



**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 kwietnia 2026 r.

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

Przewodniczący: sędzia Michał Ciba  
Protokolant: Bartłomiej Kwiecień

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2026 r. w Warszawie  
na rozprawie

sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych  
Możliwości" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie  
przeciwko

przy udziale nadzorcy sądowego KGS Restrukturyzacje Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie  
o zapłatę

1. umarza postępowanie w zakresie kwoty 3 520,42 zł (trzy tysiące pięćset dwadzieścia złotych i czterdzieści dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia 11 maja 2023 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego \_\_\_\_\_ na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych Możliwości" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kwotę 24 189,85 zł (dwadzieścia cztery tysiące sto osiemdziesiąt dziewięć złotych i osiemdziesiąt pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 14 029,09 zł od dnia 11 maja 2023 r. do dnia zapłaty, od kwoty 5 337,38 zł od dnia 8 stycznia 2024 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 4 823,38 zł od dnia 4 czerwca 2024 r. do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądza od pozwanego \_\_\_\_\_ ia rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych Możliwości" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kwotę 1 645,62 zł (tysiąc sześćset czterdzieści pięć złotych i sześćdziesiąt dwa grosze) tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia zasądzającego te koszty do dnia zapłaty;
5. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych Możliwości" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kwotę 192 zł (sto dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem różnicy pomiędzy opłatami od pozwu i jego rozszerzeń a opłatami należnymi z tego tytułu.

**UZASADNIENIE**

**wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2026 r.**

Pozwem z dnia 5 listopada 2021 r. (data stempla pocztowego k. 29) powód Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej także TBS) wniósł o zasądzenie od pozwanego kwotę 2 831,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (*pozew k. 3-4*). W toku postępowania żądanie to ulegało kilkukrotnej zmianie pismami procesowymi z dnia 10 maja 2023 r. (k. 80-89v), z dnia 29 grudnia 2023 r. (k. 210-216), z dnia 4 czerwca 2024 r. (k. 245-252). W toku procesu strona powodowa zażądała zapłaty od pozwanego kwoty 32 570,76 zł (2 831,34 zł [*pozew*] + 19 578,66 zł [*pismo procesowe z 10 maja 2023 r.*] + 5 337,38 zł [*pismo procesowe z 29 grudnia 2023 r.*] + 4 823,38 zł [*pismo procesowe z 4 czerwca 2024 r.*]), jednakże powód częściowo cofnął *pozew* pismem procesowym z dnia 29 grudnia 2023 r. na kwotę 3 520,42 zł wraz z odsetkami ze zrzeczeniem się roszczenia. Ostatecznie zatem powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 29 050,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od: kwoty 2 831,35 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty; kwoty 16 058,24 zł od dnia 11 maja 2023 r. do dnia zapłaty; kwoty 5 337,38 zł od dnia 8 stycznia 2024 r. do dnia zapłaty; kwoty 4 823,38 zł od dnia 4 czerwca 2024 r. do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu oraz dalszych pism procesowych powód wskazał, że dochodzi od pozwanego zaległych opłat czynszowych z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w Warszawie przy ul. Łazurowej za okres od stycznia 2021 r. do sierpnia 2021 r. oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie w/w nieruchomości za okres od września 2021 r. do kwietnia 2024 r. ewentualnie, że dochodzi od pozwanego zaległych opłat czynszowych z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr 2 położonego w Warszawie przy ul. Łazurowej za okres od stycznia 2021 r. do kwietnia 2024 r. (*pozew oraz dalsze pisma procesowe k. 3-4, 80-89v, 210-216, 245-252, 354-360*).

W sprzecznie od nakazu zapłaty oraz w dalszych pismach procesowych pozwany wnosil o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany kwestionował skuteczność podwyżek czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr 1 położonego w Warszawie przy ul. Łazurowej dokonywane przez powoda. Twierdził, że obowiązują go stawki ustalone w załączniku nr 3 i 4 do umowy najmu z 2008 r. (*sprzeciw k. 33-36*).

Do dnia zamknięcia rozprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie. W toku procesu strony były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników. Powoda reprezentował adwokat, zaś pozwanego radca prawny.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Lokal mieszkalny nr 1 przy ul. Łazurowej w Warszawie należy do zasobów TBS sp. z o.o.

*fakt bezsporny*

Na podstawie umowy najmu Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej także „TBS”) oddało do używania na cele mieszkalne lokal mieszkalny nr 1 o powierzchni 10 m2, położony w budynku przy ul. Łazurowej w Warszawie. Powyższa umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z § 4 umowy najmu opłaty z tytułu najmu miały obowiązywać od dnia 1 kwietnia 2008 r., a najemca zobowiązany był do regulowania czynszu za najem oraz opłat za



świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, których wysokość określał załącznik nr 3 do umowy. Czynsz za najem lokalu płatny był z góry, do 10. dnia każdego miesiąca – przy czym za datę uregulowania czynszu i opłat uważano datę wpływu środków na wskazany w umowie rachunek bankowy TBS sp. z o.o. W myśl § 7 ust. 2 umowy najemcy przysługiwało prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem, ze skutkiem na ostatni dzień trzeciego miesiąca następującego po miesiącu, w którym doręczył on wynajmującemu wypowiedzenie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Zgodnie z § 7 ust. 4 umowy wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym doręczył on najemcy wypowiedzenie – w przypadkach przewidzianych w innych przepisach, a w szczególności, m.in. gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Stosownie do § 7 ust. 5 umowy po rozwiązaniu umowy najemca zobowiązany był płacić wynajmującemu miesięczne odszkodowanie w wysokości 200% miesięcznego czynszu, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana. Zgodnie z brzmieniem § 9 umowy załączniki nr 1, 2 i 3 stanowiły integralną część umowy najmu, zaś wszelkie zmiany umowy – za wyjątkiem załączników – wymagały pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności. W załączniku nr 3 do umowy najmu czynsz za lokal mieszkalny wynosił 556,60 zł zaś świadczenia wynosiły 392,92 zł, razem 949,52 zł.

