzecz pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Sądu Rejonowego

Monika Mleczo - Pawlikowska

Sygn. akt I C 49/16

UZASADNIENIE

R. K. i M. K. (2) wnieśli przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. o ustalenie, iż wypowiedzenie czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. na Os. (...) II jest bezskuteczne i nieważne oraz orzeczenie, że podwyżka czynszu jest niezasadna.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. na Osiedlu (...) II nr 3 na podstawie umowy najmu z dnia 15 maja 2000r. Pozwana pismem z dnia 25 listopada 2015r. doręczonym w dniu 2.12.2015r. wypowiedziała powodom wysokość czynszu najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, wskazując, iż od dnia 1 marca 2016r. nowa stawka czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu będzie wynosić 2,34 zł, a miesięczny czynsz za wynajmowany lokal będzie wynosił 173,77 zł. Powodowie nie wyrażali zgody na podwyżkę i uważają, iż jest ona niezasadna. Ponadto dokonane wypowiedzenie jest bezskuteczne i nieważne. W dalszej części obszernego uzasadnienia do pozwu, powodowie podnieśli, iż przede wszystkim pozwana Spółdzielnia jest bytem fikcyjnym, ponieważ w październiku 2012r. utraciła zdolność prawną, skutkiem niezwiększenia liczby swoich członków do ustawowego minimum 10 członków, gdy upłynął ustawowy termin do zwiększenia liczby członków

do wymaganej wielkości i stan ten zdaniem powodów utrzymuje się do chwili obecnej. Spółdzielnia nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, nie zarządza żadnymi nieruchomościami, nie ma własnego mienia ani mienia członków. Zdaniem powodów Spółdzielnia nie posiada swoich organów: przedstawicielskiego (walne zgromadzenie) i kontrolno – nadzorczego w postaci rady nadzorczej. Wypowiadając umowę najmu Spółdzielnia powołała się na przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów oraz na uchwałę zarządu Spółdzielni. Tymczasem z umowy najmu lokalu wynikało, iż czynsz płatny jest w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Zdaniem powodów do zakresu działania Rady Nadzorczej należy ustalanie wysokości opłat za lokale mieszkalne, a nie do zakresu Zarządu Spółdzielni.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w C. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu. Pozwana podniosła, iż przedmiotem procesu winno być ustalenie zasadności zmiany czynszu najmu, a nie kwestia ustalenia tego, czy Spółdzielnia winna ulec likwidacji czy nie. Spółdzielnia istnieje, prowadzi działalność w ograniczonym zakresie do obsługi lokali mieszkalnych powierzonych w najem, a wybudowanych z kredytu (...) obsługiwanego przez Bank (...) oraz 6 lokali o charakterze własnościowym. Dowodem na istnienie Spółdzielni jest wpis w Krajowym Rejestrze Sądowym uzupełniany corocznie Sprawozdaniami Finansowymi. Pozwana podniosła, iż Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 30 października 2015r. podjęła uchwałę w przedmiocie zmiany wysokości czynszu, w oparciu o którą zarząd – strona umowy najmu wypowiedział wysokość czynszu i sporządził aneks do umowy najmu. Pozwana załączyła analizę kosztów do naliczenia stawki 2,34 zł m². Powodowie nie zgłosili się do Spółdzielni z zapytaniem o uchwałę Rady Nadzorczej, ani o wyliczenie kosztów, które legły u podstaw zmiany czynszu.

Na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2016r. pełnomocnik powodów nie kwestionowała, iż wypowiedzenie wysokości najmu dokonane zostało w terminie. Ponadto, nie kwestionowała iż wskazani przez powodów świadkowie, nie byli członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu podpisania uchwały z dnia 30.10.2015r.

Sąd ustalił co następuje.

R. K. i M. K. (2) są najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. na Osiedlu (...) II nr 3 na podstawie umowy najmu z dnia 15 maja 2000r. zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w C.. Zgodnie z § 8 ust 1 umowy, czynsz najmu płatny jest każdego miesiąca do dnia 15 z góry w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) dla lokali wybudowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Lokal mieszkalny nr (...) posiada powierzchnię użytkową 74,26 m².

/okoliczność bezsporna/

W dniu 30 czerwca 2015r. odbyło się walne zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C., na którym wybrano dwóch członków rady nadzorczej Spółdzielni w osobach R. C. i S. G.. Kolejne walne zgromadzenie odbyło się w dniu 10.10.2015r. na którym wybrano kolejnego członka rady nadzorczej Spółdzielni w osobie B. Z..

/dowody: protokoły k. 59-61,62- 63/

Pismem z dnia 25 listopada 2015r., doręczonym w dniu 2 grudnia 2015r. Spółdzielnia wypowiedziała powodom wysokość czynszu najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, wskazując, iż od dnia 1 marca 2016r. nowa stawka czynszu za m² powierzchni użytkowej lokalu będzie wynosić 2,34 zł, a miesięczny czynsz za wynajmowany lokal będzie wynosił 173,77 zł. Jako podstawa prawna wypowiedzenia wskazany został art. 8 a ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz uchwała nr 1/2015 Zarządu Spółdzielni z dnia 12 listopada 2015r.

