



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 stycznia 2025 r.

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

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Bystrowska

Protokolant: sekretarz sądowy Aleksandra Seta

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2024 r. 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 kwoty 1159,33 (tysiąc sto pięćdziesiąt dziewięć 33/100) złotych,
- II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych Możliwości" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie kwotę 5381,67 (pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden 67/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 sierpnia 2022 r. do dnia zapłaty,
- III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych Możliwości" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie kwotę 2217 (dwa tysiące dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, w tym kwotę 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE
wyroku z dnia 3 stycznia 2025 r.

Pozwem z dnia 8 sierpnia 2022 roku (data prezentaty) Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o. w Warszawie domagała się zasądzenia na swoją rzecz od [] kwoty 6541 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 23 sierpnia 2013 roku powódka zawarła z pozwaną [] umowę najmu lokalu mieszkalnego nr [] przy ul. Lazurowej [] w Warszawie. Do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne K o pow. [] m², z którego korzysta pozwana. Załącznikiem numer 3 do umowy najmu z dnia 12 maja 2021 roku powódka dokonała pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu, przesyłając ten dokument pozwanej listem poleconym. Zdaniem strony powodowej nowa stawka spełniała wymogi art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. (pozew k. 3-64).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 listopada 2022 roku, sygn. akt II Nc 3124/22, powództwo zostało uwzględnione w całości (nakaz k. 65).

W sprzecznie od nakazu zapłaty pozwana wniosła 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.

Zdaniem pozwanej strona powodowa nie wykazała swojego roszczenia co do zasady, jak i wysokości. Zdaniem pozwanej powódka nie wykazała roszczenia co do wysokości, bowiem nie zaprezentowała sposobu wyliczenia dochodzonego roszczenia, powołując się ogólnie na dokumenty. Ponadto pozwana wskazała, że zmiana stawki czynszu nie ma mocy prawnej ponieważ niedopuszczalne jest powoływanie się przez pozwanych na „załącznik nr 3” do umowy najmu. Stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego stawki czynszu nr 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 pozwala na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową (sprzeciw k. 70-92).

Pismem datowanym na 19 lipca 2023 r. powódka ograniczyła powództwo i wniosła o zasądzenie kwoty 5382 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Strona powodowa wskazała, że

24 marca 2023 r. dokonała naliczonych pozwanej zaliczek na media. Na skutek rozliczenia po stronie pozwanej wystąpiła nadwyżka pomiędzy naliczonymi jej zaliczkami, a faktycznie poniesionymi przez powódkę kosztami tych mediów. W związku z tym, powódka złożyła pozwanej oświadczenie, iż na podstawie art. 498 k.c. zaliczy kwotę 1158,97 zł na zaległości pozwanej z tego samego tytułu za poprzedni okres (*pismo k. 99-115*).

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 1 września 2003 roku do regulowania czynszu za najem oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, których wysokość określał załącznik nr 3 i 4 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 zwłocie 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).

dowód: *umowa najmu k. 60-63.*

Zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy najmu, na mocy uchwały zarządu Nr 1 z dn. 15 lutego 2020 roku w sprawach opłat za lokale mieszkalne od dnia 1 marca 2020 roku obowiązująca stawka opłaty czynszowej za w/w lokal wynosiła łącznie kwotę 1408,23 zł, w tym czynsz podstawowy 967,06 zł (21,24 zł/m² × m²).

dowód: *załącznik nr 3 do umowy najmu z dnia 29.04.2020 r. k. 55-56*

Do lokalu przynależy także pomieszczenie gospodarcze – piwnica, o powierzchni m². Od 2019 roku została wprowadzona przez TBS opłata za piwnicę, liczona od metrażu piwnicy wraz z metrażem lokalu, 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, ponadto załącznik nr 3 do umowy najmu z dnia 29.04.2020 r. k. 55-56, załącznik nr 3 z dnia 29.04.2020 r.. wraz z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 55-56, aneks do załącznika nr 3 z dnia 7 czerwca 2021 roku k. 49.