**dowód:** umowa najmu lokalu mieszkalnego k. 5-6.

W okresie od stycznia 2021 r. do kwietnia 2024 r. tytułem opłat eksploatacyjno-czynszowych uiścił:

- w dniu 2 lutego 2021 r. kwotę 1 500 zł tytułem czynszu za miesiąc styczeń 2021 r.;
- w dniu 2 lutego 2021 r. kwotę 1 550 zł tytułem czynszu za miesiąc luty 2021 r.;
- w dniu 9 marca 2021 r. kwotę 1 650 zł tytułem czynszu za miesiąc marzec 2021 r.;
- w dniu 19 kwietnia 2021 r. kwotę 1 543,29 zł tytułem czynszu za miesiąc kwiecień 2021 r.;
- w dniu 14 maja 2021 r. kwotę 1 576,84 zł tytułem czynszu za miesiąc maj 2021 bez opłat nienależnych;
- w dniu 21 czerwca 2021 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurówka za miesiąc czerwiec 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 20 lipca 2021 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurówka za miesiąc lipiec 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 10 sierpnia 2021 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurówka za miesiąc sierpień 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 9 września 2021 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurówka za miesiąc wrzesień 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 7 października 2021 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurówka za miesiąc październik 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 16 listopada 2021 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurówka za miesiąc listopad 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 14 grudnia 2021 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurówka za miesiąc grudzień 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 13 stycznia 2022 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurówka za miesiąc styczeń 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 11 lutego 2022 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurówka za miesiąc luty 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;

- w dniu 8 marca 2022 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu ..... za miesiąc marzec 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 14 kwietnia 2022 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu ..... za miesiąc kwiecień 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 4 maja 2022 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc maj 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 14 czerwca 2022 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc czerwiec 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 19 lipca 2022 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... a miesiąc lipiec 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 4 sierpnia 2022 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc sierpień 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 14 września 2022 r. kwotę 949,52 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc wrzesień 556,60 zł plus opłaty niezależne 392,92 zł;
- w dniu 17 października 2022 r. kwotę 740,10 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... a miesiąc październik 556,60 zł plus opłaty niezależne 183,50 zł;
- w dniu 17 października 2022 r. kwotę 423,50 zł tytułem opłaty za gaz według faktury Lazurowa ..... za październik 2022 r.;
- w dniu 15 listopada 2022 r. kwotę 740,10 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc listopad 556,60 zł plus opłaty niezależne 183,50 zł;
- w dniu 15 listopada 2022 r. kwotę 423,50 zł tytułem opłaty za gaz według faktury Lazurowa ..... za miesiące listopad 2022;
- w dniu 15 grudnia 2022 r. kwotę 740,10 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc grudzień 556,60 zł plus opłaty niezależne 183,50 zł;
- w dniu 15 grudnia 2022 r. kwotę 423,50 zł tytułem opłaty za gaz do rozliczenia według faktury Lazurowa ..... za miesiące grudzień 2022 r.;
- kwotę 1 163,60 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... a miesiąc styczeń 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- kwotę 1 163,60 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc luty 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- kwotę 1 016,15 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc marzec 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- kwotę 1 016,15 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc kwiecień 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- kwotę 1 016,15 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc maj 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- kwotę 1 016,15 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... a miesiąc czerwiec 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- kwotę 1 016,15 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc lipiec 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- kwotę 1 016,15 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc sierpień 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- kwotę 1 016,15 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... a miesiąc wrzesień 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- kwotę 1 016,15 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... a miesiąc październik 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- kwotę 1 016,15 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc listopad 2023 r. oraz opłaty niezależne;
- w dniu 18 grudnia 2023 r. kwotę 749,95 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc grudzień 2023 r. 556,60 zł plus opłaty niezależne 193,35 zł;



- w dniu 18 grudnia 2023 r. kwotę 266,20 zł tytułem opłat za gaz do rozliczenia według faktury Lazurowa ..... a miesiąc grudzień 2023 r.;
- w dniu 12 stycznia 2024 r. kwotę 749,95 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc styczeń 2024 r. 556,60 zł plus opłaty niezależne 193,35 zł;
- w dniu 12 stycznia 2024 r. kwotę 266,20 zł tytułem opłat za gaz do rozliczenia według faktury Lazurowa ..... a miesiąc stycznia 2024 r.;
- w dniu 20 lutego 2024 r. kwotę 749,95 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc luty 2024 r. 556,60 zł plus opłaty niezależne 193,35 zł;
- w dniu 20 lutego 2024 r. kwotę 266,20 zł tytułem opłat za gaz do rozliczenia według faktury Lazurowa ..... a miesiąc luty 2024 r.;
- w dniu 15 marca 2024 r. kwotę 749,95 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... 9 za miesiąc marzec 2024 r. 556,60 zł plus opłaty niezależne 193,35 zł;
- w dniu 15 marca 2024 r. kwotę 266,20 zł tytułem opłat za gaz do rozliczenia według faktury Lazurowa ..... a miesiąc marzec 2024 r.;
- w dniu 17 kwietnia 2024 r. kwotę 749,95 zł tytułem czynszu Lazurowa ..... za miesiąc kwiecień 2024 r. 556,60 zł plus opłaty niezależne 193,35 zł;
- w dniu 17 kwietnia 2024 r. kwotę 266,20 zł tytułem opłat za gaz do rozliczenia według faktury Lazurowa ..... a miesiąc kwietnia 2024 r.;
- w dniu 17 kwietnia 2024 r. kwotę 112,25 zł tytułem rozliczenia niedopłaty za wodę Lazurowa ..... za rok 2023 r.

**dowód:** lista przelewów k. 37-39; zestawienie operacji bankowych k. 121-128, 224-226, 272-277; rozliczenie zadłużenia k. 218-219.

