



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2023 roku

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

Przewodniczący: sędzia Paweł Birski

Protokolant: Anna Stępień

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2023 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 2.504,95 zł (dwa tysiące pięćset cztery
złote dziewięćdziesiąt pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi
od kwot:

129,97 zł od dnia 23 października 2021 roku do dnia zapłaty w przypadku _____

raz od dnia 28 grudnia 2021 roku do dnia zapłaty w przypadku _____

2.374,98 zł od dnia 7 lutego 2023 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych
Możliwości” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na rzecz
_____ solidarnie kwotę 290,79 zł (dwieście
dziewięćdziesiąt złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu
z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia
zapłaty.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 października 2021 roku Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. w Warszawie domagała się zasądzenia solidarnie na swoją rzecz od [redacted] kwoty 3.605,11 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] roku powódka zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego nr [redacted] przy ul. Lazurowej [redacted] w Warszawie. Wraz z pozwaną lokal zamieszkuje [redacted], który zgodnie z umową odpowiada za długi wynikające z korzystania z majątku powódki, solidarnie z pozwaną. Pozwana zalegała z opłatami na koniec 2020 roku w kwocie 3.821,74 zł, która to zaległość do października 2021 roku, przy dokonywanych przez pozwanych wpłat w sposób całkowicie dowolny, doprowadziła do zadłużenia w kwocie dochodzonej pozwem. Pozwana wielokrotnie zalegała z płatnościami wobec powódki m. in. za rok 2019 kwoty 4.366,49 zł i na koniec 2020 roku kwoty 5.929,36 zł, kilkakrotnie wnosząc o rozłożenie na raty. Zadłużenie pozwanej stale utrzymuje się na poziomie przekraczającym 2-krotność należności miesięcznych, wobec czego była kilkakrotnie wzywana do zapłaty m. in. w dniu 21 maja i 27 lipca 2021 roku. Pozwana nigdy nie zaskarżyła w przewidzianym trybie i terminie decyzji powódki o stawkach opłat, a zatem skutecznie weszły one w życie i obowiązują, lecz pozwana mimo to dokonuje płatności w sposób całkowicie dowolny, ignorując kierowane do niej wezwania (pozew k. 3-4).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23 listopada 2021 roku, sygn. akt II Nc 3618/21 upr, powództwo zostało uwzględnione w całości (nakaz k. 30).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani wniesli 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. 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. 11,50 zł/m², a więc łącznie w wysokości 573,16 zł miesięcznie (wraz z zaliczkami na media takimi jak woda ciepła i zimna, ścieki, wywóz śmieci, energia elektryczna dot. części wspólnych w łącznej kwocie 1.100 zł) i taką kwotę pozwani uiszczają powódce (sprzeciw k. 25-36).

W replice do sprzeciwu z dnia 7 lutego 2023 roku, pełnomocnik powódki wniósł na podstawie art. 505¹ § 3 k.p.c. o pominięciu w sprawie przepisów o postępowaniu

uproszczonym, zaś w razie uwzględnienia w/w wniosku, powódka rozszerzyła powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kwoty 9.335 zł tytułem należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od kwoty 3.605 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i od kwoty 5.730 zł od dnia złożenia niniejszego pisma do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W przypadku nie uwzględnienia w/w wniosku, pełnomocnik powódki podtrzymał dotychczasowe żądanie pozwu wskazując, iż dochodzone zaległości dotyczą okresu od 01 stycznia 2020 roku do grudnia 2022 roku. Z ostrożności procesowej powodowa spółka wniosła o zastosowanie w niniejszej sprawie art. 5 k.c. i uznanie, iż pozwani dla uchylenia się od obowiązków płatniczych (gdyż zostali poinformowani przez odwołanego dyscyplinarnie z zarządu poprzedniego prezesa, że nowy zarząd, czyli powodowa spółka nie ma dostępu do dokumentów i nie będzie w stanie rozliczać należności i ich egzekwować, nakłaniając mieszkańców do nieregulowania zobowiązań) ze swojego prawa czynią nieakceptowany użytek (replika do sprzeciwu wraz z rozszerzeniem powództwa k. 84-94).

Postanowieniem z dnia 20 lutego 2023 roku tut. sąd postanowił na podstawie art. 505¹ § 2 k.p.c. rozpoznać sprawę z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym (postanowienie k. 229).

