



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 16 kwietnia 2026 r.

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

Przewodniczący: Sędzia Monika Borowska
Protokolant: Aleksandra Sokół

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2026 r. w Warszawie
na rozprawie

sprawy z powództwa

przeciwko Towarzystwa Budownictwa Społecznego Mieszkanie Naszych Możliwości
spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie
z udziałem nadzorcy sądowego KGS Restrukturyzacje spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
o ustalenie i o zapłatę

- I. oddała powództwo w całości;
- II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Mieszkanie Naszych Możliwości
spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w
Warszawie kwotę 3.617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych
00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.600,00 zł (trzy tysiące
sześćset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa
procesowego, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od
dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

Sędzia Monika Borowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 maja 2023 r. (data stempla k. 75) : ... wniósł o zasądzenie od pozwanego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kwoty 15.743,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę od dnia 22 maja 2023 r. do dnia zapłaty oraz o ustalenie, że oświadczenie woli pozwanej spółki zawarte w piśmie z dnia 13 czerwca 2022 r. w przedmiocie wypowiedzenia stosunku prawnego tj. umowy najmu z dnia ... r. 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 obowiązuje tylko i wyłącznie stawka czynszu ustalona w umowie najmu lokalu mieszkalnego z dnia ... na poziomie ... zł 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 bezzwzględnie 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 (naruszenie art. 8a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)). W dalszej kolejności powód wskazał, że niezasadne było domaganie się przez pozwanego od powoda opłat za piwnicę od maja 2019 r. Zdaniem powoda w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 28 lutego 2023 r. był on zobowiązany do uiszczenia czynszu w łącznej wysokości ... zł (98 miesięcy x ... zł). 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. Powód wyjaśnił, że co do opłat czynszowych za okres od 1 stycznia 2015 r. do 28 lutego 2023 r. nadpłata wyniosła ... zł i takiej też kwoty dochodzi w żądaniu zapłaty. **(pozew k. 3-10)**

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 jeżeli najemca nie wyraża zgody na podwyższenie czynszu to umowa najmu wygaśnie na skutek wypowiedzenia jednego z istotnych elementów umowy najmu. Pozwany powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego zgodnie z którym pomimo, że lokator doprowadził do zadłużenia, które uprawniało TBS do wypowiedzenia umowy najmu, oddzielne oświadczenie TBS-u o wypowiedzeniu nie było już konieczne. Wobec powyższego oświadczenie o wypowiedzeniu złożone w dniu r. w związku z zadłużeniem powoda przekraczającym równowartość trzymiesięcznego czynszu zostało złożone jedynie z daleko idącej ostrożności. Nie może zdaniem pozwanego podlegać wątpliwości, że umowa najmu wygasła z mocy prawa na skutek zachowania powoda. W zakresie braku związania powoda podwyższonymi opłatami czynszowymi – pozwany wskazał, że brak uiszczania opłat przez powoda było dowolne i nie zostało poprzedzone odpowiednim zaskarżeniem uchwał. Pozwany zarzucił, że powód dowolnie przyjmuje, które uchwały są dla niego wiążące a, które nie. Powód z jednej strony twierdzi bowiem, że pozwana nie mogła wprowadzać zmian Załącznikiem nr 3 do umowy najmu, a z drugiej strony twierdzi, że pierwszy Załącznik nr 3 powoda jednak obowiązuje, mimo, że także odwołuje się do uchwały zarządu. Pozwany stał na stanowisku, że ani w powołanej przez powoda ustawie ani w k.s.h. nie istnieje żaden przepis, który pozwalał by uznać uchwałę zarządu zatwierdzoną uchwałą zgromadzenia wspólników za nieważną (**odpowiedź na pozew k. 65-70**).

W piśmie pozwanego z 25 stycznia 2024 r. podniesiono zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę oraz rozwinięto argumentację prawną (**pismo pozwanego k. 163-183**).