W okresie od stycznia 2021 r. do kwietnia 2024 r. TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przysługiwały opłaty w następujących wysokościach:

- od stycznia 2021 r. do sierpnia 2021 r. kwota 949,52 zł miesięcznie;
- od września 2021 r. do grudnia 2021 r. kwota 1 641,94 zł miesięcznie;
- za styczeń 2022 r. kwota 1630,96 zł;
- od lutego 2022 r. do marca 2022 r. kwota 2 027,94 zł;
- za kwiecień 2022 r. kwota 2 121,19 zł;
- od maja 2022 r. do września 2022 r. kwota 1 677,90 zł miesięcznie;
- od października 2022 r. do lutego 2023 r. kwota 2 038,97 zł miesięcznie;
- za marzec 2023 r. kwota 1 891,52 zł;
- od kwietnia 2023 r. do września 2023 r. kwota 1 855,70 zł miesięcznie;
- od października 2023 r. do marca 2024 r. kwota 2 005,74 zł miesięcznie;
- za kwiecień 2024 r. kwota 2 119 zł

W okresie od stycznia 2021 r. do kwietnia 2024 r. TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w ramach przysługujących świadczeń eksploatacyjno-czynszowych zaliczył na poczet opłat przysługujące ..... i kwoty 163,11 zł tytułem nadpłaty za 2020 r., kwotę 178,35 zł tytułem rozliczenia mediów za 2020 r., kwotę 466,86 zł tytułem rozliczenia mediów za 2021 r., kwotę 392,23 zł tytułem rozliczenia mediów za rok 2022.

**dowód:** rozliczenie k. 218-219, 361-362; aneks do załącznika nr 3 i załącznik nr 3 k. 20, 21, 101, 182; rozliczenia k. 22, 92, 102-107, 119-120, 142-143, 181, 218v-219, 222-223, 254, 361-362v; potwierdzenie sald k. 23, 68, 141, 152; potwierdzenie rozliczeń k. 24; noty obciążeniowe z dowodami doręczenia k. 69-71v, 129-140, 144-151, 154-171, 220-221, 227-238, 255-265; obliczenia k. 100; pisma k. 185-186.



W okresie od 2008 r. do 2021 r. opłaty eksploatacyjno-czynszowych były podwyższane przez TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jednakże nie jest wiadome czy podwyżki te miały miejsce bez podjęcia wymaganej uchwały przez Zgromadzenie Wspólników TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Z tego powodu wystąpił do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie z wnioskiem o zaważanie TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie do próby ugodowej poprzez zapłatę kwoty 38 140 zł tytułem nadpłat jakie poniósł w związku z nadpłacaniem opłat eksploatacyjno-czynszowych. TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie odmówiło zapłaty.

**dowód:** wniosek o zaważanie do próby ugodowej k. 40-42; przesłuchanie w charakterze strony powodowej Anny Tyska k. 384.

Pod koniec kwietnia 2020 r. nastąpiła zmiana w składzie osobowym zarządu TBS Mieszkanie Naszych Możliwości sp. z o.o. (zmiana została ujawniona w rejestrze przedsiębiorców w dniu 30 lipca 2020 r.). Pełniący dotychczas funkcję prezesa spółki Robert Witkowski został odwołany, zaś nowym prezesem zarządu (jedynym członkiem zarządu) TBS sp. z o.o. została Anna Tyska. Od dnia 6 maja 2021 r. jedynym wspólnikiem TBS Mieszkanie Naszych Możliwości sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest TP City Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, której jedynym wspólnikiem był Piotr Tyska, mąż Anny Tyska. TBS Mieszkanie Naszych Możliwości sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nie posiada rady nadzorczej.

**dowód:** odpis z KRS k. 108-117, 201-207; pisma m.st. Warszawa k. 296-297v; postanowienia k. 298-299v; wniosek k. 300; przesłuchanie w charakterze strony powodowej Anny Tyska k. 384.

W dniu 25 marca 2021 r. TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie skierowało do nową treść załącznika nr 3 do umowy najmu, ustalającego wysokość należności czynszowej za lokal nr położony w budynku przy ul. Łazurowej na kwotę 1 587,45 zł.

W piśmie z dnia 12 maja 2021 r. TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dokonało wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu za najem lokalu mieszkalnego nr położonego w Warszawie przy ul. Łazurowej ustalając miesięczny czynsz za lokal mieszkalny w wysokości 24,74 zł/m<sup>2</sup>, opłaty za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego K. (piwnica) w wysokości 51,60 zł, opłaty za zimną wodę i kanalizację w wysokości 98,50 zł, opłaty za ciepłą wodę i ogrzewanie 4,10 zł/m<sup>2</sup>, wywóz nieczystości w wysokości 95,68 zł. Razem opłaty eksploatacyjno-czynszowe miały wynieść 1 641,94 zł za miesiąc, ze skutkiem na dzień 1 września 2021 r. Wypowiedzenie zostało doręczone w dniu 17 maja 2021 r. Skierowanie wypowiedzenia do było poprzedzone uchwałą zarządu i Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o. z dnia 10 maja 2021 r., zgodnie z którymi TBS zdecydował się na ustalenie: stawki czynszu do kwoty 24,74 zł za m<sup>2</sup>, opłaty za użytkowanie pomieszczenia gospodarczego (piwnica) w kwocie 20 zł za m<sup>2</sup> powierzchni gospodarczej. Ponadto TBS ustalił nowe zasady pobierania zaliczek na media tj.: koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych miały być wliczane w stawkę czynszu; zaliczka na gaz (c.o. i c.w.) miała być pobierana w kwocie 4,10 zł/m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i rozliczana po zakończeniu roku; zaliczka na wodę i kanalizację w kwocie 98,50 zł/lokal miała być rozliczana po zakończeniu roku; opłata za wywóz nieczystości miała być pobierana według obliczenia indywidualnego



zużycia wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, zgodnie z zasadą określoną przez U.M. st. Warszawa i wejdzie w życie od dnia 1 września 2021 r.