W odpowiedzi na rozszerzenie powództwa, pełnomocnik pozwanych w piśmie z dnia 11 kwietnia 2023 roku nie uznał ostatecznie dochodzonej pozwem kwoty głównej 9.335 zł, wnosząc o oddalenie powództwa, jednocześnie podnosząc, iż powódka dochodzi pozwem zapłaty kwoty 4.583,19 zł, jako zalegającej należności według powódki na koniec 2019 r., czemu pozwani zaprzeczają. Pozwani również wskazali, że regulują czynsz we właściwej wysokości (określonej w umowie najmu) i bez zwłoki, 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, nie zaś jej zgromadzenie wspólników. Tym samym pozwani nie mogli się odwołać do sądu od nieistniejącej uchwały, gdyż jest to droga niedopuszczalna (pismo k. 256-258).

Pismem z dnia 26 kwietnia 2023 roku pełnomocnik powódki wskazał, iż rozszerzając powództwo popełnił błąd rachunkowy, podając saldo na koniec 2019 r. w wysokości 4.583,19 zł (powinno być 4.366,49 zł), podtrzymując powództwo w rozszerzonym zakresie i wnosząc ostatecznie o zasądzenie od pozwanych solidarnie zapłaty kwoty 9.118,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od kwoty 3.605 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i od kwoty 5.513,58 zł od dnia rozszerzenia powództwa (tj. od dnia 07 lutego 2023 roku) do dnia zapłaty oraz kosztami procesu (pismo k. 261-265).

Na rozprawie w dniu 19 czerwca 2023 roku pełnomocnik powódki cofnął pozew ponad kwotę 9.118,58 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia z uwagi na dokonane rozliczenie należności za wodę w kwocie 216,70 zł za grudzień 2019 roku (protokół rozprawy k. 276).

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 - F _____ 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. 2 umowy, najemca zobowiązał się 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. 4). 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).

Zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy najmu, na mocy uchwały zarządu nr 2/2008 z dnia 3 marca 2008 roku w sprawach opłat za lokale mieszkalne od dnia 1 kwietnia 2008 roku obowiązująca stawka opłaty czynszowej za w/w lokal wynosiła łącznie kwotę 855,32 zł, w tym czynsz podstawowy 573,16 zł (11,50 zł/m² × 49,84 zł).

dowód: umowa najmu k. 5-6, 37-41, załącznik nr 3 do umowy najmu k.42

Do lokalu przynależy także pomieszczenie gospodarcze – piwnica o powierzchni _____ m² oraz miejsce parkingowe – nie objęte umową najmu lokalu. Od 2018 roku została wprowadzona przez TBS opłata za piwnicę, liczona od metrażu piwnicy wraz z metrażem lokalu (łącznie 53,29 m²), natomiast od 1 września 2021 roku opłata za piwnicę była uwzględniana w odrębnej pozycji kosztowej. Opłata za parking została wprowadzona w 2018 roku i była pobierana przez TBS do maja 2021 roku.

dowód: okoliczność bezsporna, protokół z przeglądu lokalu z dnia 31.12.2020r. k. 7-8, załącznik nr 3 z dnia 15.04.2019r. wraz z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 205-206, załącznik nr 3 z dnia 29.02.2020r. wraz z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 201-202, aneks do załącznika nr 3 z dnia 07.06.2021r. k. 196, zeznania powódki k. 289-290v.

Od 2008 roku, jak i w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku wspólnie z najemcą w w/w lokalu mieszkał

dowód: zeznania pozwanego, k. 291

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 – Annę Tyska. 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 aktualny KRS powódki k. 25-27v.

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 29 lutego 2020 roku opłaty za powyższy lokal należne TBS wynosiły – zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 15 kwietnia 2019 roku do umowy – łącznie kwotę 1.479 zł miesięcznie ((czynsz podstawowy 1.058,34 zł (53,29 m² × 19,86 zł) oraz inne opłaty: opłata za parking 50 zł, wywóz śmieci 19 zł, energia elektryczna 40 zł, woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 213,16 zł)).

dowód: załącznik nr 3 z dnia 15.04.2019r. wraz z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 205-206.