/dowód: wypowiedzenie wysokości czynszu k. 13/

Po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu powodowie nie zgłosili się do Spółdzielni celem okazania uchwały rady nadzorczej.

/okoliczność bezsporna/

Uchwałą nr 1 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. z dnia 30 października 2015r. zmieniono wysokość czynszu za oddanie lokali mieszkalnych finansowanych z kredytu (...) w najem na 2,34 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu. Podwyżka ta obejmowała koszty utrzymania Spółdzielni w tym wynagrodzenia Zarządu i księgowej, opłaty za najem lokalu biurowego, opłaty z tytułu podatków, opłat sądowych i inne koszty biurowe. Zgodnie z pkt 7 uchwały, wykonanie tej uchwały powierzono Zarządowi Spółdzielni.

/dowód: uchwała k. 37/

Miesięczne koszty utrzymania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. wynoszą 3 852,01 zł. Tyle samo wynoszą miesięczne przychody (1 646,16 m² x 2,34 zł).

/dowód: zestawienie kosztów k. 42/

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w C. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...) i nie została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

/okoliczność bezsporna/

Sąd zważył, co następuje.

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o zaferowany przez strony materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów.

Sąd oddalił wniosek powodów o przesłuchanie w charakterze świadków L. D., B. T., R. S., R. W. i L. B. – byłych członków rady nadzorczej Spółdzielni, albowiem bezsporne między stronami było, iż świadkowie ci obecnie nie wchodzi w skład rady nadzorczej Spółdzielni, ani nie wchodził w jej skład w dniu złożenia wypowiedzenia wysokości czynszu najmu. Świadczenie ci mieli zeznawać na okoliczności nie będące przedmiotem niniejszego postępowania, tj. ustalenia skuteczności i ważności wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, a jedynie na okoliczność jaka była sytuacja w Spółdzielni mieszkaniowej w 2011 roku oraz do dnia dzisiejszego.

Za wiarygodne uznano zgromadzone w sprawie dokumenty, gdyż były jasne i kompletne. Ponadto Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich prawdziwości.

W niniejszej sprawie powodowie wnieśli o ustalenie, iż wypowiedzenie czynszu najmu jest bezskuteczne i nieważne, przy czym powodowie nie potrafili sprecyzować, czy wnoszą o ustalenie w trybie art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2014, poz. 150) czy w trybie art. 189 kpc. W zależności bowiem od podstawy prawnej żądania, ciężar dowodu rozkładał się w inny sposób. Zgodnie bowiem z art. 8a ust. 5 pkt 2 wskazanej ustawy, w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu. Natomiast w przypadku pozwu wniesionego w trybie art. 189 kpc ciężar wykazania nieważności czynności prawnej – tu wypowiedzenia wysokości czynszu zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 kc spoczywa na powodzie. Ponieważ powód generalnie nie ma obowiązku wskazywać podstawy prawnej swoich roszczeń, Sąd dokonał analizy zarzutu bezskuteczności i nieważności wypowiedzenia z uwzględnieniem obu tych podstaw prawnych.

Zgodnie z dyspozycją art. 8a ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. Nr 31, poz.266 ze zmianami/- właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin ten wynosi trzy miesiąca, chyba, że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie. Ustęp 4 tego przepisu stanowi zaś, iż podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację. W ciągu dwóch miesięcy od dnia wypowiedzenia lokator może zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4 wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie ust. 4a do 4e, że podwyżka jest niezasadna albo zasadna, lecz w innej wysokości /art. 8a ust. 5 pkt 2 powołanej ustawy/.

Zgodnie zaś z przepisem art. 9 ust. 1b wskazanej ustawy podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat nienależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy. Po myśli art. 9 ust. 8 ustawy, wartość odtworzeniowa lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody (...) w sprawie ustalenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa (...) z wyłączeniem miast T. i B. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, w okresie 01.10.2015 do 31.03.2016 wynosił 3 579 zł /m².

Zatem w niniejszej sprawie wartość odtworzeniowa przedmiotowego lokalu, wyliczona na dzień 2 grudnia 2015 roku /dzień obowiązywania podwyższonego czynszu/, wynosiła /74,26m² x 3 579 zł/= 265 776,54 złotych. Z tej kwoty 3% wartości odtworzeniowej to kwota **7 973,29 złotych**. Po podwyżce czynsz wyniósł 173,77 zł miesięcznie /74,26 m² x 2,34 zł/, a rocznie **2.085,24 złotych**. Z powyższych wyliczeń wynikało, iż czynsz po podwyżce nie przekroczył w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu, którego najemcami są powodowie. W tym stanie rzeczy podwyżka czynszu nie wymagała wystąpienia uzasadnionych przypadków, do których odsyła art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie wchodziło również w grę skierowanie przez lokatora pozwu, wynikające z dyspozycji art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy, gdyż czynsz nie przekraczał w skali roku 3 % wartości odtworzeniowej przedmiotowego lokalu. Tym samym, na podstawie powołanych przepisów powództwo podlegało oddaleniu.