Początkowo [ ] uiszczał opłaty eksploatacyjno-czynszowe w wysokości wskazanej przez TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jednakże od czerwca 2021 r. uiszczał opłaty eksploatacyjno-czynszowe w wysokości ustalonej w umowie najmu. [ ] nigdy nie wytoczył powództwa podważającego wypowiedzenie stawek czynszu, ani też pisemnie nie zakwestionował wysokości opłat wskazanych w wypowiedzeniu z dnia 12 maja 2021 r.

**dowód:** wypowiedzenie stawki czynszu z dowodem doręczenia k. 16-19; pismo k. 21; protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólnika k. 187-189; uchwała zarządu k. 191; przesłuchanie w charakterze strony powodowej Anny Tyska k. 384; przesłuchanie pozwanego [ ] k. 413.

Pismem z dnia 14 stycznia 2022 r. TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie skierowało do [ ] oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego nr [ ] położonego w budynku przy ul. Lazurowej [ ] w Warszawie wskazując, że zadłużenie [ ] przekroczyło równowartość 3 miesięcznego czynszu wraz z należnymi opłatami należnymi w wysokości 4 894,63 zł. W piśmie tym TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wezwało [ ] do zapłaty kwoty 4 894,63 zł z zagrożeniem, że w razie braku wpłaty, po upływie 30 dni od daty otrzymania wezwania TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wypowie [ ] umowę najmu lokalu mieszkalnego. Pismo to zostało nadane listem poleconym w urzędzie pocztowym i doręczone [ ] w dniu 19 stycznia 2022 r.

Pismem z dnia 21 lutego 2022 r. TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie skierowało do [ ] oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr [ ] położonego w budynku przy ul. Lazurowej [ ] w Warszawie z dniem 31 marca 2022 r., wyznaczając ten dzień na zdanie lokalu. Pismo to zostało nadane w urzędzie pocztowym i doręczone [ ] w dniu 28 lutego 2022 r. [ ] do dnia dzisiejszego nie wydat [ ] lokalu mieszkalnego TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

**dowód:** oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy z dowodem nadania i doręczenia k. 177-180; wypowiedzenie umowy najmu z dowodem nadania i doręczenia k. 173-176; protokół zdania lokalu k. 172.

TBS kilkakrotnie pisemnie wzywała do zapłaty [ ] z tytułu zaległości czynszowych, z uwagi na to, że [ ] uiszczał opłaty lecz w niewłaściwej wysokości. [ ] i odmawiał zapłaty.

**dowód:** wezwanie z dowodami nadania i doręczenia k. 9-15.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których autentyczność i moc dowodowa nie wzbudziła wątpliwości Sądu, a zatem Sąd uznał zgromadzone dokumenty prywatne, po myśli art. 245 k.p.c. jako dowody tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia o treści wskazanej w tych dokumentach.

Sąd nie znalazł również podstaw do kwestionowania prawdziwości przesłuchanej za stronę pozwaną Anny Tyskiej oraz [ ] strony zeznawały zgodnie ze



swoją wiedzą i przekonaniem i ich zeznaniach mają oparcie w innych zgromadzonych dowodach.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności należy wskazać, że postępowanie podlegało umorzeniu w zakresie w jakim strona powodowa cofnęła pozew.

Zgodnie z treścią art. 203 § 1-3 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia aż do wydania wyroku, zaś cofnięty pozew nie pociąga za sobą żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Na żądanie pozwanego powód zwraca mu koszty, jeżeli sąd już przedtem nie orzekł prawomocnie o obowiązku ich uiszczenia przez pozwanego.

Z kolei przepis art. 355 k.p.c. stanowi, że sąd umorzy postępowanie, jeżeli powód ze skutkiem prawnym cofnął pozew, strony zawarły ugodę lub została zatwierdzona ugoda zawarta przed mediatorem albo z innych przyczyn wydanie wyroku stało się zbędne lub niedopuszczalne.

W toku niniejszej sprawy pismem z dnia 29 grudnia 2023 r. strona powodowa cofnęła pozew co do kwoty 3 520,42 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia z uwagi na nieprawidłowe wyliczenie kwot zażądanych przez powoda. Sąd nie znalazł podstaw do uznania częściowego cofnięcia pozwu za sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego lub za czynność zmierzającą do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.). W konsekwencji powyższego sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 3 520,42 zł, o czym orzekł w punkcie 1 sentencji.

W pozostałym zakresie roszczenie powódki podlegało uwzględnieniu.

Na wstępie wskazać należy, iż w toku niniejszego postępowania powódka ostatecznie dochodziła od pozwanej zapłaty należności czynszowych i innych opłat za okres od stycznia do sierpnia 2021 r. i z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od września 2021 r. do kwietnia 2024 r. ewentualnie z tytułu opłat czynszowych i innych opłat za okres od stycznia 2021 r. do kwietnia 2024 r. w kwocie 29 050,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od: kwoty 2 831,35 zł od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty; kwoty 16 058,24 zł od dnia 11 maja 2023 r. do dnia zapłaty; 5 337,38 zł od dnia 8 stycznia 2024 r. do dnia zapłaty; kwoty 4 823,38 zł od dnia 4 czerwca 2024 r. do dnia zapłaty.

Spór między stronami dotyczył podwyżek czynszu, które były wprowadzone przez powodową spółkę, nie akceptowanych przez pozwanego, bowiem według jego twierdzeń zostały podjęte niezgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Pozwany ustalił we własnym zakresie wysokość należnego czynszu w wysokości 556,60 zł powiększoną o kwotę 392,92 zł z tytułu innych opłat, razem 949,52 zł. Ponadto pozwany negował moc prawną kolejnych „załączników nr 3 do umowy najmu”, podnosząc zarzut ich wprowadzenia przez nieuprawniony organ powodowej spółki. Zdaniem pozwanego nieważność podwyżek czynszu doprowadziła do tego, że nie jest on dłużnikiem powodowej spółki.