W okresie od 1 marca 2020 roku do 31 marca 2021 roku opłaty za lokal należne TBS wynosiły – zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 29 lutego 2020 roku do umowy – łącznie kwotę 1.604,87 zł miesięcznie ((czynsz podstawowy 1.131,88 zł (53,29 m² × 21,24 zł) oraz inne opłaty: opłata za parking 50 zł, wywóz odpadów segregowanych 65 zł, energia elektryczna 41 zł, woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 218,49 zł)).

dowód: załącznik nr 3 z dnia 29.02.2020r. wraz z obliczeniem dla lokalu pozwanej k. 201-202

W 2020 roku tytułem opłat za lokal dokonała następujących wpłat, bez wskazania jakiego okresu dotyczy wpłata: w dniu 30 stycznia 2020 roku kwotę 1.500 zł, w dniu 29 lutego 2020 roku kwotę 1.500 zł, w dniu 31 marca 2020 roku kwotę 1.700 zł, w dniu 2 maja 2020 roku kwotę 1.610 zł, w dniu 9 czerwca 2020 roku kwotę 1.700 zł, w dniu 30 czerwca 2020 roku kwotę 1.700 zł, w dniu 3 sierpnia 2020 roku kwotę 1.700 zł, w dniu 8 września 2020 roku kwotę 1.605 zł, w dniu 8 października 2020 roku kwotę 1.605 zł, w dniu 23 listopada 2020 roku kwotę 1.350 zł i w dniu 31 grudnia 2020 roku kwotę 1.605 zł.

dowód: potwierdzenia wpłat k. 43-53, wydruki z konta powódki k. 210, 218-221, rozliczenie k. 266-268.

Dnia 18 sierpnia 2020 roku pozwana zwróciła się do TBS drogą mailową z prośbą o rozłożenie na 3 raty jej zadłużenia z tytułu opłat czynszowych w

wysokości 5.929,36 zł z uwagi na niemożność jednorazowego spłacenia zadłużenia, płatnych do ostatniego dnia każdego miesiąca począwszy od 31 sierpnia 2020 roku. W odpowiedzi TBS, biorąc pod uwagę wcześniej występujące na koncie lokalu cykliczne zaległości, zaproponowało rozłożenie zaległości na 3 raty w miesiącach wrzesień, październik i listopad po 3.581,32 zł każda, pod warunkiem, że płatności za kolejne miesiące będą już dokonywane na bieżąco. Na powyższe warunki pozwana dnia 19 sierpnia 2020 roku wyraziła zgodę. Wobec nierealizowania planu spłat przez

TBS cofnęło zgodę na ratalną spłatę, wzywając pozwaną pismem doręczonym w dniu 21 grudnia 2020 roku do uregulowania zadłużenia przekraczającego wartość 3-miesięcznego czynszu w łącznej kwocie 3.926,73 zł wraz z oświadczeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu.

dowód: korespondencja mailowa stron k. 13-13v, 18, wezwanie do zapłaty z dnia 3.12.2020r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 14-15.

Saldo zadłużenia lokalu na koniec 2020 roku wynosiło kwotę 3.821,74 zł.

dowód: potwierdzenie sald na dzień 31.12.2020r. k.16,17.

Rozliczenie mediów za rok 2020 wykazało nadpłatę w kwocie 149,34 zł.

dowód: rozliczenie mediów z dnia 30.03.2021 r. k. 24, 198.

Tytułem opłat za lokal za styczeń, luty i marzec 2021 roku pozwana uiściła na rzecz TBS: w dniu 4 stycznia 2021 roku kwotę 5.000 zł, w dniu 26 lutego 2021 roku kwotę 1.605 zł oraz w dniu 30 marca 2021 roku kwotę 1.605 zł.

dowód: potwierdzenia wpłat k. 54-56, wydruki z konta powódki k. 217-218, rozliczenie k. 266-268.

W okresie od 1 kwietnia 2021 roku do 31 maja 2021 roku opłaty za lokal należne TBS wynosiły - zgodnie z załącznikiem nr 3 (pkt A) z dnia 25 marca 2021 roku do umowy - łącznie kwotę 1.640,44 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 100,57 zł).

Pozwana odebrała powyższą podwyżkę dnia 5 kwietnia 2021 roku, kwestionując jej zasadność w zakresie (pkt B) dot. zmiany stawki czynszu. Dokonane przez pozwaną wpłaty w powyższym okresie za lokal wynosiły: w dniu 29 kwietnia 2021 roku kwota 1.605 zł i w dniu 30 maja 2021 roku kwota 1.850 zł.

dowód: załącznik nr 3 (pkt A) z dnia 25.03.2021r. k. 19, 197, potwierdzenia wpłat k. 57-58, wydruki z konta powódki k. 214, rozliczenie k. 266-268

Od 1 czerwca 2021 roku do 31 sierpnia 2021 roku opłaty za lokal należne 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 1.590,44 zł miesięcznie, z tytułu pomniejszenia opłaty za miejsce parkingowe w kwocie 50 zł.