Aneksem do załącznika nr 3 datowanym na 7 czerwca 2021 r. TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” zwolniło _____ z obowiązku dokonywania na rzecz TBS płatności w wysokości 50 złotych za miejsce parkingowe. Ponadto Spółka zobowiązała _____ do zwolnienia z dniem 11 czerwca 2021 r. zajmowanego miejsca.

dowód: aneks do załącznika nr 3 (k. 49).

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”.

Ponadto jedynym współnikiem Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych Możliwości" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest TP CITY DEVELOPMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Do maja 2022 r. jedynym członkiem zarządu był I _____.

dowód: dane z Krajowego Rejestru Sądowego, dostęp internetowy

W okresie od 1 marca 2020 roku do 1 kwietnia 2021 roku opłaty za powyższy lokal naliczane przez TBS wynosiły – zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 29 kwietnia 2020 roku do umowy – łącznie kwotę 1408,23 zł miesięcznie ((czynsz podstawowy 967,06 zł oraz inne opłaty: opłata za użytkowanie miejsca parkingowego 50 zł, zaliczki na media 391,17 zł

dowód: załącznik nr 3 z dnia 29.04.2020 r.. wraz z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 55-56

W okresie od 1 kwietnia 2021 roku do czerwca 2021 roku opłaty za lokal naliczane przez TBS wynosiły – zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 25 marca 2021 roku do umowy – łącznie kwotę 1400,50 zł miesięcznie ((czynsz podstawowy 967,06 zł) oraz inne opłaty:

opłata za użytkowanie miejsca parkingowego 50 zł, opłaty należne od właściciela 383,44 złotych

dowód: załącznik nr 3 z dnia 25 marca 2021 r. (k. 51)

W czerwcu 2021 r. TBS zmniejszył opłatę 50 zł z tytułu korzystania z miejsca parkingowego – wobec czego od czerwca 2021 roku

zobowiązana była uiszczać miesięcznie kwotę 1350,50 złotych z czego: kwota 967,06 złotych tytułem czynszu za lokal mieszkalny i opłaty za najem pomieszczenia piwniczego, kwota 383,44 zł tytułem opłat należnych od właściciela (zaliczki na media).

dowód: aneks do załącznika nr 3 z dnia 7 czerwca 2021 roku (k. 49).

Załącznikiem nr 3 do umowy najmu z dnia 12 maja 2021 roku, TBS dokonało pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu z 3 miesięcznym wypowiedzeniem. Podwyżka została wprowadzona na mocy uchwały zarządu spółki i zatwierdzona przez wspólników na nadzwyczajnym zgromadzeniu wspólników w dniu 10 maja 2021 roku (uchwała nr 2). Nowy wysokość opłat miała obowiązywać od 1 września 2021 r. i wynosiła – 1437,12 zł miesięcznie (czynsz podstawowy 24,74 zł, opłata za piwnicę 71,80 zł, opłaty niezależne od właściciela lokalu – zimna woda i kanalizacja 98,50 zł, ciepła woda i ogrzewanie 4,10 zł za m², wywóz nieczystości 57,27 zł).

dowód: załącznik nr 3 z dnia 12 maja 2021 r. (k. 45)

otrzymała wypowiedzenie stawki czynszu w dniu 17 maja 2021 roku (bezsporne).

W dniu 4 stycznia 2022 roku TBS wypowiedział dotychczasową stawkę za wywóz śmieci, informując, że zobowiązana jest do uiszczania opłat za mieszkanie w wysokości 1450,45 złotych miesięcznie, z czego kwota 1037,60 złotych tytułem czynszu za lokal mieszkalny, kwota 57,40 złotych tytułem opłaty za najem pomieszczenia gospodarczego (piwnica), kwota 355,45 złotych tytułem opłat niezależnych od właściciela (zaliczki na media).

dowód: aneks z 4 stycznia 2022 r. do załącznika nr 3 z 12 maja 2021 roku (k. 31)

W związku z wprowadzeniem przez dostawcę gazu podwyżki cen, TBS w dniu 11 lutego 2022 roku sporządziła i przekazała kolejny aneks do Załącznika nr 3 do umowy najmu, zobowiązując do wpłacania kwoty 1794,35 złotych miesięcznie, z czego: kwota 1037,60 złotych tytułem czynszu za lokal mieszkalny, kwota 81,80 złotych tytułem opłaty za najem pomieszczenia gospodarczego (piwnica), kwota 684,95 złotych tytułem opłat niezależnych od właściciela (zaliczki na media).

dowód: aneks z 11 lutego 2022 roku do załącznika nr 3 z 12 maja 2021 roku (k. 31).

