



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2025 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Woli w Warszawie, I Wydział Cywilny
w składzie:

Przewodniczący: sędzia Ewelina Marczuk
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 23 września 2025 roku w
Warszawie
sprawy z powództwa _____
przeciwko Towarzystwo Budownictwa Społecznego Mieszkanie Naszych
Możliwości spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
o zapłatę i ustalenie

1. oddala powództwo;
2. zasądza od _____ na rzecz Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Mieszkanie Naszych Możliwości spółki z
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie kwotę 3 617
(trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów
procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia
uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

W dniu 18 kwietnia 2023 roku _____ wniósł o zasądzenie od Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kwoty 19 775,79 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o ustalenie, że oświadczenie woli pozwanej spółki zawarte w piśmie z dnia 22 lipca 2022 roku w przedmiocie wypowiedzenia stosunku prawnego tj. umowy najmu z dnia _____ 20 _____ roku dotyczącej lokalu mieszkalnego nr _____ położonego w Warszawie przy ul. Lazurowej _____ znajdującego się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest bezskuteczne, co w konsekwencji oznacza, że stosunek najmu łączący strony nadal istnieje. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty.

Uzasadniając swoje żądania powód wskazał, że strona pozwana w sposób niezgodny z prawem dokonywała podwyższenia stawki czynszu z tytułu najmu lokalu, co oznacza, że strony obowiązują tylko i wyłącznie stawka czynszu ustalona w umowie najmu lokalu mieszkalnego z dnia _____ roku na poziomie 10,01 złotych za m². Powód wyjaśnił, że organem spółki właściwym do ustalania obowiązującej stawki czynszu było i jest zgromadzenie wspólników. W związku z tym, uchwały zarządu spółki w tym zakresie są bezwzględnie nieważne i nie ma możliwości ich późniejszego zatwierdzenia przez zgromadzenie wspólników. Powód dodał również, że szereg podwyżek było dokonywanych bez zachowania wymaganego przepisami prawa 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. W dalszej kolejności

powód wskazał, że niezasadne było domaganie się przez pozwanego od powoda opłat za piwnicę od maja 2019 roku. Zdaniem powoda w okresie od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 28 lutego 2023 roku był on zobowiązany do uiszczenia czynszu w łącznej wysokości 21 829,26 złotych. Pozostała część należności uiszczona przez powoda tytułem czynszu stanowi świadczenie nienależne i podlega zwróceniu w całości na rzecz powoda. Dodatkowo powód zwrócił uwagę, że strona pozwana umieszczała opłaty z tytułu sprzątania i konserwacji, anteny TV, domofonu, energii elektrycznej poza składnikiem czynszu, obchodząc tym samym przepisy o czynszu regulowanym w towarzystwie budownictwa społecznego. Tym samym powód nie był zobowiązany do ich uiszczenia. Zdaniem strony powodowej pozbawione podstawy prawnej było również pobieranie przez pozwanego opłat z tytułu użytkowania miejsca parkingowego. Powód wyjaśnił także, że z uwagi na nieprawidłowości w ustalaniu przez pozwanego opłat związanych z lokalem mieszkalnym, nie zachodziły podstawy do wypowiedzenia mu umowy najmu, co uzasadnia żądanie ustalenia. (pozew k. 3-12)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa nie nakazuje powzięcia przez zgromadzenie wspólników uchwały w przedmiocie stawki czynszu najmu, lecz jedynie wskazuje, że organ ten ustala tę stawkę. Zwrócił uwagę, że w latach 2002-2020 jedynym wspólnikiem a zarazem członkiem zarządu była ta sama osoba. Podniósł również, że naliczenie przez pozwaną spółkę opłaty za korzystanie z pomieszczenia piwnicznego było uzasadnione. Wskazane pomieszczenie nie jest objęte umową najmu/dzierżawy/użyczenia. Powód zaś korzysta z tego

miejsca i ma do niego wyłączny dostęp, pomimo, że właścicielem jest pozwana spółka. Fakt, iż w początkowym okresie trwania najmu opłata z tego tytułu nie była pobierana nie stoi na przeszkodzie, aby właściciel zmienił zasady korzystania z tego pomieszczenia. Jeżeli powód ich nie akceptuje powinien zrezygnować z korzystania z piwnicy i wydać pomieszczenie właścicielowi. Strona pozwana wyjaśniła również, że miała prawo pobierać opłaty z tytułu sprzątania i konserwacji, anteny TV, domofonu i energii elektrycznej o ile koszt stawki czynszu uwzględniający te opłaty nie przekroczy stawek określonych w art. 28 ust. 2 powołanej wyżej ustawy. Podniosła również, że brak jest podstaw do zwrotu opłat pobranych od powoda za miejsce parkingowe, gdyż powód z tego miejsca korzystał. Odnosząc się do żądania ustalenia, iż umowa najmu nadal obowiązuje strony, wskazano, że umowa najmu została skutecznie wypowiedziana. (odpowiedź na pozew k. 89-98)

W piśmie z dnia 12 stycznia 2024 roku powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Zaprzeczył twierdzeniom strony pozwanej, aby faktyczne nieprzyjęcie podwyżki wprowadzonej od dnia 1 września 2021 roku oznaczało, że umowa najmu nie funkcjonuje w obrocie prawnym. Powód wyjaśnił również, że z uwagi na nieważność podwyżki czynszu brak było podstaw do zastosowania przez niego trybu określonego w art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Wskazał również, że strona pozwana nie miała podstawy prawnej do pobierania wynagrodzenia za korzystanie z miejsca parkingowego, zawłaszcza w sytuacji gdy zawarła umowę dzierżawy parkingu . (pismo k. 149-156)

W piśmie z dnia 7 sierpnia 2024 roku pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wskazał, że pozwany zaniechał skorzystania z uprawnienia, o którym mowa w art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu

Cywilnego. Obecne kwestionowanie podwyżek czynszu najmu jest zatem spóźnione. Dodał, że wszystkie podwyżki najmu miały oparcie co najmniej w dorozumianych uchwałach wspólników, albowiem były dokonywane przez osobę będącą jednocześnie jedynym wspólnikiem spółki i jedynym członkiem zarządu spółki. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia. Wskazał także, że z dokumentów złożonych przez powoda nie wynika by dokonał opłat w dochodzonej przez siebie wysokości. W istocie z dokumentów przedłożonych przez powoda nie wynika nawet z jakiego tytułu dokonywane były poszczególne wpłaty i w jakiej wysokości. (pismo k. 169-192)