Wpłaty pozwanej w powyższym okresie za lokal wynosiły: w dniu 1 lipca 2021 roku kwota 1.380 zł, w dniu 30 lipca 2021 roku kwota 1.100 zł i w dniu 30 sierpnia 2021 roku kwota 1.100 zł.

dowód: załącznik nr 3 (pkt A) z dnia 25.03.2021r. k. 20, 196, potwierdzenia wpłat k. 59-61, wydruki z konta powódki k. 216-217, rozliczenie k. 266-268

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. 193

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. 194, informacja zamieszczone na tablicach informacyjnych w budynkach TBS k.193

W protokole nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników pod firmą: TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. 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” sp. 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. 189-191, lista obecności k.192

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 K15 (piwnica) - 69 zł, opłaty niezależne od właściciela lokalu: zimna woda i kanalizacja - 98,50 zł, ciepła woda i ogrzewanie - 4,10 zł/m² i wywóz nieczystości -100,57 zł, tj. łącznie opłaty za lokal należne TBS to 1.705,46 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 lipca 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.185, 186-188

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.184

Pozwani nigdy nie kwestionowali żadnej uchwały TBS. oraz
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.

..... nie zastanawiała się na jakiej podstawie są wprowadzane nowe stawki, płaciła zgodnie z tym co dostawała od zarządu TBS.

dowód: zeznania pozwanej , k. 290v-291, zeznania pozwanego k. 291

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 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.

Wobec powyższego, pozwana ustaliła, że od 1 września 2021 roku obowiązuje ją stawka czynszu najmu, którą wysokość określał załącznik nr 3 do umowy najmu od dnia 1 kwietnia 2008 roku w wysokości 11,50 zł/m², a więc 573,16 zł miesięcznie wraz z zaliczkami na media (wywóz śmieci, ciepła i zimna woda, ścieki), energię elektryczną dot. części wspólnych, tj. łącznie kwotę 1.100 zł miesięcznie.

dowód: pismo pozwanej z dnia 23.08.2021r. wraz pełnomocnictwem k. 181-182, zeznania pozwanej k. 290v-291

Umowa najmu z dnia roku wygasła z mocy prawa z dniem 31 sierpnia 2021 roku, wobec faktycznego nieprzyjęcia przez pozwaną podwyżki wprowadzonej od dnia 01 września 2021 roku (okoliczność bezsporna).

Od 1 września 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku pozwana tytułem opłat za lokal uiściła na rzecz TBS: w dniu 29 września 2021 roku kwotę 1.100 zł, w dniu 29 października 2021 roku kwotę 1.100 zł, w dniu 29 listopada 2021 roku kwotę 1.100 zł i w dniu 10 grudnia 2021 roku kwotę 1.100 zł.

dowód: potwierdzenia wpłat k. 62-65, wydruki z konta powódki k. 215-216, rozliczenie k. 266-268

Saldo zadłużenia lokalu na koniec 2021 roku wynosiło kwotę 3.716,05 zł.

dowód: potwierdzenie sald na dzień 31.12.2021r. k. 181

W styczniu 2022 roku opłaty za lokal należne TBS wynosiły - zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 12 maja 2021 roku aneksowanego w dniu 4 stycznia 2022 roku - łącznie kwotę 1.689,88 zł miesięcznie (czynsz podstawowy 1.233,04 zł, opłata za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego 69 zł oraz opłaty niezależne od właściciela (zaliczki): zimna woda i kanalizacja 98,50 zł, ciepła woda i ogrzewanie 204,34 zł, wywóz nieczystości uległ zmianie z 100,57 zł na 85 zł).

dowód: aneks z dnia 04.01.2022r. do załącznika nr 3 z dnia 12.05.2022r. k. 179

W okresie od 1 lutego 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku opłaty za lokal należne TBS wynosiły - zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 12 maja 2021 roku aneksowanego nr 2 w dniu 11 lutego 2022 roku - łącznie kwotę 2.098,56 zł miesięcznie (z czego zmianie uległa wyłącznie opłata niezależna od TBS uwzględniająca sezonową podwyżkę wysokości zaliczki na gaz 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 12.05.2022r. k. 179

W okresie od 1 maja 2022 roku do 31 lipca 2022 roku opłaty za lokal należne TBS wynosiły - zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 12 maja 2021 roku aneksowanego nr 3 w dniu 6 maja 2022 roku - łącznie kwotę 1.659,98 zł miesięcznie (z czego zmianie uległa wyłącznie opłata niezależna od TBS uwzględniająca sezonową obniżkę wysokości zaliczki na gaz, tj. ciepła woda i ogrzewanie z 613,03 zł na 174,44 zł).

dowód: aneks nr 3 z dnia 06.05.2022r. do załącznika nr 3 z dnia 12.05.2022r. k. 178

