

Uzasadnienie

Powódka wystąpiła w dniu 10 czerwca 2022 r. z powództwem przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu, żądając ustalenia że wypowiedzenie czynszu najmu lokalu we Wrocławiu dokonane przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu pismem z 4 lutego 2022 r. doręczonego w dniu 9 czerwca 2022 r. jest niezasadne oraz ustalenia że podwyżka czynszu dokonana uchwałą nr 4/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2022 r. jest bezzasadna. Nadto wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami. Uzasadniając powództwo powódka podała, że jest najemcą ww. lokalu i wstąpiła w stosunek najmu, co nie jest sporne. Wskazała, że przedmiotem umowy jest lokal o powierzchni 36,88 m², a wysokość czynszu jest ustalana na podstawie powierzchni użytkowej lokalu pomnożonej przez stawkę czynszu obowiązującej u wynajmującego za 1 m² powierzchni. Zgodnie z informacją z 1 września 2020 r. czynsz wynosił 743,13 zł (36,88 m² x 20,15 zł). Pismem z 4 lutego 2022 r. strona pozwana wypowiedziała dotychczasową wysokość czynszu najmu. Powódka podniosła, że podwyżka jest nieuzasadniona i wygórowana.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona pozwana potwierdziła, że łączy ją z powódką stosunek zobowiązaniowy najmu oraz, że wypowiedziała wysokość czynszu najmu. Wskazano, że w związku z nieodebraniem wypowiedzenia, przesyłka została zwrócona w dniu 3 marca 2022 r. i w tej dacie należy uznać, że dokonano skutecznego wypowiedzenia wysokości czynszu najmu. Strona pozwana jednocześnie podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Podniosła, że w sprawie do najmu lokali mieszkalnych należących do TBS nie mają zastosowania art. 8a ust. 4-8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (za wyjątkiem art. 8a ust. 5 pkt. 1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi.

Dowód: odpis z rejestru KRS, k.38-42

W dniu 6 lipca 2020 r. pomiędzy pozwanym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu (jako wynajmującym) a

(jako najemcą) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego

we Wrocławiu o powierzchni użytkowej 36,88 m². Umowę zawarto na czas nieoznaczony. Na podstawie umowy najmu, najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu oraz opłat niezależnych od wynajmującego począwszy od dnia protokolarnego przejęcia lokalu, z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca (§ 3 ust. 1 i § 4 ust.1). Zgodnie z § 3 ust. 2 i 3, podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn, określonej w § 1 ust. 2 umowy, powierzchni lokalu oraz obowiązującej u wynajmującego stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej. W dacie zawarcia umowy, wysokość czynszu wynosiła 743,13 zł (36,88 m² x 20,15 zł). Wynajmujący był uprawniony do podwyższenia czynszu najmu, poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Dowód: umowa najmu, k.11-17; zawiadomienie o wysokości opłat z 1 września 2020 r., k.19

Pozwany pismem z dnia 4 lutego 2022 r. powołując się na art. 8a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w związku z art. 33 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz § 3 ust. 4 umowy na podstawie uchwały nr 4/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu, wypowiedział powódce dotychczas obowiązującą stawkę czynszu najmu z terminem trzymiesięcznym ze skutkiem na dzień 31 maja 2022 r. W związku z tym od dnia 1 czerwca 2022 r. nowa wysokość czynszu miała wynosić 25,90 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu tj. 955,19 zł za miesiąc. Przesyłkę pocztową nadano listem poleconym do pozwanej w dniu 14 lutego 2022 r. i wskutek jej nieodebrania przez powódkę została ona w dniu 3 marca 2022 r. zwrócona do nadawcy. Powódka odebrała rzeczywiście korespondencję w dniu 9 czerwca 2022 r.

W związku z podjętymi uchwałami w 2022 r., strona pozwana od 1 sierpnia 2022 r. wprowadziła obniżki czynszu i nowa stawka czynszu wynosi 21,65 zł/m².

Dowód: zawiadomienie o wysokości opłat z 1 czerwca 2022 r., k.18; wypowiedzenie wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego, k.20; wydruk ze strony ze śledzenia przesyłek, k.43; koperta z korespondencją kierowaną do powódki, k.100-100v.; uchwały i protokoły, k.51v.-69, 73-88

Pismem z dnia 10 marca 2022 r. pozwana spółka zwróciła się do Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii o interpretację przepisów dotyczących ustalania stawek czynszu w zasobie mieszkaniowym TBS. W pismach z 22 marca 2022 r. oraz z 12 kwietnia 2022 r. została złożona odpowiedź na ww. pismo przez zastępcę dyrektora, która wyrażała pogląd MRiT. Wskazano mianowicie w tym stanowisku, że jedynym ograniczeniem górnej wysokości stawek czynszu dla lokali mieszkalnych zasobu SIM są wskazane w ustawie limity 4% lub 5% wartości odtworzeniowej lokalu. Przy czyn wysokości czynszu powinna być skalkulowana w taki sposób, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. Natomiast w przypadku gdy suma czynszów za najem wszystkich lokali pokryje wszystkie koszty eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego danej SIM i pozostanie w tym zakresie pewna nadwyżka, należy ją uznać za dochód spółki, który w myśl art. 24 ust. 2 ustawy przeznaczyć należy na działalność statutową.