W dniu 20 maja 2025 roku powód został zobowiązany do złożenia pisma przygotowawczego, w którym sprecyzuje dochodzone roszczenie poprzez:

a) wyodrębnienie z kwoty dochodzonej pozwem łącznej kwoty dochodzonej tytułem różnicy pomiędzy czynszem uiszczonym przez powoda, a czynszem który zdaniem powoda był należny stronie pozwanej, a następnie rozbicie tej wyodrębnionej kwoty na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana różnica została uiszczona;

b) wyodrębnienie z kwoty dochodzonej pozwem łącznej kwoty dochodzonej tytułem zwrotu opłaty za piwnicę, a następnie rozbicie tej wyodrębnionej kwoty na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana opłata została uiszczona;

c) wyodrębnienie z kwoty dochodzonej pozwem łącznej kwoty dochodzonej tytułem zwrotu opłaty za miejsce parkingowe, a następnie rozbicie tej wyodrębnionej kwoty na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana opłata została uiszczona;

d) wyodrębnienie z kwoty dochodzonej pozwem łącznej kwoty dochodzonej tytułem zwrotu opłaty za sprzątanie i konserwację oraz

domofony, a następnie rozbicie tej wyodrębnionej kwoty na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana opłata została uiszczona;

e) wyodrębnienie z kwoty dochodzonej pozwem łącznej kwoty dochodzonej tytułem zwrotu opłaty za energię elektryczną, a następnie rozbicie tej wyodrębnionej kwoty na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana opłata została uiszczona

w terminie 21 dni od dnia doręczenia zobowiązania pod rygorem zwrotu pisma w przypadku uchybienia zakreślonemu terminowi i utraty prawa do powoływania nowych twierdzeń i dowodów na dalszym etapie postępowania (zobowiązanie k. 223)

Powód nie wykonał powyższego zobowiązania.

Do czasu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu _____ roku pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” S.A. z siedzibą w Warszawie a _____ doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer _____ położonego przy ul. Lazurowej _____ w Warszawie.

W świetle § 4 ust. 2, 3, 5 tej umowy najemca był zobowiązany do regulowania czynszu za najem oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, których wysokość określa załącznik nr 3 do umowy. Czynsz za najem lokalu miał być płatny z góry do 10 – tego dnia każdego miesiąca. W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu wynajmujący miał naliczać odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia. Zgodnie z załącznikiem 3 do umowy najmu stawka opłaty czynszowej wynosiła 10,01 złotych za m². Czynsz podstawowy wynosił więc _____ złotych (_____) i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji i zarządu, fundusz remontowy,

fundusz rezerwowý. Łączna kwota do zapłaty wynosiła zaś złotych i uwzględniała również: eksploatację części wspólnej – złotych, wywóz śmieci – złotych, wodę i kanalizację – złotych, c.w. i c.o. – złotych, antenę TV/domofon – złotych.

Stosownie do § 5 ust. 1 umowy najemca był zobowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego, a także obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, korytarze, piwnice oraz inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

W świetle § 7 ust. 1 umowa została zawarta na czas nieokreślony. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego następujący po miesiącu, w którym doręczył on najemcy wypowiedzenie w przypadkach przewidzianych w innych przepisach, a w szczególności gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

dowód: umowa k. 13-14, załącznik nr 3 k. 15

Do dnia 21 sierpnia 2019 roku był jedynym udziałowcem Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” z siedzibą w Warszawie, także jedynym członkiem zarządu tej spółki.

Fakty o których informacja jest powszechnie dostępna

W piśmie z dnia 15 kwietnia 2004 roku, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego zawiadomiono

..... że od dnia 1 maja 2004 roku stawka opłaty czynszowej

wynosi 10,01 złotych za m². Czynsz podstawowy związany z lokalem nr _____ wynosi więc _____ złotych (_____) i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji i zarządu, fundusz remontowy, fundusz rezerwowy. Łączna kwota do zapłaty wynosiła zaś _____ złotych i uwzględniała również: eksploatację części wspólnej – _____ złotych, wywóz śmieci – _____ złotych, wodę i kanalizację – _____ złotych, c.w. i c.o. – _____ złotych, antenę TV/domofon – _____ złotych.

dowód: pismo k. 17

W piśmie z dnia 30 czerwca 2005 roku, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego _____ zawiadomiono _____ że od dnia 1 sierpnia 2005 roku stawka opłaty czynszowej wynosi 10,50 złotych za m². Czynsz podstawowy związany z lokalem nr _____ wynosi więc _____ złotych (_____) i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji i zarządu, fundusz remontowy, fundusz rezerwowy. Łączna kwota do zapłaty wynosiła zaś _____ złotych i uwzględniała również: eksploatację części wspólnej – _____ złotych, wywóz śmieci – _____ złotych, wodę i kanalizację – _____ złotych, c.w. i c.o. – _____ złotych, antenę TV/domofon – _____ złotych.

dowód: pismo k. 18

W piśmie z dnia 15 kwietnia 2004 roku, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego _____ zawiadomiono _____, że od dnia 30 czerwca 2006 roku stawka opłaty czynszowej wynosi 10,80 złotych za m². Czynsz podstawowy związany z lokalem nr _____ wynosi więc _____ złotych _____²⁾ i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji i zarządu, fundusz remontowy, fundusz

rezerwow. Łączna kwota do zapłaty wynosiła zaś złotych i uwzględniała również: eksploatację części wspólnej - złotych, wywóz śmieci - złotych, wodę i kanalizację - złotych, c.w. i c.o. - złotych, antenę TV/domofon - złotych.

dowód: pismo k. 19

W piśmie z dnia 20 marca 2008 roku, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego , zawiadomiono , że od dnia 1 kwietnia 2008 roku stawka opłaty czynszowej wynosi 11,50 złotych za m². Czynsz podstawowy związany z lokalem nr wynosi więc złotych) i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji i zarządu, fundusz remontowy, fundusz rezerwow. Łączna kwota do zapłaty wynosiła zaś złotych i uwzględniała również: eksploatację części wspólnej - złotych, wywóz śmieci - złotych, wodę i kanalizację - złotych, c.w. i c.o. - , złotych, antenę TV/domofon - złotych, energię elektryczną -- złotych.

dowód: pismo k. 20

Kolejnym pismem, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego , zawiadomiono , że od dnia lutego 2010 roku stawka opłaty czynszowej wynosi 14,25 złotych za m². Czynsz podstawowy związany z lokalem nr wynosi więc złotych , obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji i zarządu, fundusz remontowy, fundusz rezerwow. Łączna kwota do zapłaty wynosiła zaś złotych i uwzględniała również: sprzątanie i konserwację - złotych, wywóz śmieci - złotych, wodę i kanalizację - złotych, c.w. i c.o. - , złotych, antenę TV/domofon - złotych, energię elektryczną złotych.

dowód: pismo k. 21

Kolejnym pismem, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego _____, zawiadomiono _____, że od dnia 1 czerwca 2012 roku stawka opłaty czynszowej wynosi 15,25 złotych za m². Czynsz podstawowy związany z lokalem nr _____ wynosi więc _____ 2 złotych _____ i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji i zarządu, fundusz remontowy, fundusz rezerwowy. Łączna kwota do zapłaty wynosiła zaś _____ złotych i uwzględniała również: sprząatanie i konserwację – _____ złotych, wywóz śmieci – _____ złotych, wodę i kanalizację – _____ złotych, c.w. i c.o. – _____ złotych, antenę TV/domofon – _____ złotych, energię elektryczną _____ złotych.