Rozliczenie mediów za rok 2021 wykazało niedopłatę w kwocie łącznej 721,25 zł.

dowód: rozliczenie mediów z dnia 31.03.2022r. k. 180, rozliczenie k. 266-268

Tytułem opłat za lokal od stycznia do lipca 2022 roku pozwana uiściła na rzecz TBS: w dniu 10 stycznia 2022 roku kwotę 1.100 zł, w dniu 10 lutego 2021 roku kwotę 1.100 zł, w dniu 9 marca 2021 roku kwotę 1.100 zł, w dniu 11 kwietnia 2021 roku kwotę 1.600 zł, w dniu 10 maja 2022 roku kwotę 1.200 zł, w dniu 9 czerwca 2022 roku kwotę 1.200 zł i w dniu 10 lipca 2022 roku kwotę 1.200 zł.

dowód: wydruki z konta powódki k. 213-215, rozliczenie k. 266-268

Wobec uiszczania przez pozwaną wpłat w różnych wysokościach i wzrastającego stale zadłużenia, zbliżającego się do kwoty stanowiącej równowartość niemal 3-miesięcznego czynszu wraz z należnymi opłatami niezależnymi od właściciela, TBS wezwało pozwaną J. _____ pismem z dnia 4 maja 2022 roku do zapłaty łącznej kwoty 5.580,36 zł, jednocześnie oświadczając, iż w razie braku spłaty całego zadłużenia spółka nosi się zamiarem wypowiedzenia umowy najmu, po upływie 30 dni od daty odebrania niniejszego oświadczenia. Ponadto spółka poinformowała pozwaną, że po wypowiedzeniu umowy najmu - aż do opuszczenia lokalu i zdania go właścicielowi - będzie obciążona tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 12 maja 2022 roku.

dowód: oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z dnia 04.05.2022r. z załącznikami, w tym wraz z potwierdzeniami nadania i odbioru k. 164-172

W dniu 6 czerwca 2022 roku TBS skierowało do pozwanej kolejne wezwanie do zapłaty łącznej kwoty 6.040,34 zł, co stanowiło równowartość ponad 3 miesięcznego czynszu najmu i innych opłat, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 10 czerwca 2022 roku.

dowód: wezwania do zapłaty z dnia 6.06.2022r. wraz z rozliczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru k. 173-177

W związku z brakiem uregulowania w/w zadłużenia, pismem z dnia 15 czerwca 2022 roku, doręczonym w dniu 20 czerwca 2022 roku, TBS wypowiedziało pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartą w dniu

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 obciążona z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a do właściwego sądu zostanie skierowany pozew o eksmisję. Ponadto wskazano, że przedmiotowe oświadczenie złożono z daleko posuniętej ostrożności procesowej, ponieważ umowa najmu wygasła wcześniej z mocy prawa.

dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 15.06.2022r. wraz z rozliczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru k. 158-163

Od 1 sierpnia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku TBS obciążyło pozwanych odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu, którego wysokość:

- w miesiącach sierpień i wrzesień 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 178/N/2022 z dnia 30 sierpnia 2022 roku i notą obciążeniową nr 205/N/2022 z dnia 30 sierpnia 2022 roku - łącznie kwotę 1.738,23 zł miesięcznie (z czego czynsz 1.311,29 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 69 zł i opłata za media 357,94 zł),
- w miesiącach październik, listopad i grudzień 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 233/N/2022 z dnia 28 października 2022 roku, notą obciążeniową nr 261/N/2022 z dnia 30 listopada 2022 roku i notą obciążeniową nr 290/N/2022 z dnia 30 grudnia 2022 roku - łącznie kwotę 2.068,94 zł miesięcznie (z czego czynsz 1.380,37 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 69 zł i opłata za media 619,60 zł).

dowód: nota obciążeniowa nr 178/N/2022 z dnia 30.08.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru k. 153-157, nota obciążeniowa nr 205/N/2022 z dnia 30.08.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru k. 148-152, nota obciążeniowa nr 233/N/2022 z dnia 28.10.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru k. 142-147, nota obciążeniowa nr 261/N/2022 z dnia 30.11.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru k. 139-141, nota obciążeniowa nr 290/N/2022 z dnia 30.12.2022r. wraz z pouczeniem i potwierdzeniami nadania i odbioru k. 135-138

