



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2024 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Paweł Birski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sławomir Gzowski

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2024 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych
Możliwości” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

przeciwko

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie w jakim strona powodowa cofnęła pozew;

II. zasądza od _____ solidarnie na rzecz
Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółki z
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie kwotę 12.863,24 zł (dwanaście
tysięcy osiemset sześćdziesiąt trzy złote dwadzieścia cztery grosze) wraz z odsetkami
ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

720,79 zł od dnia 1 października 2021 roku do dnia 31 marca 2022 roku, 226,17 zł od
dnia 1 kwietnia 2022 roku do dnia 24 marca 2023 roku, 13.388,48 zł od dnia 16 lutego
2023 roku do dnia 24 marca 2023 roku, 13.266,85 zł od dnia 25 marca 2023 roku do dnia
zapłaty w przypadku pozwanej _____,

720,79 zł od dnia 4 stycznia 2022 roku do dnia 31 marca 2022 roku, 226,17 zł od dnia 1
kwietnia 2022 roku do dnia 24 marca 2023 roku, 13.388,48 zł od dnia 20 kwietnia 2023
roku do dnia 24 marca 2023 roku, 13.266,85 zł od dnia 25 marca 2023 roku do dnia
zapłaty w przypadku pozwanej _____

720,79 zł od dnia 5 stycznia 2022 roku do dnia 31 marca 2022 roku, 226,17 zł od dnia 1
kwietnia 2022 roku do dnia 24 marca 2023 roku, 13.388,48 zł od dnia 20 kwietnia 2023
roku do dnia 24 marca 2023 roku, 13.266,85 zł od dnia 25 marca 2023 roku do dnia
zapłaty w przypadku pozwanego _____

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od _____ solidarnie na rzecz
Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółki z
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie kwotę 936,40 zł (dziewięćset
trzydzieści sześć złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu z

odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 października 2021 roku Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o. w Warszawie domagała się zasądzenia solidarnie na swoją rzecz od [redacted] kwoty 3.069,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż w dniu [redacted] ku powódka zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego nr [redacted] przy ul. Lazurowej [redacted] w Warszawie. Wraz z pozwaną w lokalu zamieszkują: [redacted] którzy zgodnie z umową odpowiadają za długi wynikające z korzystania z lokalu, solidarnie z pozwaną. Podniesiono, iż sama pozwana w swoich wyjaśnieniach i wyliczeniach, przyznała, iż od marca 2020 roku zobowiązana była płacić powódce kwotę 1.550,39 zł miesięcznie, jednocześnie potwierdzając istniejące zadłużenie wobec powódki na wrzesień 2020 roku wynoszące kwotę 2.019,42 zł. Pozwana, w okresie od września 2020 roku do września 2021 roku, dokonywała na rzecz powódki wpłat w sposób dowolny, ignorując kierowane do niej wezwanie oraz doprowadzając ostatecznie do zadłużenia w kwocie dochodzonej pozwem (*pozew k. 3-4*).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 24 listopada 2021 roku, sygn. akt II Nc 3275/21, powództwo zostało uwzględnione w całości (*nakaz k. 29*).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonych od dnia prawomocności orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. Wskazali, że powództwo nie zostało należycie wykazane, co do zasady, jak i co do wysokości, kwestionując przy tym zasadność zmiany wysokości czynszu przedstawionego przez powódkę, wprowadzonego „załącznikiem nr 3” do umowy najmu z dnia 25 marca 2021 roku, na który pozwani nigdy nie wyrazili zgody. Podniesiono, że powódka od pewnego okresu (od czasu zmiany składu osobowego zarządu - co było i nadal jest przedmiotem sporów i zainteresowań organów ścigania) stosuje bezprawne działania wobec wszystkich lokatorów budynków. Obecnie pozwani regulują czynsz w kwocie wskazanej w umowie najmu lokalu, tj. 10,01 zł/m², a więc łącznie w wysokości 484,48 zł miesięcznie, wraz z zaliczkami na media takimi jak woda ciepła i zimna, ścieki, wywóz śmieci, energia elektryczna dot. części wspólnych w łącznej kwocie 904,01 zł i taką kwotę pozwani uiszczają powódce (*sprzeciw k. 36-38*).

Pismami z dnia 2 i 16 lutego 2023 roku, powódka wniosła na podstawie art. 505¹ § 3 k.p.c. o pominięcie w sprawie przepisów o postępowaniu uproszczonym oraz o udzielenie zabezpieczenia dochodzonego roszczenia, tj. co do kwoty 19.482 zł (*pisma powódki k. 77-78, 108-109*). Natomiast w replice do sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 16 lutego 2023 roku, powódka ponowiła wniosek o pominięcie w sprawie przepisów

o postępowaniu uproszczonym, zaś w razie uwzględnienia w/w wniosku, powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 16.412,81 zł, wnosząc o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kwoty 19.482 zł tytułem należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi: od kwoty 3.069,19 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i od kwoty 16.412,81 zł od dnia złożenia niniejszego pisma do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W przypadku nie uwzględnienia w/w wniosku, powódka podtrzymała dotychczasowe żądanie pozwu (*replika do sprzeciwu wraz z rozszerzeniem powództwa k. 113-124v.*). Przy piśmie z dnia 20 lutego 2023 roku powódka w ramach uzupełnienia repliki na sprzeciw uzupełniała materiał dowodowy o kolejne dokumenty (*uzupełnienie repliki k. 284-304*).

Na rozprawie w dniu 2 marca 2023 roku tut. sąd postanowił na podstawie art. 505¹ § 3 k.p.c. rozpoznać sprawę z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym, a także orzekł o oddaleniu wniosku powódki o udzielenie zabezpieczenia (*postanowienia k. 309, 311*).

W odpowiedzi na rozszerzenie powództwa, pełnomocnik pozwanych w piśmie z dnia 19 kwietnia 2023 roku nie uznał rozszerzonego powództwa, wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Zaprzeczył, że pozwani na koniec 2019 roku zalegali z zapłatą jakichkolwiek należności (czynszowych lub opłat niezależnych od powódki) względem powódki, w tym w kwocie 90,48 zł. Wskazał, że pozwani regulują czynsz we właściwej wysokości (określonej pierwotnie pomiędzy stronami w umowie najmu), zaś wszystkie oświadczenia powódki w zakresie zmian stawki czynszu są nieważne z mocy prawa, a to na podstawie art. 17 § 1 k.s.h., bowiem zostały wprowadzone przez zarząd spółki (uchwałą), nie zaś jej zgromadzenie wspólników. Tym samym pozwani nie mogli się odwołać do sądu od nieistniejącej uchwały, gdyż jest to droga niedopuszczalna. Od dnia zawarcia umowy z powódką pozwani nie otrzymali nigdy, ani jednej zmiany stawki czynszu ustalonej uchwałą właściwego organu, tj. zgromadzenia wspólników TBS. Podniesiono także, że pozwani chociaż nie kwestionują wysokości opłat za media doprowadzane do lokalu (wywóz odpadów, woda, podgrzanie wody, ogrzewanie, ścieki) wskazanych w „załączniku nr 3”, gdyż w tym zakresie załącznik posiada charakter wyłącznie informacyjny, nie zaś kształtujący prawo, to jednak kwestionują sposób wyliczenia im tych opłat niezależnych w okresie od września 2021 roku do stycznia 2023 roku oraz sposób ustalenia czynszu za okresy: od września 2021 roku do marca 2022 roku po 1.197,42 zł, od kwietnia 2022 roku do sierpnia 2022 roku po 1.273,40 zł i od października 2022 roku do stycznia 2023 roku po 1.380,37 zł (*pismo k. 320-322*).

W piśmie z dnia 9 sierpnia 2023 roku pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu wskazując, iż dług pozwanych dochodzony niniejszym postępowaniem obejmuje okres od grudnia 2020 roku do stycznia 2023 roku i wynosi: z tytułu korzystania z lokalu - 17.566,50 zł, z tytułu korzystania z piwnicy - 931,60 zł i z tytułu opłat należnych - 1.232,92 zł, tj. łącznie 19.731 zł (*pismo k. 347-352v*).

Pismem z dnia 16 października 2023 roku pełnomocnik powódki ponownie rozszerzył powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki solidarnie kwoty 19.731 zł tytułem należności głównej, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi: od kwoty 3.069,19 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, od kwoty 16.412,81 zł od dnia rozszerzenia powództwa, tj. od dnia 16 lutego 2023 roku do dnia zapłaty i od kwoty 249 zł od dnia złożenia niniejszego pisma do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazano, iż kwotą rzeczywiście odpowiadającą wartości przedmiotu sporu jest kwota 19.731 zł z uwagi na zmianę wysokości należności tytułem opłat za media (*rozszerzenie powództwa k. 366-370*).

