



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2025 r.

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

Przewodniczący: sędzia Piotr Blus

Protokolant: Natalia Olszewska

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2025 r. w Warszawie
na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych
Możliwości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

przeciwko

o zapłatę

- I. zasądza od [] na rzecz Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kwotę 22 846,92 zł (dwadzieścia dwa tysiące osiemset czterdzieści sześć złotych i 92/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot:
 - a. od kwoty 9 937 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych) poczynszy od dnia 21 lutego 2023 r. do dnia zapłaty;
 - b. od kwoty 12 909,92 zł (dwanaście tysięcy dziewięćset dziewięć złotych i 92/100) poczynszy od dnia 12 czerwca 2024 r. do dnia zapłaty;
- II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;
- III. zasądza od [] na rzecz Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kwotę 3 000 zł (trzy tysiące złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, w tym kwotę 1 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- IV. nakazuje zwrócić na rzecz Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie kwotę 67 zł (sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu nadpłaconej opłaty sądowej od pozwu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 lutego 2023 roku Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. w Warszawie domagała się zasądzenia na swoją rzecz od [redacted] kwoty 9 937 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. Pozwana od dłuższego czasu notorycznie zalegała z płatnościami, wielokrotnie była wzywana do zapłaty i obciążana odsetkami za zwłokę. Mimo, że deklarowała spłatę i uznawała dług, pozwana nie realizowała zobowiązań. W świetle powyższego w dniu 29 marca 2021 r. powódka złożyła oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy w związku z zadłużeniem pozwanej równowartości przekraczającej 9 miesięczny czynsz. Biorąc pod uwagę fakt, iż dług pozwanej wygenerowany do dnia składania poprzedniego pozwu (w sprawie I Nc 3516/21) wydano nakaz zapłaty) obejmował okres od maja 2021 r. a ostatnie dochodzone w nim roszczenie wynosi 8 993 zł, na roszczenie zgłoszone w niniejszym postępowaniu składają się nieuregulowane zobowiązania pozwanej za okres od czerwca 2021 r. do lutego 2023 r. włącznie. (pozew k. 3-4v)

Nakazem zapłaty z dnia 1 sierpnia 2023 r. wydanym w postępowaniu upominawczym (sygn. akt II Nc 1184/23) Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Woli w Warszawie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. (nakaz zapłaty k. 79)

W sprzeczności z nakazem zapłaty z dnia 18 marca 2024 r. pozwana [redacted] zaskarżyła wydany w sprawie nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana podniosła, że umowa najmu lokalu mieszkalnego nie przewidywała, że do lokalu mieszkalnego nr [redacted] przynależy pomieszczenie piwniczne K' ale także nie przewidywała osobnej opłaty za najem pomieszczenia piwnicznego ani też osobnej za najem miejsca parkingowego, tym samym doszło do nieuprawnionego naliczania przez Spółkę należności za pomieszczenie piwniczne oraz za miejsce parkingowe. Dalej pozwana zakwestionowała przedstawione przez powoda wyliczenia, jak również wysokość odszkodowania wykazywanego w notach obciążeniowych, albowiem w ocenie pozwanej powodowa spółka uprawniona była i jednocześnie zobowiązana do naliczania czynszu w wysokości 1 [redacted] zł/m² lokalu mieszkalnego, tj. na poziomie określonym pierwotnie w umowie, gdyż wszystkie kolejne podwyżki czynszu dokonane przez powodową spółkę były nieważne. Zgodnie bowiem z przepisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa stawki czynszu są ustalane przez zgromadzenie wspólników spółki, nie zaś w drodze uchwały zarządu, jak to nieprawidłowo przyjęła powodowa spółka.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 124-127v)

W piśmie procesowym z dnia 12 czerwca 2024 r. powód podtrzymał w całości stanowisko wyrażone w sprawie, a nadto rozszerzył powództwo o kwotę w wysokości 13 712,26 zł w związku z czym wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 23 649,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 9 937 zł od dnia 21 lutego 2023 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 13 712,26 zł od dnia 12 czerwca 2024 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż mając na uwadze fakt, iż od złożenia pozwu w dniu 21 lutego 2023 r. do dnia sporządzenia pisma rozszerzającego powództwo upłynął ponad roczny okres oraz fakt, iż pozwana do dnia sporządzenia niniejszego pisma w dalszym ciągu zajmuje i korzysta z lokalu oraz pomieszczenia gospodarczego w sposób bezumowny z uwagi na fakt, iż umowa łącząca strony uległa rozwiązaniu na mocy wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2021 r. zadłużenie pozwanej cały czas wzrasta, zasadne jest rozszerzenie powództwa o kolejne okresy. *(rozszerzenie powództwa k. 142-157)*

Postanowieniem z dnia 17 lipca 2024 roku tut. sąd postanowił rozpoznać sprawę z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym *(postanowienie k. 203)*.