dowód: pismo k. 22

Kolejnym pismem, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego _____, zawiadomiono _____, że od dnia 1 stycznia 2013 roku stawka opłaty czynszowej wynosi 15,25 złotych za m². Czynsz podstawowy związany z lokalem nr _____ wynosi więc _____ złotych _____ i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji i zarządu, fundusz remontowy, fundusz rezerwowy. Łączna kwota do zapłaty wynosiła zaś _____ złotych i uwzględniała również: sprząatanie i konserwację – _____ złotych, wywóz śmieci – _____ złotych, wodę i kanalizację – _____ złotych, c.w. i c.o. – _____ złotych, antenę TV/domofon – _____ złotych, energię elektryczną _____ złotych.

dowód: pismo k. 23

Kolejnym pismem, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego _____, zawiadomiono _____, że od dnia 1 lipca 2013 roku stawka opłaty czynszowej wynosi 15,52 złotych za m². Czynsz

podstawowy związany z lokalem nr 7 wynosi więc 19,86 złotych
i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości,
użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji
i zarządu, fundusz remontowy, fundusz rezerwowy. Łączna kwota do zapłaty
wynosiła zaś 19,86 złotych i uwzględniała również: sprzątanie i konserwację –
19,86 złotych, wywóz śmieci – 19,86 złotych, wodę i kanalizację – 19,86 złotych, c.w.
i c.o. – 19,86 złotych, antenę TV/domofon – 19,86 złotych, energię elektryczną
19,86 złotych.

dowód: pismo k. 24

Kolejnym pismem, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego
19,86, zawiadomiono 19,86, że od dnia 1
maja 2018 roku stawka opłaty czynszowej wynosi 19,86 złotych za m². Czynsz
podstawowy związany z lokalem nr 7 wynosi więc 19,86 złotych
i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości,
użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji
i zarządu, fundusz remontowy, fundusz rezerwowy. Łączna kwota do zapłaty
wynosiła zaś 19,86 złotych i uwzględniała również: sprzątanie i konserwację –
19,86 złotych, wywóz śmieci – 19,86 złotych, wodę i kanalizację – 19,86 złotych, c.w.
i c.o. – 19,86 złotych, antenę TV/domofon – 19,86 złotych, energię elektryczną
19,86 złotych.

dowód: pismo k. 25

Kolejnym pismem, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego
19,86, zawiadomiono 19,86, że od dnia 1
maja 2019 roku stawka opłaty czynszowej wynosi 19,86 złotych za m². Czynsz
podstawowy związany z lokalem nr 7 wynosi więc 19,86 złotych
i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości,
użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji
i zarządu, fundusz remontowy, fundusz rezerwowy. Łączna kwota do zapłaty

wynosiła zaś _____ złotych i uwzględniała również: użytkowanie miejsca parkingowego - _____ złotych, wywóz śmieci - _____ złotych, wodę i kanalizację - _____ złotych, c.w. i c.o. - _____ złotych, energię elektryczną _____ złotych.

dowód: pismo k. 26

Kolejnym pismem, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego _____, zawiadomiono _____, że od dnia 1 maja 2019 roku stawka opłaty czynszowej wynosi 19,86 złotych za m². Czynsz podstawowy związany z lokalem nr _____ wynosi więc _____ złotych

i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji i zarządu, fundusz remontowy, fundusz rezerwowy. Łączna kwota do zapłaty wynosiła zaś _____ złotych i uwzględniała również: użytkowanie miejsca parkingowego - _____ złotych, wywóz śmieci - _____ złotych, wodę i kanalizację - _____ złotych, c.w. i c.o. - _____ złotych, energię elektryczną _____ złotych.

dowód: pismo k. 27

Pismem z dnia 25 marca 2021 roku, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego _____ i poinformowano _____, że od dnia 1 lipca 2021 roku wprowadza się nową stawkę opłat z tytułu najmu lokalu nr _____ w budynku przy ul. Lazurowej _____ oraz użytkowania pomieszczenia przynależnego K6 (piwnica) i miejsca parkingowego o nr 35. Nowa stawka czynszu wynosi 23,99 złotych, łączny czynsz _____ złotych. Łączna kwota do zapłaty wynosi zaś _____ złotych i składają się na nią dodatkowo: opłata za użytkowanie miejsca parkingowego _____ - _____ złotych, opłata za przynależne pomieszczenie piwniczne _____ złotych, wywóz odpadów - _____ złotych, energia elektryczna - _____ złotych, woda i kanalizacja _____ złotych, c.o. i c.w. - _____ złotych.

dowód: pismo k. 29

Pismem z dnia 12 kwietnia 2021 roku, podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego poinformowano

, że od dnia 1 sierpnia 2021 roku wprowadza się nową stawkę opłat z tytułu najmu lokalu nr w budynku przy ul. Lazurowej oraz użytkowania pomieszczenia przynależnego (piwnica) i miejsca parkingowego. Nowa stawka czynszu wynosi 29,47 złotych, łączny czynsz złotych. Łączna kwota do zapłaty wynosi zaś - - - - - złotych i składają się na nią dodatkowo: opłata za użytkowanie miejsca parkingowego złotych, opłata za przynależne pomieszczenie piwniczne złotych, wywóz odpadów - - - - - złotych, energia elektryczna - - - - - złotych, woda i kanalizacja - - - - - złotych, c.o. i c.w. - - - - - złotych.

dowód: pismo k. 30

W dniu 10 maja 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zatwierdziło podwyższenie wysokości czynszów najmu wynikające z uchwały zarządu spółki z dnia 10 maja 2021 roku.

dowód: protokół zgromadzenia k. 67-68

W piśmie z dnia 12 maja 2021 roku skierowano do wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu najmu, w którym wskazano, że od dnia 1 września 2021 roku miesięczny czynsz za lokal mieszkalny wynosi 24,74 złotych/m², opłata za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego (piwnica) wynosi złotych, opłaty niezależne od właściciela lokalu: zimna woda i kanalizacja 98,50 złotych, ciepła woda i ogrzewanie 4,10 złotych/m², wywóz nieczystości 50,79 złotych. Łączna kwota do zapłaty za lokal wynosi złotych. W piśmie cofnięto oświadczenia wynajmującego zawarte w piśmie z dnia 25 marca 2021 roku i z dnia 12 kwietnia 2021 roku.

dowód: pismo k. 31

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie poinformowało najemców, że osoby, które do dnia 17 lipca 2021 roku nie złożyły do sądu pozwu o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu lub zasadności ale w innej kwocie, zobowiązani są dokonywać płatności w kwotach wskazanych w datowanym na dzień 12 maja 2021 roku wypowiedzeniu. Dokonywanie przez najemcę wpłat mniejszych niż obowiązujące oznacza de facto odmowę przyjęcia podwyżki, co ma doniosłe konsekwencje prawne, gdyż z upływem 3 miesięcy umowa najmu z mocy prawa wygaśnie.

dowód: informacja k. 198

W piśmie z dnia 7 czerwca 2021 roku Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie poinformowało _____, że z dniem 10 czerwca 2021 roku zwalnia go z obowiązku dokonywania na rzecz TBS opłaty w kwocie _____ złotych za miejsce parkingowe i zobowiązała go do zwolnienia z dniem 11 czerwca 2021 roku tego miejsca.

dowód: pismo k. 37

Do czasu wystosowania powyższego pisma _____ korzystał z miejsca parkingowego .

