

Sygn. akt I C 1113/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Maciej Plaskacz

Protokolant sekretarz sądowy Karolina Komorowska

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2016 r. w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. B. i Z. B.**

przeciwko (...) **spółce**
z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu

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 powodom przez stronę pozwaną, dokonana pismem z dnia 26 lutego 2016 roku, jest niezasadna;

II. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz powodów H. B. i Z. B. solidarnie kwotę 1.247 zł (jeden tysiąc dwieście czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1113/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 kwietnia 2016 r. wniesionym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. powodowie H. B. i Z. B. domagali się ustalenia,

że podwyżka do kwoty 7,35 zł za metr kwadratowy czynszu za lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w G., wynajmowany powodom przez stronę pozwaną, dokonana pismem z dnia 26 lutego 2016 roku, jest niezasadna, a także zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że dokonane przez stronę pozwaną 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 powodów, 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.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma strona pozwana podniosła, że w sposób prawidłowy dokonała wypowiedzenia czynszu najmu. Wskazała, 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 powodowi nie przysługiwało roszczenie o ustalenie jej zasadności.

Sprawa została rozpoznana w postępowaniu uproszczonym.

Sąd ustalił, co następuje:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. jest właścicielem budynku położonego przy ul. (...) w G.. W 2012 roku (...) dokonało sprzedaży m.in. nieruchomości położonej przy ul. (...). Wobec sądowego ustalenia w lutym 2016 roku nieważności umowy sprzedaży, (...) ponownie objął budynek przy ul. (...) we władanie.

Uchwałą nr 6/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) z dnia 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 (...) w budynku przy ul. (...) w G. był wynajmowany H. i Z. B.. Po ponownym objęciu nieruchomości

we władanie (...) naliczał dla tego lokalu czynsz najmu w wysokości 4,40 zł za 1 m². Pismem z dnia 26 lutego 2016 roku wynajmujący dokonał wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, wskazując, że od 1 czerwca 2016 roku obowiązywać będzie stawka 7,35 zł za 1 m². (...) powołał się przy tym na zarządzenie 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 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 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.

Strona pozwana nie sporządziła przed dokonaniem wypowiedzenia wysokości czynszu kalkulacji w formie umożliwiającej zapoznanie się z nią.

Budynek przy ul. (...) został wybudowany 1942 r. Budynek znajduje się obecnie w złym stanie technicznym.

Okoliczności bezsporne i dowody:

Pismo (...) z 26 lutego 2016 r. z potwierdzeniem doręczenia – k. 7, 21-23

Uchwała nr 6/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników (...) z 16.01.2009 r. – k. 18

Zarządzenie nr (...) Prezydenta G. z 26.10.2015 r. – k. 19-20

Zeznanie powódki przesłuchanej w charakterze strony – k. 34

Zeznanie K. P. przesłuchanego za stronę pozwaną – k. 37-38

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny pozostawał bezsporny, a wiarygodność przeprowadzonych dowodów nie budziła wątpliwości Sądu.

Powodowie w niniejszym postępowaniu postawili 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 (jedn. tekst: 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.

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 powodowi 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 powodów 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 odwołano 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). Należy jednak zastrzec, że odwołanie takie może nastąpić w odniesieniu do ustalonego i dostępnego publicznie w chwili podejmowania uchwały zewnętrznego kryterium. Wątpliwości może budzić natomiast podjęcie uchwały uzależniającej przyszłe zmiany wysokości czynszu od zmian tego zewnętrznego kryterium, zwłaszcza jeżeli jest nim decyzja innego podmiotu. Prowadzi to bowiem w istocie do przekazania kompetencji organu wymienionego w art. 28 ust. 1 ustawy osobie trzeciej.

Niezależnie do wskazanych wątpliwości 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 K. Z., 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, określonych 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 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 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 zastosowanie m.in. do lokali wynajmowanych na wolnym rynku. Zgodzić więc należało się z argumentacją powodów, 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.

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 powodom przez stronę pozwaną, dokonana pismem z 26 lutego 2016 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 stronę pozwaną kosztów eksploatacji i remontów oraz względnie spłaty kredytu, jak to zostało przewidziane w art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Dla uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych wskazane byłoby ustalenie stawki czynszu przez organ wymieniony w przywołanym przepisie.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie II sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powodowie wygrali proces w całości, ponosząc koszty procesu w kwocie 1.247 zł, na które składało się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego adwokatem w kwocie 1.200 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. poz. 1800), opłata sądowa od pozwu w kwocie 30 zł i opłata skarbową od złożenia dokumentu pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł. Wymienione koszty powinny być zwrócone powodom przez stronę pozwaną zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.