Tytułem opłat za korzystanie z lokalu od sierpnia do grudnia 2022 roku pozwana uiściła na rzecz TBS: w dniu 10 sierpnia 2022 roku kwotę 1.200 zł, w dniu 9 września 2022 roku kwotę 1.200 zł, w dniu 10 października 2022 roku kwotę 1.200 zł, w dniu 10 listopada 2022 roku kwotę 1.200 zł i w dniu 12 grudnia 2022 roku kwotę 1.200 zł oraz wpłaty zaliczek za gaz po 436,10 zł w dniach: 12 października 2022 roku, 10 listopada 2022 roku, 12 grudnia 2022 roku.

dowód: wydruki z konta powódki k. 211-212, rozliczenie k. 266-268, informacja o wzroście stawek za gaz z dnia 6.09.2022r. k. 178

Różnica pomiędzy faktycznymi należnościami wobec TBS pozwanych, a wpłatami pozwanych dokonanych na rzecz TBS - w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 sierpnia 2021 roku oraz od 1 sierpnia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku - wynosi kwotę 2.504,95 zł.

dowód: załącznik nr 3 k. 178-179, 185, 196-197, 201,202, 205-206, 207-208, tabele k. 100, 116, 122, 181,198, wydruki z konta powódki k. 210-226, rozliczenie k. 266-268

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz zeznań powódki (k.289-290v.) i pozwanych (k.290v.-291).

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. 289), albowiem ustalenie, czy pozwani posiadają w stosunku do powoda dług dochodzony pozwem (także w zakresie sporządzenia opinii w dwóch wariantach zawnioskowanych przez pozwanych (k. 256-256v.)) nie wymaga wiedzy specjalistycznej, a jego wyliczenie można dokonać na podstawie zaoferowanych 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 wążąc 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 ugoda zawarta przed mediatorem albo z innych przyczyn wydanie wyroku stało się zbędne lub niedopuszczalne.

W toku niniejszej sprawy na rozprawie w dniu 19 czerwca 2023 roku strona powodowa cofnęła pozew ponad kwotę 9.118,58 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, tj. w zakresie zapłaty kwoty 216,70 zł tytułem mediów za grudzień 2019 roku rozliczonych przez powódkę (k. 276). 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 216,70 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 zaległości czynszowych i innych opłat (a następnie odszkodowania za bezumowne korzystanie) - za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku - w wysokości 9.118,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi: od kwoty 3.605 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i od kwoty 5.513,58 zł od dnia rozszerzenia powództwa, tj. od dnia 7 lutego 2023 roku do dnia zapłaty.

Powódka swoje roszczenie skierowała solidarnie wobec dwojga pozwanych. Podstawę solidarnej odpowiedzialności z pozwaną 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 pozwany w okresie objętym pozwem zamieszkiwał stale w lokalu nr położonym przy ul. Lazurowej w Warszawie. W związku z powyższym odpowiada solidarnie z za zapłatę czynszu i opłat eksploatacyjnych związanych z zajmowanym lokalem, jak i za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, o czym w dalszej części uzasadnienia.

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 (11,50 zł/m²) według stawek z zawarcia umowy najmu z 2008 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.

Strona powodowa swoje roszczenie wywodziła z zawartej z pozwaną umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 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.

Strona powodowa zaoferowała materiał dowodowy z dokumentów, takich jak wydruki z konta lokalu, zaksięgowanie wpłat oraz korespondencję stron, w tym

oświadczenie strony pozwanej zawarte w mailu z dnia 18 sierpnia 2020 roku, z których wynikało, że pozwani nie kwestionowali istnienia i wysokości zadłużenia na koncie lokalu w okresie objętym pozwem od stycznia 2020 roku do lipca 2021 roku, regulując zobowiązania w takich kwotach, jakie wynikały wówczas z „Załączników nr 3”, a skoro tak, to sąd uznał ten fakt za przyznany na podstawie art. 230 k.p.c. Powyższe skutkowo tym, iż saldo zadłużenia lokalu na koniec 2020 roku wynosiło 3.821,74 zł (k. 283-285).

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 popierania budownictwa mieszkaniowego 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 regulacje 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 związane 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., 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 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 w zasadzie od sierpnia 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. Pozwani przyznali, że we własnym zakresie ustalili sami wysokość czynszu (według stawki obowiązującej w czasie zawarcia umowy najmu w 2008 roku, tj. 11,50 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 podwyższkę, wyrażaną w postaci nieregulowaniu opłat według nowych stawek, spowodował wygaśnięciem stosunku najmu bez wypowiedzenia, 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 grudnia 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 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.