Zarządzeniem Sądu z 9 października 2025 r. powód został zobowiązany do złożenia pisma przygotowawczego, w którym sprecyzuje dochodzone roszczenie poprzez wyodrębnienie poszczególnych kwot roszczenia o nadpłatę czynszu o opłaty za piwnicę, o opłaty za miejsce parkingowe, za sprzątanie/konserwację/antennę TV oraz za energię elektryczną – w taki sposób, że wyodrębni konkretną kwotę z danego tytułu i zestawia ją z kwotą realnie wpłaconą za poszczególny miesiąc ze wskazaniem dat w jakich ta kwota została uiszczona (**protokół k. 265 v**).

Powód podejmując próbę wykonania zarządzenia złożył pismo z 30 października 2025 r. (pismo powoda k. 291-293). Pozwany stał na stanowisku, że zarządzenie Sądu nie zostało wykonane prawidłowo bowiem powód nie wskazał dat w jakich została przez niego uiszczona różnica między czynszami, nie wyodrębnił miesięcy ze wskazaniem dat odnośnie roszczenia tytułem opłat za miejsce parkingowe, energię elektryczną oraz sprzątania/konserwacji/anteny TV (**pismo pozwanego k. 303-320**).

W dniu 23 września 2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy otworzył przyspieszone postępowanie układowe dłużnika - Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wyznaczając nadzorcę sądowego w osobie Sławomira Witkowskiego.

Następnie w dniu 26 stycznia 2026 r. w/w. Sąd otworzył postępowanie układowe pozwanego i wyznaczył nadzorcę sądowego, którego funkcję pełnił: KGS Restrukturyzacje sp. z o.o. (**obwieszczenie z września 2025 r. k. 262, obwieszczenie ze stycznia 2026 r. k. 403**).

Na podstawie art. 277 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego zarządca KGS Restrukturyzacje sp. z o.o. w Warszawie - wstąpił do niniejszego postępowania z mocy prawa. Zarządca przychylił się do stanowiska pozwanego (pismo zarządcy z 10 lutego 2026 r. k. 421).

Do czasu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie, przy czym powód nie wykonał prawidłowo zarządzenia Sądu z 9 października 2025 r. i nie sprecyzował żądania zgodnie z wytycznymi podanymi w zarządzeniu (**zarządzenie k. 265v, odpowiedź powoda k. k. 291-293**).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” S.A. z siedzibą w Warszawie, reprezentowanym przez Roberta Witkowskiego, a doszło do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego numer, położonego przy ul. Lazurkowej 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 uiszczeniu czynszu wynajmujący miał naliczać odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia. Zgodnie z załącznikiem 3 do umowy najmu stawka opłaty czynszowej wynosiła zł za m². Czynsz podstawowy wynosił więc zł (- x m²) i obejmował: spłatę raty kredytu, podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste gruntu, ubezpieczenie budynków, koszty administracji i zarządu, fundusz remontowy. Łączna kwota do zapłaty wynosiła zaś 848,35 zł i uwzględniała również opłaty za: sprzątanie i konserwację - 30,00 zł za lokal, za antenę TV/domofon - 10,00 zł za lokal, wywóz śmieci - 12,00 zł za osobę, energię elektryczną - 40,00 zł za lokal, wodę i kanalizację - 9,97 zł/m³ x 10,00 zł m³, a więc w kwocie 99,70 zł oraz za C.o. i c.w. - 3,90 zł/m² x 34,29 m², a więc w kwocie 133,73 zł.

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 zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Dowód: umowa k. 11-12, załącznik nr 3 k. 13, aneks k. 26-28

Do dnia 21 sierpnia 2019 r. Robert Witkowski był jedynym udziałowcem Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” z siedzibą

w Warszawie, a do dnia 30 lipca 2020 roku także jedynym członkiem zarządu tej spółki.

Fakty o których informacja jest powszechnie dostępna.