Strona powodowa swoje roszczenie wywodziła z zawartej z pozwanym

umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia

Zgodnie z art. 659

§ 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W szczególności na mocy § 4 w/w umowy, pozwany zobowiązał się do uiszczania miesięcznego czynszu na rzecz wynajmującego do 10 dnia każdego miesiąca w kwocie, określanej w załączniku nr 3 do umowy wraz z opłatami niezależnymi od wynajmującego, w terminie do dziesiątego każdego miesiąca. Tym samym, w całym okresie realizowania umowy najmu powód wprowadzał obowiązujące pozwanego opłaty



każdorazowo stosownym - „załącznikiem nr 3 do umowy”, stanowiącym integralną część umowy najmu, do czego, zdaniem sądu, miała prawo ale po podjęciu przez Zgromadzenie Wspólników powodowej spółki stosownej uchwały. Wobec powyższego z tytułu opłat eksploatacyjno-czynszowych należnych stronie powodowej za okres od stycznia 2021 r. do sierpnia 2021 r. z uwagi na to, że strona powodowa nie przedstawiła za ten okres stosownej uchwały Zgromadzenia Wspólników, jak również za okresy poprzednie Sąd ustalił wysokość obciążających pozwanego opłat na kwotę wskazaną przez pozwanego w umowie najmu z 2008 r. tj. na kwotę 949,52 zł.

Zgodnie z art. 33 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995 roku (dalej - ustawa o TBS) w sprawach nieuregulowanych w rozdziale o SIM (dawniej TBS) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny dotyczące najmu (dalej - ustawa o ochronie lokatorów). Jednocześnie w niniejszej sprawie ma zastosowanie art. 9a ustawy o ochronie lokatorów, który stanowi, że do mieszkań w zasobach TBS (...) w zakresie czynszu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, a zatem regulację z art. 28 ustalającą stawki czynszu.

Opierając się na stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 sierpnia 2020 roku, I CSK 411/19, które to stanowisko orzekający sąd w aprobuje, należy mieć na uwadze, że Sąd Najwyższy odrzucił tezę, że art. 9a ustawy o ochronie lokatorów wyłącza całkowicie zastosowanie art. 8a do najmu lokali znajdujących się w zasobach TBS. Sąd Najwyższy uznał, że z art. 9a wynika jedynie, że czynsz najmu w zasobach TBS regulują odrębne przepisy, a w istocie chodzi przede wszystkim o odesłanie do art. 28 ustawy o TBS, który w ust. 1 stanowił, iż stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, a w ust. 2 przewidywał, że czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Pojęcie „kosztów eksploatacji i remontów budynków” użyte w ustawie nie zostało zdefiniowane, więc należy posłużyć się ich literalnym brzmieniem, co prowadzi do wniosku, że kosztami takimi są wszelkie koszty związane z użytkowaniem i prawidłowym funkcjonowaniem budynków, a także związane z wykonywaniem wszelkich czynności pozwalających na utrzymanie budynków w stanie niepogorszonym oraz dokonanie uzasadnionych okolicznościami ulepszeń. W tych okolicznościach nic nie stoi na przeszkodzie uznaniu, że kosztami eksploatacji i remontów budynków są także koszty konserwacji anteny, konserwacji domofonu, konserwacji wentylacji, czy konserwacji wodomierzy, o ile łączny koszt stawki czynszu uwzględniający wskazane opłaty nie przekroczy stawek określonych w w/w art. 28 ust. 2 ustawy o społecznych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Powyższe zapatrywanie znajduje potwierdzenie w definicji „kosztów utrzymania lokalu” użytej w ustawie o ochronie praw lokatorów, które pojęciowo jest bardzo zbliżone, jeżeli nie tożsame z pojęciem „kosztów eksploatacji i remontów budynków”. Zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 8a definicja wskazuje, że przez wydatki związane z utrzymaniem lokalu należy rozumieć koszty, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: a) konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów; b) zarządzania



nieruchomością; c) utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni; d) ubezpieczenia nieruchomości; e) inne, o ile wynikają z umowy. Już w samej definicji zostały uwzględnione koszty utrzymania i anteny i domofonu, natomiast pod pojęciem innych kosztów wynikających z umowy można by rozumieć m.in. koszty konserwacji wentylacji, kolektorów słonecznych, wodomierzy czy eksploatacji wentylacji.

Nadto, przepis art. 28 ust. 2 ustawy o społecznych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie wyłącza stosowania w zasobach mieszkaniowych TBS art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, który wprowadza wyraźne ograniczenie opłat, jakie może pobierać wynajmujący od najemcy: są to czynsz i opłaty niezależne od właściciela lokalu. Przedmiotowa regulacja ma chronić najemcę przed nakładaniem na niego w dowolny sposób innych, dodatkowych opłat, niewynikających z regulacji ustawowych, czy z konieczności ponoszenia niezbędnych nakładów związanych z bieżącym utrzymaniem i bieżącymi naprawami w lokalu. Natomiast art. 9 ust. 6 w/w ustawy wskazuje przypadek, gdy to właściciel lokalu jest uprawniony do pobierania od najemcy opłat niezależnych od właściciela. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Opłaty niezależne od właściciela (zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 8 w ustawie o ochronie praw lokatorów) dotyczą więc przede wszystkim opłat za media (dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych). Przepisy ustawy wprowadziły odróżnienie czynszu od opłat niezależnych. Wynajmujący nie ma obowiązku dostarczenia do lokalu tzw. mediów, a jedynie zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń w celu umożliwienia korzystania najemcy z mediów. Podwyżka opłat niezależnych od właściciela nie wymaga żadnego okresu wypowiedzenia, które są rozliczane za pośrednictwem właściciela i nie są opłacane przez lokatora bezpośrednio do dostawcy na podstawie zawartej między nimi umowy.