W dniu 31 marca 2022 roku TBS dokonało rozliczenia naliczonych w 2021 roku zaliczek na media, w związku z tym, że zużycie mediów było niższe od naliczonych zaliczek.

dowód: rozliczenie zaliczek z 2021 r. (k. 30).

W związku z obniżeniem cen gazu, TBS w dniu 6 maja 2022 roku sporządziła i przekazała kolejny Aneks do załącznika nr 3 do umowy najmu, zobowiązując pozwaną do wpłacania kwoty 1439,69 złotych miesięcznie, z czego kwota 1037,60 złotych tytułem czynszu za lokal mieszkalny, kwota 71,80 złotych tytułem opłat za najem pomieszczenia gospodarczego (piwnica), kwota 330,29 złotych tytułem opłat należnych od właściciela (zaliczki na media).

dowód: aneks z 6 maja 2022 roku do załącznika nr 3 z 12 maja 2021 roku (k. 29).

W okresie od stycznia 2021 roku do lipca 2022 roku tytułem opłat za lokal dokonała następujących wpłat:

1408,23 zł w dniu 11 stycznia 2020 roku, tytułem czynszu za m-c styczeń 2021 roku;
1408,23 zł w dniu 9 lutego 2020 roku, tytułem czynszu za m-c luty 2021 roku;
1408,23 zł w dniu 9 marca 2021 roku, tytułem czynszu za m-c marzec 2021 roku;
784,95 zł w dniu 9 kwietnia 2021 roku, tytułem czynszu za m-c kwiecień 2021 roku;
1225,52 zł w dniu 10 maja 2021 roku, tytułem czynszu za m-c maj 2021 roku;
978,63 zł w dniu 10 czerwca 2021 roku, tytułem czynszu za m-c czerwiec 2021 roku;
978,63 zł w dniu 12 lipca 2021 roku, tytułem czynszu za m-c lipiec 2021 roku;
978,63 zł w dniu 10 sierpnia 2021 roku, tytułem czynszu za m-c sierpień 2021 roku;
978,63 zł w dniu 10 września 2021 roku, tytułem czynszu za m-c wrzesień 2021 roku;
978,63 zł w dniu 11 października 2021 roku, tytułem czynszu za październik 2021 roku;
978,63 zł w dniu 10 listopada 2021 roku, tytułem czynszu za m-c listopad 2021 roku;
978,63 zł w dniu 10 grudnia 2021 roku, tytułem czynszu za m-c grudzień 2021 roku;
1006,36 zł w dniu 10 stycznia 2022 roku, tytułem czynszu za styczeń 2022 roku,
1006,36 zł w dniu 10 lutego 2022 roku, tytułem czynszu za m-c luty 2022 roku;
1006,36 zł w dniu 10 marca 2022 roku, tytułem czynszu za m-c marzec 2022 roku;
1006,36 zł w dniu 11 kwietnia 2022 roku, tytułem czynszu za m-c kwiecień 2022 roku;
1006,36 zł w dniu 10 maja 2022 roku, tytułem czynszu za m-c maj 2022 roku;
1006,36 zł w dniu 10 czerwca 2022 roku, tytułem czynszu za m-c czerwiec 2022 roku;
1006,36 zł w dniu 11 lipca 2022 roku, tytułem czynszu za m-c lipiec 2022 roku;

dowód: potwierdzenia wpłat k. 15-19

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. 42, informacja zamieszczone na tablicach informacyjnych w budynkach TBS k. 27

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 F - członek zarządu TP City Develoement 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. 38-40, lista obecności k.41

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. 43

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 K (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 1437,12 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 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. 45-48

..... przyjęła, iż od 1 czerwca 2021 roku obowiązuje ją stawka czynszu najmu w wysokości określonej w „załączniku nr 3 do umowy najmu” z umowy najmu wraz z zaliczkami na media (wywóz śmieci, ciepła i zimna woda, ścieki), energię elektryczną dot. części wspólnych.

dowód: zeznania stron k. 211-212

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. 37

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 _____ (a także lokatorów w zasobach TBS) podwyżka nie istnieje, a zatem nie wymaga dodatkowego orzeczenia sądu.

dowód: pismo k. 35, pełnomocnictwo k. 36.