W szczególności, sąd zwrócił uwagę na błędy popełnione przez stronę powodową, które w powyższym okresie były częściowo zauważone i poprawiane przez samą stronę powodową przy obliczaniu czynszu i innych opłat za lokal. I tak, powódka mylnie doliczała w okresie od stycznia 2020 do końca lipca 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 w/w opłata została uwzględniana w odrębnej pozycji kosztowej z uwagi na fakt, iż przedmiotem umowy najmu z dnia roku był wyłącznie lokal mieszkalny. Podobnie sprawa wyglądała z opłatą za parking w wysokości 50 zł – nie objętą umową najmu lokalu, która była pobierana przez TBS do maja 2021 roku i którą to opłatę sąd całkowicie pominął przy ustalaniu należnego czynszu i opłat dodatkowych za lokal w objętym żądaniem okresie. Sąd również przy weryfikacji dokonanych przez powódkę rozliczeń nie uwzględnił energii elektrycznej w wysokości 41 zł miesięcznie, która to opłata powinna być uwzględniona w kalkulacji wysokości stawki czynszu, a nie jako odrębna pozycja, obok czynszu i opłat niezależnych od właściciela doliczana jako kolejna opłata obciążająca najemcę. Jak

zostało to już podkreślone wcześniej właściciel może pobierać od najemcy tylko i wyłącznie czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela. Ponieważ naliczana pozwanym przez powodową spółkę nie stanowiła opłaty niezależnej od właściciela to brak było podstaw do naliczania tej opłaty pozwanym. Z tych samych względów powodowa spółka nie mogła obciążać pozwanym opłatą za miejsce parkingowe.

Sąd był zobligowany tym samym do przeliczenia opłat za lokal należnych TBS, przy uwzględnieniu powyższych rozważań (skorygowanie naliczanych pozwanym opłat o opłaty za energię elektryczną, opłatę za miejsce postojowe oraz czynsz naliczany od powierzchni piwnicy) przy czym w ocenie sądu to przeliczenie powinno obejmować okres od stycznia 2021 roku do grudnia 2022 roku. W 2020 roku pozwani nie kwestionowali wysokości zadłużenia w opłatach za lokal. Uznali wysokość zadłużenia składając wnioski o rozłożenie świadczenia na raty a ostatecznie na początku 2021 roku spłacili w całości zadłużenie w opłatach za lokal obejmujących 2020 rok.

Zadłużenie pozwanym na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiło 3.821,74 zł.

W 2021 roku, za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku należna opłata TBS wynosiła łącznie kwotę 1.440,59 zł miesięcznie (zamiast kwoty 1.604,87 zł, zgodnie z załącznikiem nr 3 z dnia 29 lutego 2020 roku do umowy k.202), na którą się składał: czynsz podstawowy 1.058,60 zł ($49,84 \text{ m}^2 \times 21,24 \text{ zł}$) oraz inne opłaty: wywóz odpadów segregowanych 65 zł, woda i kanalizacja 98,50 zł, c.o. i c.w. 218,49 zł. Za cały ten okres wysokość opłat do których uiszczenia zobowiązani byli pozwani wynosi 4.321,77 zł ($1.440,59 \text{ zł} \times 3$).

W okresie od 1 kwietnia 2021 roku do 31 sierpnia 2021 roku opłata za lokal należna TBS wynosiły łącznie kwotę 1.476,16 zł miesięcznie, na którą się składała: opłata wyliczona jak w poprzednim okresie w wysokości 1.440,59 zł, z tym zastrzeżeniem że w związku ze zmianą sposobu obliczania opłaty za wywóz odpadów opłata ta wzrosła z dotychczasowej kwoty 65 zł do kwoty 100,57 zł, tj. o kwotę 35,57 zł (k. 197). Za cały ten okres wysokość opłat do których uiszczenia zobowiązani byli pozwani wynosi 7.380,80 zł ($1.476,16 \text{ zł} \times 5$).

Po stronie wpłat dokonanych przez pozwanym sąd zaliczył kwotę 149,34 zł, stanowiącą nadpłatę z tytułu rozliczenia mediów za rok 2020 (k. 267), wpłaty dokonane przez pozwanym w okresie od stycznia do marca 2021 roku w kwocie 8.210 zł (k. 267) oraz od kwietnia do sierpnia 2021 roku w kwocie 7.035 zł (k. 267).