W piśmie z dnia 15 listopada 2012 r. podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego Roberta Witkowskiego, zawiadomiono, że od dnia 1 stycznia 2013 r. zmianie ulegnie opłata za sprzątanie i konserwację - do 35,00 zł oraz opłata za wodę i kanalizację do $11,47 \text{ zł/m}^3 \times 10,00 \text{ zł}$ i będzie wynosić 114,70 zł. Łącznie kwota do zapłaty od 1 stycznia 2013 r. wynosiła 868,45 zł.

Dowód: pismo z k. 14.

W piśmie z dnia 27 czerwca 2013 r. podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego Roberta Witkowskiego, zawiadomiono, że od dnia 1 lipca 2013 r. zmianie ulegnie opłata za podatek od nieruchomości - do kwoty $0,14 \text{ zł/m}^2$, ubezpieczenie budynków - do kwoty $0,13 \text{ zł/m}^2$ oraz fundusz remontowy - do kwoty $1,25 \text{ zł/m}^2$. Ponadto zmianie ulegnie także opłata za sprzątanie i konserwacja - do 36,00 zł oraz wywóz śmieci - do 19 zł za osobę oraz opłaty za C.o. i c.w. - do $4,00 \text{ zł} \times \text{m}^2$ w sumie 137,16 zł. Kwota do zapłaty od 1 lipca 2013 r. wyniosła 889,04 zł.

Dowód: pismo z k. 15.

W piśmie z dnia 15 marca 2018 r. podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego Roberta Witkowskiego, zawiadomiono, że od dnia 1 maja 2018 r. zmianie ulegnie stawka czynszu podstawowego - do kwoty 19,86 zł za 1 m^2 i wynosić będzie 681,00 zł. Zmianie ulegnie także spłata raty kredytu - do $9,70 \text{ zł/m}^2$, podatek od nieruchomości - do $0,20 \text{ zł/m}^2$, opłata za wieczyste użytkowanie - do $1,00 \text{ zł/m}^2$, opłata za ubezpieczenie budynków - do $0,26 \text{ zł/m}^2$, koszty administracji i zarządu - do $5,00 \text{ zł/m}^2$, fundusz remontowy - do $2,25 \text{ zł/m}^2$. Ponadto pojawiła się nowa opłata tytułem użytkowania miejsca parkingowego, która miała wynosić 50,00 zł od lokalu. Kwota do zapłaty od 1 maja 2018 r. wyniosła 1.043,31 zł.

Dowód: pismo z k. 16.

W piśmie z dnia 15 kwietnia 2019 r. podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego Roberta Witkowskiego, zawiadomiono, że od dnia 1 maja 2019 r. zmianie nie ulegną żadne stawki opłat, jednakże zostaną one przeliczone przez inny metraż lokalu (powiększony o powierzchnię miejsca postojowego). Od 1 maja 2019 r. kwota do zapłaty wynosiła 1.094,14 zł (w tym za czynsz podstawowy 738,00 zł).

Dowód: pismo z k. 17.

W piśmie z dnia 29 lutego 2020 r. podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego Roberta Witkowskiego, zawiadomiono, że od dnia 1 marca 2020 r. zmianie ulegnie czynsz podstawowy - do $21,24 \text{ zł/m}^2$, a więc wynosić będzie 789,28 zł. Zmianie ulec miała także opłata z tytułu: spłaty rat kredytu - do $9,79 \text{ zł/m}^2$, ubezpieczenia budynków - do $0,30 \text{ zł/m}^2$, kosztów eksploatacyjnych - do $1,55 \text{ zł/m}^2$ i funduszu remontowego - do $3,40 \text{ zł/m}^2$. Od 1 marca 2020 r. naliczano także opłatę za wywóz odpadów segregowanych w kwocie 65 zł za osobę. Opłata za energię elektryczną miała wynosić 41 zł/m^2 , opłata za c.o. i c.w. - do $4,10 \text{ zł/m}^2$. Kwota do zapłaty od 1 marca 2020 r. wyniosła 1.196,13 zł.

Dowód: pismo k. 18.