W replice na powyższe pisma powódki, pełnomocnik pozwanych w piśmie z dnia 26 października 2023 roku wniósł o oddalenie powództwa, w tym w zmodyfikowanej formie. Wskazał, iż powódka naliczała pozwanej opłaty w sposób dowolny, myliła wyniki działań matematycznych, doliczając do opłat naliczenia za parking i piwnicę. Pozwana bowiem nie miała zaległości czynszowych na dzień 1 września 2021 roku, przeciwnie miała nadpłatę opłat czynszowych, wynikającą z opłacania nienależnych opłat za piwnicę i parking. Ponadto, z rozliczenia mediów datowanego na dzień 24 marca 2023 roku za lata 2020, 2021 i 2022 wynika, że ma nadpłatę w kwocie 842,42 zł. Podniesiono także, że z uwagi na w/w nadpłaty i wpłatę kwoty 1.550,39 zł w grudniu 2020 roku, nie istniały żadne zaległości czynszowe, a tym samym podstawy do rozwiązania z pozwaną umowy najmu lokalu na dzień 1 września 2021 roku. Tym samym, zdaniem strony pozwanej umowa najmu trwa nadal, bo jej wypowiedzenie przez powódkę było nieskuteczne. Pozwana nigdy nie złożyła powódce oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, nigdy nie sprzeciwiła się na piśmie wprowadzonej podwyżce. Pozwana po prostu płaciła mniej, aniżeli oczekiwała powódka, bowiem powódka błędnie naliczała opłaty. Pełnomocnik pozwanych z ostrożności zaprzeczył, iż powódka poniosła jakąkolwiek szkodę związaną z korzystaniem przez pozwaną w przedmiotowego w sprawie lokalu oraz aby szkoda zaistniała w wysokości dochodzonej przez powódkę (*replika na składane pisma powódki k.375-377*).

Pismem z dnia 29 marca 2024 roku pełnomocnik powódki cofnął pozew w części co do kwoty 3.291,84 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie z uwagi na błędne niezaksięgowanie przez system generujący zestawienia wpłat wywołanych błędnym wprowadzeniem nazwiska nadawcy przelewu. Wobec powyższego pełnomocnik powódki podtrzymał żądanie o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki solidarnie kwoty 16.439,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi: od kwoty 1.518,80 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, od kwoty 14.671,36 zł od dnia rozszerzenia powództwa, tj. od dnia 16 lutego 2023 roku do dnia zapłaty i od kwoty 249 zł od dnia rozszerzenia powództwa, tj. od dnia 16 października 2023 roku do dnia zapłaty. Wskazał, iż na dochodzone roszczenie składają się należności z tytułu: a) należności czynszowych obejmujących saldo końcowe za 2019 rok oraz za okres od stycznia 2020 roku do sierpnia 2021 roku i b) odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu

mieszkalnego i odszkodowanie za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) za okres od września 2021 roku do stycznia 2023 roku (*pismo k. 455-459*).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu roku w Warszawie pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” S.A. w Warszawie (dalej - TBS), jako wynajmującym, reprezentowanym przez ówczesnego prezesa zarządu spółki - a , jako najemcą, zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr o powierzchni m², położonego w budynku przy ul. Lazurowej w Warszawie.

Zgodnie z § 4 ust. 1 i 2 umowy, najemca zobowiązał się od dnia roku do regulowania czynszu za najem oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, których wysokość określał załącznik nr 3 do umowy. Czynsz za najem lokalu był płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca (ust. 3). Datą uregulowania czynszu i opłat była data wpływu środków na rachunek bankowy wynajmującego (ust. 4). W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu wynajmujący miał naliczać odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia (ust. 5). Za zapłatę czynszu i innych należności odpowiadał solidarnie najemca i zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (ust. 7).

Umowa zawarta została na czas nieokreślony (§ 7 ust. 1). Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego następujący po miesiącu w którym doręczył on najemcy wypowiedzenie w przypadkach przewidzianych w innych przepisach, a w szczególności gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (§ 7 ust. 4 c). W sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały postanowienia kodeksu cywilnego oraz przepisy prawa regulujące funkcjonowanie towarzystw budownictwa społecznego (§ 10 ust. 1).

Zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy najmu, na mocy uchwały zarządu nr 3/2003 z dnia 11 marca 2003 roku w sprawach opłat za lokale mieszkalne od dnia 1 kwietnia 2003 roku obowiązująca stawka opłaty czynszowej za w/w lokal wynosiła łącznie kwotę 680,91 zł, w tym czynsz podstawowy

dowód: *umowa najmu k. 8-9, załącznik nr 3 do umowy najmu z dnia 15.03.2003r. k. 39*

Do lokalu przynależy także pomieszczenie gospodarcze - piwnica, o powierzchni m² oraz miejsce parkingowe nr - nie objęte umową najmu lokalu. Od 2019 roku została wprowadzona przez TBS opłata za piwnicę, liczona od metrażu piwnicy wraz z metrażem lokalu (łącznie m²), natomiast od 1 września 2021 roku opłata za piwnicę była uwzględniana w odrębnej pozycji kosztowej. Opłata za parking została wprowadzona od 1 maja 2018 roku i była pobierana przez TBS do 31 maja 2021 roku.

dowód: okoliczność bezsporna, protokół z przeglądu lokalu z dnia 31.12.2020 r. k. 10-11, załącznik nr 3 z dnia 15.03.2018r. wraz z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 255-256, załącznik nr 3 z dnia 15.04.2019r. wraz z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 253-254, załącznik nr 3 z dnia 29.02.2020r. wraz z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 246-247, aneks do załącznika nr 3 z dnia 07.06.2021r. k. 244, potwierdzenie k.259

W okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od 1 stycznia 2020 roku do stycznia 2023 roku wspólnie z najemcą w w/w lokalu zamieszkiwali

dowód: zeznania pozwanych k.406v.,
protokół z przeglądu lokalu z dnia 31.12.2020 r. k.10-11

W 2010 roku nastąpiło przekształcenie Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych Możliwości" spółka akcyjna w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Organem uprawnionym do reprezentacji TBS był i nadal jest zarząd. Przez cały okres działalności spółki zarząd był jednoosobowy. Dnia 30 lipca 2020 roku wykreślono z Krajowego Rejestru Sądowego dane dotychczasowego prezesa zarządu – i w jego miejsce wpisano – . Dnia 12 października 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym wpisano sposób reprezentacji podmiotu „w przypadku ustanowienia w spółce zarządu wieloosobowego spółkę reprezentuje dwóch członków zarządu łącznie”.

dowód: okoliczność bezsporna, a ponadto odpis pełny KRS powódki k. 398-403

W okresie od 1 maja 2019 roku do 29 lutego 2020 roku opłaty za powyższy lokal naliczane przez TBS wynosiły – zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 15 kwietnia 2019 roku do umowy – łącznie kwotę 1.436,70 zł miesięcznie ((czynsz podstawowy 1.015,64 zł (51,14 m² × 19,86 zł) oraz inne opłaty: opłata za użytkowanie miejsca parkingowego 50 zł, wywóz śmieci 28 zł, energia elektryczna 40 zł, woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 204,56 zł (4 zł x 51,14 m²)).

dowód: załącznik nr 3 z dnia 15.04.2019r. wraz z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 253-254, wpłaty pozwanej za lata 2018-2019, księgi handlowe za 2019 rok (str. 71 z 295) k.251-252

Saldo zadłużenia lokalu na koniec 2019 roku wynosiło kwotę 90,48 zł.

dowód: potwierdzenie sald na dzień 31.12.2019r. k. 342

W okresie od 1 marca 2020 roku do 31 marca 2021 roku opłaty za lokal naliczane przez TBS wynosiły – zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 29 lutego 2020 roku do umowy – łącznie kwotę 1.550,39 zł miesięcznie ((czynsz podstawowy 1.086,21 zł (51,14 m² × 21,24 zł) oraz inne opłaty: opłata za użytkowanie miejsca parkingowego 50 zł, wywóz odpadów segregowanych 65 zł, energia elektryczna 41 zł, woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 209,67 zł (4,10 zł x 51,14 m²)).

dowód: załącznik nr 3 z dnia 29.02.2020r. z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 246-247

We wrześniu 2020 roku sporządziła tabelę z wyliczeniami, uwzględniającymi dokonane przez nią wpłaty oraz istniejące według niej zaległości na

koncie lokalu, zgodnie z którymi saldo zadłużenia lokalu na wrzesień 2020 roku wynosiło 2.019,42 zł, w tym kwota 90,48 zł nieuregulowanego zadłużenia na koniec 2019 roku.

dowód: tabela z wyliczeniami pozwanej z września 2020r. k. 12

W piśmie z dnia 29 grudnia 2020 roku TBS przedstawiło swoje stanowisko w kwestii niedopłat czynszowych dotyczących lokalu nr przy ul. Lazurowej w Warszawie, jednocześnie wyrażając zgodę na uregulowanie niedopłat w 3 równych ratach, poczynwszy od dnia 10 stycznia 2021 roku a skończywszy na dniu 31 marca 2021 roku.

dowód: pismo TBS z dnia 29.12.2020r. k. 19-20

W 2020 roku tytułem opłat za lokal dokonała następujących wpłat:

- 1.436,70 zł w dniu 8 stycznia 2020 roku, tytułem czynszu za m-c styczeń 2020 roku;
- 1.436,70 zł w dniu 10 lutego 2020 roku, tytułem czynszu za m-c luty 2020 roku;
- 1.436,70 zł w dniu 12 marca 2020 roku, tytułem czynszu za m-c marzec 2020 roku;
- 1.436,70 zł w dniu 10 kwietnia 2020 roku, tytułem czynszu za m-c kwiecień 2020 roku;
- 1.550,39 zł w dniu 8 czerwca 2020 roku, tytułem czynszu za m-c maj 2020 roku;
- 1.500 zł w dniu 6 lipca 2020 roku, tytułem czynszu za m-c czerwiec 2020 roku;
- 1.500 zł w dniu 10 sierpnia 2020 roku, tytułem czynszu za m-c lipiec 2020 roku;
- 1.500 zł w dniu 7 września 2020 roku, tytułem czynszu za m-c sierpień 2020 roku;
- 1.550,39 zł w dniu 30 września 2020 roku, tytułem czynszu za m-c wrzesień 2020 roku;
- 1.550,39 zł w dniu 9 października 2020 roku, tytułem czynszu za październik 2020 roku;
- 1.550,39 zł w dniu 6 listopada 2020 roku, tytułem czynszu za m-c listopad 2020 roku;
- 1.550,39 zł w dniu 7 grudnia 2020 roku, tytułem czynszu za m-c grudzień 2020 roku;
- 227,65 zł w dniu 29 grudnia 2020 roku, tytułem czynszu za marzec/kwiecień 2020 roku.

dowód: potwierdzenia wpłat k. 140-141, 378, 416-417

Tytułem opłat za lokal za styczeń, luty i marzec 2021 roku pozwana uiściła na rzecz TBS: w dniu 7 stycznia 2021 roku kwotę 1.550,39 zł, w dniu 9 lutego 2021 roku kwotę 1.550,39 zł oraz w dniu 8 marca 2021 roku kwotę 1.550,39 zł.

W dniu 21 stycznia 2021 roku pozwana uregulowała zadłużenie lokalu przypadające na koniec 2019 roku w kwocie 90,48 zł.

dowód: potwierdzenia wpłat k. 139, potwierdzenie przelewu uregulowania zaległości za 2019 r. k.139, 418

Rozliczenie mediów za rok 2020 wykazało nadpłatę w kwocie 10,92 zł.

dowód: rozliczenie mediów z dnia 12.07.2021 r. k. 18, 245

W okresie od 1 kwietnia 2021 roku do 31 maja 2021 roku opłaty za lokal naliczane przez TBS wynosiły - zgodnie z załącznikiem nr 3 (pkt A) z dnia 25 marca 2021 roku do umowy - łącznie kwotę 1.607,98 zł miesięcznie (z czego zmianie uległa wyłącznie opłata niezależna od TBS, tj. za wywóz śmieci liczona według średniego faktycznego zużycia wody w zajmowanym lokalu z 65 zł na 122,59 zł).

Pozwana odebrała powyższą podwyżkę dnia 31 marca 2021 roku, kwestionując jej zasadność w zakresie (pkt B) dot. zmiany stawki czynszu, który to pkt B został ostatecznie

przez TBS anulowany. Dokonane przez pozwaną wpłaty w powyższym okresie za lokal wynosiły: w dniu 12 kwietnia 2021 roku kwota 1.607,98 zł i w dniu 10 maja 2021 roku kwota 1.458,78 zł.

dowód: załącznik nr 3 (pkt A) z dnia 25.03.2021r. k. 16, 244, potwierdzenia wpłat k. 138, 385-386, 419

Od 1 czerwca 2021 roku do 31 sierpnia 2021 roku opłaty za lokal naliczane TBS wynosiły - zgodnie z załącznikiem nr 3 (pkt A) z dnia 25 marca 2021 roku do umowy wraz z aneksem z dnia 7 czerwca 2021 roku - kwotę łącznie 1.557,98 zł miesięcznie. Wysokość dotychczas naliczanych opłat za lokal została zmniejszona o opłatę za miejsce parkingowe w kwocie 50 zł.

dowód: załącznik nr 3 (pkt A) z dnia 25.03.2021r. k. 16, 244, aneks do załącznika nr 3 k. 243

W dniu 10 maja 2021 roku podjęta została Uchwała Zarządu TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. ustalająca:

1) nową stawkę czynszu najmu w kwocie 24,74 zł/m² powierzchni mieszkalnej, zgodnie z w/w obwieszczeniem z dnia 17 marca 2021 roku,

2) opłatę za użytkowanie pomieszczenia gospodarczego (piwnicę) w kwocie 20 zł/m² powierzchni gospodarczej,

3) nowe zasady pobierania zaliczek na media, tj.

- koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych będą wliczone w stawkę czynszu (nie stanowią zaliczki),

- zaliczka na gaz (c.o. i c.w.) będzie pobierana w kwocie 4,10 zł/m² powierzchni mieszkalnej i rozliczana po zakończeniu roku,

- zaliczka na wodę i kanalizację w kwocie 98,50 zł/lokal i rozliczana po zakończeniu roku,

- opłata za wywóz nieczystości pobierana będzie wg obliczenia indywidualnego zużycia wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, zgodnie z zasadą określoną przez Urząd m. st. Warszawa.

Powyższa zmiana miała zostać przedstawiona najemcom do końca maja 2021 roku i obowiązywać od dnia 1 września 2021 roku. Informacja o nowych stawkach od dnia 1 września 2021 roku była wywieszona na tablicach w Budynkach TBS.

dowód: uchwała zarządu z dnia 10.05.2021r. k. 241, informacja zamieszczone na tablicach informacyjnych w budynkach TBS k.230-231

W protokole nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników pod firmą: TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 10 maja 2021 roku wskazano, iż nadzwyczajne zgromadzenie wspólników (dalej - NZW) otworzyła Anna Tyska - prezes zarządu spółki, która oświadczyła o jego zwołaniu. Wobec braku innych kandydatur na przewodniczącego NZW wybrany został _____ - członek zarządu TP City Development spółki z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako jedyny wspólnik spółki mający 11.250 udziałów (uchwała nr 1 NZW z dnia 10 maja 2021 roku). Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników zatwierdziło podwyższenie wysokości czynszów

najmu wynikające z uchwały zarządu spółki z dnia 10 maja 2021 roku (uchwała nr 2 z dnia 10 maja 2021 roku) oraz zatwierdziło regulamin mieszkańców TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o. z dnia 10 maja 2021 roku (uchwała nr 3 z dnia 10 maja 2021 roku).

dowód: uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 10.05.2021r. k. 236-238, lista obecności k.239

Dnia 17 marca 2021 roku ogłoszone zostało obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, ustalające wskaźnik przeliczeniowy w okresie od 1 kwietnia 2021 roku do 30 września 2021 roku w wysokości: dla m. st. Warszawy - 7.420,95 zł (Dz. U. Woj. Maz. poz. 2320). Zatem czynsz nie mógł przekroczyć od 1 kwietnia 2021 roku kwoty 24,74 zł/m² (4% z 7.420,95 zł = 296,84 zł/12 miesięcy).

dowód: obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 17.03.2021r. k. 242

Pismem z dnia 12 maja 2021 roku, doręczonym w dniu 17 maja 2021 roku, TBS wypowiedziało dotychczasową wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego. W piśmie wskazano, że w związku z uchwałą podjętą przez zarząd spółki w dniu 10 maja 2021 roku, w oparciu o przepis art. 685¹ k.c., art. 8, 9a.1 w zw. z art. 2.1 ppkt 12 lit. b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11) oraz art. 28.2 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 1995 r., nr 133, poz. 654 ze zm.) i § 4 pkt 2 i § 9 umowy najmu, wypowiada dotychczasową stawkę czynszu i opłat od dnia 1 września 2021 roku i ustala: miesięczny czynsz najmu lokalu na kwotę - 24,74 zł/m² oraz opłatę za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego K12 (piwnica) - 54,80 zł, opłaty niezależne od właściciela lokalu: zimna woda i kanalizacja - 98,50 zł, ciepła woda i ogrzewanie - 4,10 zł/m² i wywóz nieczystości - 122,59 zł, tj. łącznie opłaty za lokal należne TBS to 1.671,75 zł.