W odpowiedzi na pismo powoda rozszerzające powództwo z dnia 16 września 2024 r. pozwana wniosła o jego oddalenie w całości oraz zasądzenie od powodowej spółki na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana podtrzymała wszystkie twierdzenia zarzuty i wnioski zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty wraz z treścią uzasadnienia i wszystkimi przywołanymi tam dowodami. *(odpowiedź na rozszerzenie powództwa k. 213-215v)*

W odpowiedzi na zobowiązanie Sądu z dnia 16 października 2024 r. co do sprecyzowania pozwu powód pismem z dnia 28 października 2024 r. wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty w łącznej wysokości 23 649,26 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty:

- a) 9 937 zł od dnia 21 lutego 2023 r. do dnia zapłaty z tytułu zaległego czynszu za miesiąc czerwiec 2021 r., odszkodowanie za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) za miesiąc czerwiec 2021 r., odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) za okres od lipca 2021 r. do stycznia 2023 r.;
- b) 13 712,26 zł od dnia 12 czerwca 2024 r. do dnia zapłaty, z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz z pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) za okres od lutego 2023 r. do maja 2024 r. *(pismo procesowe powoda z 28.10.2024 r. k. 226-234)*

Sąd Rejonowy 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 – Roberta Witkowskiego 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 i 4 do umowy. Wysokość czynszu została pierwotnie ustalona w stawce ... zł/m.kw. 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 prawo 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 zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (§ 7 ust. 4 c). Wynajmujący był uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą lub uzyskania przez najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Po rozwiązaniu umowy najemca był zobowiązany płacić wynajmującemu miesięczne odszkodowanie w wysokości 200% miesięcznego czynszu, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana (§ 7 ust. 5). W sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały postanowienia kodeksu cywilnego oraz przepisy prawa regulujące funkcjonowanie towarzystw budownictwa społecznego (§ 10 ust. 1).

dowód: umowa najmu k. 74 – 77, a nadto okoliczności bezsporne

Do lokalu przynależy także pomieszczenie gospodarcze – piwnica o powierzchni 2,44 m². Pozwana korzystała i nadal korzysta z tego pomieszczenia.

dowód: potwierdzenie spełnienia wymagań samodzielności lokal k. 78, przesłuchanie pozwanej – k. 311

Od 1 marca 2020 r. czynsz najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynosił 1 074,41 zł miesięcznie, zaś zaliczka na zużycie tzw. mediów – 402,24 zł. Stawka czynszu za m.kw. wynosiła wówczas 21,24 zł/m². Opłaty te zostały ustalone na podstawie uprzedniej uchwały zarządu powodowej spółki z lutego 2020 r. Uchwała została podjęta i podpisana przez zarząd w osobie Roberta Witkowskiego. W tym czasie jedynym współnikiem powodowej spółki i prezesem jej zarządu był Robert Witkowski.

Dowód: okoliczności niesporne, a nadto wiadomość mailowa – k. 72

Pozwana wówczas akceptowała te stawki. W dniu 29 października 2020 r. pozwana zwróciła się mailowo z prośbą o prześięgowanie należności z tytułu uiszczonej kaucji na

poczet zadłużenia czynszowego, wskazała, że zaległości powstały z powodu trudnej sytuacji wywołanej pandemią koronawirusa. Zadeklarowała miesięczne wpłaty w wysokości 2 000 zł. W treści kolejnej wiadomości mailowej z dn. 12 stycznia 2021 r. skierowanej do Anny Tyski, ówczesnej prezes zarządu powodowej spółki, pozwana ponowiła deklarację wpłat w kwocie 2 000 zł miesięcznie

Dowód: korespondencja mailowa – k. 71 – 72

W dniu 29 marca 2021 r. powódka złożyła oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w związku z narastającym zadłużeniem pozwanej w kwocie 13 257,30 zł, o równowartości przekraczającej dziewięciomiesięczny czynsz, i nie realizowania przez pozwaną ustalonych z powódką ratalnych spłat, wyznaczając pozwanej dodatkowy ostateczny termin 30 dni na spłacenie długu, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismo to zostało nadane w dn. 29 marca 2021 r.

dowód: oświadczenie z dnia 29 marca 2021 r. o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu k. 69-70.

W dniu 10 maja 2021 r. 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 obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego 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 r. i obowiązywać zaczęła od dnia 1 września 2021 r. Informacja o nowych stawkach od dnia 1 września 2021 roku była wywieszona na tablicach w Budynkach TBS.

Dowód: uchwała zarządu z dnia 10 maja 2021 r. k.132

W protokole nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników pod firmą: TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 10 maja 2021 r. 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 Piotr Tyska - członek zarządu TP City Development

spółki z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako przedstawiciel jedyne go wspólnika spółki posiadającego 11 250 udziałów (uchwała nr 1 NZW z dnia 10 maja 2021 r.). Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników zatwierdziło podwyższenie wysokości czynszów najmu wynikające z uchwały zarządu spółki z dnia 10 maja 2021 r. (uchwała nr 2 z dnia 10 maja 2021 r.) oraz zatwierdziło regulamin mieszkańców TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z dnia 10 maja 2021 r. (uchwała nr 3 z dnia 10 maja 2021 r.).