Dowód: pismo strony pozwanej z 10 marca 2022 r., k.44-45; pismo z MRiT z 22 marca 2022 r., k.45v.-46v.; pismo z MRiT z 12 kwietnia 2022 r., k.47-48

Pozwana spółka na swojej stronie internetowej zamieściła w komunikatach z dnia 29 marca 2022 r. i 15 kwietnia 2022 r. swoje stanowisko w zakresie podwyżek czynszu wraz z interpretacjami dokonanyymi przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Dowód: wydruki ze strony internetowej, k.48v.-51

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów. Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania wiarygodności i mocy dowodowej powołanych powyżej dokumentów.

Podkreślić należy, iż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Forma i treść przedmiotowych dokumentów nie budzi również wątpliwości Sądu.

Sąd nie poczynił ustaleń w oparciu o obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego, opinię niezależnego rewidenta oraz materiały analityczne wraz z dokumentacją finansową oraz stanowiskiem służb finansowych spółki na płycie CD gdyż były one nieprzydatne w sprawie i stanowiły jedynie poparcie argumentacji prawnej strony.

Z uwagi na fakt, że powódka wystąpiła z powództwem o ustalenie, w pierwszym rzędzie należało zbadać, czy miała ona interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa. Zgodnie bowiem z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa tylko wtedy, gdy ma w tym interes prawny.

Jak przyjmuje się w literaturze, interes prawny jest to interes dotyczący szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych, a w przypadku ustalania praw czy stosunków prawnych występuje z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność tego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Odnosi się więc do sytuacji, kiedy występuje naruszenie lub zagrożenie sfery prawnej strony. Z reguły powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jest uzasadnione w sytuacji, gdy zgłoszone żądanie zmierza - w większej mierze niż inne mogące wchodzić w rachubę postępowania, do zapewnienia ochrony praw osoby zainteresowanej.

Przenosząc powyższe na płaszczyznę niniejszej sprawy wskazać należy, że powódka jako najemca lokalu we Wrocławiu niewątpliwie miała interes prawny w sprawie.

Przechodząc do dalszych rozważań wskazać należy, że w sprawie zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz.U. 2001 Nr 71, poz. 733 ze zm. oraz ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa - Dz.U. 1995 Nr 133, poz. 654 (poprzedni tytuł: ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego).

Zgodnie z art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów, czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy, tj. wspomniana ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (poprzednio: o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego), a w szczególności art. 28 tejże ustawy. Jednocześnie art. 33 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.

Według art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może:

1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo

2) 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.

Przy czym, zgodnie z art. 8a ust. 6a pkt 3 ww. ustawy, gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

Stosownie do art. 8a ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy (art. 8a ust. 1). Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (art. 8a ust. 3). Umowa najmu z powódką również przewidywała trzymiesięczny okres wypowiedzenia, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego.

Jak wynika z przedłożonych przez pozwaną dowodów w postaci koperty oraz wydruku śledzenia przesyłki ze strony Poczty Polskiej, pismo z wypowiedzeniem wysokości najmu zostało wysłane do powódki listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru w dniu 14 lutego 2022 r. Przesyłkę wysłano na aktualny adres zamieszkania powódki

we Wrocławiu. Przesyłka po dwukrotnym bezskutecznym awizowaniu została w dniu 3 marca 2022 r. zwrócona do nadawcy. Zwrócić przy tym należy uwagę na treść art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym - w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa

się za doręczoną. Zatem w razie wątpliwości art. 6g będzie stanowił podstawę do oceny, czy doszło do złożenia drugiej stronie oświadczenia woli, np. w przedmiocie podwyżki czynszu.

Generalnie, w przypadku oświadczeń woli obowiązuje ogólna zasada wyrażona w art. 61 § 1 zd. pierwsze k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli uważa się za złożone z chwilą, w której doszło ono do drugiej strony w taki sposób, że mogła się zapoznać z jego treścią. Dla przyjęcia zatem, że oświadczenie zostało złożone, uznaje się za wystarczające to, że adresat miał możliwość zapoznania się z treścią pisma, natomiast okoliczność, że z własnej woli z tej możliwości nie skorzystał, pozostaje bez wpływu na skuteczność złożenia oświadczenia.