Termin wypowiedzenia wynosił 3 miesiące i rozpoczynał swój bieg z chwilą doręczenia niniejszego pisma, tj. od dnia 17 maja 2021 roku, który w przypadku pozwanych minął z dniem 31 sierpnia 2021 roku. Ponadto wynajmujący cofnął swoje oświadczenie woli zawarte w (pkt B) załącznika nr 3 z dnia 25 marca 2021 roku do umowy i uznał je za niewiążące w żadnym zakresie. Natomiast zapisy (pkt A) tego samego załącznika nr 3 - jako dotyczące opłat niezależnych od właściciela - pozostawały nadal bez zmian w mocy i obowiązywały od kwietnia do sierpnia 2021 roku.

dowód: wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 12.05.2021r. od 1.09.2021r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia pozwanej k. 13, 232, 14-15 i 233-235

TBS, poprzez wywieszenie informacji na tablicach w budynkach TBS poinformowało, że najemcy, którzy nie zaskarżyli podwyżki nowych stawek czynszu z dniem 1 września 2021 roku, tj. do dnia 17 lipca 2021 roku nie złożyli do Sądu

Rejonowego Warszawa-Wola pozwu o ustalenie jej niezasadności lub zasadności w innej kwocie, zobowiązani są dokonywać płatności w kwotach wskazanych w „wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu” z dnia 12 maja 2021 roku. Natomiast, dokonywanie przez najemców wpłat mniejszych niż obowiązujące, oznacza *de facto* odmowę przyjęcia podwyżki, skutkującą tym, że z upływem 3 miesięcy umowa najmu z mocy prawa wygasa. W rezultacie taka osoba straci status najemcy i zbędne będzie wypowiedzenie umowy najmu przez TBS.

dowód: informacja zamieszczona na tablicach informacyjnych w budynkach k.231

Pozwani nigdy nie kwestionowali żadnej uchwały TBS
nigdy nie występowali do zarządu TBS „Mieszkanie Naszych
Możliwości” spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie o udostępnienie im uchwał
zgromadzenia wspólników, w tym uchwały zgromadzenia wspólników z dnia 10 maja
2021 roku. i nie zastanawiała się na jakiej podstawie są wprowadzane
nowe stawki i przez jaki organ uchwalane, płaciła zgodnie z tym co dostawała od zarządu
TBS przez okres 18 lat, aż do czerwca 2021 roku.

dowód: zeznania pozwanych 406v

Pozwana przyjęła, iż od 1 czerwca 2021 roku obowiązuje ją stawka
czynszu najmu w wysokości określonej w „załączniku nr 3 do umowy najmu” z dnia
roku w wysokości 10,01 zł/m², a więc 484,48 zł miesięcznie wraz z zaliczkami
na media (wywóz śmieci, ciepła i zimna woda, ścieki), energię elektryczną dot. części
wspólnych, tj. łącznie kwotę 904,01 zł miesięcznie.

dowód: zeznania powódki k. 406-406v., zeznania pozwanych

i k.406v, potwierdzenia wpłat k. 40-46

Wpłaty pozwanej w okresie od czerwca do sierpnia 2021 roku wynosiły: w dniu 9
czerwca 2021 roku kwota łączna 904,01 zł (484,48 zł tytułem „opł. czynszu za m-c
czerwiec 2021, czynsz 48,4 x 10,01” i 419,53 zł tytułem „opłaty niezależne za m-c
czerwiec 2021 rok); w dniu 9 lipca 2021 roku kwota łączna 904,01 zł (484,48 zł tytułem
„opł. czynszu za m-c lipiec 2021, czynsz 48,4 x 10,01” i 419,53 zł tytułem opłat
niezależnych za m-c lipiec 2021 rok); w dniu 9 sierpnia 2021 roku kwota łączna 904,01 zł
(484,48 zł tytułem „opł. czynszu za m-c sierpień 2021, czynsz 48,4 x 10,01” i 419,53 zł
tytułem opłat niezależnych za m-c sierpień 2021 rok).

dowód: potwierdzenia wpłat k. 40-46, 137-138 i 419-420

Wobec nieregulowania czynszu i opłat w kwotach wynikających z umowy, TBS
pismem z dnia 27 lipca 2021 roku, doręczonym pozwanej w dniu 30 lipca 2021 roku,
skierowało do pozwanej przesądowe wezwanie do zapłaty kwoty 1.597,09 zł, w terminie 7
dni od daty otrzymania wezwania, jednocześnie wskazując, iż stanowi ono ostatnią próbę
polubownego rozstrzygnięcia, stosownie do treści art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c.

dowód: wezwania do zapłaty z dnia 27.07.2021r. wraz z potwierdzeniami nadania i
odbioru k. 5, 6-7v.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2021 roku reprezentowana przez osobę upoważnioną do kontaktów z Zarządem TBS w sprawach dot. rozliczeń z tytułu najmu i w sprawach roszczeń o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia i zwrot świadczeń nienależnych, w związku z w/w informacją powieszoną na gablocie TBS oświadczyła, że przedmiotowa podwyżka czynszu również od 1 września 2021 roku, o której mowa w piśmie z dnia 12 maja 2021 roku jest nieważna (za wyjątkiem wysokości opłat niezależnych od właściciela) i z tego powodu nie była zaskarżana przez nią do sądu. Zdaniem także lokatorów w zasobach TBS) podwyżka nie istnieje, a zatem nie wymaga dodatkowego orzeczenia sądu.

dowód: pismo l 228, pełnomocnictwo k. 229

Od 1 września 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku pozwana uiszczała na rzecz TBS: 904,01 zł w dniu 9 września 2021 roku (tj. 484,48 zł tytułem „opł. czynszu za m-c wrzesień 2021, czynsz 48,4 x 10,01” i 419,53 zł tytułem opłat niezależnych za m-c wrzesień 2021 rok); 904,01 zł w dniu 8 października 2021 roku (tj. 484,48 zł tytułem „opł. czynszu za m-c październik 2021, czynsz 48,4 x 10,01” i 419,53 zł tytułem opłat niezależnych za m-c październik 2021 rok); 904,01 zł w dniu 9 listopada 2021 roku (tj. 484,48 zł tytułem „opł. czynszu za m-c listopad 2021, czynsz 48,4 x 10,01” i 419,53 zł tytułem opłat niezależnych za m-c listopad 2021 rok); 904,01 zł w dniu 9 grudnia 2021 roku (tj. 484,48 zł tytułem „opł. czynszu za m-c grudzień 2021, czynsz 48,4 x 10,01” i 419,53 zł tytułem opłat niezależnych za m-c grudzień 2021 rok).

dowód: potwierdzenia wpłat k. 135-136 i 421-422

Wobec uiszczania przez pozwanych wpłat w ustalonej przez siebie wysokości i wzrastającego stale zadłużenia, zbliżającego się do kwoty stanowiącej równowartość niemal 3-miesięcznego czynszu wraz z należnymi opłatami niezależnymi od właściciela, TBS skierowało do pozwanych w piśmie z dnia 15 listopada 2021 roku ostateczne wezwanie do zapłaty przed złożeniem oświadczenia o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu łącznej kwoty 4.554,28 zł, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

dowód: wezwania do zapłaty z dnia 15.11.2021r. z potwierdzeniami nadania k.225, 227

W styczniu 2022 roku opłaty za lokal naliczane przez TBS wynosiły - zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 12 maja 2021 roku aneksowanego w dniu 4 stycznia 2022 roku - łącznie kwotę 1.634,16 zł miesięcznie (czynsz podstawowy 1.197,42 zł, opłata za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego 54,80 zł oraz opłaty niezależne od właściciela (zaliczki): zimna woda i kanalizacja 98,50 zł, ciepła woda i ogrzewanie 198,44 zł, opłata za wywóz nieczystości uległa zmianie ze 122,59 zł do 85 zł).

dowód: aneks z dnia 04.01.2022r. do załącznika nr 3 z dnia 12.05.2021r. k. 215

W okresie od 1 lutego 2022 roku do 31 marca 2022 roku opłaty za lokal naliczane TBS wynosiły - zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 12 maja 2021 roku aneksowanego nr 2

w związku ze zmianą sposobu obliczania opłaty za wywóz odpadów opłata ta wzrosła z dotychczasowej kwoty 65 zł do kwoty 122,59 zł, tj. o kwotę 57,59 zł (k. 244).

W kwietniu 2021 roku pozwani uiścili czynsz za lokal w kwocie 1.607,98 zł – a zatem więcej niż należna opłata – **nadpłata za ten miesiąc wynosi 149,20 zł** (1.607,98 zł – 1.458,78 zł).

W maju 2021 roku pozwani uiścili czynsz za lokal w kwocie 1.458,78 zł, a zatem w kwocie należnego czynszu.

W czerwcu 2021 roku pozwani uiścili czynsz za lokal w kwocie 904,01 zł – a zatem mniej niż należna opłata – **niedopłata za ten miesiąc wynosi 554,78 zł** (1.458,78 zł – 904,01 zł).

W lipcu 2021 roku pozwani uiścili czynsz za lokal w kwocie 904,01 zł – a zatem mniej niż należna opłata – **niedopłata za ten miesiąc wynosi 554,78 zł** (1.458,78 zł – 904,01 zł).

W sierpniu 2021 roku pozwani uiścili czynsz za lokal w kwocie 904,01 zł – a zatem mniej niż należna opłata – **niedopłata za ten miesiąc wynosi 554,78 zł** (1.458,78 zł – 904,01 zł).

Z tytułu opłat za lokal w okresie od stycznia 2020 roku do sierpnia 2021 roku pozwani posiadają nadpłatę w kwocie 563,13 zł (1.630,34 zł + 149,20 zł + 149,20 zł + 149,20 zł + 149,20 zł – 554,77 zł – 554,77 zł – 554,77 zł = 563,13 zł).