W piśmie z dnia 29 kwietnia 2020 r. podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego Roberta Witkowskiego, zawiadomiono [redacted] że od dnia 1 marca 2020 r. zmiana ulegnie czynsz podstawowy – do 21,24 zł/m², a więc wynosić będzie 789,28 zł. Zmiana ulec miała także opłata z tytułu: spłaty rat kredytu- do 9,79 zł/m², ubezpieczenia budynków – do 0,30 zł/m², kosztów eksploatacyjnych – do 1,55 zł/m² i funduszu remontowego – do 3,40 zł/m². Od 1 marca 2020 r. naliczano także opłatę za wywóz odpadów segregowanych w kwocie 65 zł za osobę. Opłata za energię elektryczną miała wynosić 41 zł/m², opłata za c.o. i c.w. – do 4,10 zł/m². Kwota do zapłaty od 1 marca 2020 r. wyniosła 1.196,13 zł.

Dowód: pismo k. 19.

Pismem z dnia 25 marca 2021 r., podpisanym przez prezesa zarządu wynajmującego Annę Tyska poinformowano [redacted], że na podstawie decyzji Rady m.st. Warszawy, wprowadzającej nowe zasady obliczania opłat za wywóz nieczystości stałych, z dniem 1 kwietnia 2021 r. wprowadza się nową stawkę za wywóz śmieci, obliczoną według faktycznego średniego zużycia wody w ciągu ostatnich 12 miesięcy. Tak obliczona stawka wynosiła (8,88 m³ x 12,73) 113,04 zł miesięcznie. Powyższa zmiana oznaczała, że dla lokalu nr [redacted] za miesiąc kwiecień, maj i czerwiec 2021 r. należność czynszowa wynosiła 1.244,17 zł

Na podstawie decyzji zarządu spółki z dniem 1 lipca 2021 r. wprowadzono nową stawkę opłat z tytułu najmu lokalu nr [redacted] oraz użytkowania pomieszczenia przynależnego K [redacted] (piwnica) i miejsca parkingowego o nr [redacted]. Czynsz wynosił 822,62 zł. Łącznie kwota do zapłaty wynosiła 1.348,15 zł.

Dowód: pismo k. 20-21.

Pismem z kwietnia 2021 r. ogół mieszkańców przy Łazurowej 175 (w tym [redacted]) wskazał Annie Tysce, że do podniesienia czynszu potrzebna jest uchwała zarządu. Z tej przyczyny, gdy w maju 2021 r. Spółdzielnia zdecydowała się na podwyżkę czynszu, wykonano to dwutorowo – przez uchwałę wspólników oraz uchwałę zarządu.

Dowód: zeznania świadka Anny Tyska, k. 213-214, płyta CD. k. 215.

Pismem Anny Tyski kierowanym do ogółu mieszkańców przy ul. Łazurowej 175 w Warszawie podjęto próbę wyjaśnienia przyczyn dla których wyszczególnianie pozycji kosztowych w Załączniku Nr 3 jest procesem szacowania wartości i tworzy jedynie pewną fikcję. Prezes Zarządu Spółki wskazał na przykładzie wartości „obciążenie kredytem”, że Bank BGK przedstawia te wartości tylko raz na najbliższy kwartał, więc w wypadku wprowadzenia jak najrzadszych aktualizacji tej wartości w Załączniku nr 3 po jakimś czasie doszło by to tego, że dane w nich zamieszczane były by nie adekwatne do sytuacji faktycznej.

Dowód: pismo Anny Tyski z 27 kwietnia 2021 r. k. 46-48.

W dniu 10 maja 2021 r. 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. 44v-45.

W piśmie z dnia 12 maja 2021 r. skierowano do [redacted] wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu najmu, w którym wskazano, że od **dnia 1 września 2021 r.** miesięczny czynsz za lokal mieszkalny wynosi 24,74 zł/m², opłata za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego k [redacted] (piwnica) wynosi

57,40 zł, opłaty niezależne od właściciela lokalu: zimna woda i kanalizacja 98,50 zł, ciepła woda i ogrzewanie 4,10 zł/m², wywóz nieczystości 113,04 zł. Łączna kwota do zapłaty za lokal wynosiła 1.257,86 zł. W piśmie cofnięto oświadczenia wynajmującego zawarte w piśmie z dnia 25 marca 2021 r. i z dnia 12 kwietnia 2021 r.