Dowód: uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 10 maja 2021 r. k. 133 - 134, lista obecności k.134v

Oświadczeniem z dnia 21 maja 2021 r. w związku z brakiem uregulowania w/w zadłużenia, TBS wypowiedziało pozwanej I umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartą w dniu roku ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2021 roku. Poinformowano także, że w razie dalszego, bezumownego użytkowania lokalu, od dnia 1 lipca 2021 roku pozwana będzie obciążona z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości odpowiadającej 200% stawki czynszu, a do właściwego sądu zostanie skierowany pozew o zapłatę. Oświadczenie to zostało doręczone pozwanej w dn. 26 maja 2021 r.

dowód: wypowiedzenie umowy wraz z dowodem nadania i odbioru k. 65-68

Od 1 lipca 2021 roku do 31 marca 2022 roku TBS obciążyło pozwaną odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu, którego wysokość:

- w miesiącu lipcu 2021 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 18/N/2021 z dnia 7 lipca 2021 roku – kwotę 2 148,82 zł miesięcznie,
- w miesiącu sierpniu 2021 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 20/N/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 roku – łącznie kwotę 3 049,51 zł, z czego kwota 1 471,64 zł odnosiła się do czynszu za sierpień 2021 r., natomiast kwota 1 577,87 zł odnosiła się do czynszu za wrzesień 2021 r.,
- w miesiącu październiku 2021 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 24/N/2021 z dnia 20 października 2021 roku – łącznie kwotę 3 154,74 zł, z czego kwota 1 577,87 zł odnosiła się do czynszu za październik 2021 r., natomiast kwota 1 577,87 zł odnosiła się do czynszu za listopad 2021 r.,
- w miesiącu grudniu 2021 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 31/N/2021 z dnia 20 grudnia 2021 roku – łącznie kwotę 1 577,87 zł miesięcznie,
- w miesiącu styczniu 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 38/N/2022 z dnia 25 stycznia 2022 roku – łącznie kwotę 1 552,88 zł miesięcznie,
- w miesiącu lutym 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 49/N/2022 z dnia 7 marca 2022 roku – łącznie kwotę 1 941,64 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 146,12 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 746,72 zł),
- w miesiącu marcu 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 61/N/2022 z dnia 31 marca 2022 roku – łącznie kwotę 1 941,64 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 146,12 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 746,72 zł),

dowody: noty obciążeniowe k. 46-60

W dniu 31 marca 2022 roku TBS dokonało rozliczenia naliczonych
√ 2021 roku zaliczek na media. Rozliczenie wykazało nadpłatę w wysokości 172,67 zł za zużycie wody oraz niedopłatę w wysokości 327,62 zł za zużycie gazu.

dowód: rozliczenie zaliczek z 2021 r. k. 45.

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

- w miesiącu kwietniu 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 73/N/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 roku – łącznie kwotę 2 000,25 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 204,73 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 746,72 zł),
- w miesiącu maju 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 93/N/2022 z dnia 6 czerwca 2022 roku – łącznie kwotę 1 597,30 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 204,73 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 343,77 zł),
- w miesiącu czerwcu 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 113/N/2022 z dnia 1 lipca 2022 roku – łącznie kwotę 1 597,30 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 204,73 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 343,77 zł),
- w miesiącu lipcu 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 133/N/2022 z dnia 30 lipca 2022 roku – łącznie kwotę 1 597,30 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 204,73 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 343,77 zł),
- w miesiącu sierpniu 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 153/N/2022 z dnia 30 sierpnia 2022 roku – łącznie kwotę 1 597,30 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 204,73 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 343,77 zł),
- w miesiącu wrześniu 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 180/N/2022 z dnia 28 września 2022 roku – łącznie kwotę 1 597,30 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 204,73 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 343,77 zł),
- w miesiącu październiku 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 208/N/2022 z dnia 6 czerwca 2022 roku – łącznie kwotę 1 938,89 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 305,93 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 584,16 zł).
Powód wezwał jednocześnie pozwaną do zapłaty zaległości wg stanu na dzień 30 września 2022 r. w kwocie 14 865,42 zł w terminie do 10 listopada 2022 r.
- w miesiącu listopadzie 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 236/N/2022 z dnia 30 listopada 2022 roku – łącznie kwotę 1 938,89 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 305,93 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 584,16 zł),
- w miesiącu grudniu 2022 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 265/N/2022 z dnia 30 grudnia 2022 roku – łącznie kwotę 1 938,89 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 305,93 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 584,16 zł),
- w miesiącu styczniu 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 1/N/2023 z dnia 31 stycznia 2023 roku – łącznie kwotę 1 938,89 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 305,93 zł,

opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 584,16 zł). Powód wezwał jednocześnie pozwaną natychmiastowej do zapłaty zaległości wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. w kwocie 18 092,43 zł;

- w miesiącu lutym 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 31/N/2023 z dnia 28 lutego 2023 roku – łącznie kwotę 1 938,89 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 305,93 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 584,16 zł);

- w miesiącu marcu 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 61/N/2023 z dnia 31 marca 2023 roku – łącznie kwotę 1 799,93 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 305,93 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

- w miesiącu kwietniu 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 91/N/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 roku – łącznie kwotę 1 766,05 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 272,05 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

- w miesiącu maju 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 120/N/2023 z dnia 30 maja 2023 roku – łącznie kwotę 1 766,05 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 272,05 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

- w miesiącu czerwcu 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 149/N/2023 z dnia 30 czerwca 2023 roku – łącznie kwotę 1 766,05 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 272,05 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

- w miesiącu lipcu 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 178/N/2023 z dnia 30 maja 2023 roku – łącznie kwotę 1 766,05 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 272,05 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

- w miesiącu sierpniu 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 207/N/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 roku – łącznie kwotę 1 766,05 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 272,05 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

- w miesiącu wrześniu 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 236/N/2023 z dnia 30 września 2023 roku – łącznie kwotę 1 766,05 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 272,05 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