Niezaprzeczone twierdzenie pozwanego k. 175

_____ dokonywał następujących płatności na rzecz Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie:

- w dniu 8 stycznia 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 8 marca 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 1 kwietnia 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 1 maja 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;

- w dniu 6 czerwca 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 2 lipca 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 6 sierpnia 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 13 września 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 4 października 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 11 listopada 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 6 grudnia 2015 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 6 stycznia 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 7 lutego 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 12 marca 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 1 kwietnia 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 20 maja 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 18 czerwca 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 10 lipca 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 7 sierpnia 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 10 września 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 5 października 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 13 listopada 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 9 grudnia 2016 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 6 stycznia 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 24 lutego 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 16 marca 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 18 kwietnia 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 24 maja 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 18 czerwca 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 17 lipca 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 23 sierpnia 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 17 września 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;

- w dniu 22 października 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 11 listopada 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 23 grudnia 2017 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 18 stycznia 2018 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 18 marca 2018 roku - 776,15 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 5 maja 2018 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 10 czerwca 2018 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 5 sierpnia 2018 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 12 sierpnia 2018 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 12 listopada 2018 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 12 listopada 2018 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 13 grudnia 2018 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 6 stycznia 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 10 lutego 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 9 marca 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 9 kwietnia 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 12 maja 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 6 czerwca 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 21 lipca 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 19 sierpnia 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 15 września 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 15 października 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 12 listopada 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 9 grudnia 2019 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 19 stycznia 2020 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 19 lutego 2020 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 15 marca 2020 roku - 926,85 złotych tytułem czynszu;
- w dniu 27 maja 2020 roku - 926,85 złotych;

- w dniu 27 maja 2020 roku - 926,85 złotych;
- w dniu 8 czerwca 2020 roku - 926,85 złotych;
- w dniu 8 lipca 2020 roku - 926,85 złotych;
- w dniu 9 sierpnia 2020 roku - 926,85 złotych;
- w dniu 8 września 2020 roku - 926,85 złotych;
- w dniu 10 stycznia 2021 roku - 1 060,06 złotych z zastrzeżeniem zwrotu nadpłaty, która może wynikać z nieprawidłowego naliczania opłat;
- w dniu 7 lutego 2021 roku - 1 060,06 złotych z zastrzeżeniem zwrotu nadpłaty, która może wynikać z nieprawidłowego naliczania opłat;
- w dniu 9 marca 2021 roku - 1 060,06 złotych z zastrzeżeniem zwrotu nadpłaty, która może wynikać z nieprawidłowego naliczania opłat;
- w dniu 13 kwietnia 2021 roku - 1 139,50 złotych z zastrzeżeniem zwrotu nadpłaty, która może wynikać z nieprawidłowego naliczania opłat;
- w dniu 8 maja 2021 roku - 1 139,50 złotych z zastrzeżeniem zwrotu nadpłaty, która może wynikać z nieprawidłowego naliczania opłat;
- w dniu 22 maja 2021 roku - 500 złotych;
- w dniu 1 czerwca 2021 roku - 1 139,50 złotych z zastrzeżeniem zwrotu nadpłaty, która może wynikać z nieprawidłowego naliczania opłat;
- w dniu 11 lipca 2021 roku - 1 139,50 złotych z zastrzeżeniem zwrotu nadpłaty, która może wynikać z nieprawidłowego naliczania opłat;
- w dniu 5 sierpnia 2021 roku - 150 złotych;
- w dniu 18 sierpnia 2021 roku - 565,11 złotych;
- w dniu 19 września 2021 roku - 565,11 złotych;
- w dniu 13 października 2021 roku - 565,11 złotych;
- w dniu 7 listopada 2021 roku - 565,11 złotych;
- w dniu 10 grudnia 2021 roku - 565,11 złotych;
- w dniu 5 stycznia 2022 roku - 599,32 złotych;
- w dniu 20 stycznia 2022 roku - 200 złotych;

- w dniu 8 lutego 2022 roku - 599,32 złotych;
- w dniu 9 marca 2022 roku - 599,32 złotych;
- w dniu 8 kwietnia 2022 roku - 599,32 złotych;
- w dniu 8 kwietnia 2022 roku - 800 złotych;
- w dniu 12 maja 2022 roku - 599,32 złotych;
- w dniu 9 czerwca 2022 roku - 599,32 złotych;
- w dniu 3 lipca 2022 roku - 599,32 złotych;
- w dniu 2 sierpnia 2022 roku - 599,32 złotych;
- w dniu 4 sierpnia 2022 roku - 50 złotych;
- w dniu 6 września 2022 roku - 599,32 złotych;
- w dniu 5 października 2022 roku - 736,36 złotych;
- w dniu 2 listopada 2022 roku - 763,36 złotych;
- w dniu 8 grudnia 2022 roku - 736,36 złotych;
- w dniu 5 stycznia 2023 roku - 736,36 złotych;
- w dniu 2 lutego 2023 roku - 736,36 złotych.

dowód: potwierdzenia przelewu k. 41-65

Pismem z dnia 17 czerwca 2022 roku Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wezwało _____ do zapłaty łącznej kwoty 3 830,82 złotych tytułem skumulowanych zaległości w zapłacie czynszu i opłat niezależnych od właściciela w terminie 30 dni. _____ nie wykonał wezwania w określonym terminie.

okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 22 lipca 2022 roku Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wypowiedział _____ umowę najmu lokalu nr _____ przy ul. Lazurowej _____ w Warszawie zawartą _____ roku z uwagi na brak zapłaty zadłużenia w wymaganym terminie. W piśmie

wskazano, że oświadczenie jest składane z ostrożności, albowiem zdaniem wynajmującego regulowanie przez najemcę opłat w stawkach innych (poprzednich) niż skutecznie wprowadzone przez właściciela traktowane jest jako złożenie przez najemcę oświadczenia o nieprzyjęciu podwyżki po upływie trzech miesięcy.

dowód: wypowiedzenie k. 72

W piśmie z dnia 29 marca 2023 roku [redacted] wezwał Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie do zwrotu łącznej kwoty 19 775,79 złotych uiszczonej w okresie 2017-2023 tytułem opłaty za sprząatanie i konserwację, antenę TV i domofon, energię elektryczną, użytkowanie miejsca parkingowego oraz pomieszczenia piwnicznego oraz tytułem niewłaściwie określonych stawek czynszowych w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

dowód: wezwanie k. 66

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których autentyczność i moc dowodowa nie były kwestionowane w toku postępowania, a sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu.