W niniejszym procesie strona powoda dochodziła również odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu mieszkalnego nr _____ przy ul. Lazurkowej w Warszawie w okresie od 1 września 2021 roku do 31 stycznia 2023 roku w łącznej wysokości 14.675,10 zł.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu (ust. 2).

W tym miejscu należy ponownie zauważyć, o czym sąd czynił już rozważenia wyżej, iż wobec wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu i niezaskarżenia tej decyzji do sądu, a jednocześnie odmowy przyjęcia podwyżki przez pozwana, wpłacającej opłaty za czynsz według stawki pierwotnej wynikającej z zawartej umowy najmu z _____ roku, pozwana doprowadziła do rozwiązania umowy bez jej wypowiedzenia z mocy prawa z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia, tj. z dniem 31 sierpnia 2021 roku. Podkreślenia wymaga, iż pismem z dnia 23 sierpnia 2021 roku pełnomocnik pozwanej oświadczyła, że podwyżka czynszu od dnia 1 września 2021 roku jest nieważna, za wyjątkiem wysokości opłat niezależnych od właściciela. Również treść tytułów wpłaty za czynsz za okres od czerwca do grudnia 2021 roku wskazuje, iż pozwana odmówiła przyjęcia podwyżki opłat. W potwierdzeniach wpłaty czynszu za w/w okres pozwana wskazywała, iż dokonywane przez nią wpłaty za czynsz w kwotach po 484,48 zł obejmują czynsz „48,4 x 10,01” a zatem według stawki czynszu przewidzianej w umowie

najmu lokalu zawartej w _____ oku. Wobec powyższego, sąd nie miał wątpliwości, że skoro pozwani zajmowali lokal mieszkalny poczynając od dnia 1 września 2021 roku do dnia 31 stycznia 2023 roku (tj. do końca okresu objętego żądaniem pozwu) bez tytułu prawnego, to są zobowiązani, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów., uiszczać na rzecz właściciela lokalu odszkodowanie za każdy miesiąc korzystania z lokalu.

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu obejmuje to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby lokal oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego, np. umowy najmu. Odszkodowanie to, z mocy art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowiącego o co miesięcznym uiszczaniu odszkodowania jest świadczeniem okresowym.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu mieszkalnego, którego dotyczy niniejsze postępowanie odpowiada wysokości czynszu oraz opłat niezależnych, jakim pozwani byłiby obciążani przy założeniu, iż przysługuje im tytuł prawny do lokalu. Stawka czynszu odpowiada maksymalnej stawce wynikającej z art. 28 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, tj. 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.

Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanych wynosi w okresie objętym żądaniem pozwu:

w okresie od września do grudnia 2021 roku 1.616,95 zł miesięcznie, w tym czynsz 1.197,42 zł ($48,40 \text{ m}^2 \times 24,74 \text{ zł/m}^2$), wywóz nieczystości 122,59 zł, zimna woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 198,44 zł ($4,10 \text{ zł/m}^2 \times 48,40 \text{ m}^2$) zł,

w styczniu 2022 roku 1.579,36 zł miesięcznie, w tym czynsz 1.197,42 zł ($48,40 \text{ m}^2 \times 24,74 \text{ zł/m}^2$), wywóz nieczystości 85 zł, zimna woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 198,44 zł ($4,10 \text{ zł/m}^2 \times 48,40 \text{ m}^2$) zł,

w okresie od lutego do marca 2022 roku 1.976,24 zł miesięcznie, w tym czynsz 1.197,42 zł ($48,40 \text{ m}^2 \times 24,74 \text{ zł/m}^2$), wywóz nieczystości 85 zł, zimna woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 595,32 zł ($12,30 \text{ zł/m}^2 \times 48,40 \text{ m}^2$) zł,

w kwietniu 2022 roku 2.052,22 zł miesięcznie, w tym czynsz 1.273,40 zł ($48,40 \text{ m}^2 \times 26,31 \text{ zł/m}^2$), wywóz nieczystości 85 zł, zimna woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 595,32 zł ($12,30 \text{ zł/m}^2 \times 48,40 \text{ m}^2$) zł,

w okresie od maja do września 2022 roku 1.626,30 zł miesięcznie, w tym czynsz 1.273,40 zł ($48,40 \text{ m}^2 \times 26,31 \text{ zł/m}^2$), wywóz nieczystości 85 zł, zimna woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 169,40 zł ($3,50 \text{ zł/m}^2 \times 48,40 \text{ m}^2$) zł,

w okresie od października 2022 roku do stycznia 2023 roku 1.987,37 zł miesięcznie, w tym czynsz 1.380,37 zł ($48,40 \text{ m}^2 \times 28,52 \text{ zł/m}^2$), wywóz nieczystości 85 zł, zimna woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 423,50 zł ($8,75 \text{ zł/m}^2 \times 48,40 \text{ m}^2$) zł.

w dniu 11 lutego 2022 roku – łącznie kwotę 2.031,04 zł miesięcznie (z czego zmianie uległa wyłącznie opłata niezależna od TBS uwzględniająca sezonową podwyżkę wysokości zaliczki na pobór gazu w trakcie miesiąca, w pozycji „ciepła woda i ogrzewanie” - 12,30 zł/m² lokalu mieszkalnego, z dopuszczeniem uregulowania dopłaty za luty 2022 roku w dwóch ratach: w lutym i marcu br.).

dowód: aneks nr 2 z dnia 11.02.2022r. do załącznika nr 3 z dnia 12.05.2021r. k. 215

Rozliczenie mediów za rok 2021 wykazało nadpłatę w kwocie łącznej 494,62 zł.

dowód: rozliczenie mediów z dnia 31.03.2022r. k. 216, rozliczenie k. 461

Od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku pozwana uiściła na rzecz TBS: 886,42 zł w dniu 10 stycznia 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 381,94 zł tytułem opłat niezależnych za m-c styczeń 2022 rok); 886,42 zł w dniu 9 lutego 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 381,94 zł tytułem opłat niezależnych za m-c styczeń 2022 rok); 886,42 zł w dniu 10 marca 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 381,94 zł tytułem opłat niezależnych za m-c marzec 2022 rok).

dowód: potwierdzenia wpłat k. 134 i 423-424

Z uwagi na stan zadłużenia lokalu wynikającego z dokonywania przez pozwaną płatności w kwotach nie korespondujących w najmniejszym stopniu z obowiązującymi składnikami opłat i ich stawkami, które (po uwzględnieniu wpłaty styczniowej) wynosiło łącznie 6.089,79 zł, co stanowiło równowartość niemal 4-miesięcznego czynszu wraz z należnymi opłatami niezależnymi od właściciela, TBS wezwało pozwaną pismem z dnia 14 stycznia 2022 roku do zapłaty w/w kwoty, jednocześnie oświadczając, iż w razie braku spłaty wszystkich należności po upływie 30 dni od daty odebrania niniejszego wezwania, spółka wypowie umowę najmu i od tego momentu zacznie biec 30 dniowy termin wypowiedzenia. Wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 19 stycznia 2022 roku.

dowód: oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z dnia 14.01.2022r. wraz z potwierdzeniami nadania i odbioru k. 221-224

W związku z brakiem uregulowania w/w zadłużenia, pismem z dnia 21 lutego 2022 roku, doręczonym w dniu 28 lutego 2022 roku, TBS wypowiedziało pozwanej

umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartą w dniu _____ roku ze skutkiem na dzień 31 marca 2022 roku. Poinformowano także, że w razie dalszego, bezumownego użytkowania lokalu, od dnia 1 kwietnia 2022 roku pozwana będzie obciążana odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a do właściwego sądu zostanie skierowany pozew o eksmisję. Ponadto zauważono, że za w/w zobowiązanie odpowiada wraz z pozwaną każdy dorosły domownik.

dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 21.02.2022r. wraz z potwierdzeniami nadania i odbioru k. 217-220

Od 1 kwietnia 2022 roku do 31 stycznia 2023 roku TBS obciążyło pozwanych odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu, którego wysokość:

- w miesiącu kwietniu 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 89/N/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 roku - łącznie kwotę 2.124,73 zł miesięcznie (z czego czynsz 1.273,40 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 54,80 zł i opłata za media 796,53 zł),

- w miesiącach maj, czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 109/N/2022 z dnia 6 czerwca 2022 roku, notą obciążeniową nr 129/N/2022 z dnia 30 czerwca 2022 roku, notą obciążeniową nr 149/N/2022 z dnia 30 lipca 2022 roku, notą obciążeniową nr 169/N/2022 z dnia 30 sierpnia 2022 roku i notą obciążeniową nr 196/N/2022 z dnia 28 września 2022 roku - łącznie kwotę 1.681,10 zł miesięcznie (z czego czynsz 1.273,40 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 54,80 zł i opłata za media 352,90 zł),

