

UZASADNIENIE

W pozwie, który wpłynął do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 19 lipca 2013 r., powódka K. W. wniosła o uchylenie decyzji Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł. o podwyższenie czynszu za wynajem lokalu gospodarczego, podjętej na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr (...) z 27 lutego 2013 r., zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie Członków S.M. „Rogatka w dniu 28 czerwca 2013 r., z powodu rażącego naruszenia prawa oraz naruszenia treści art. 1.1 i art. 1¹ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119. poz. 1116).

Uzasadniając podstawy faktyczne powództwa, K. W. wskazała, że jest członkiem Spółdzielni od 1978 r. Na podstawie umowy zawartej w dniu 1 października 1987 r. z (...) w Ł. powódka zajmuje pomieszczenie gospodarcze przy windzie I piętr. Od 1 stycznia 1997 r. czynsz za wynajem tego pomieszczenia - o pow. użytkowej 2,30 m² - wynosił 1,5 zł /m². Zaskarżonymi uchwałami stawka czynszu została podniesiona do 10 zł/m² plus podatek VAT.

Według stanowiska powódki, podniesienie przez Spółdzielnię czynszu o 666 % narusza zasady pacta sunt servanda i może być uznane za wyzysk członka Spółdzielni. Stanowi ono także naruszenie Preisów art. 1 ust. 1 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, bowiem opłata za lokal winna odpowiadać realnym kosztom eksploatacyjnym lokalu wynikającym z kalkulacji ze wskazaniem sposobu obliczenia ze składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej jego wysokości (pозew k. 2).

Postanowieniem z dnia 9 września 2013 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt II C 830/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi do rozpoznania i rozstrzygnięcia (postanowienie k. 11)

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 listopada 2013 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej Spółdzielni kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 197 zł (odpowiedź na pozew k. 24-25).

Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku, strony podtrzymały zajęte stanowiska (protokół skrócony rozprawy z 3.04.2014 r. – k. 43).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powódka K. W. jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i mieszkańcem budynku mieszkalnego położonego przy ulicy (...) (bezsporne).

W dniu 1 października 1987 r. K. W. zawarła z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ł. przy ul. (...) umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 2,30 m² przy windzie, położonego w budynku mieszkalnym nr (...) a przy ul. (...) , w klatce IV , z przeznaczeniem na pomieszczenie gospodarcze. Opłata miesięczna za użytkowanie lokalu została określona w wysokości 200 zł (przed denominacją) za 1 m² powierzchni (umowa z 1.10.1987 r. k. 4).

Aneks do w/w umowy , podpisanym w dniu 1 stycznia 1997 r. , przez K. W. i kierownika Osiedla (...) , w związku z wprowadzeniem podatku od towarów i usług , opłata za użytkowanie lokalu gospodarczego określonego w umowie z 1.10.1987 r. miała odtąd wynosić 1,50 zł / m² powiększone o podatek VAT, czyli łącznie za cały lokal – 4,21 zł miesięcznie (aneks k. 3).

Na posiedzeniu w dniu 27 lutego 2013 r. Rada Nadzorcza SM (...) podjęła uchwałę nr (...)w sprawie opłaty eksploatacyjnej (czynszu najmu) dla wynajmowanych pomieszczeń gospodarczych . Przedmiotowa uchwała ustaliła

wysokość opłaty dla pomieszczeń przy windzie na I piętrach na 10 zł/m²/m-c plus podatek VAT. Uchwała weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2013 r.

Spośród 9 członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu pięciu głosowało za podjęciem uchwały, trzech – przeciw, a jeden wstrzymał się od głosu.

(uchwała nr (...))wraz z wynikami głosowania k. 5).

W dniu 28 czerwca 2013 r. Walne Zgromadzenie Członków SM (...) w Ł. podjęło uchwałę nr (...)w sprawie rozpatrzenia odwołania wniesionego przez K. i Z. W. od uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej (...)/2012 o uchwaleniu opłaty eksploatacyjnej (czynszu najmu) dla wynajmowanych pomieszczeń gospodarczych przy windzie na I piętrach.

Do głosowania została przedstawiona uchwała następującej treści „ § 1 . Uchylić uchwałę nr(...)z dnia 27.02.2013 r. Rady Nadzorczej SM (...) w sprawie uchwalenia opłaty eksploatacyjnej (Czynszu najmu) dla wynajmowanych pomieszczeń gospodarczych przy windzie na I piętrach . § 2 Wpłacone środki finansowe przez Najemców w/ w pomieszczeń gospodarczych zaliczyć na poczet bieżących opłat za lokal mieszkalny w wysokości faktycznie wniesionych opłat wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi od dnia wpłaty za miesiąc kwiecień 2013 r. § 3 Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.”