W ocenie sądu pominięciu podlegał dowód z zeznań świadka [redacted] jako zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również nieprzydatny dla wykazania danego faktu. Strona powoda zmierzała do wykazania, że [redacted] wspólnik pozwanej spółki nie zatwierdzał uchwał zarządu w przedmiocie ustalenia stawek czynszu. Należy jednak wskazać, że jedyna podwyżka czynszu, której dotyczy niniejsza sprawa jaka miała miejsce po tym jak [redacted] pozostał być jedynym wspólnikiem pozwanej spółki, miała miejsce w 2021 roku. Świadek w powyższym okresie

nie był już ani współnikiem ani członkiem zarządu pozwanego. Dodatkowo był skonfliktowany z członkami organów tej spółki. W związku z jego zeznania nie mogą stanowić dowodu na okoliczność tego czy _____ działając w imieniu współnika pozwanego zatwierdzał stawki czynszu ustalone decyzją zarządu.

Sąd pominął również dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wysokości stawek czynszu najmu nieruchomości i rachunkowości jako zbędny dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Spór pomiędzy stronami koncentruje się bowiem wokół zagadnień natury prawnej, a nie faktycznej. Kwestia wyliczenia ewentualnej nadpłaty powoda stałaby się aktualna w sytuacji wykazania przez niego przesłanek do zwrotu dokonanych wpłat jako nienależnego świadczenia, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Ponadto, powód nie wykonał zobowiązania sądu i nie wskazał w jakich datach poszczególne świadczenia, których zwrotu się domaga były uiszczane, co uniemożliwia przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Sąd pominął dowód z przesłuchania stron, gdyż został on zgłoszony na okoliczności faktyczne, które nie są sporne pomiędzy stronami. Sporna jest jedynie ich ocena prawna.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie powód domagał się od pozwanego zwrotu kwot uiszczonych na rzecz strony pozwanej, które jego zdaniem zostały pobrane bez podstawy prawnej, a zatem stanowią świadczenia nienależne. Ponadto, powód domagał się ustalenia, że strony nadal są związane umową najmu dnia _____ roku.

Odnosząc się do pierwszego ze wskazanych powyższej żądań należy wskazać, że jego podstawą prawną jest art. 410 k.c. W świetle § 2 tego przepisu

świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Zgodnie zaś z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Przepis ten ma zgodnie z art. 410 § 1 k.c. zastosowanie do świadczenia nienależnego. W świetle art. 411 k.c. nie można żądać zwrotu świadczenia: 1) jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej; 2) jeżeli spełnienie świadczenia czyni zadość zasadom współżycia społecznego; 3) jeżeli świadczenie zostało spełnione w celu zadośćuczynienia przedawnionemu roszczeniu; 4) jeżeli świadczenie zostało spełnione, zanim wierzytelność stała się wymagalna.

Podstawowym faktem jaki powinien wykazać powód dochodząc zwrotu nienależnego świadczenia jest fakt spełnienia takiego świadczenia na rzecz strony pozwanej. Powód wskazywał, że dochodzi w niniejszym postępowaniu zwrotu części świadczeń uiszczonych w okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia 28 lutego 2023 roku. W tym miejscu należy podkreślić, że powód nie domaga się zwrotu jednego świadczenia tj. uiszczonego jednorazowo, powołując się na jedną przyczynę niezasadności jej pobrania. Żądanie powoda stanowi kumulację odrębnych roszczeń tj. świadczeń uiszczonych w różnych dniach, z różnych tytułów. Powód wskazywał również kilka przesłanek uzasadniających zwrot uiszczonych przez niego kwot. Po pierwsze, podnosił, że część uiszczonego przez niego czynszu stanowi świadczenie nienależne, gdyż jego kwota została wyliczona w oparciu o nieważne uchwały zarządu

pozwanej spółki. Po drugie, domagał się zwrotu kwot uiszczonych poza czynszem tj. opłat za korzystanie z piwnicy, opłat za korzystanie z miejsca parkingowego, opłat z tytułu sprzątanía i konserwacji, anteny TV i domofonu oraz energii elektrycznej. Strona pozwana w piśmie przygotowawczym z dnia 7 sierpnia 2024 roku słusznie zarzuciła, że z przedłożonych przez powoda dokumentów nie wynika, aby dokonał opłat w dochodzonej wysokości. Dokumenty te nie wskazują z jakiego tytułu były dokonywane wpłaty powoda. Mając na względzie powyższy zarzut, sąd zobowiązał powoda do: a) wyodrębnienia z kwoty dochodzonej pozwem łącznej kwoty dochodzonej tytułem różnicy pomiędzy czynszem uiszczonym przez powoda, a czynszem który zdaniem powoda był należny stronie pozwanej, a następnie rozbicie tej wyodrębnionej kwoty na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana różnica została uiszczona; b) wyodrębnienia z kwoty dochodzonej pozwem łącznej kwoty dochodzonej tytułem zwrotu opłaty za piwnicę, a następnie rozbicie tej wyodrębnionej kwoty na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana opłata została uiszczona; c) wyodrębnienia z kwoty dochodzonej pozwem łącznej kwoty dochodzonej tytułem zwrotu opłaty za miejsce parkingowe, a następnie rozbicie tej wyodrębnionej kwoty na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana opłata została uiszczona; d) wyodrębnienia z kwoty dochodzonej pozwem łącznej kwoty dochodzonej tytułem zwrotu opłaty za sprzątanía i konserwację oraz domofony, a następnie rozbicie tej wyodrębnionej kwoty na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana opłata została uiszczona e) wyodrębnienia z kwoty dochodzonej pozwem łącznej kwoty dochodzonej tytułem zwrotu opłaty za energię elektryczną, a następnie rozbicie tej wyodrębnionej kwoty na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana opłata została uiszczona. Powód nie wykonał powyższego zobowiązania, powtarzając w dalszych pismach procesowych wyliczenie roszczenia

przedstawione w pozwie. Już tylko z tej przyczyny, żądanie zapłaty ujęte w pkt 1 pozwu powinno podlegać oddaleniu. Fakt dokonania świadczeń opisanych w pozwie na rzecz pozwanego nie został wykazany. Powód złożył na powyższą okoliczność potwierdzenia przelewów różnych kwot na rzecz strony pozwanej m. in. w okresie dochodzonym pozwem. Część z tych przelewów była opatrzona tytułem „czynsz”. Część z nich nie zawierała żadnego tytułu. Trzeba podkreślić, że część wpłat powoda opiewała na kwoty, które nie odpowiadały miesięcznej kwocie, którą strona pozwana naliczała tytułem miesięcznych opłat związanych z lokalem, czyli kwocie równej czynszowi i pozostałym opłatom. W związku z tym nie jest jasne, jaka była intencja powoda przy dokonywaniu poszczególnych wpłat. Czy jego wolą było zaliczenie ich na poczet czynszu, czy też na poczet innych opłat związanych z lokalem. Nie można więc uznać, że wszystkie świadczenia wymienione w pozwie, które powód uznaje za nienależne, były z pewnością uiszczone na rzecz strony pozwanej. Tym bardziej, że jest to okoliczność kwestionowana w toku niniejszego postępowania. Takie założenie mogłoby zostać przyjęte, jedynie w sytuacji, gdyby powód przedstawił potwierdzenia wpłat za cały okres, którego dotyczy żądanie pozwu w wysokościach odpowiadających dokładnie kwotom żądanym miesięcznie przez stronę pozwaną tytułem całości opłat związanych z lokalem. Wyjaśnieniu tej spornej okoliczności miało służyć zobowiązanie sprecyzowania dochodzonego żądania nałożone na powoda przez sąd, które jednak nie zostało wykonane. Oznacza to, że powództwo o zwrot nienależnego świadczenia należy uznać za nieudowodnione.