Reasumując, przywołany wyżej przepis art. 28 ust. 2 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa normował jedynie zasady ustalenia stawki czynszu i maksymalną jego wysokość, nie regulował natomiast – podobnie jak pozostałe przepisy rozdziału 4 ustawy o TBS - trybu (procedury) wypowiedzenia wysokości czynszu. Oznacza to, że reguły dotyczące samego trybu wypowiedzenia wysokości czynszu najmu w zasobach TBS regulował art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów (Dz.U.2020.611 t.j.).

Zgodnie z art. 8a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia, który wynosił 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy, pod rygorem nieważności na piśmie.

Art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowił, że w ciągu 2 miesięcy od dnia otrzymania oświadczenia właściciela o zmianie wysokości czynszu, lokator może: 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo 2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. W tym miejscu wskazać należy, iż użycie przez ustawodawcę spójnika „albo” w treści w/w przepisu oznacza, że możliwa jest tylko jedna z dwóch wzajemnie wykluczających się sytuacji, tj. albo odmowa przyjęcia podwyżki oznaczająca wypowiedzenie umowy albo złożenie do sądu pozwu.

Natomiast art. 8a ust. 6a pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów przysądza o tym, że w przypadku, gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne



opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia. Przepis ten nie uzależnia zaistnienia tego skutku od zasadności podwyżki (tak m. in. SO w Łodzi w wyroku z dnia 24 grudnia 2019 r., syng akt III Ca 1336/19).

Przenosząc powyższe w realia niniejszej sprawy, sąd stwierdził, że z uwagi na to, że strona powodowa nie wykazała stosownymi dowodami, że podwyżki dokonywane w okresie od 2008 r. do sierpnia 2021 r. były dokonywane przez uprawniony organ powodowej Spółki należało przyjąć, że za okres od stycznia do sierpnia 2021 r. pozwanego obowiązywała stawka taka jak wynikała z umowy najmu z 2008 r. tj. kwota 949,52 zł. Wskazane przez powoda trudności w uzyskaniu dokumentacji, co wynikało z nielojalnego postępowania poprzedniego prezesa zarządu spółki nie jest w ocenie Sądu wystarczającym usprawiedliwieniem, ażeby powoda zwolnić z obowiązku wynikającego z art. 6 k.c. Również fakt, że pozwany wpłacał w okresie od stycznia do maja 2021 r. kwoty wskazane przez stronę powodową nie mogło spowodować, że pozwany uznał wysokość stawek ustalone przez stronę powodową. Brak bowiem stosownej uchwały kompetentnego organu spółki musiał skutkować uznaniem za nieważne podwyżki dokonywane za okres od stycznia do sierpnia 2021 r. Należy w tym miejscu podkreślić, że stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (Dz.U. Nr 98, poz. 1070) stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie. W niniejszej sprawie za okres do sierpnia 2021 r. strona powodowa nie wykazała, że takie uchwały były podejmowane. Inaczej jednak ma się sprawa dotycząca podwyżki świadczeń jaka miała miejsce pismem z dnia 12 maja 2021 r. ze skutkiem od września 2021 r. W tym przypadku strona powodowa dopełniła wszelkich formalności związanych z podwyżką czynszu i innych opłat, w szczególności uprawniony organ spółki podjął stosowną uchwałę ustalającą wysokość stawek czynszu i co istotne stawki te odpowiadają przepisom prawa, gdyż ich wysokość nie przekraczają 4% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego. Fakt, że uchwała Zgromadzenia Wspólników powodowej spółki poprzedziła uchwałę zarządu nie ma znaczenia dla ważności uchwały Zgromadzenia Wspólników, która została podjęta w dniu 10 maja 2021 r. Przepisy prawa nie unieważniają podwyżek opłat czynszowych tylko dlatego, że przed stosowną uchwałą Zgromadzenia Wspólników ich wartość została wyliczona przez zarząd, istotnym jest ażeby na końcu Zgromadzenie Wspólników podjęło stosowną uchwałę, co w niniejszej sprawie nastąpiło. Bez znaczenia dla ważności podwyżki z dnia 12 maja 2021 r. jest okoliczność, że strona powodowa nie posiada rady nadzorczej pomimo istnienia takiego obowiązku. Przepisy prawa nie przewidują dla rady nadzorczej kompetencji w procedurze ustalania podwyżek opłat, dlatego też Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że podwyżka dokonana przez stronę powodową w dniu 12 maja 2021 r., ze skutkiem od 1 września 2021 r. jest ważna i pozwany był nią związany. Ponadto w zakresie tego wypowiedzenia pozwany nigdy nie wytoczył powództwa przewidzianego w art. 8a ust. 5 pkt. 2, a nadto, jak wynika z zeznań stron, aż do czerwca 2021 roku, nie kwestionował uchwalanych przez powoda podwyżek i nie występował do powoda o udostępnienie uchwał walnego zgromadzenia. Tym samym bezsprzeczne jest, iż z chwilą upływu terminów do wytoczenia powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu dokonanej wypowiedzeniem z dnia 12 maja 2021 r., zaczęły obowiązywać pozwanego stawka czynszu najmu i innych opłat, które zostały wobec pozwanego skutecznie podwyższone.

Pozwany bezpowrotnie zatem utracił prawo do kwestionowania wysokości stawek czynszu ustalonych wypowiedzeniem z dnia 12 maja 2021 r., jakie strona powodowa ustaliła. Z kolei zarzut ustalenia podwyżki przez niewłaściwy organ powodowej spółki mógł odnieść skutek jedynie częściowo za okres od stycznia do sierpnia 2021 r.



Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że od września 2021 roku pozwany płaci tytułem opłat za lokal mniej niż wynika to z wypowiedzenia stawek czynszu i innych opłat z 12 maja 2021 r., przy czym wynika to z faktu kwestionowania przez pozwanego prawidłowości podwyżek stawek czynszu z uwagi na ich uchwalenie przez niewłaściwy (jego zdaniem) organ spółki tj. zarząd spółki (uchwałą), nie zaś jej zgromadzenie wspólników. Pozwany przyznał, że we własnym zakresie ustalił sam wysokość czynszu (według stawki obowiązującej w czasie zawarcia umowy najmu w 2008 roku), gdyż nie uznaje zmian w załączniku 3 i kolejnych jego aneksach, a zwłaszcza w wypowiedzeniu z 12 maja 2021 r. Należy jednak podkreślić, że taka postawa nie dawała podstaw powodowi do uznania, że umowa najmu uległa rozwiązaniu po myśli art. 8a ust. 5 pkt 1 u.o.p.l. Sam fakt uiszczenia innych opłat niż należne stronie powodowej po złożeniu skutecznego wypowiedzenia dotychczasowych stawek czynszu i innych opłat nie stanowi w ocenie Sądu dorozumianego złożenia oświadczenia o odmowie przyjęcia podwyżki. Stosownie do w/w przepisu oświadczenie takie może zostać złożone przez lokatora „na piśmie”, a zatem z woli ustawodawcy takie oświadczenie musi mieć charakter wyraźny i dokonany w odpowiedniej formie. Pozwany takiego oświadczenia na piśmie nie złożył, a przynajmniej dowodu takiego strona powodowa nie przedstawiła. To zatem oznacza, że z dniem 1 września 2021 r. stosunek najmu, który łączył strony nie uległ rozwiązaniu, a zatem roszczenie strony powodowej za okres od września 2021 r. do kwietnia 2024 r. podlegało rozpatrzeniu na gruncie przepisów o najmie lokali, a nie na gruncie uregulowań dotyczących odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego.

Za nieskuteczne Sąd uznał również wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_ położonego w Warszawie przy ul. Lazurowej \_\_\_\_\_ złożone pismem z dnia 21 lutego 2022 r. Stosownie do art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. 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. W niniejszej sprawie powód wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty wyznaczając dodatkowy miesięczny termin na spłatę zadłużenia pod rygorem wypowiedzenia umowy. Według treści wezwania z dnia 14 stycznia 2022 r. pozwany miał zalegać z zapłatą kwoty 4 894,63 zł, która przewyższała kwotę trzymiesięcznego czynszu wraz z opłatami należnymi. W ocenie Sądu powód nie zalegał z opłatami za okres od stycznia do października 2021 r. (o czym mowa będzie jeszcze w dalszej części uzasadnienia), a nawet posiadał nadpłatę w wysokości 2 029,15 zł. Opłaty za okres od listopada 2021 r. do stycznia 2022 r. (miesiąc nadania wezwania z zapowiedzią wypowiedzenia) wynosiły kwotę 1 641,94 zł miesięcznie, czyli za cały okres zadłużenie pozwanego nie mogło przekraczać 4 925,82 zł, z czego pozwany w tym okresie wpłacił 2 848,56 zł (949,52 zł x 3), a zatem zadłużenie nie przekraczało kwoty 2 077,26 zł. Mając na względzie fakt, że pozwany posiadał nadpłatę za okres od stycznia do sierpnia 2021 r. w wysokości 2 029,15 zł, oznacza, że zadłużenie pozwanego wynosiło w dniu 14 stycznia 2022 r. kwotę 48,11 zł, a zatem zadłużenie pozwanego nie przekraczało trzymiesięcznych świadczeń czynszowych i innych opłat (4 925,82 zł), a zatem pismo wzywające pozwanego do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia było przedwczesne. Z tego zatem powodu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 21 lutego 2022 r. Sąd Rejonowy uznał za nieskuteczne.

Co do wysokości roszczenia Sąd Rejonowy przyjął, że za okres od stycznia do sierpnia 2021 r. pozwany był zobowiązany do zapłaty kwoty 949,52 zł miesięcznie, zaś od września do października 2021 r. był obowiązany do zapłaty powodowi kwoty 1 641,94 zł.



Ponadto odliczeniu od kwoty czynszu i innych opłat podlegała kwota 163,11 zł z tytułu nadpłaty za 2020 r. oraz kwota 178,35 zł z tytułu nadpłaty za rozliczenie mediów. Za okres wskazany w pozwie powodowi zatem przysługiwała kwota 10 538,58 zł ( $8 \times 949,52 \text{ zł} + 1641 \times 2 - 178,35 \text{ zł} - 163,11 \text{ zł}$ ). Pozwany wpłacił za okres od stycznia do października 2021 r. kwotę 12 567,73 zł, a zatem za ten okres pozwany miał nadpłatę w wysokości 2 029,15 zł.

Za kolejny okres od listopada 2021 r. do maja 2023 r. powodowi należała się kwota 34 419,89 zł  $[(2 \times 1641,94) + 1630,96 + (2 027,84 \times 2) + 2 121,19 + (1 677,90 \times 5) + (2 038,97 \times 5) + 1 891,52 + (1 855,70 \times 2) - 466,86 - 392,23]$ . Za ten okres pozwany wpłacił kwotę 18 361,65 zł. Za ten okres zasądzeniu na rzecz powoda podlegała zatem kwota 14 029,09 zł ( $34 419,89 \text{ zł}$  [kwota należna powodowi]  $- 18 361,65 \text{ zł}$  [wpłaty pozwanego]  $- 2 029,15 \text{ zł}$  [nadpłata z poprzedniego okresu]).

Za kolejny okres od czerwca 2023 r. do listopada 2023 r. powodowi należała się kwota 11 434,28 zł  $[(1 855,70 \text{ zł} \times 4) + (2 005,74 \text{ zł} \times 2)]$ . Za ten okres pozwany wpłacił kwotę 6 096,90 zł ( $6 \times 1016,15 \text{ zł}$ ). Za ten okres zasądzeniu na rzecz powoda podlegała kwota 5 337,38 zł  $[11 434,28 \text{ zł} - 6 096,90 \text{ zł}]$ .

Za ostatni okres od grudnia 2023 r. do kwietnia 2024 r. powodowi należała się kwota 9 904,13 zł  $[(2005,74 \times 4) + 2 119 \text{ zł} - (87,52 \times 4 \text{ rozliczenie gazu k. 254}) + 112 \text{ zł} (\text{rozliczenie za wodę k. 254})]$ . Za ten okres pozwany wpłacił kwotę 5 080,75 zł ( $1016,15 \times 5$ ). Za ten okres zasądzeniu na rzecz powoda podlegała kwota 4 823,38 zł ( $9 904,13 \text{ zł} - 5 080,75 \text{ zł}$ ).