Dowód: wypowiedzenie stawek k. 22-23.

TBS „Mieszkanie naszych możliwości” wystosowało pismo z 12 maja 2021 r. do mieszkańców zgodnie, z którym skierowane do nich wypowiedzenie (nowy Załącznik nr 3 wchodzący w życie od 1 września 2021 r.) spełnia wymogi formalne i ustawowe oraz uwzględnia uwagi mieszkańców co do opłaty za energię elektryczną w częściach wspólnych i została ona wliczona do czynszu. Z załącznika nr 3 usunięto także pozycję: „opłata za miejsce parkingowe”, gdyż zarządzającym uprawnionym do dysponowania nieruchomością, na której urządzony jest parking oraz do pobierania z tego tytułu wszelkich pożytków jest inny aniżeli TBS podmiot.

Dowód: pismo do mieszkańców z 12 maja 2021 r. k. 24.

Aneksem do Załącznika nr 3 z dnia 12 maja 2021 r. TBS „Mieszkanie naszych możliwości” w powołaniu na uchwałę Rady m.st. Warszawy z 18 listopada 2021 r. wskazało na stawkę stałą gospodarowania odpadami komunalnymi. Pozostałe stawki pozostały bez zmian. Od stycznia 2021 r. czynsz wynosił łącznie 1.229,82 zł.

Aneksem nr 2 do Załącznika nr 3 z dnia 12 maja 2021 r. TBS „Mieszkanie naszych możliwości” w powołaniu na drastyczne podwyżki cen gazu podwyższyło z dniem 1 lutego 2022 r. stawkę zaliczki na c.o. i c.w. do 12,30 zł/m². Opłaty wynosiły od wejścia Aneksu nr 2 w życie 1.511,00 zł.

Dowód: aneksy k. 25.

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

- w dniu 12 stycznia 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 26 lutego 2015 r. - 715,00 zł tytułem czynszu i 174,00 zł nadpłaty za wodę;

- w dniu 28 marca 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 22 kwietnia 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 25 maja 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 23 czerwca 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 29 lipca 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 28 sierpnia 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 21 września 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 20 października 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 20 listopada 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 20 grudnia 2015 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 10 stycznia 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 14 lutego 2016 r. - 787,11 zł tytułem czynszu;
- w dniu 13 marca 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 17 kwietnia 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 16 maja 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 21 czerwca 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;

- w dniu 14 lipca 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 31 sierpnia 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 5 października 2016 r. - 776,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 28 września 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 28 października 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 19 listopada 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 29 grudnia 2016 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 19 stycznia 2017 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 12 lutego 2017 r. - 522,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 20 marca 2017 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 18 kwietnia 2017 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 13 czerwca 2017 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 7 lipca 2017 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 17 sierpnia 2017 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 8 września 2017 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 24 października 2017 r. - 890,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 12 listopada 2017 r. - 989,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 15 grudnia 2017 r. - 989,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 13 stycznia 2018 r. - 989,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 3 lutego 2018 r. - 989,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 9 marca 2018 r. - 477,94 zł tytułem czynszu;
- w dniu 8 kwietnia 2018 r. - 989,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 26 kwietnia 2018 r. - 989,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 18 maja 2018 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 13 czerwca 2018 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 12 lipca 2018 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 20 sierpnia 2018 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 24 września 2018 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 22 października 2018 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 14 listopada 2018 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 grudnia 2018 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 14 stycznia 2019 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 21 lutego 2019 r. - 554,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 14 marca 2019 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 15 kwietnia 2019 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 18 maja 2019 r. - 1.044,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 17 czerwca 2019 r. - 1.044,00 zł;
- w dniu 16 lipca 2019 r. - 1.095,00 zł;
- w dniu 17 sierpnia 2019 r. - 1.095,00 zł;
- w dniu 12 września 2019 r. - 1.095,00 zł;
- w dniu 15 października 2019 r. - 1.095,00 zł;
- w dniu 12 listopada 2019 r. - 1.095,00 zł;
- w dniu 14 grudnia 2019 r. - 1.095,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 21 stycznia 2020 r. - 1.095,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 18 lutego 2020 r. - 1.095,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 15 marca 2020 r. - 746,42 zł tytułem czynszu;
- w dniu 15 kwietnia 2020 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;