Spośród 24 członków walnego zgromadzenia, nikt nie głosował za przyjęciem uchwały, 24 osoby głosowały przeciwko jej podjęciu (uchwała nr (...) k. 6)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej mogą zostać poddane kontroli sądu na podstawie art. 42 § 2-3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.) w zw. z art. 1 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).

Jak stanowi art. 42 § 2 i 3 ustawy Prawo spółdzielcze, uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna, natomiast uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu, bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu. W myśl art. 42 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia (§ 6 art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze) .

Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w § 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie (§ 7 art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze).

K. W. wniosła pozew do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 19 lipca 2013 r. , a zatem został zachowany termin 6-tygodniowy od daty Zgromadzenia, tym bardziej zatem – od doręczenia powódce zawiadomienia o uchwale nr (...)z 28.06.2013 r. – nie ma zatem potrzeby badania kiedy K. W. powzięła wiedzę o treści uchwały.

W sprawie niniejszej powódka dochodziła uchylenia uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. oraz poprzedzającej ją uchwały Rady Nadzorczej tej Spółdzielni , dotyczących ustalenia opłaty za użytkowanie pomieszczenia gospodarczego . W ocenie powódki nowe stawki są nadmiernie wygórowane i rażąco naruszają zasadę

dotrzymywania umów . Powódka powołała się również na naruszenie przez uchwałę treści art. 1 ust. 1 i ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , z drugiej zaś strony wskazała, że podwyższenie stawek czynszowych może być uznane za wyzysk strony powodowej przez pozwaną Spółdzielnię w rozumieniu art. 388 k.c.

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 1222), celem spółdzielni mieszkaniowej, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Art. 1 ust. 1¹ cytowanej ustawy głosi natomiast, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.

Na gruncie zgromadzonego materiału dowodowego, nie ma podstaw, aby uznać, że zaskarżona uchwała nr (...), podtrzymująca postanowienia uchwały Rady Nadzorczej nr (...), naruszała jakiegokolwiek przepisy prawa spółdzielczego czy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych , w tym wymienione w treści pozwu i zacytowane powyżej. Uchwała Walnego Zgromadzenia została podjęta we właściwym trybie, zaś wysokość stawki czynszu została określona na podstawie obowiązujących przepisów , w tym Statutu Spółdzielni , upoważniającego Radę Nadzorczą do ustalania opłat za lokale . Strona powodowa nie wykazała, że poprzez podniesienie stawek czynszu Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) odniosła czy też może w przyszłości odnieść korzyści majątkowe kosztem swoich członków. Zaskarżone decyzje nie pozbawiają powódki prawa do korzystania z pomieszczenia gospodarczego, bowiem umowa najmu z 1.10.1987 r. nie została wypowiedziana przez żadną ze stron , a zatem nadal posiada walor obowiązującej i wiążącej obie strony.

Powódka nie kwestionowała zresztą trybu podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni ani upoważnienia Rady Nadzorczej do jej podjęcia , a jedynie wysokość nowych stawek czynszu za użytkowanie pomieszczeń gospodarczych.

Należy również podkreślić, że K. W. w pozwie pomyliła niejako dwie instytucje : treść części wstępnej pozwu pozwala kwalifikować go jako powództwo o uchylenie uchwały spółdzielni mieszkaniowej , zaś w jego uzasadnieniu powołany jest wyzysk , a więc instytucja mająca zastosowanie między stronami umowy cywilnoprawnej . Powódka jest stroną umowy o najmu lokalu gospodarczego o pow. 2,30 m² , która w dalszym ciągu obowiązuje między stronami. Uchwała określająca podwyższoną wartość stawek czynszu będzie zatem obowiązywać w stosunku do K. W. dopiero wówczas gdy dotychczasowa umowa z 1.10.1987 r. w formie określonej aneksem z 1.01.1997 r., zostanie wypowiedziana i zostaną przez Spółdzielnię zaproponowane nowe stawki najmu lokalu gospodarczego użytkowanego przez powódkę.

Dopiero wtedy ewentualnie będzie może być przez powódkę podnoszony zarzut wykorzystania jej przymusowego położenia poprzez wskazanie stawki czynszu nieadekwatnej do właściwości samej umowy , czyli zarzut z art. 388 k.c. W niniejszym procesie , argumentów określonych powódkę ogólnie jako „wyzysk” , Sąd w ogóle nie mógł badać . Przedmiotem analizy Sądu była wyłącznie prawidłowość podjęcia uchwał i ich zgodność z przepisami prawa.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. .), Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej spółdzielni kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.