- w miesiącu październiku 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 267/N/2023 z dnia 31 października 2023 roku – łącznie kwotę 1 908 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 414 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

- w miesiącu listopadzie 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 296/N/2023 z dnia 30 listopada 2023 roku – łącznie kwotę 1 908 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 414 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

- w miesiącu grudniu 2023 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 325/N/2023 z dnia 29 grudnia 2023 roku – łącznie kwotę 1 908 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 414 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

- w miesiącu styczniu 2024 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 1/N/2024 z dnia 31 stycznia 2024 roku – łącznie kwotę 1 908 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 414 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);
- w miesiącu lutym 2024 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 30/N/2024 z dnia 29 lutego 2024 roku – łącznie kwotę 1 908 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 414 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);
- w miesiącu marcu 2024 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 59/N/2024 z dnia 31 marca 2024 roku – łącznie kwotę 1 908 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 414 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);
- w miesiącu kwietniu 2024 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 88/N/2024 z dnia 26 kwietnia 2024 roku – łącznie kwotę 2 015,14 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 521,14 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);
- w miesiącu maju 2024 roku wynosiła - zgodnie z notą obciążeniową nr 117/N/2024 z dnia 31 maja 2024 roku – łącznie kwotę 2 015,14 zł miesięcznie (z czego czynsz 1 521,14 zł, opłata za pomieszczenie gospodarcze 48,80 zł i opłata za media 445,20 zł);

dowody: noty obciążeniowe k. 15-42, 160-192

W okresie od czerwca 2021 r. do listopada 2022 r. z tytułem opłat za lokal dokonała następujących wpłat:

- 2 000 zł w dniu 14 czerwca 2021 r., tytułem czynszu;
- 4 000 zł w dniu 29 czerwca 2021 r., tytułem czynszu;
- 1 106,90 zł w dniu 19 sierpnia 2021 r., tytułem czynszu za sierpień 2021 r.;
- 1 106,90 zł w dniu 23 września 2021 r., tytułem czynszu za wrzesień 2021 r.;
- 1 106,90 zł w dniu 15 listopada 2021 r., tytułem czynszu za październik 2021 r.;
- 1 106,90 zł w dniu 1 grudnia 2021 r., tytułem czynszu za listopad 2021 r.;
- 1 106,90 zł w dniu 21 grudnia 2021 r., tytułem czynszu za listopad 2021 r.;
- 1 081,90 zł w dniu 8 lutego 2022 r., tytułem czynszu za styczeń 2022 r.;
- 1 081,90 zł w dniu 15 marca 2022 r., tytułem czynszu za marzec 2022 r.;
- 581,61 zł w dniu 27 kwietnia 2022 r., tytułem czynszu za kwiecień 2022 r.;
- 1 054,44 zł w dniu 30 maja 2022 r. tytułem czynszu za maj 2022 r.;
- 1 054,44 zł w dniu 18 lipca 2022 r. tytułem czynszu za czerwiec 2022 r.;
- 1 054,44 zł w dniu 18 lipca 2022 r. tytułem czynszu za lipiec 2022 r.;
- 1 054,44 zł w dniu 17 sierpnia 2022 r. tytułem czynszu za sierpień 2022 r.;
- 1 054,44 zł w dniu 28 września 2022 r. tytułem czynszu za wrzesień 2022 r.;
- 894,17 zł w dniu 31 października 2022 r. tytułem czynszu za październik 2022 r.

- 400,66 zł w dniu 31 października 2022 r. tytułem opłaty za gaz za październik 2022;
- 400,66 zł w dniu 30 listopada 2022 r. tytułem opłaty za gaz za listopad 2022;
- 894,17 zł w dniu 30 listopada 2022 r. tytułem czynszu za listopad 2022 r.;

dowód: wykaz wpłat pozwanej k. 9-14

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, w okresie od 1 października 2022 roku do 31 marca 2023 roku wynosił dla m. st. Warszawy – 8 556,65 zł.

dowód: obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 14.09.2022. k. 198

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, w okresie od 1 kwietnia 2023 roku do 30 września 2023 roku wynosił dla m. st. Warszawy – 8 335,17 zł

dowód: obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.03.2023 r. k. 199

Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, w okresie od 1 października 2023 roku do 31 marca 2024 roku wynosił dla m. st. Warszawy – 9 263,77 zł.

dowód: obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 2.10.2023 r. k. 200

Ocena materiału dowodowego

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego w postaci powołanych wyżej dokumentów urzędowych i prywatnych, a także zeznań strony pozwanej. Wiarygodność zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budziła wątpliwości sądu, w tym nie było powodu, aby kwestionować pod tym względem zeznania powódki. Należy jedynie zastrzec, że nie wszystkie treści podawane przez pozwaną w trakcie zeznań, dotyczące w dużej mierze opisanie relacji pomiędzy stronami w szerszym kontekście, miały istotne znaczenia dla ustalenia istotnych faktów w sprawie.