Wobec nieregulowania czynszu i opłat w kwotach wynikających z umowy, TBS pismem z dnia 4 maja 2022 roku, doręczonym _____ w dniu 12 maja 2022 roku, skierowało do _____ przesądowe wezwanie do zapłaty kwoty 5240,65 zł, w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

dowód: wezwania do zapłaty z dnia 4.05.2021 r. wraz z potwierdzeniami nadania i odbioru k. 26, 27-28

W związku z brakiem uregulowania w/w zadłużenia, pismem z dnia 15 czerwca 2022 roku, nadanym z dnia 15 czerwca 2022 roku, TBS wypowiedziało _____, umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartą w dniu _____ roku ze skutkiem na dzień 31 lipca 2022 roku. Poinformowano także, że w razie dalszego, bezumownego użytkowania lokalu, od dnia 1 sierpnia 2022 roku pozwana będzie obciążana odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a do właściwego sądu zostanie skierowany pozew o eksmisję.

dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 15.06.2022 r. wraz z potwierdzeniami nadania k. 20 – 22.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz zeznań stron.

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 pozwanej o dopuszczenie dowodu z _____ ponieważ dowód ten nie był istotny do rozstrzygnięcia sprawy. Strona pozwana powołała ten dowód celem wykazania, że w dacie podpisania pomiędzy stronami umowy najmu i załącznika numer 3 do umowy, stawka czynszu wynosiła 15,52 zł za m². Strona powodowa nie kwestionowała tej okoliczności, że w dniu 2 _____ r. obowiązywała wskazana stawka. Spór dotyczył ustalenia czy późniejsze zmiany wysokości czynszu były skuteczne.

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 19 lipca 2023 roku strona powodowa cofnęła pozew co do kwoty 1159,33 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia z uwagi na nadpłatę na koncie pozwanej z tytułu zaliczek na media. Sąd nie znalazł podstaw do uznania częściowego cofnięcia pozwu za sprzeczne z prawem, zasadami współzycia 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 1159,33 zł, o czym orzekł w punkcie I sentencji.

W pozostałym zakresie roszczenie powódki podlegało uwzględnieniu.

Na wstępie wskazać należy, iż w toku niniejszego postępowania powódka ostatecznie dochodziła od pozwanej zapłaty należności czynszowych i innych opłat w kwocie 1282,86 złotych z tytułu mediów należnych za okres od kwietnia 2021 roku do sierpnia 2021 roku, zaległego czynszu za okres od czerwca 2021 roku do sierpnia 2021 roku oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) za okres od czerwca 2021 roku do sierpnia 2021 roku, a także kwota 4098,81 złotych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od września 2021 roku do lipca 2022 roku, odszkodowania za bezumowne korzystanie z

pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) za okres od września 2021 roku do lipca 2022 roku oraz opłat należnych (media) za okres od września 2021 roku do lipca 2022 roku.

Spór między stronami dotyczył podwyżek czynszu, które były wprowadzone przez powodową spółkę, nie akceptowanych przez pozwaną, bowiem według ich twierdzeń zostały podjęte niezgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Pozwana ustaliła we własnym zakresie wysokość należnego czynszu w wysokości 15,52 złotych za m² (łącznie 650,91 złotych) według stawek z zawarcia umowy najmu z 2013 roku. Ponadto pozwana negocjowała moc prawną kolejnych „załączników nr 3 do umowy najmu”, podnoszących zarzut ich wprowadzenia przez nieuprawniony organ powodowej spółki. Zdaniem pozwanej nieważność podwyżek czynszu doprowadziła do tego, że nie jest ona dłużnikiem powodowej spółki.