W dalszej kolejności należy wskazać, że nawet gdyby powód wykazał fakt spełnienia świadczeń na rzecz strony pozwanej, to brak jest podstaw do uznania, że stanowią one świadczenia nienależne.

Powód podnosił, że strony związane są stawką czynszu najmu określoną w umowie z dnia _____ roku, gdyż wszelkie podwyżki czynszu najmu były dokonywane na podstawie nieważnych uchwał zarządu pozwanej spółki.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. z dnia 15 września 2025 roku (Dz.U. z 2025 r. poz. 1273)) stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. W świetle zaś ust. 2 tego przepisu Czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać: 1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 roku 2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2025 r. poz. 834), zwany dalej „KZN”.

Powód podnosił, że jedynym organem pozwanej spółki właściwym do ustalenia obowiązującej stawki czynszu było i jest zgromadzenie wspólników, zaś żaden inny organ, w tym zarząd, nie posiada kompetencji w tym przedmiocie. Ponadto, ewentualne uchwały innych organów spółki w tym przedmiocie nie mogą być następczo zatwierdzane przez zgromadzenie wspólników.

W tym miejscu należy wskazać, że sąd podziela argumentację strony powodowej, że jedynym organem uprawnionym do dokonywania podwyżek czynszu najmu w pozwanej spółce było zgromadzenie wspólników. Zdaniem sądu, wbrew twierdzeniom strony powodowej doszło do podjęcia takich uchwał przez ten organ. W okresie, w którym jedynym wspólnikiem, a zarazem

jednym członkiem zarządu był [redacted] uchwały te były podejmowane co najmniej w sposób dorozumiany. Z kolei w 2021 roku taka uchwała została podjęta w dniu 10 maja 2021 roku, czyli w tym samym dniu w którym zarząd ustalił wysokość stawki czynszu. W tym miejscu należy podkreślić, że art. 28 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa nie określa sposobu w jaki zgromadzenie wspólników powinno ustalać wysokość stawek czynszu. Zdaniem sądu z treści tego przepisu nie wynika zakaz odwoływania się w tym zakresie do wyliczeń dokonanych przez zarząd spółki. Istotą tego przepisu jest to, aby decyzję o obciążeniu najemców w danej spółce nową stawką czynszu najmu podjęło zgromadzenie wspólników, nie zaś inny organ. Taka sytuacja miała miejsce w przypadku podwyżki, która miała obowiązywać w pozwanej spółce od 1 września 2021 roku. Jak słusznie zwróciła uwagę strona pozwana, uchwała zgromadzenia wspólników z dnia 10 maja 2021 roku została podjęta tego samego dnia co uchwała zarządu i przed skierowaniem informacji o podwyżce opłat do lokatorów. Poza tym, żaden przepis prawa nie nakazywał ujawnienia wobec najemców pisemnej uchwały wspólników w tym przedmiocie.

Odnosząc się do podwyżek czynszu najmu, które miały miejsce we wcześniejszym okresie, sąd również uznał, że były one ważne, gdyż były ustalone przez zgromadzenie wspólników.

Powód powoływał się na treść art. 17 § 1 k.s.h., który stanowi, że jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Zdaniem powoda, w przypadku pozwanej spółki nie doszło do powzięcia uchwał przez zgromadzenie wspólników.

W ocenie sądu, z takim stanowiskiem nie można się zgodzić. Kluczowy dla tej kwestii jest fakt, że w przypadku pozwanej spółki jedynym wspólnikiem, a zarazem członkiem zarządu była ta sama osoba -

[redacted]. Trzeba w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z art. 240 k.s.h.

uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania zgromadzenia wspólników, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Bez wątpienia zatem, _____ mógł podejmować uchwały jako zgromadzenie wspólników bez konieczności jego formalnego zwołania. Należy też wskazać, że kodeks spółek handlowych wprowadza wymóg formy pisemnej w art. 248, stanowiąc, że uchwały zgromadzenia wspólników powinny być wpisane do księgi protokołów. Jednak z art. 248 k.s.h. ani z innego przepisu kodeksu spółek handlowych nie wynika, aby brak wpisu uchwały do księgi protokołów prowadził do jej nieważności. W literaturze uznaje się też, że ze względu na niejednorodny charakter uchwał zgromadzenia wspólników znaczna ich część w ogóle nie może być uznana za czynności prawne w rozumieniu art. 56 i nast. k.c., co wyłącza stosowanie przepisów kodeksu cywilnego dotyczących formy czynności prawnych. Do uchwały w przedmiocie ustalenia stawki czynszu przez jedynego wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nie stosuje się także przepisu art. 173 § 1 k.s.h. wprowadzającego wymóg szczególnej formy czynności prawnej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 kwietnia 2004 roku, sygn. akt IV CK 686/04).

Z powyższych rozważań wynika, że w okresie, w którym jednym wspólnikiem i członkiem zarządu pozwanej spółki był _____ podwyżki czynszu mogły być dokonywane na podstawie uchwał zgromadzenia wspólników, które nie przybrały formy pisemnej, o ile nie budziło wątpliwości, że decyzję w tym przedmiocie podjął organ spółki jakim jest zgromadzenie wspólników. Zdaniem sądu, nie można uznać, że ta sama osoba ustalając wysokość obowiązujących stawek czynszu jako członek zarządu spółki, jednocześnie nie akceptuje tych stawek działając jako zgromadzenie wspólników tej spółki. W ocenie sądu, w przypadku w przypadku jednoczesnego piastowania przez daną osobę funkcji jedynego członka zarządu i jedynego wspólnika spółki decyzje podejmowane przez tą osobę w charakterze członka zarządu stanowią jednoczenie decyzje zgromadzenia

wspólników, o ile dla ich podjęcia ustawa nie przewiduje szczególnej formy. W niniejszej sprawie takiego wymogu co do formy nie było. Należy też wskazać, że każde zawiadomienie o zmianie wysokości opłat skierowane do

było własnoręcznie podpisane przez który był jedynym wspólnikiem pozwanej spółki w tym okresie. Zdaniem sądu takie zawiadomienie stanowiło także dorozumianą uchwałę wspólników w przedmiocie ustalenia stawek czynszu.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że powód w okresie piastowania funkcji prezesa zarządu przez nie kwestionował ważności podwyżek i akceptował je, uiszczając na rzecz strony pozwanej kwoty wynikające z kierowanych do niego zawiadomień. Dopiero wskutek zmian organizacyjnych wewnątrz pozwanego TBS, narastającego konfliktu poprzedniego prezesa spółki z jej nowymi władzami, i kolportowania wśród najemców informacji o formalnie wadliwych kolejnych podwyżkach czynszu część spośród nich zaprzestała uiszczania czynszu w nowej, aktualnej wysokości, twierdząc, że podwyżki te nie zostały dokonane skutecznie, zaś cały czas obowiązuje pierwotna stawka wskazana w umowie najmu, co jest okolicznością znaną sądowi z innych postępowań z udziałem pozwanej spółki.