Wniosek o przesłuchanie świadków i na okoliczność ustalenia daty udostępnienia mieszkańcom uchwały z dn. 10 maja 2021 r. (k. 312) był całkowicie bezprzedmiotowy, gdyż w niniejszym postępowaniu ustalenie tego faktu nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia. Niezależnie bowiem od okoliczności związanych z promulgacją tej uchwały, wysokość wynikającego z niej czynszu nie miała już decydującego znaczenia dla wielkości zaległości czynszowych pod kątem wypowiedzenia umowy najmu. To oświadczenie o wypowiedzeniu także pochodziło z maja 2021 r., a jego podstawą były nawarstwiające się zaległości czynszowe powstałe przed majem 2021 r. Dlatego wniosek ten podlegał pominięciu w całości o czym orzeczono postanowieniem wydanym na rozprawie w dn. 9 kwietnia 2025 r. (k. 312).

Pominięciu podlegał także wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu oszacowania wysokości stawek czynszu, na podstawie art. 235(2) § 1 pkt 2 k.p.c., jako całkowicie zbędne dla rozstrzygnięcia, gdyż czynsz najmu w lokalach

należących do TBS ma charakter regulowany i nie może być swobodnie ustalany przez wynajmującego, to samo dotyczy odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego (zob. uwagi poniżej).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne niemal w całości.

Powódka wywodziła swoje roszczenie w przeważającej części z faktu bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu mieszkalnego należącego do powodowej spółki, który pozwana wcześniej zajmowała na podstawie umowy najmu zawartej z powodową spółką. Pozwana z kolei kwestionowała roszczenie, wskazując, że nie było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu łączącej strony, a w konsekwencji do naliczania odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Brak podstaw do wypowiedzenia umowy miał być związany z brakiem zaległości czynszowych, gdyż kolejne podwyżki czynszu dokonywane w toku trwania stosunku najmu miały być, zdaniem strony pozwanej, nieważne ze względu na sprzeczność z przepisami ustawy.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995 r. stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM (tj. społecznych inicjatyw mieszkaniowych) 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.

Strona pozwana podnosiła, iż w przypadku powodowej spółki organem wyłącznie właściwym do ustalenia obowiązującej stawki czynszu było i jest zgromadzenie wspólników, zaś żaden inny organ spółki (w tym zarząd) nie posiada kompetencji do określenia stawek czynszu obowiązujących najemców lokali mieszkalnych.

W tym miejscu wskazać należy, iż sąd częściowo podzielał argumentację powódki w zakresie kolejnych oświadczeń pochodzących od strony pozwanej dotyczących innego ukształtowania stawki czynszu. Zgodnie bowiem z treścią powołanego przepisu uprawnienie do ustalania wysokości stawek czynszu służy zgromadzeniu wspólników, a nie zarządowi spółki.

Prawdą jest, że nie mógł zmian stawek czynszu jednostronnie wprowadzać prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W przypadku pozwanej spółki organem wyłącznie właściwym do ustalania obowiązującej stawki czynszu było zgromadzenie wspólników. W przypadku przedmiotowej sprawy była to jednak ta sama osoba. W okresie od dnia zawarcia z powódką umowy najmu do marca 2020 r. ta sama osoba fizyczna, tj. Robert Witkowski łączyła dwie funkcje: kontrolującego spółkę wspólnika oraz prezesa jednoosobowego zarządu spółki. Do 6 maja 2021 r. jedynym członkiem zarządu spółki także był jedyny wspólnik – Anna Tyska.

W tych okolicznościach można postawić pytanie, czy uchwał zarządu powodowej spółki dotyczących kolejnych podwyżek czynszu, rzekomo nieważnych z powodu naruszenia art. 28 ust. 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nie należałoby traktować także jako uchwał zgromadzenia wspólników, jako, że uchwały zarządu były podejmowane przez osobę będącą jednocześnie jedynym wspólnikiem spółki. Prawo handlowe dopuszcza bowiem podejmowanie uchwał zgromadzenia wspólników w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, bez jego formalnego zwoływania, o ile cały kapitał zakładowy spółki jest reprezentowany (art. 240 k.s.h.). Na możliwość i potrzebę dokonania interpretacji spornych uchwał w tym kierunku wskazywała powodowa spółka w piśmie procesowym z dn. 12 czerwca 2024 r. (k. 154). Do uchwały takiej nie stosuje się także przepisu art. 173 § 1 k.s.h. wprowadzającego wymóg szczególnej formy czynności prawnej (wyrok SN z dn. 13 kwietnia 2004 r., IV CK 686/04).

Nawet jednak jeśli przyjąć, że stawka czynszu była modyfikowana w drodze czynności prawnej, której ważność może budzić wątpliwości w świetle ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995 r., to jednak niewątpliwie podwyższona stawka czynszu była w pewnym okresie wyraźnie akceptowana przez pozwaną.

Wynika to jednoznacznie z treści korespondencji mailowej pomiędzy stronami, gdzie pozwana jednoznacznie dawała wyraz akceptacji nowych stawek czynszu najmu i zwracała się z prośbą o umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach, deklarując podwyższone wpłaty w kwocie 2 000 zł miesięcznie. Także i wysokość wpłat na poczet czynszu dokonywanych w czerwcu 2021 r. potwierdza, że pozwana знаła wówczas i akceptowała nowe, wyższe stawki czynszu ustalone dla lokal mieszkalnych należących do zasobu powodowego TBS. Istniejące wówczas takie stanowisko pozwana potwierdziła również w trakcie składania zeznań na rozprawie (*protokół, k. 310v*). Dopiero wskutek zmian organizacyjnych wewnątrz powodowego 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. Także w tym postępowaniu strona pozwana dała wyraz takiej postawie, wskazując, że zdecydowała się nie płacić czynszu w podwyższonej wysokości, po zasięgnięciu opinii prawników, gdyż dowiedziała się że kwot zapłaconych w ten sposób nie da się odzyskać. Pozwana przyznała jednak, że była świadoma możliwych konsekwencji nieopłacania czynszu (*protokół, k. 311*).