Konkludując zatem dotychczas czynione rozważania Sąd Rejonowy stwierdza, że zasądzeniu od pozwanego na rzecz powoda tytułem opłat czynszowych i innych opłat za okres od stycznia 2021 r. do kwietnia 2024 r. podlega kwota 24 189,85 zł ( $14 029,09 \text{ zł} + 5 337,38 \text{ zł} + 4 823,38 \text{ zł}$ ), dlatego też Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku, zaś w pkt 2 oddalił dalej idące roszczenie strony powodowej.

W myśl art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, jeżeli nie spełnia go, pomimo, iż jest ono wymagalne.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia odsetek od kwoty 2 831,35 zł od dnia złożenia pozwu (tj. 5 listopada 2021 r.) do dnia zapłaty; kwoty 16 058,24 zł od dnia 11 maja 2023 r. do dnia zapłaty; 5 337,38 zł od dnia 8 stycznia 2024 r. do dnia zapłaty; kwoty 4 823,38 zł od dnia 4 czerwca 2024 r. do dnia zapłaty. Odsetki od kwoty 2 831,35 zł podlegały oddaleniu z uwagi na to, że pozwany nie zalegał z opłatami za okres od stycznia do października 2021 r. Dalej odsetki od kwoty 16 058,24 zł podlegały częściowemu oddaleniu, albowiem Sąd ustalił, że za okres od listopada 2021 r. do maja 2023 r. pozwanemu przysługiwała kwota 14 029,09 zł. Powód za ten okres zażądał odsetek od 11 maja 2023 r. i należy uznać, że w tym dniu cała kwota była już wymagalna. Jeśli chodzi o odsetki od kwoty 5 337,38 zł należna z tytułu opłat za okres od czerwca do listopada 2023 r. należy stwierdzić, że z dniem 8 stycznia 2024 r. (data żądania) w/w kwota była już wymagalna, a zatem żądanie strony powodowej podlegało uwzględnieniu w całości. W końcu odsetki od kwoty 4 823,38 zł należne powodowi z tytułu opłat za okres od grudnia 2023 r. do kwietnia 2024 r. z dniem 4 czerwca 2024 r. (data żądania) w/w kwota była już wymagalna, a zatem żądanie strony powodowej podlegało w tym zakresie uwzględnieniu. Podsumowując zatem Sąd uwzględnił roszczenie powoda o zasądzenie odsetek w zakresie kwoty 14 029,09 zł liczonej od 11 maja 2023 r. do dnia zapłaty, od kwoty 5 337,38 zł od dnia 8 stycznia 2024 r. do dnia zapłaty i od kwoty 4 823,38 zł od dnia 4 czerwca 2024 r. do dnia zapłaty, o czym orzeczono w pkt 2



wyroku. W pozostałym zakresie roszczenie powoda o odsetki podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt 3 wyroku.

W pkt 4 wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 100 zd 2 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. W tej sprawie żądanie strony powodowej zostało uwzględnione częściowo. Strona powodowa wygrała spór co do 74% swojego żądania 24 189,84 zł : 32 570,76 zł x 100%). W związku z tym strona powodowa powinna ponieść 26% kosztów procesu wyłożonych przez strony, gdyż w takim zakresie przegrała spór. W niniejszej sprawie strona powodowa poniosła koszty procesu w łącznej kwocie 2 546 zł. Na kwotę tę złożyły się następujące koszty: koszt opłat od pozwu i od rozszerzonych żądań w łącznej kwocie 1629 zł (32 570,76 zł x 5%), koszty zastępstwa procesowego w kwocie 900 zł (ustalony na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z §19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Strona pozwana poniosła natomiast koszty procesu w łącznej kwocie 917 zł, na którą złożyły się: koszt zastępstwa procesowego w kwocie 900 zł (ustalony na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z §19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Łącznie obie strony poniosły zatem koszty procesu w kwocie 3 463 zł (2 546 zł + 917 zł). Strona powodowa wygrała spór w 74%, co oznacza, że powinna ponieść 26% kosztów wyłożonych łącznie przez obie strony, a więc kwotę 900,38 zł. Jak już wskazał Sąd powyżej, strona powodowa poniosła do tej pory koszty procesu w kwocie 2 546 zł, wobec czego należy jej się od pozwanego dopłata w kwocie 1 645,62 zł (2 546 zł – 900,38 zł). Z tego też względu Sąd taką właśnie kwotę zasądził od pozwanego na rzecz powoda w pkt 4 wyroku. Ponadto od powyżej sumy Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia zasądzającego te koszty do dnia zapłaty. Podstawą zasądzenia tych odsetek jest przepis art. 98 §1<sup>1</sup> k.p.c.

W pkt 5. wyroku na podstawie art. 80 ust. 1 u.k.s.c. Sąd orzekł zwrot różnicy pomiędzy opłatami wniesionymi przez powoda a opłatą należną. Powód tytułem opłaty od pozwu oraz opłat od rozszerzonych żądań wniósł łącznie kwotę 1 821 zł, przy czym opłaty należne wynosiły 1 629 zł, a zatem różnica w kwocie 192 zł (1 821 zł – 1 629 zł) podlegała zwrotowi.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.

**Zarządzenie:** odpis wyroku doręczyć pełnomocnikom stron bez pouczenia przez PI, informując, że prezes tut. Sądu przedłużył termin na sporządzenie uzasadnienia w niniejszej sprawie, a zatem stosownie do art. 369 §1<sup>1</sup> k.p.c. strony mają prawo wnieść apelację w terminie trzytygodniowym od dnia doręczenia odpisu wyroku wraz z uzasadnieniem.

Warszawa, dnia 8 czerwca 2026 roku..