- w dniu 14 czerwca 2020 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 10 lipca 2020 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 2 sierpnia 2020 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 30 sierpnia 2020 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 30 września 2020 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 października 2020 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 9 listopada 2020 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 7 grudnia 2020 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 7 stycznia 2021 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 10 lutego 2021 r. - 1.196,15 zł tytułem czynszu;
- w dniu 9 marca 2021 r. - 1.095,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 14 kwietnia 2021 r. - 1.024,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 13 maja 2021 r. - 1.092,21 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 czerwca 2021 r. - 1.080,45 zł tytułem czynszu;

Do czerwca 2021 r. _____ płacił z terminowo, z wysoką dyscypliną. Po tym czasie zaczął uiszczać stawki czynszu wynikające z umowy najmu z _____ i tak _____ dokonywał następujących płatności:

- w dniu 12 lipca 2021 r. - 840,20 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 sierpnia 2021 r. - 840,20 zł tytułem czynszu;
- w dniu 12 września 2021 r. - 840,20 zł tytułem czynszu;
- w dniu 14 października 2021 r. - 840,20 zł tytułem czynszu;
- w dniu 14 listopada 2021 r. - 840,20 zł tytułem czynszu;
- w dniu 12 grudnia 2021 r. - 840,20 zł tytułem czynszu;
- w dniu 13 stycznia 2022 r. - 812,20 zł tytułem czynszu;
- w dniu 12 lutego 2022 r. - 812,20 zł tytułem czynszu;
- w dniu 10 marca 2022 r. - 1.093,33 zł tytułem czynszu;
- w dniu 12 kwietnia 2021 r. - 516,44 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 maja 2022 r. - 791,58 zł tytułem czynszu;
- w dniu 13 czerwca 2022 r. - 791,58 zł tytułem czynszu;
- w dniu 10 lipca 2022 r. - 791,58 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 sierpnia 2022 r. - 791,58 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 września 2022 r. - 791,58 zł tytułem czynszu;
- w dniu 10 października 2022 r. - 567,56 zł tytułem czynszu;
- w dniu 10 października 2022 r. - 300,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 listopada 2022 r. - 671,56 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 listopada 2022 r. - 300,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 grudnia 2022 r. - 671,56 zł tytułem czynszu;
- w dniu 11 grudnia 2022 r. - 300,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 10 stycznia 2023 r. - 671,56 zł tytułem czynszu;
- w dniu 10 stycznia 2023 r. - 300,00 zł tytułem czynszu;
- w dniu 12 lutego 2023 r. - 671,56 zł tytułem czynszu;
- w dniu 12 lutego 2023 r. - 300,00 zł tytułem czynszu;

Dowód: potwierdzenia przelewu k. 29-37, dokumenty księgowe TBS k. 379-384, odnośnie terminowości wpłat: zeznania świadka Anny Tyska, k. 213-214, płyta CD. k. 215.

Prezes Zarządu Spółki TBS uznała, że skoro nowy Załącznik nr 3 wchodzący w życie od 1 września 2021 r. nie został zaakceptowany przez _____

to jest to równoważne z wypowiedzeniem umowy z mocy prawa i od 1 września 2021 r. TBS naliczać będzie mu odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu.

Dowód: zeznania świadka Anny Tyska, k. 213-214, płyta CD. k. 215.

TBS „Mieszkanie naszych możliwości” pismem z 13 czerwca 2022 r. z ostrożności wypowiedziało umowę najmu z

r. na piśmie ze skutkiem na dzień 31 lipca 2022 r. W piśmie powołano pismo z 4 maja 2022 r. będące wezwaniem do zapłaty łącznej kwoty 4.593,91 zł, na którą składały się długotrwałe kumulujące się zaległości w spłatach czynszów i opłat nienależnych od właściciela. Powyższa kwota przekraczała równowartość 3 miesięcznego czynszu najmu.