Trafnie przy tym strona powodowa wskazywała, że w tym wypadku ocena prawna i kwestionowanie kolejnych podwyżek czynszu nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż dla oceny istnienia zadłużenia po stronie pozwanej przed dniem złożenia jej oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu rozstrzygające kluczowe znaczenie ma wyłącznie podwyżka czynszu dokonana w marcu 2020 r., wprowadzona załącznikiem nr 3 do umowy z dn. 29 lutego 2020 r.

W toku niniejszego postępowania strona powodowa nie złożyła do akt sprawy powyższego dokumentu, jednakże z drugiej strony pozwana nie zaprzeczyła, aby taki

załącznik do umowy najmu został istniał i został między stronami zawarty. Ponadto wysokość czynszu wynikająca z tego załącznika jest znana (wiadomość mailowa – k. 72), była stronom wiadoma i nie była między nimi wówczas sporny.

W konsekwencji powyższych rozważań należało uznać, że oświadczenie o wypowiedzenie umowy najmu stronie pozwanej, złożone po uprzednim wezwaniu pozwanej do uregulowania zaległości i udzieleniu jej dodatkowego miesięcznego terminu, spełniało wymogi określone w treści art. 11 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dn. 21 czerwca 2021 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Zgodnie bowiem z art. 33 ustawy o społecznych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 roku 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). Niewątpliwie bowiem w dacie składania oświadczenia o wypowiedzeniu, jak i wcześniej, w dacie złożenia oświadczenia o takim zamiarze zadłużenie pozwanej w sposób istotny przekraczało ustawowy próg upoważniający wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu.

W konsekwencji, począwszy od dnia 1 lipca 2021 r. pozwana, zajmując lokal bez tytułu prawnego, obowiązana była uiszczać na rzecz powódki odszkodowanie z tego tytułu. Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy z 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2014 roku, poz. 150 z późniejszymi zmianami) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Według zaś art. 18 ust. 2 ustawy odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

W tym wypadku ustalenie wysokości odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania lokalu nie wymagało wiadomości specjalnych, bowiem powodowa spółka nie naliczała pozwanej czynszu w wysokości odpowiadającej stawkom rynkowym, jako, że przedmiotowy lokal mieszkalny należał do zasobów mieszkaniowych TBS i nie mógł być oferowany do wynajęcia na zasadach czysto rynkowych. Czynsz najmu w TBS ma charakter czynszu regulowanego, a jego maksymalna wysokość wynika wprost z przepisów prawa.

Stosownie do treści art. 28 ust. 1 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.

Według zaś treści art. 28 ust. 2 ustawy czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać:

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

2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

W orzecznictwie nie budzi przy tym wątpliwości, że ograniczenie maksymalnej wysokości czynszu najmu lokalu w TBS nie wynika z treści art. 28 ust. 1 ww. ustawy, lecz z art. 28 ust. 2 (zob. wyrok SO w Krakowie z dn. 16 grudnia 2024 r., II Ca 1093/24, a także wyrok SO w Krakowie z dn. 18 marca 2025 r., II Ca 1430/24). W uzasadnieniu pierwszego z powołanych orzeczeń Sąd Okręgowy trafnie zauważył: *Gdyby bowiem rzeczywistą wolą ustawodawcy było wprowadzenie górnej (maksymalnej) granicy czynszu poprzez odwołanie się do kryteriów wskazanych w art. 28 ust. 1 u.s.f.r.m., to trudno dopatrzyć się racjonalnych powodów, dla których intencja ta nie znalazła wyraźnego odzwierciedlenia w tekście tegoż przepisu, tak, jak zostało uczynione w „sąsiedniej” jednostce redakcyjnej (art. 28 ust. 2 u.s.f.r.m.). Analogicznie, nie do pogodzenia z dyrektywami wykładni literalnej, systemowej i celowościowej pozostają twierdzenia, jakoby czynsz najmu lokalu należącego do zasobów SIM musiał każdorazowo ściśle odpowiadać kosztom wymienionym w art. 28 ust. 1 u.s.f.r.m. W takim przypadku bowiem trudno byłoby dopatrzyć się sensu wprowadzania regulacji ujętej w art. 28 ust. 2 u.s.f.r.m. (...) tego rodzaju ścieżka wykładni art. 28 ust. 1 u.s.f.r.m. prowadziłaby w praktyce do zupełnie dysfunkcyjnych wniosków, znacząco utrudniając gospodarowanie nieruchomością oraz wprowadzając nieprzewidywalność i niestabilność wymiaru czynszów, co niewątpliwie rodziłoby uciążliwości zarówno dla TBS, jak i dla samych najemców. Prawidłowa interpretacja art. 28 u.s.f.r.m. prowadzi do konkluzji, iż przepis ten w istocie wyznacza przedział wartości, w którym winny mieścić się stawki czynszu - w ust. 1 określone zostały elementy składające się na minimalną wysokość czynszu, zaś w ust. 2 - jego maksymalny pułap (por. E. Bończak-Kucharczyk Ewa, Społeczne formy rozwoju mieszkalnictwa. Komentarz, WKP 2023, teza 2.-5. do art. 28, LEX/el.). W tym stanie rzeczy nie sposób podzielić zapatrywania, jakoby wypowiedzenie (podwyższenie) było możliwe jedynie do wysokości wyznaczanej przez elementy ujęte w art. 28 ust. 1 u.s.f.r.m., gdyż przepis ten bynajmniej nie określa górnej granicy wymiaru czynszu (ta bowiem jest regulowana w art. 28 ust. 2 u.s.f.r.m.), lecz jego minimalną wysokość, zapewniającą pokrycie przynajmniej wymienionych w nim kosztów.*