W niniejszym procesie strona powoda dochodziła również odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanym z lokalu mieszkalnego nr przy ul. Lazurkowej w Warszawie w okresie od 1 sierpnia do 31 grudnia 2022 roku w łącznej wysokości 9.683,28 zł, zgodnie z wystawionymi przez powódkę i dołączonymi do akt notami obciążeniowymi. Pozwani zaś uiszcili w tym okresie kwotę łączną 7.308,30 zł (k. 268). Zgodnie bowiem z 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 jej nierespektowania przez pozwanych, wpłacając opłaty według stawki pierwotnej wynikającej z zawartej umowy najmu roku, pozwani doprowadzili do rozwiązania umowy bez jej wypowiedzenia z mocy prawa z dniem 1 września 2021 roku. Wobec powyższego, sąd nie miał wątpliwości, że skoro pozwani zajmowali lokal mieszkalny poczynając od dnia 1 września 2021 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku (tj. do końca okresu objętego żądaniem pozwu) bez tytułu prawnego, to są zobowiązani, zgodnie z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., uiszczać na rzecz właściciela lokalu odszkodowanie za każdy miesiąc korzystania z lokalu. Tym samym również w okresie od 1 września 2021 roku do końca lipca 2022 roku, w jakim nie był objęty wystawionymi notami obciążeniowymi. Strona powodowa nie domagała się zasądzenia od pozwanych za ten okres odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Domagała się natomiast zasądzenia opłat za lokal wynikających z łączącej strony umowy najmu, które to roszczenie nie mogło zostać uwzględnione przez sąd z tej przyczyny, iż w okresie od 1 września 2021 roku do 31 lipca 2022 roku stron nie łączyła już umowa najmu.

Reasumując, w ocenie sądu, różnica pomiędzy sumą należności czynszowych i innych opłat, a także odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie objętym żądaniem pozwu ustaloną przez sąd na kwotę łączną 25.207,59 zł (3.821,74 zł za 2020 roku, 4.321,77 zł za okres styczeń-marzec 2021, 7.380,80 zł za okres kwiecień-sierpień 2021, 9.683,28 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu za okres sierpień-grudzień 2022 odpowiadające kwocie jaką strona powodowa uzyskałaby wynajmując lokal innej osobie) a sumą dokonanych w w/w okresie wpłat przez pozwanych w łącznej kwocie 22.702,64 zł oraz kwot wynikających z dokonanych rozliczeń mediów (149,34 zł + 8.210 zł + 7.035 zł + 7.308,30 zł), wynosi 2.504,95 zł. Taką też kwotę sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodowej spółki w pkt II sentencji wyroku. W pozostałym zakresie, jako niezasadne, powództwo podlegało oddaleniu.

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.

Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 2.504,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi: od kwoty 129,97 zł (różnica pomiędzy wysokością należnych opłat za lokal a uiszczonymi przez pozwanych) od dnia 23 października 2021 roku (tj. od dnia wniesienia pozwu) do dnia zapłaty w przypadku pozwanej (roszczenie miało charakter terminowy,

termin zapłaty czynszu określała umowa najmu) oraz od dnia 28 grudnia 2021 roku (tj. dzień po upływie dwutygodniowego terminu do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty liczonego od dnia 13 grudnia 2021 roku k. 34) w przypadku pozwanego (roszczenie nie miało charakteru terminowego, nie był najemcą lokalu, nie wiązał go 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), a także od kwoty 2.374,98 zł (różnica pomiędzy wysokością odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu a kwotami uiszczonymi przez pozwanych) od dnia 7 lutego 2023 roku (tj. od dnia rozszerzenia powództwa) do dnia zapłaty (przed wniesieniem pozwu strona powodowa doręczyła pozwanym noty obciążeniowe wraz z wezwaniem do zapłaty).

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 100 k.p.c. Przepis ten pozwala, w razie tylko częściowego uwzględnienia żądań, na stosunkowe rozdzielanie kosztów procesu. Z żądanej przez stronę powodową kwoty 9.335 zł sąd zasądził na jej rzecz kwotę 2.504,95 zł, a zatem strona powodowa wygrała proces w 26,83%, a pozwani w 73,17%. W skład kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową w łącznej wysokości 1.417 zł, czyli kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia jej praw, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c., wchodzi: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 900 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, opłata sądowa od pozwu w łącznej kwocie 500 zł. Pozwani ponieśli koszty zastępstwa procesowego w wysokości 900 zł. Łącznie koszty procesu poniesione przez obie strony procesu wyniosły 2.334 zł. Ponieważ strona powodowa wygrała proces w 26,83% a pozwani w takim procencie proces przegrali, pozwani tytułem kosztów procesu powinni ponieść kwotę 626,21 zł (26,83% x 2.334 zł). Ponieważ pozwani ponieśli koszty procesu w większym rozmiarze (917 zł) niż powinni (626,21 zł), należało zasądzić od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 290,79 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.