Dowód: oświadczenie właściciela o wypowiedzeniu k. 185-186, „śledzenie przesylek” k. 187-188, oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu k. 189-190, „śledzenie przesylek” k. 191-192

O dokonywanych podwyżkach dowiadywał się w ten sposób, że do skrzynek pocztowej wrzucana była kartka ze wskazaniem nowych stawek. Od zmiany osoby prezesa spółki zauważył, że w pismach dotyczących zmiany stawek nie są wymienione części składowe czynszu, a jest jedynie wskazana kwota ogólna oraz: ciepła woda, ogrzewanie, gaz i odpady. Spór między a nowym prezesem spółki – Anną Tyska zaczął się w okolicach 2021 r., kiedy to po jednej z podwyżek czynszu doszło do spotkania mieszkańców, na którym prawnik poinformował ich, że stosowane wobec nich podwyżki są niezasadne. zaczął więc płacić stawki, które wynikały z umowy najmu lokalu, a nie z nowych stawek czynszowych. Przez cały okres najmu otrzymał wszystkie Załączniki nr 3. W okresie od 2015 – 2021 r. nie kwestionował wysokości czynszu.

Dowód: zeznania powoda k. 212v-213, płyta CD k. 215, zeznania świadka Roberta Witkowskiego (czas 10:49), k. 299-300, płyta CD k. 301.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd uwzględnił ponadto:

wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (k. 38-39), odpowiedź (k. 40), protokół (k. 44-45), umowę dzierżawy z 20 listopada 2017 r. (k. 128-132), pismo z 07 czerwca 2021 r. (k. 133), pismo z 15 maja 2023 r. (k. 144-146), dokumenty księgowe k. 376-386 i 417-420) oraz mowy końcowe stron złożone na piśmie (k. 436-488 i 511-521 i 523-549),

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. Ponadto Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zeznań strony powodowej jak i Prezesa Zarządu pozwanej spółki Anny Tyska. Sąd dał im wiarę w całości. Nadto podstawę ustaleń Sądu stanowiły zeznania świadka Agnieszki Michalak, którym Sąd również dał przymiot wiarygodności.

Ponadto, w ograniczonym zakresie Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zeznań świadka Roberta Witkowskiego. W tym miejscu Sąd wskazuje, że zeznania świadka Roberta Witkowskiego składane na rozprawie w trybie zdalnym (k. 227) i w trybie stacjonarnym (k. 299) nie są w pełni spójne, a przy tym nie korelują one z zeznaniami świadka Agnieszki Michalak, która na poparcie swoich zeznań przesłała

stosowne dokumenty (k. 416-420). Z tych względów do zeznań tego świadka Sąd podeszedł z dużą ostrożnością.

Sąd pominął dowód z zeznań świadków Tomasza Kanasa i Adama Pisarskiego jako dotyczące okoliczności pozostających bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd pominął 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. (brak wykonania zarządzenia Sądu z k. 265v).

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 :

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 dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 28 lutego 2023 r. W tym miejscu należy podkreślić, że powód nie domaga się zwrotu jednego świadczenia tj. uiszczanego 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 uiszczanego 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 (częściowo), opłat z tytułu sprzątania i konserwacji, anteny TV i domofonu oraz energii elektrycznej.

Dla oceny żądania powoda pod kątem jego weryfikacji i oceny poszczególnego roszczenia przyporządkowanego do konkretnej wpłaty Sąd zobowiązał powoda do: 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 rozbić tę wyodrębnioną kwotę 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 rozbić tę wyodrębnioną kwotę 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 rozbić tę wyodrębnioną kwotę 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, anteny TV oraz domofony, a następnie rozbić tę wyodrębnioną kwotę 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 rozbić tę wyodrębnioną kwotę na poszczególne miesiące ze wskazaniem dat w jakich dana opłata została uiszczona. Przy tym Sąd określił powodowi termin 21 dni na wykonanie zobowiązania pod rygorem ujemnych skutków procesowych.