Z tych względów należało uznać, że wysokość odszkodowania naliczanego przez stronę powodową za bezumowne korzystanie z lokalu nie budziła wątpliwości, bowiem nie przekraczała maksymalnego poziomu, wynikającego z zastosowania w sprawie stawki 4% wartości odtworzeniowej lokalu, ustalonej corocznie w obwieszczeniu Wojewody

Mazowieckiego. I tak przykładowo stawka tego odszkodowania za styczeń 2023 r. (k. 15) wynikała z przeliczenia powierzchni lokalu mieszkalnego (45,79 m.kw.) x 28,52 zł/m.kw., zaś wskazana stawka za metr kwadratowy wynikała z zastosowania obowiązującej w tym roku stawki wartości odtworzeniowej lokalu (ustalonej za okres do końca marca 2023 r. na poziomie 8 555,65 zł – k. 198), kwota ta pomnożone przez 4 % i podzielona przez dwanaście miesięcy daje właśnie stawkę 28,52 zł/m.kw.

Strona powodowa dochodziła roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i pomieszczenia piwnicznego za okres od 1 lipca 2021 r. do maja 2024 r. Sąd orzekający nie miał wątpliwości, że pozwana w tym okresie powinna również uiszczać należności za pomieszczenie piwniczne, gdyż z niego korzystała w tym okresie bez tytułu prawnego. Naliczana stawka z tego tytułu, nieprzekraczająca w tym okresie 50 zł/miesiąc, z pewnością mieściła się w dolnym poziomie stawek rynkowych lub poniżej tych stawek.

Porównanie wpłat dokonanych przez stronę pozwaną w tym okresie w zestawieniu z wysokością należności obciążających pozwaną zostało przedstawione w poniższej tabeli (przy czym należności opisane poniżej, do stycznia 2022 r. obejmowały zarówno.

Poniżej uwzględniona została także należność za czynsz najmu za ostatni okres trwania umowy najmu, tj. za czerwiec 2021 r., w obowiązującej wówczas stawce czynszu (1 471,64 zł), którą to kwotą pozwana powinna zapłacić na rzecz powódki na innej podstawie prawnej, jako należność z tytułu ustalonego czynszu (art. 659 § 1 k.c.). Nie uwzględniono poniżej wpłat pozwanej w kwocie 6 000 zł dokonanych w czerwcu 2021 r. na poczet należności czynszowych, bowiem w treści wpłat pozwana nie oznaczyła za jaki okres ich dokonuje, wpłaty te podlegały więc zaliczeniu na poczet wcześniej wymagalnych należności, nie dochodzonych w tym postępowaniu. Trzeba także dodać, że wysokość wpłat poniżej odnotowanych, za okres po listopadzie 2022 r. wynikała z twierdzeń samej strony pozwanej, ujętych w piśmie procesowym i dalszej tabeli (k. 159).

Okres	Należność za lokal i piwnicę	Należność za media	Wpłaty pozwanej
Czerwiec 2021 r.	1471,64		
Lipiec 21 r.	1471,64		0
Sierpień 2021 r.	1471,64		1106,9
Wrzesień 21 r.	1577,87		1106,9
Październik 21 r.	1577,87		0
Listopad 2021 r.	1577,87		1106,9

Grudzień 2021 r.	1577,87		2213,8
Styczeń 2022 r.	1552,88		1081,9
Luty 2022 r.	1194,92	746,72	1081,9
Marzec 2022 r.	1194,92	746,72	1081,9
Kwiecień 2022 r.	1253,53	746,72	581,61
Maj 2022 r.	1253,53	343,77	1054,44
Czerwiec 2022 r.	1253,53	343,77	0
Lipiec 2022 r.	1253,53	343,77	2108,88
Sierpień 2022 r.	1253,53	343,77	1054,44
Wrzesień 2022 r.	1253,53	343,77	1054,44
Październik 2022 r.	1354,73	584,16	1294,83
Listopad 2022 r.	1354,73	584,16	1294,83
Grudzień 2022 r.	1354,73	584,16	1294,83
Styczeń 2023 r.	1354,73	584,16	1294,83
Suma	27609,22	6295,65	19813,33
Luty 2023 r.	1354,73	584,16	1294,83
Marzec 2023 r.	1354,73	445,2	1294,83
Kwiecień 2023 r.	1320,85	445,2	1155,87
Maj 2023 r.	1320,85	445,2	1155,87
Czerwiec 2023 r.	1320,85	445,2	1155,87
Lipiec 2023 r.	1320,85	445,2	1155,87
Sierpień 2023 r.	1320,85	445,2	1155,87
Wrzesień 2023 r.	1320,85	445,2	1155,87
Październik 2023 r.	1462,8	445,2	1155,87