Brak było również podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o art. 189 kpc. W myśl art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa gdy ma w tym interes prawny.

Podkreślić należało, iż warunkiem sine qua non dopuszczalności powództwa o ustalenie, jest istnienie po stronie powodowej interesu prawnego w ustaleniu konkretnego stosunku prawnego lub konkretnego prawa. Sąd ma obowiązek badania z urzędu, czy istnieje interes prawny powoda uzasadniający oparcie powództwa na art. 189 kpc, gdyż interes prawny jest materialnoprawną przesłanką powództwa o ustalenie.

Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie ukształtowany jest pogląd, iż interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw. (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.11.2002r., IV CKN 1519/00). W szczególności interes prawny z reguły nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaracyjnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia: 6.6.1997 r., II CKN 20/97, R. Pr. 1998, Nr 2, s. 66; z dnia 4.1.2008 r., III CSK 204/07, L.).

W ocenie Sądu powodowie mieli interes prawny w dochodzeniu powództwa o ustalenie, jednakże nie wykazali jego zasadności. Powodowie powoływali się na bezskuteczność i nieważność czynności prawnej.

W myśl art. 58§ 1 kc czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Powodowie zarzucili sprzeczność oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości czynszu z przepisami ustawy o z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2016r., poz. 21) oraz z umową najmu, gdyż wypowiedzenie to zostało dokonane w oparciu o uchwałę zarządu Spółdzielni, a nie uchwałę Rady Nadzorczej. W ocenie Sądu nie sposób było uwzględnić zarzutu powodów o nieważności oświadczenia woli spółdzielni, gdyż naruszenie to nie wiązało się ze szczególnie rażącym naruszeniem przepisów – tj. przepisów bezwzględnie obowiązujących. Tylko takie naruszenie skutkuje nieważnością czynności prawnej i uwzględnieniem powództwa. Pozwana przedłożyła uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni, którą dokonano podwyższenia wysokości czynszu. Powodowie przyznali, iż nie dowiadywali się w Spółdzielni, czy taka uchwała została podjęta. Wypowiedzenie wysokości czynszu podpisane zostało przez dwóch członków zarządu Spółdzielni, a więc osoby uprawnione do reprezentowania Spółdzielni na zewnątrz. Sądowi z urzędu znany jest zakres reprezentacji Spółdzielni oraz skład osobowy zarządu, gdyż Spółdzielnia jest stroną wielu procesów, które toczyły się lub toczą się w tutejszym Sądzie. Zatem w ocenie Sądu oświadczenie woli Spółdzielni o wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu złożone zostało skutecznie. Wskazanie błędnej podstawy wypowiedzenia wysokości czynszu, tj w oparciu o uchwałę zarządu Spółdzielni, a nie uchwałę Rady Nadzorczej, która w istocie stanowiła podstawę zmiany wysokości czynszu, nie prowadziło jeszcze do nieważności czynności prawnej.

Jeśli chodzi zaś o zarzut powodów, iż Spółdzielnia jest bytem fikcyjnym, nieistniejącym, a więc nie posiadającym zdolności prawnej, to również ten zarzut uznać należało za chybiony. Zasadą jest, iż osoba prawna nabywa zdolność prawną z chwilą wpisu do odpowiedniego rejestru. Traci tę zdolność z chwilą wykreślenia z rejestru lub z chwilą zakończenia likwidacji.

Zgodnie zaś z art. 38 kc osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i opartym na niej statucie. Podkreślić należało, iż o ważności czynności prawnej nie decydują wyłącznie reguły wynikające z art. 38 i 39 kodeksu cywilnego lecz również system domniemań przyjęty w ustawie o Krajowym Rejestrze Sądowym, które jako przepisy szczególne w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego mają pierwszeństwo. W myśl art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. 2016r., poz. 687) domniemywa się, że dane wpisane do Rejestru są prawdziwe. Jest to tak zwane domniemanie wiarygodności danych w rejestrze sądowym. Istnieje możliwość wzruszenia tego domniemania, ale ciężar wykazania nieprawdziwości danych spoczywa na osobach, które z tych okoliczności wywodzą skutki prawne. W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną jest, iż pozwana Spółdzielnia wpisana jest do rejestru Sądowego. Ponadto zmieniony został skład osobowy rady nadzorczej i zmiany te zgłoszone zostały do Krajowego Rejestru Sądowego. Spółdzielnia nie jest w likwidacji, zatem w ocenie Sądu brak było podstaw do przyjęcia, iż nie posiada ona zdolności do czynności prawnej, która skutkowałaby nieważnością oświadczenia woli w postaci wypowiedzenia wysokości czynszu najmu. Mając na uwadze wskazaną powyżej okoliczność powództwo podlegało oddaleniu na podstawie art. 189 kpc w zw z art. 58§ 1 kc a contrario.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności strony za wynik postępowania. Zasądzone koszty obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości ustalonej w § 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. (Dz.U. 2015r., poz. 1804) oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.