Zobowiązaniu temu powód nie sprostał. W konsekwencji niemożliwe było dokonanie sprawdzenia pod względem matematycznym twierdzeń pozwu. W konsekwencji, już samo to przemawiało za oddaleniem powództwa o zwrot nienależnego świadczenia jako 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, 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 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. z dnia 15 września 2025 r. (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 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 (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 następnie zatwierdzane przez zgromadzenie wspólników.

W tym miejscu należy wskazać, że Sąd w pełni podziela argumentację strony powodowej, że jednym 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 jednym wspólnikiem, a zarazem jednym członkiem zarządu był Robert Witkowski uchwały te były podejmowane co najmniej w sposób dorozumiany. Z kolei w 2021 r. taka uchwała została podjęta w dniu 10 maja 2021 r., 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 r. Jak słusznie zwróciła uwagę strona pozwana, uchwała zgromadzenia wspólników z dnia 10 maja 2021 r. 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. (w pozwie, k. 4), 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 - Robert Witkowski. 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 wątplenia zatem, Robert Witkowski 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 r., sygn. akt IV CK 686/04).

Z powyższych rozważań wynika, że w okresie, w którym jedynym wspólnikiem i członkiem zarządu pozwanej spółki był Robert Witkowski 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 jednoczesnego piastowania przez daną osobę funkcji jedynego członka zarządu i jedynego wspólnika spółki decyzje podejmowane przez tą osobę w charakterze członka zarządu stanowią jednocześnie 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 Roberta Witkowskiego, który był jedynym wspólnikiem pozwanej spółki w tym okresie. Zdaniem sądu takie zawiadomienie stanowiło także dorozumianą uchwałę wspólników w przedmiocie ustalenia stawek czynszu.

Uwadze Sądu nie umknęło przy tym, że w okresie, gdy funkcję prezesa zarządu pełnił Robert Witkowski powód nie podważał ważności podwyżek i akceptował je, uiszczając na rzecz strony pozwanej kwoty wynikające z kierowanych do niego zawiadomień. Sytuacja uległa zmianie gdy nastąpiły zmiany organizacyjne wewnątrz pozwanego TBS. Wówczas to zaczął narastać konflikt pomiędzy poprzednim prezesem spółki z jej nowymi władzami. Co więcej, poprzedni prezes spółki rozpowszechniał wśród najemców informację o formalnie wadliwych kolejnych podwyżkach czynszu. W skutek takich działań poprzedniego prezesa

spółki część najemców (w tym powód) 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 kwestionowanie przez powoda pobieranych przez pozwanego opłat za korzystanie z piwnicy okazało się bezzasadne. 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 z piwnicy należy wyklądać jako oświadczenie woli pozwanego o rozwiązaniu 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 sprzątnięcia 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 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tj. z dnia 10 marca 2023 r. (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.

Sąd zauważył także, 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. Powód nie zaskarżył 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

r. (k. 185-186) Istotą tego żądania było jednak ustalenie, że umowa najmu lokalu mieszkalnego nr przy ul. Lazurowej w Warszawie zawarta w dniu r. 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 r., I CKN 425/00, LEX nr 52719; z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 29/00, LEX nr 52427; z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101; z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 252/11, OSNC 2012, nr 10, poz. 120; z dnia 19 września 2013 r., I CSK 727/12, LEX nr 1523363, z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, LEX nr 610139, z dnia 20 lutego 2003 r., sygn. akt I CKN 58/01, LEX nr 83830, z dnia 18 czerwca 2009 r., 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

1 r. 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 r. 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. Pismem z dnia 4 maja 2022 r. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wezwało powoda do zapłaty łącznej kwoty 4.593,91 zł. tytułem skumulowanych zaległości w zapłacie czynszu i opłat niezależnych od

sędzia Monika Borowska
Warszawa, 06 maja 2026 r.