- w miesiącach październik, listopad, grudzień 2022 roku i styczeń 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 224/N/2022 z dnia 28 października 2022 roku, notą obciążeniową nr 252/N/2022 z dnia 30 listopada 2022 roku, notą obciążeniową nr 281/N/2022 z dnia 30 grudnia 2022 roku i notą obciążeniową nr 17/N/2023 z dnia 31 stycznia 2023 roku - łącznie kwotę 2.042,17 zł miesięcznie (z czego czynsz 1.380,37 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 54,80 zł i opłata za media 607 zł).

dowód: *nota obciążeniowa nr 89/N/2022 z dnia 29.04.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru pozwanym k. 205-213, nota obciążeniowa nr 109/N/2022 z dnia 06.06.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru pozwanym k. 200-204, nota obciążeniowa nr 129/N/2022 z dnia 30.06.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru pozwanym k. 195-199, nota obciążeniowa nr 149/N/2022 z dnia 30.07.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru pozwanym k. 190-194, nota obciążeniowa nr 169/N/2022 z dnia 30.08.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru pozwanym k. 185-189, nota obciążeniowa nr 199/N/2022 z dnia 28.09.2022r. wraz z rozliczeniem, pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru pozwanym k. 180-184, nota obciążeniowa nr 224/N/2022 z dnia 28.10.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru pozwanym k. 174-179, nota obciążeniowa nr 252/N/2022 z dnia 30.11.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru pozwanym k. 169-173, nota obciążeniowa nr 281/N/2022 z dnia 30.12.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru pozwanym k. 164-168, nota obciążeniowa nr 17/N/2023 z dnia 31.01.2023r. wraz z rozliczeniem, pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru pozwanym k. 158-163 i informacja dla korzystających z lokalu bez tytułu prawnego z dnia 06.05.2022r. i 06.09.2022r. k.214*

Rozliczenie mediów za rok 2022 wykazało nadpłatę w kwocie łącznej 842,42 zł.

dowód: *rozliczenie mediów z dnia 31.03.2022r. k. 373*

Od 1 kwietnia 2022 roku do 31 stycznia 2023 roku pozwana uiściła na rzecz TBS: 1.263,30 zł w dniu 9 kwietnia 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 778,82 zł tytułem opłat niezależnych za m-c kwiecień 2022 rok);

837,38 zł w dniu 10 maja 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 352,90 zł tytułem opłat niezależnych za m-c maj 2022 rok);
837,38 zł w dniu 10 czerwca 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 352,90 zł tytułem opłat niezależnych za m-c czerwiec 2022 rok);
837,38 zł w dniu 9 lipca 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 352,90 zł tytułem opłat niezależnych za m-c lipiec 2022 rok);
837,38 zł w dniu 8 sierpnia 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 352,90 zł tytułem opłat niezależnych za m-c sierpień 2022 rok);
837,38 zł w dniu 9 września 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 352,90 zł tytułem opłat niezależnych za m-c wrzesień 2022 rok);
1.091,48 zł w dniu 7 października 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 607,00 zł tytułem opłat niezależnych za m-c październik 2022 rok);
1.091,48 zł w dniu 10 listopada 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 607,00 zł tytułem opłat niezależnych za m-c listopad 2022 rok);
1.091,48 zł w dniu 9 grudnia 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 607,00 zł tytułem opłat niezależnych za m-c grudzień 2022 rok);
1.091,48 zł w dniu 7 stycznia 2022 roku (tj. 484,48 zł tytułem czynszu i 607,00 zł tytułem opłat niezależnych za m-c październik 2022 rok).

dowód: potwierdzenia wpłat k. 129-133, 381-383, 425-433

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz zeznań powódki (k.406-406v.) i pozwanych (k.406v.).

Dokumenty powyższe sąd uznał za wiarygodne, ponieważ ich autentyczność i moc dowodowa nie budziła wątpliwości sądu, w szczególności dołączone w toku postępowania wydruki. W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z poglądem prezentowanym w judykaturze w kodeksie postępowania cywilnego nie zawarto zamkniętego katalogu środków dowodowych i dopuszczalne jest skorzystanie z każdego źródła informacji o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jeśli tylko nie jest to sprzeczne z przepisami prawa. Art. 309 k.p.c. może mieć zastosowanie także do niepodpisanych wydruków komputerowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2008r., I CSK 138/08, LEX nr 548795).

Sąd – na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. - pominął wniosek dowodowy pozwanych o dopuszczenie dowodu z pisemnej opinii biegłego z zakresu rachunkowości, jako zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy (postanowienie k. 462), albowiem ustalenie, czy pozwani posiadają w stosunku do powódki dług dochodzony pozwem (także w zakresie sporządzenia opinii w dwóch wariantach zawnioskowanych przez pozwanych (k. 320v.)) nie wymaga wiedzy specjalistycznej, a jego wyliczenie można dokonać na podstawie zaofiarowanych przez strony dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Natomiast ustalenie, jakie są stawki czynszu w zasobach mieszkaniowych TBS wynika z zapisów art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania

budownictwa mieszkaniowego, które nie mogą być wyższe niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej wg przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego i na podstawie obwieszczenia Wojewody Mazowieckiego.

Należy podkreślić, iż ramy swobodnej oceny dowodów są wyznaczone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi do pozostałego materiału dowodowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2002 r., I PKN 106/01). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to ocena ta musi być uznana za prawidłową, chociażby w równym stopniu z tego samego materiału dowodowego można byłoby wysnuć wnioski odmienne.

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać, że postępowanie podlegało umorzeniu w zakresie w jakim strona powodowa cofnęła pozew.

Zgodnie z treścią art. 203 § 1-3 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia aż do wydania wyroku, zaś cofnięty pozew nie pociąga za sobą żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Na żądanie pozwanego powód zwraca mu koszty, jeżeli sąd już przedtem nie orzekł prawomocnie o obowiązku ich uiszczenia przez pozwanego.

Z kolei przepis art. 355 k.p.c. stanowi, że sąd umorzy postępowanie, jeżeli powód ze skutkiem prawnym cofnął pozew, strony zawarły ugodę lub została zatwierdzona uгода zawarta przed mediatorem albo z innych przyczyn wydanie wyroku stało się zbędne lub niedopuszczalne.

W toku niniejszej sprawy pismem z dnia 29 marca 2024 roku strona powodowa cofnęła pozew co do kwoty 3.291,84 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia z uwagi na błędne niezaksięgowanie przez system generujący zestawienia wpłat wywołanych błędnym wprowadzeniem nazwiska nadawcy przelewu, w szczególności wpłat w czerwcu 2022 roku na kwoty 484,48 zł i 352,90 zł, w grudniu 2021 roku na kwoty 484,48 zł i 419,59 zł i w grudniu 2020 roku na kwotę 1550,39 zł (k. 455-457). Sąd nie znalazł podstaw do uznania częściowego cofnięcia pozwu za sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub za czynność zmierzającą do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.). W konsekwencji powyższego sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 3.291,84 zł, o czym orzekł w punkcie I sentencji.

W pozostałym zakresie roszczenie powódki podlegało uwzględnieniu w części.

Na wstępie wskazać należy, iż w toku niniejszego postępowania powódka ostatecznie dochodziła od pozwanych zapłaty należności czynszowych i innych opłat

obejmujących saldo końcowe za 2019 rok oraz za okres od stycznia 2020 roku do sierpnia 2021 roku oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego i pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) za okres od września 2021 roku do stycznia 2023 roku – w wysokości 16.439,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi: od kwoty 1.518,80 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, od kwoty 14.671,36 zł od dnia rozszerzenia powództwa, tj. od dnia 16 lutego 2023 roku do dnia zapłaty i od kwoty 249 zł od dnia rozszerzenia powództwa, tj. od dnia 16 października 2023 roku do dnia zapłaty.

Powódka swoje roszczenie skierowała solidarnie wobec trojgu pozwanych. Podstawę solidarnej odpowiedzialności z pozwanymi

stanowił art. 688¹ k.c. oraz § 4 ust. 7 umowy najmu łączącej strony z dnia ! roku. Zgodnie z tymi przepisami za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. Niekwestionowanym w sprawie było, że pozwani / okresie objętym pozwem zamieszkiwali stale w lokalu ni położonym przy ul. Lazurowej w Warszawie. W związku z powyższym w/w odpowiadają solidarnie z za zaległości czynszowe i opłaty eksploatacyjne związane z zajmowanym lokalem oraz za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego.

Pozwani natomiast zaprzeczali jakoby posiadali jakiekolwiek zadłużenie wobec powódki. Pozwani - w okresie od stycznia 2020 roku do maja 2021 roku - w miarę regularnie uiszczali w obowiązujących wysokościach należności czynszowe i opłaty dodatkowe, uwzględniając przy niektórych wpłatach swoje zadłużenie i wpłacając kwoty w większej wysokości, niż miesięczne zobowiązania, spłacając tym samym częściowo zaistniałe zadłużenie (tabela k. 461, rozliczenie pozwanej k.12).