Niesłuszne było również kwestionowanie przez powoda pobieranych przez pozwanego opłat za korzystanie z piwnicy. Strona pozwana słusznie podnosiła, że zawarta przez strony umowa najmu nie obejmowała piwnicy i nie przewidywała uprawnień dla najemcy lokalu mieszkalnego bezpłatnego korzystania z takiej piwnicy. Niewątpliwie jednak powód otrzymał dostęp do takiego pomieszczenia i z niego korzystał czego podstawą było pismo „Zasiedlenie”. Właścicielem tego pomieszczenia była jednak strona pozwana. W związku z tym należy przyjąć, że podstawą korzystania przez powoda z pomieszczenia gospodarczego było użyczenie. Strona pozwana słusznie wskazała, że miała prawo do zmiany decyzji w przedmiocie oddania powyższego pomieszczenia do korzystania powodowi i wprowadzenia opłaty z tego tytułu. W ocenie sądu skierowanie do powoda zawiadomienia

obejmującego opłatę za korzystanie piwnicy należy wyklądać jako oświadczenie woli pozwanego o rozwiązanie stosunku użyczenia w zakresie piwnicy i złożenie oferty korzystania z tego pomieszczenia na podstawie odpłatnego stosunku umownego. Powód korzystając dalej z piwnicy i uiszczając z tego tytułu opłaty w sposób dorozumiany zaakceptował ofertę strony pozwanej. Do chwili zwolnienia tego pomieszczenia powód jest zatem zobowiązany do uiszczenia opłat za korzystanie z tej piwnicy albo na podstawie nawiązanego w sposób dorozumiany stosunku umownego albo jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Ta sama argumentacja przemawia za uznaniem, że brak jest podstaw do zwrotu opłat związanych z miejscem parkingowym. Nie ulega wątpliwości, że miejsce parkingowe nie było objęte umową najmu, zaś powód z tego miejsca korzystał. Pozwany jako właściciel nieruchomości miał prawo domagania się wynagrodzenia za korzystanie z jego rzeczy. Dodatkowo trzeba mieć na względzie, że żądana przez pozwaną spółkę opłata była niska i korzystna dla powoda biorąc pod uwagę realia rynkowe.

Odnosząc się do żądania zwrotu opłat pobranych tytułem sprzątnia i konserwacji, anteny TV i domofonu oraz energii elektrycznej, należało uznać je także za niezasadne. Powód podnosił, że opłaty te powinny stanowić element czynszu, a nie być pobierane w ramach opłat niezależnych od właściciela lokalu na podstawie art. 9 ust 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. z dnia 10 marca 2023 roku (Dz.U. z 2023 r. poz. 725)), która na mocy art. 33 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa ma zastosowanie w przypadku TBS. Sąd podziela w tym zakresie stanowisko przedstawione przez stronę pozwaną, że nawet omyłkowe wyszczególnienie pozycji opłaty, która powinna znajdować się w czynszu poza tym czynszem nie czyni ją automatycznie świadczeniem nienależnym. Jeżeli pobranie takiej opłaty znajduje podstawę prawną i nie mieści się w limitach czynszu określonych w ustawie o

społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nie możemy danej opłaty uznać za świadczenie nienależne, o ile zasadność jej zmiany nie została skutecznie zakwestionowana na drodze postępowania sądowego. Należy mieć na względzie, że wszystkie z kwestionowanych przez powoda kosztów mieszczą się w kategorii „kosztów eksploatacji i remontów budynków” o których mowa w art. 28 ust. 1 powołanej ustawy. Nie zostały więc pobrane bez podstawy prawnej. Ich wysokość pomimo wadliwego sformułowania zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, była ustalona przez uprawniony do tego organ.

Powód podnosił również, że podwyżki czynszu były dokonywane z naruszeniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, o którym mowa w art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Należy wskazać, że w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu do takiej podwyżki doszło na skutek zawiadomienia z dnia 15 marca 2018 roku oraz z dnia 29 lutego 2020 roku. Naruszenie okresu wypowiedzenia skutkuje tym, że nowa opłata obowiązuje dopiero po upływie 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Nie oznacza to jednak, że sama podwyżka jest niezasadna. W przypadku podwyżki z dnia 15 marca 2018 roku, która miała obowiązywać od 1 maja 2018 roku oznacza to, że przez dwa miesiące pozwany żądał opłat wyższych o 127,90 złotych niż powinien, zaś w przypadku podwyżki z dnia 29 lutego 2020 roku, która miała obowiązywać od 1 marca 2020 roku pozwany niezasadnie żądał czynszu większego o 89,95 złotych przez trzy miesiące. Takie uchybienie spowodowało powstanie niewielkiej nadpłaty po stronie powoda, jednak z uwagi na brak wskazywania w tytułach przelewu konkretnego okresu, którego dotyczą wpłaty, pozwany mógł je zarachować na powstałe później zadłużenie.

Na koniec tej części rozważań należy wskazać, że powód nie podnosił żadnych argumentów wskazujących na niezasadność dokonywanych podwyżek czynszu najmu np. że były one wygórowane, nieuzasadnione wzrostem cen, przekraczające ustawowe limity lub służyły pokryciu kosztów nieprzewidzianych w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Nie kwestionował też nigdy podwyżek w trybie art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu

cywilnego. Trzeba mieć na względzie, że lokal, którego najemcą był powód znajduje się w budynku wielorodzinnym. W związku z tym, kwestie związane z uiszczaniem przez niego opłat rzutują również na sytuację innych najemców. Nieregulowanie wymaganych należności powoduje problemy finansowe pozwanego i zagrożenie możliwości pokrycia wydatków za usługi służące wszystkim mieszkańcom. Nawet jeżeliby doszło do uchybień formalnych przy dokonywaniu podwyżek opłat z tytułu najmu, jak również w sposób nieprawidłowy skonstruowano zawiadomienia w przedmiocie zmiany wysokości opłat, to nie oznacza to, że dokonane przez powoda wpłaty nie służyły pokryciu kosztów za usługi służące wszystkim lokatorom. Jak zostało wyżej wskazane, powód nie przytoczył żadnych okoliczności które świadczyłyby o tym, że pobierane przez pozwaną spółkę opłaty były zawyżone lub służyły wyłącznie interesom pozwanej spółki. Z tych względów, w ocenie sądu zachodzi również przesłanka wyłączająca zwrot ewentualnego nienależnego świadczenia. Zgodnie z art. 411 pkt 2 k.c. nie można żądać zwrotu nienależnego świadczenia jeżeli spełnienie świadczenia czyni zadość zasadom współżycia społecznego. W niniejszej sprawie, zapłata przez powoda opłat związanych z lokalem, których wysokość nie była zawyżona i które miały pokrywać wydatki służące ogółowi mieszkańców czyniło zadość zasadom współżycia społecznego.