Listopad 2023 r.	1462,8	445,2	1155,87
Grudzień 2023 r.	1462,8	445,2	1155,87
Styczeń 2024 r.	1462,8	445,2	1155,87
Luty 2024 r.	1462,8	445,2	1155,87
Marzec 2024 r.	1462,8	445,2	0
Kwiecień 2024 r.	1569,94	445,2	1155,87
Maj 2024 r.	1569,94	445,2	1155,87
Suma za okres 02.2023 – 05.2024	22551,24	7262,16	17615,97
Suma za całość	50160,46	13557,81	37429,3

Porównanie łącznej kwoty należności za okres objęty pozwem (50 160,46 zł + 13 557,81 zł, tj. razem: 63 718,27 zł) z kwotą wpłat (37 429,30 zł) prowadzi do wniosku, że pozwana winna na rzecz strony powodowej zapłacić jeszcze brakującą kwotę 26 288,97 zł.

Tu jednak należało jeszcze uwzględnić rozliczenia wynikające ze zużycia tzw. mediów (zimnej i ciepłej wody, a także energii cieplnej) za kolejne lata 2021, 2022, 2023 r., gdyż po rozliczeniu faktycznego zużycia okazywało się, że zużycie to jest nieco niższe niż wcześniej ustalona kwota zaliczek na media. I tak w 2021 r. rozliczenie to wykazało nadpłatę w wysokości (500,29 zł – k. 45), z kolei w latach następnych nadpłata ta wynosiła 1 183,64 zł (2022 r. – k. 194) i 1 758,12 zł (2023 r. – k. 193). Łącznie zatem kwota wynikająca z porównania nominalnych należności i wpłat wymagała pomniejszeniu łącznie o kwotę 3 442,05 zł.

O kwoty te należało pomniejszyć sumę podlegającą zasądzeniu, bowiem z dokumentów przedstawionych przez stronę powodową wynikało wprost, że media o tej wartości nie zostały zużyte, toteż strona powodowa nie mogła domagać się zapłaty kwot przewyższających w tym zakresie przedstawione przez siebie rozliczenie. Z tego względu wyliczenie wysokości roszczenia w piśmie stanowiącym rozszerzenie pozwu (k. 142 – 144) nie było w pełni prawidłowe, a pozwana za okres objęty pozwem obowiązana jest do zapłaty na rzecz powodowego TBS kwoty 26 288,97 zł pomniejszonej o kwotę 3 442,05 zł

W konsekwencji ostatecznie należało zasądzić na rzecz strony powodowej od pozwanej kwotę 22 846,92 zł, o czym orzeczono jak w punkcie I wyroku. O należnych odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu, tj. w zakresie kwoty 9 937 zł poczynawszy od dnia 21 lutego 2023 r. (tj. od dnia wniesienia powództwa w tej części), a w zakresie kwoty objętej rozszerzeniem powództwa od dnia 12 czerwca 2024 r. (zgodnie z żądaniem z pisma z k. 142, jako od daty wniesienia tego pisma).

W tych datach wszystkie należności objęte pozwem były już wymagalne, jako należności terminowe (płatne najpóźniej z upływem miesiąca kalendarzowego, za który są należne), a więc żądanie zasądzenia odsetek znajdowało swoje uzasadnienie w treści art. 481 § 1 k.c.

W pozostałym zakresie żądanie pozwu podlegało oddaleniu jako niezasadne, o czym orzeczono w pkt. II rozstrzygnięcia.

W pkt. III sąd orzekł o kosztach postępowania, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.), przyjmując, że powódka uległa jedynie co do niewielkiej części swojego żądania (o kwotę 802,34 zł, co stanowiło mniej niż 5 % żądania), co na podstawie art. 100 k.p.c. uzasadniało obciążenie obowiązkiem zwrotu w całości pozwanej. Na koszty te złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 1 200 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1 800 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 4 Rozporządzenia MS z dn. 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w zw. z art. 99 k.p.c. Ze względu na niedołączenie dowodu uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa wynikającej stąd należności nie zasądzone na rzecz strony powodowej.

Wysokość opłaty sądowej od pozwu należało ustalić w kwocie 1 200 zł, bowiem ostatecznie sprawa została rozpoznana z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym, toteż biorąc pod uwagę wysokość dochodzonego roszczenia (23 649,26 zł) tyle właśnie powinna wynieść opłata sądowa obliczona na podstawie art. 13 ust. 2 u.k.s.c. W konsekwencji po stronie powodowej powstała nadpłata opłaty sądowej od pozwu uiszczonej łącznie, od pierwotnego pozwu i pisma rozszerzającego powództwo, w wysokości 1 250 zł (500 zł + 750 zł – k. 5 i 158). W pkt. IV rozstrzygnięcia należało więc zarządzić zwrot na rzecz powódki nadpłaconej opłaty sądowej w wysokości 50 zł, z tym, że omyłkowo ustalono tamże wysokość opłaty do zwrotu (67 zł). Ze względu na to, że rozstrzygnięcie w tym zakresie nie ma charakteru merytorycznego i nie dotyczy relacji między stronami możliwe jest sprostowanie oczywistej omyłki w tej części.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.