Oś sporu w niniejszej sprawie koncentrowała się na podwyżkach czynszu, które były wprowadzane przez powodową spółkę, nie akceptowanych przez pozwanych, bowiem według ich twierdzeń zostały podjęte niezgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Powyższe doprowadziło do ustalenia we własnym zakresie przez pozwanych wysokości należnego czynszu w znacznie mniejszej kwocie (10,01 zł/m²) według stawek z zawarcia umowy najmu z 2002 roku oraz do negowania mocy prawnej kolejnych „załączników nr 3 do umowy najmu” przez pozwanych, podnoszących zarzut ich wprowadzenia przez nieuprawniony organ powodowej spółki, a w konsekwencji co do istnienia jakichkolwiek zaległości w tym zakresie wobec powódki.

Postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Wskazać należy, że zasady art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. nie określają jedynie

zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał.

Strona powodowa swoje roszczenie wywodziła z zawartej z pozwaną K i umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 23 grudnia 2002 roku. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W szczególności na mocy § 4 w/w umowy, pozwana zobowiązała się do uiszczania miesięcznego czynszu na rzecz wynajmującego do 10 dnia każdego miesiąca w kwocie, określanej w załączniku nr 3 do umowy wraz z opłatami niezależnymi od wynajmującego, w terminie do dziesiątego każdego miesiąca. Tym samym, w całym okresie realizowania umowy najmu powódka wprowadzała obowiązujące pozwanych opłaty każdorazowo stosownym - „załącznikiem nr 3 do umowy”, stanowiącym integralną część umowy najmu, do czego, zdaniem sądu, miała prawo i które to dokumenty pozwani otrzymywali, zaś wobec niezaskarżenia ich przez pozwanych do sądu (o czym poniżej) skutecznie wchodziły one w życie i obowiązywały pozwanych.

Sąd nie podzielił w niniejszej sprawie podnoszonego przez pozwanych zarzutu co do zasadności ustalania podwyżek czynszu przez powodową spółkę niezgodnie z ustawą o społecznych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z art. 33 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995 roku (dalej - ustawa o TBS) w sprawach nieuregulowanych w rozdziale o SIM (dawniej TBS) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny dotyczące najmu (dalej - ustawa o ochronie lokatorów). Jednocześnie w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 9a ustawy o ochronie lokatorów, który stanowi, że do mieszkań w zasobach TBS (...) w zakresie czynszu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, a zatem regulację z art. 28 ustalającą stawki czynszu.

Opierając się na stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 sierpnia 2020 roku, I CSK 411/19, które to stanowisko orzekający sąd w aprobuje, należy mieć na uwadze, że Sąd Najwyższy odrzucił tezę, że art. 9a ustawy o ochronie lokatorów wyłącza całkowicie zastosowanie art. 8a do najmu lokali znajdujących się w zasobach TBS. Sąd Najwyższy uznał, że z art. 9a wynika jedynie, że czynsz najmu w zasobach TBS regulują odrębne przepisy, a w istocie chodzi przede wszystkim o odesłanie do art. 28 ustawy o TBS, który w ust. 1 stanowił, iż stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa 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, a w ust. 2 przewidywał, że czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Pojęcie „kosztów eksploatacji i remontów budynków” użyte w ustawie nie zostało zdefiniowane, więc należy posłużyć się ich literalnym brzmieniem, co prowadzi do wniosku, że kosztami takimi są wszelkie koszty związane z użytkowaniem i prawidłowym funkcjonowaniem budynków, a także związane z wykonywaniem wszelkich czynności pozwalających na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz dokonanie uzasadnionych okolicznościami ulepszeń. W tych okolicznościach nic nie stoi na przeszkodzie uznaniu, że kosztami eksploatacji i remontów budynków są także koszty konserwacji anteny, konserwacji domofonu, konserwacji wentylacji, czy konserwacji wodomierzy, o ile łączny koszt stawki czynszu uwzględniający wskazane opłaty nie przekroczy stawek określonych w w/w art. 28 ust. 2 ustawy o społecznych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Powyższe zapatrywanie znajduje potwierdzenie w definicji „kosztów utrzymania lokalu” użytej w ustawie o ochronie praw lokatorów, które pojęciowo jest bardzo zbliżone, jeżeli nie tożsame z pojęciem „kosztów eksploatacji i remontów budynków”. Zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 8a definicja wskazuje, że przez wydatki związany z utrzymaniem lokalu należy rozumieć koszty, ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów; b) zarządzania nieruchomością; c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni; d) ubezpieczenia nieruchomości; e) inne, o ile wynikają z umowy. Już w samej definicji zostały uwzględnione koszty utrzymania i anteny i domofonu, natomiast pod pojęciem innych kosztów wynikających z umowy można by rozumieć m.in. koszty konserwacji wentylacji, kolektorów słonecznych, wodomierzy czy eksploatacji wentylacji.

Nadto, przepis art. 28 ust. 2 ustawy o społecznych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie wyłącza stosowania w zasobach mieszkaniowych TBS art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, który wprowadza wyraźne ograniczenie opłat, jakie może pobierać wynajmujący od najemcy: są to czynsz i opłaty niezależne od właściciela lokalu. Przedmiotowa regulacja ma chronić najemcę przed nakładaniem na niego w dowolny sposób innych, dodatkowych opłat, niewynikających z regulacji ustawowych, czy z konieczności ponoszenia niezbędnych nakładów związanych z bieżącym utrzymaniem i bieżącymi naprawami w lokalu. Natomiast art. 9 ust. 6 w/w ustawy wskazuje przypadek, gdy to właściciel lokalu jest uprawniony do pobierania od najemcy opłat niezależnych od właściciela. Opłaty niezależne od właściciela mogą być

pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Opłaty niezależne od właściciela (zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 8 w ustawie o ochronie praw lokatorów) dotyczą więc przede wszystkim opłat za media (dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych). Przepisy ustawy wprowadziły odróżnienie czynszu od opłat niezależnych. Wynajmujący nie ma obowiązku dostarczenia do lokalu tzw. mediów, a jedynie zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń w celu umożliwienia korzystania najemcy z mediów. Podwyżka opłat niezależnych od właściciela nie wymaga żadnego okresu wypowiedzenia, które są rozliczane za pośrednictwem właściciela i nie są opłacane przez lokatora bezpośrednio do dostawcy na podstawie zawartej między nimi umowy.

Reasumując, przywołany wyżej przepis art. 28 ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa normował jedynie zasady ustalenia stawki czynszu i maksymalną jego wysokość, nie regulował natomiast – podobnie jak pozostałe przepisy rozdziału 4 ustawy o TBS - trybu (procedury) wypowiedzenia wysokości czynszu. Oznacza to, że reguły dotyczące samego trybu wypowiedzenia wysokości czynszu najmu w zasobach TBS regulował art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów (Dz.U.2020.611 t.j.).

Zgodnie z art. 8a ust. 1 i 2 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, który wynosił 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy, pod rygorem nieważności na piśmie.

Art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowił, że w ciągu 2 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia właściciela o zmianie wysokości czynszu, 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. W tym miejscu wskazać należy, iż użycie przez ustawodawcę spójnika „albo” w treści w/w przepisu oznacza, że możliwa jest tylko jedna z dwóch wzajemnie wykluczających się sytuacji, tj. albo odmowa przyjęcia podwyżki oznaczająca wypowiedzenie umowy albo złożenie do sądu pozwu.

Natomiast art. 8a ust. 6a pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów przysądza o tym, że w przypadku, 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. Przepis ten nie uzależnia zaistnienia tego skutku od zasadności podwyżki (tak m. in. SO w Łodzi w wyroku z dnia 24 grudnia 2019 r., syng akt III Ca 1336/19).

Przenosząc powyższe w realia niniejszej sprawy, sąd stwierdził, że pozwani nigdy

nie wytoczyli powództwa przewidzianego w art. 8a ust. 5 pkt. 2, a nadto, jak wynika z zeznań pozwanych nigdy, aż do 2021 roku, nie kwestionowali uchwalanych przez zarząd TBS podwyżek i nie występowali do powódki o udostępnienie uchwał walnego zgromadzenia. Tym samym bezsprzeczne jest, iż z chwilą upływu terminów do wytoczenia powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu, zaczęły obowiązywać ich poszczególne nowe stawki czynszu najmu i innych opłat, które zostały wobec pozwanych skutecznie podwyższone kolejnymi załącznikami nr 3 do umowy najmu.