Z powyższych względów powództwo o zapłatę podlegało oddaleniu.

Niezasadne było również zgłoszone przez powoda żądanie ustalenia w rozumieniu art. 189 k.p.c. Powód sformułował swoje żądanie w sposób opisowy nawiązując do wypowiedzenia umowy najmu lokalu dokonanego w piśmie z dnia 22 lipca 2022 roku. Istotą tego żądania było jednak ustalenie, że umowa najmu lokalu mieszkalnego nr przy ul. Lazurowej w Warszawie zawarta w dniu roku trwa nadal.

Podstawę prawną powyższego żądania stanowił przepis art. 189 k.p.c. Zgodnie z jego treścią powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

W powództwie z art. 189 k.p.c. konieczne jest wykazanie dwóch przesłanek: istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz istnienia bądź nieistnienia danego stosunku prawnego bądź prawa. Obie przesłanki muszą być spełnione łącznie.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje wówczas, gdy zachodzi uzasadniona obiektywnymi przesłankami niepewność co do istnienia prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych, a sytuacja, w której znajduje się powód wymaga usunięcia powyższej niepewności, gdyż istnieje stan rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów i definitywnie zakończy spór istniejący pomiędzy stronami lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie te interesy nie podlegają ochronie w drodze innego środka. Zatem o braku interesu prawnego w ustaleniu można mówić wówczas, gdy powód nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wówczas, gdy może osiągnąć w pełni ochronę swych praw w sposób prostszy i łatwiejszy np. w procesie o świadczenie albo ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego. (porównaj wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 października 2001 roku, I CKN 425/00, LEX nr 52719; z dnia 8 maja 2000 roku, V CKN 29/00, LEX nr 52427; z dnia 9 lutego 2012 roku, III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101; z dnia 14 marca 2012 roku, II CSK 252/11, OSNC 2012, nr 10, poz. 120; z dnia 19 września 2013 roku, I CSK 727/12, LEX nr 1523363, z dnia 15 lipca 2010 roku, IV CSK 24/10, LEX nr 610139, z dnia 20 lutego 2003 roku, sygn. akt I CKN 58/01, LEX nr 83830, z dnia 18 czerwca 2009 roku, sygn. akt II CSK 33/09, LEX nr 515730).

W ocenie sądu, po stronie powoda istnieje interes prawny w ustaleniu, że pomiędzy stronami nadal istnieje stosunek najmu. Zachodzi bowiem niepewność co do istnienia tego stosunku prawnego, gdyż obie strony prezentują odmienne stanowiska w tym zakresie. Zdaniem strony pozwanej umowa najmu wygasła z mocy prawa z uwagi na brak akceptacji przez powoda nowej stawki czynszu najmu, ewentualnie na skutek wypowiedzenia dokonanego w piśmie z dnia 22 lipca 2022 roku. Powodowi nie przysługuje inny środek prawny, który definitywnie zakończyłby spór w tej kwestii.

Powód nie wykazał jednak, aby wypowiedzenie umowy najmu dokonane w piśmie z dnia 22 lipca 2022 roku było bezskuteczne. Zgodnie z umową zawartą przez strony wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego następujący po miesiącu, w którym doręczył on najemcy wypowiedzenie w przypadkach przewidzianych w innych przepisach, a w szczególności gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Przytoczony zapis umowny jest zgodny z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Z potwierdzeń przelewów złożonych przez powoda wynika, że nie dokonywał on wpłat na rzecz pozwanego w pełnej wysokości. Pozwany przedstawił w formie tabeli wyliczenie zadłużenia powoda. Pismem z dnia 17 czerwca 2022 roku Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wezwało

do zapłaty łącznej kwoty 3 830,82 złotych tytułem skumulowanych zaległości w zapłacie czynszu i opłat niezależnych od właściciela w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy. Pismo zostało doręczone powodowi w dniu 21 czerwca 2022 roku, a zatem termin na zapłatę należności upływał 21 lipca 2022 roku. Powód zaległości nie uiścił, czego nie kwestionował, gdyż twierdził, że opłaty których żąda strona pozwana są nienależne. Kwota wskazana w wezwaniu przekracza trzy pełnej okresy płatności (3x 1 045,60 – kwota opłat wskazana w wypowiedzeniu z dnia 12 maja 2021 roku). Mając powyższe na względzie, pozwany w dniu 22 lipca 2022 roku był uprawniony do wypowiedzenia powodowi umowny najmu. Wypowiedzenie zostało podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentowania pozwanej spółki. Zawiera również wskazanie podstawy umownej i podstawy prawnej dokonanego wypowiedzenia. Nie było więc powodów do uznania go za nieskuteczne.

Sąd nie podzielił jednak argumentacji strony pozwanej, która wskazywała, że do wygaśnięcia stosunku najmu doszło z mocy prawa z uwagi na odmowę przyjęcia przez powoda podwyżki czynszu dokonanej pismem z dnia 12 maja 2022 roku. Zdaniem strony pozwanej powód odrzucił dokonaną podwyżkę regulując czynsz w dotychczasowej wysokości. Należy jednak wskazać, że z art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wynika, że lokator może odmówić przyjęcia podwyżki albo zakwestionować podwyżkę. Skuteczna realizacja powyższych uprawnień wymaga, w pierwszym wypadku, złożenia

właścicielowi pisemnego oświadczenia woli o odmowie przyjęcia podwyżki, albo w drugim wypadku, wniesienia do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna bądź jest zasadna, lecz w innej (niższej) wysokości. W niniejszej sprawie nie wykazano, aby powód złożył stronie pozwanej pisemne oświadczenie o odmowie przyjęcia podwyżki. Powód tą okoliczność kwestionował. Niemniej jednak z uwagi na skuteczność późniejszego wypowiedzenia umowy najmu dokonanego pismem z dnia 22 lipca 2022 roku, należało uznać, że umowa najmu z dnia _____ uległa rozwiązaniu.

Z powyższych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Sąd całością kosztów procesu obciążył powoda, jako stronę przegrywającą proces. Na zasądzoną kwotę składa się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanego będącego radcą prawnym w wysokości 3 600 złotych (§ 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. O odsetkach od zasądzonych kosztów procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c.

sędzia Ewelina Marczuk

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda oraz pełnomocnikowi pozwanego (jeżeli uiścił opłatę zgodnie z wezwaniem) z pouczeniem, że termin na wniesienie apelacji wynosi 3 tygodnie.

sędzia Ewelina Marczuk,

Warszawa, dnia 20 listopada 2025 roku