Ratio legis art. 61 § 1 k.c. przemawia za przyjęciem, iż złożenie oświadczenia woli nastąpiło już w pierwszej chwili, w której adresat, oceniając sprawę rozsądnie i przy uwzględnieniu zwykłego toku czynności, mógł się z przesyłką zapoznać (odebrać ją z urzędu pocztowego). Analogiczne i posiłkowe jedynie stosowanie przepisów prawa procesowego nie powinno prowadzić do rezultatu innego niż wynikający z przepisów o charakterze materialnoprawnym ani umożliwiać używania konstrukcji prawnych do osiągnięcia skutku niedającego się pogodzić z zasadami uczciwości (np. w razie celowego unikania odbioru przesyłki aż do upływu terminu do złożenia oświadczenia woli). Z drugiej natomiast strony wykładnia pojęcia „mógł się zapoznać” nie może dokonywać się w całkowitym oderwaniu od okoliczności sprawy i rzeczywistych możliwości adresata oświadczenia (zob. wyrok SA w Poznaniu z 16.04.2019r., sygn. akt I AGa 282/18). W orzecznictwie utrwalił się pogląd, że oświadczenie wysłane listem poleconym zostanie złożone z chwilą, gdy adresat oświadczenia w zwykłym biegu (rozwoju) zdarzeń uzyskał realną możliwość zapoznania się z treścią awizowanej przesyłki pocztowej, co wymaga udania się na pocztę (por. wyroki SN: z dnia 18 listopada 1999 r., I PKN 375/99, OSNP 2001, nr 7, poz. 227; z dnia 23 kwietnia 2010 r., II PK 295/09, LEX nr 602254; z dnia 18 kwietnia 2012 r., V CSK 215/11, LEX nr 1212829).

Z zebranego materiału dowodowego wynika, iż wypowiedzenie wysokości czynszu najmu było po raz pierwszy awizowane w dniu 16.02.2022r. i powtórnie w dniu 24.02.2022r. Po tym zostało zwrócone stronie pozwanej w dniu 04.03.2022r. Przyjmując nawet, że doręczenie nastąpiło z upływem 7-dniowego terminu po drugim awizo, tj. 3 marca 2022 r., dla pozwanej upłynął niewątpliwie termin do wystąpienia z przedmiotowym powództwem o ustalenie. Stosownie bowiem do art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, najemca ma 2 miesiące od dnia wypowiedzenia jeżeli decyduje się zakwestionować podwyżkę w drodze powództwa. Jest to termin zawity prawa materialnego, co oznacza, że po jego upływie lokator traci prawo do sądowej kontroli podwyżki czynszu i nie ma żadnych podstaw do jego przedłużenia.

Powódka tymczasem wniosła pozew dopiero w dniu 10 czerwca 2022 r., czyli przeszło trzy miesiące później. W tym przypadku niewątpliwie uchybiono ustawowemu 2-miesięcznemu terminowi zawitemu do wniesienia powództwa. Wobec tego roszczenie wygaśło i z tej przyczyny winno podlegać oddaleniu.

Odnosząc się z kolei do spornej podwyżki, przepis art. 28 ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stanowi, że stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową.

Czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać:

1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;

2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2020 r. poz. 1100 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11, 223 i 1551), zwany dalej „KZN”. (art. 28 ust. 2 ustawy).

Sąd zgadza się ze stanowiskiem strony pozwanej, które koresponduje ze stanowiskiem Ministerstwa Rozwoju i Technologii Departamentu Mieszkalnictwa z dnia 22.03.2022r., że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczące zasad ustalania stawek czynszu tj. art. 8a ust. 4-8, z wyjątkiem art. 8a ust. 5 nie mają zastosowania w odniesieniu do najmu lokali należących do TBS.

Dlatego też strona pozwana dokonując podwyżki czynszu nie była związana dyspozycją art. 8a ust. 4-4e. Strona pozwana uzasadniła przy tym motywy podwyżki, co było spowodowane dynamicznym wzrostem kosztów oraz podwyżką stóp procentowych. Powódka w ogóle nie odniosła się do stanowiska zawartego w odpowiedzi na pozew i przedłożonych dowodów.

Reasumując strona pozwana wykazała, że wypowiedzenie wysokości czynszu było skuteczne, a podwyżka była prawidłowa i zasadna (art. 232 k.p.c. w z w. z art. 6 k.c.).

Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w pkt II na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając od powódki, jako strony przegrywającej, na rzecz strony pozwanej, jako wygrywającej koszty procesu w wysokości 287 zł. Na poniesione przez pozwaną koszty procesu składa się 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 270 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Od kosztów tych zasądzono zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c. odsetki ustawowe za opóźnienie w od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Z.

1. odn. w rep.

2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem

3. kal. 14 dni.