Pozwani bezpowrotnie zatem utracili prawo do kwestionowania wysokości stawek czynszu, jakie strona powodowa ustalała w kolejnych latach. Zarzut braku prawidłowej reprezentacji powodowej spółki przy składaniu oświadczeń woli o wypowiedzeniu stawek opłat czynszowych i pozaczynszowych pozwani mogli podnosić wytaczając powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu. Powództw takich pozwani nie wytoczyli.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że od czerwca 2021 roku pozwani płacą tytułem opłat za lokal mniej niż wynika to z załącznika 3 i dalszych aneksów, przy czym wynika to z faktu kwestionowania przez pozwanych prawidłowości podwyżek stawek czynszu z uwagi na ich uchwalenie przez niewłaściwy (ich zdaniem) organ spółki tj. zarząd spółki (uchwałą), nie zaś jej zgromadzenie wspólników. Pozwani przyznali, że we własnym zakresie ustalili sami wysokość czynszu (według stawki obowiązującej w czasie zawarcia umowy najmu z marca 2003 roku, tj. 10,01 zł/m²), gdyż nie uznają zmian w załączniku 3 i kolejnych jego aneksach. Skutek powyższego zachowania pozwanych jest taki sam, jak gdyby najemca złożył oddzielne oświadczenie woli, że nie przyjmuje podwyżki. Brak zgody najemcy na podwyższę, wyrażoną wprost w piśmie pełnomocnika pozwanej [redacted] z dnia 23 sierpnia 2021 roku, spowodował wygaśnięciem stosunku najmu z dniem 31 sierpnia 2021 roku, co skutkowało uprawnieniem powódki do naliczania pozwanym odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Przechodząc do kwestii wysokości żadanego roszczenia dochodzonego ostatecznie pozwem, tytułem zaległości czynszowych i innych opłat (a następnie odszkodowania za bezumowne korzystanie) za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 stycznia 2023 roku, w oparciu o przedłożone do akt sprawy dokumenty, w tym m. in. zestawienia księgowe dotyczące lokalu wraz z przedstawionym sposobem rozliczenia dokonywanych przez pozwanych wpłat w tym okresie, a także mając na uwadze kwestionowanie przez pozwanych dokonanych rozliczeń i podnoszonych w tym zakresie zarzutów, sąd, analizując podniesione okoliczności ocenił, iż powództwo zasługuje jedynie na częściowe uwzględnienie.

Powoda spółka mylnie doliczała w okresie od stycznia 2020 do końca sierpnia 2021 roku powierzchnię piwnicy (... m²) do powierzchni lokalu (... m²) i pobierała czynsz z tego tytułu. Zgodnie bowiem z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni piwnic. Aktualnie, w wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu z dnia 12 maja 2021 roku

zakresie spoczywał na niej, która z faktu tego wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne (pozwani zakwestionowali żądanie pozwu nie tylko co do zasady, ale również co do wysokości). Strona powodowa nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, na podstawie którego to dowodu możliwe byłoby ustalenie rynkowych stawek za najem pomieszczeń gospodarczych, i czy kwoty jakimi powodowa spółka obciążała pozwanych nie przekraczają stawek rynkowych. W ocenie sądu nie może budzić wątpliwości, iż ustalenie rynkowych stawek za najem tego typu pomieszczeń wymaga wiadomości specjalnych, których Sąd nie posiada. Skoro strona powodowa reprezentowana przez fachowego pełnomocnika takiego wniosku nie zgłosiła, tym samym uznać należy, iż nie udowodniła ona wysokości roszczenia o zasądzenie od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z piwnicy.

W myśl art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, jeżeli nie spełnia go, pomimo, iż jest ono wymagalne.

Orzekając o odsetkach, sąd miał na uwadze, iż pozwem wniesionym w dniu 1 października 2021 roku strona powodowa domagała się zasądzenia opłat za lokal za okres do września 2021 roku. Wydając wyrok sąd przyjął, iż zadłużenie pozwanych z tytułu opłat za lokal na dzień 30 września 2021 roku wynosi 720,79 zł. Kwota ta stanowi zadłużenie z tytułu opłat należnych w okresie od stycznia 2020 do września 2021 w kwocie 731,70 zł (styczeń 2020 - nadpłata 144,77 zł, luty 2020 - nadpłata 144,77 zł, marzec 2020 - niedopłata 22,68 zł, kwiecień 2020 - niedopłata 22,68 zł, maj 2020 - nadpłata 91,01 zł, czerwiec 2020 - nadpłata 40,62 zł, lipiec 2020 - nadpłata 40,62 zł, sierpień 2020 - nadpłata 40,62 zł, wrzesień 2020 - nadpłata 91,01 zł, październik 2020 - nadpłata 91,01 zł, listopad 2020 - nadpłata 91,01 zł, grudzień 2020 - nadpłata 318,66 zł, styczeń 2021 - nadpłata 149,20 zł, luty 2021 - nadpłata 149,20 zł, marzec 2021 - nadpłata 149,20 zł, kwiecień 2021 - nadpłata 149,20 zł, maj 2021 - saldo na 0, czerwiec 2021 - niedopłata 554,77 zł, lipiec 2021 - niedopłata 554,77 zł, sierpień 2021 - niedopłata 554,77 zł, wrzesień 2021 - niedopłata 712,94 zł) pomniejszona o nadpłatę z tytułu rozliczenia mediów dokonaną w kwietniu 2021 roku wykazującą nadpłatę w kwocie 10,92 zł.

Odsetki od kwoty 720,79 zł w przypadku pozwanej zostały zasądzone w wyroku zgodnie z żądaniem pozwu od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 1 października 2021 roku. W przypadku roszczenia skierowanego przeciwko

, roszczenie miało charakter terminowy, termin zapłaty czynszu określała umowa najmu. W przypadku pozwanych i roszczenie nie miało charakteru terminowego, nie byli oni najemcami lokalu, nie wiązała ich termin zapłaty czynszu wynikający z umowy, jak również z art. 669 k.c., za pierwsze wezwanie do zapłaty uznać należy wniesiony pozew w niniejszej sprawie. Stąd też odsetki od kwoty 720,79 zł w przypadku pozwanych należało zasądzić od dnia

następnego po dniu, w którym upłynął termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty.

odebrała odpis nakazu zapłaty w dniu 20 grudnia 2021 roku, termin do wniesienia sprzeciwu upływał 3 stycznia 2022 roku. Od dnia 4 stycznia 2022 roku należało zasądzić odsetki.

odebrał odpis nakazu zapłaty w dniu 21 grudnia 2021 roku, termin do wniesienia sprzeciwu upływał 4 stycznia 2022 roku. Od dnia 5 stycznia 2022 roku należało zasądzić odsetki.

Odsetki od tej kwoty zostały zasądzone do dnia 31 marca 2022 roku, tj. do dnia dokonanego rozliczenia mediów, które wykazało nadpłatę w kwocie 494,62 zł. Nadpłata ta zmniejszyła saldo zadłużenia pozwanych z kwoty 720,79 zł do kwoty 226,17 zł. Dalsze odsetki od kwoty 226,17 zł zostały zasądzone od dnia następnego po dniu dokonania rozliczenia, tj. od dnia 1 kwietnia 2022 roku do dnia 24 marca 2023 roku, tj. do dnia dokonania rozliczenia opłat za media, które wykazało nadpłatę w kwocie 842,42 zł.

Z kolei kwota 13.388,48 zł od której w wyroku zostały zasądzone odsetki od dnia 16 lutego 2023 roku w przypadku _____ i oraz od dnia 20 kwietnia 2023 roku w przypadku pozwanych _____ stanowi zadłużenie pozwanych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od października 2021 roku do stycznia 2023 roku (712,94 zł + 712,94 zł + 712,94 zł + 712,94 zł + 1.109,82 zł + 1.109,82 zł + 788,92 zł + 788,92 zł + 788,92 zł + 788,92 zł + 788,92 zł + 788,92 zł + 895,89 zł + 895,89 zł + 895,89 zł + 895,89 zł).

Odsetki od tej kwoty w przypadku _____ zostały zasądzone od dnia 16 lutego 2023 roku, tj. od dnia złożenia pisma zawierającego rozszerzenie żądania pozwu (przed wniesieniem pisma rozszerzającego żądanie pozwu strona powodowa wzywała _____ do zapłaty należności obejmujących okres od października 2021 roku do stycznia 2023 roku) do dnia 24 marca 2023 roku, tj. do dnia dokonania rozliczenia opłat za media, które wykazało nadpłatę w kwocie 842,42 zł. Nadpłata ta, w części obejmującej kwotę 616,25 zł (842,42 zł - 226,17 zł) zmniejszyła zadłużenie pozwanych z kwoty 13.388,48 zł do kwoty 12.772,23 zł i dalsze odsetki powinny zostać zasądzone od kwoty 12.772,23 zł (a nie od kwoty 13.266,85 zł, co wynika z kolejnej pomyłki sądu przy obliczeniach).

W przypadku natomiast pozwanych _____ i _____ którzy przed dniem złożenia pisma rozszerzającego żądanie pozwu o opłaty za okres od października 2021 roku do stycznia 2023 roku, nie byli wzywani do zapłaty należności za ten okres, odsetki należało zasądzić od dnia następnego po dniu złożenia przez pełnomocnika pozwanych odpowiedzi na zmodyfikowane żądanie pozwu. Wprawdzie z akt sprawy nie wynika dokładnie w jakiej dacie zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanych pismo modyfikujące żądanie pozwu, gdyż do tut. sądu nie zostało przesłane przez Poczta Polska S.A. zwrotne potwierdzenie odbioru przez pełnomocnika pozwanych pisma rozszerzającego żądanie pozwu, jednakże pełnomocnik pozwanych złożył odpowiedź na zmodyfikowane żądanie pozwu w dniu 19 kwietnia 2023 roku. Należało zatem uznać, iż od dnia następnego pozwani _____ pozostają w opóźnieniu.