Strona powodowa swoje roszczenie wywodziła z zawartej z pozwaną umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 12.01.2013 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 pozwaną 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 pozwaną do sądu (o czym poniżej) skutecznie wchodziły one w życie i obowiązywały pozwaną.

Sąd nie podzielił w niniejszej sprawie podnoszonego przez pozwaną 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 sprawie 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, ustalone 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., sygn akt III Ca 1336/19).

Przenosząc powyższe w realia niniejszej sprawy, sąd stwierdził, że pozwana nigdy nie wytoczyła powództwa przewidzianego w art. 8a ust. 5 pkt. 2, a nadto, jak wynika z zeznań stron, aż do 2021 roku, nie kwestionowała uchwalanych przez powoda podwyżek i nie występowała do powódki o udostępnienie uchwał walnego zgromadzenia. Tym samym bezsporne 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 pozwanej skutecznie podwyższone kolejnymi załącznikami nr 3 do umowy najmu.

Pozwana bezpowrotnie zatem utraciła 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 pozwana mogła podnosić wytaczając powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu. powództwa takiego nie wytoczyła.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (Dz.U. Nr 98, poz. 1070) 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 niniejszej sprawie w dniu 10 maja 2021 roku nadzwyczajne zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę numer 2, na mocy której zatwierdzono podwyższenie wysokości czynszów najmu wynikające c uchwały zarządu spółki z maja 10 maja 2021 roku (*uchwała k. 38-40*).

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

Przechodząc do kwestii wysokości żądanego roszczenia dochodzonego ostatecznie pozwem, tytułem zaległości czynszowych i innych opłat (a następnie odszkodowania za bezumowne korzystanie) za okres od kwietnia 2021 roku do lipca 2022 roku, w oparciu o

przedłożone do akt sprawy dokumenty, w tym m. in. zestawienia księgowe dotyczące lokalu wraz z przedstawionym sposobem rozliczenia dokonywanych przez pozwaną wpłat w tym okresie, sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W niniejszym procesie strona powoda dochodziła również odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z piwnicy za okres od czerwca 2021 roku do sierpnia 2021 roku oraz za okres od września 2021 roku do lipca 2022 roku, a także odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego za okres od września 2021 roku do lipca 2022 roku.

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 pozwaną, wpłacającej opłaty za czynsz według stawki pierwotnej wynikającej z zawartej umowy najmu 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. Wobec powyższego, sąd nie miał wątpliwości, że skoro pozwana zajmowała lokal mieszkalny poczynając od dnia 1 września 2021 roku do dnia lipca 2022 roku (tj. do końca okresu objętego żądaniem pozwu) bez tytułu prawnego, a także pomieszczenie gospodarcze (piwnicę) w okresie za okres od czerwca 2021 roku do sierpnia 2021 roku oraz za okres od września 2021 roku do lipca 2022 roku to była zobowiązana, 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 pozwaną z lokalu mieszkalnego, którego dotyczy niniejsze postępowanie odpowiada wysokości czynszu oraz opłat niezależnych, jakim pozwana byłaby obciążana przy założeniu, iż przysługuje jej 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 należności dochodzonych przez stronę powodową przedstawiała się następująco:

- opłaty za okres od kwietnia 2021 roku do sierpnia 2021 roku wniosły 1282,86 złotych (szczegółowe wyliczenie załącznik do pisma powoda z 9 maja 2024 r. k. 141 akt sprawy),

- opłaty za okres od września 2021 roku do lipca 2022 roku wyniosły 4098,81 złotych (szczegółowe wyliczenie załącznik do pisma powoda z 9 maja 2024 r. k. 141 akt sprawy).

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.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 8 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z żądaniem pozwu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 98 k.p.c. Na koszty poniesione przez stronę powodową wyniosły: kwota 400 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwota 1800 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z §2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1935).

Zarządzenie:

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron z pouczeniem, że termin na sporządzenie uzasadnienia został przedłużony, w związku z czym termin na wniesienie apelacji wynosi 3-tygodnie.