



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2026 r

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

Przewodniczący: sędzia Monika Borowska

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2026 r. w Warszawie
na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych
Możliwości” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
przeciwko

z udziałem nadzorcy sądowego powoda KGS Restrukturyzacje spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako interwenienta ubocznego po stronie
powodowej
o zapłatę

- I. umarza postępowanie w części dotyczącej odsetek ustawowych za opóźnienie za okres:
 - a. od kwoty 591,83 zł (pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych 83/100) od dnia 11 października 2021 r. do dnia zapłaty,
 - b. od kwoty 591,83 zł (pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych 83/100) od dnia 11 listopada 2021 r. do dnia zapłaty,
 - c. od kwoty 591,83 zł (pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych 83/100) od dnia 11 grudnia 2021 r. do dnia zapłaty;
- II. zasądza solidarnie od pozwanych
na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie kwotę 9.511,80 zł (dziewięć tysięcy pięćset jedenaście złotych 80/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od:
 - a. od kwoty 263,83 zł (dwieście sześćdziesiąt trzy złote 83/100) od dnia 11 stycznia 2022 r. do dnia zapłaty,

- b. od kwoty 959,50 zł (dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 50/100) od dnia 11 lutego 2022 r. do dnia zapłaty,
- c. od kwoty 959,50 zł (dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 50/100) od dnia 11 marca 2022 r. do dnia zapłaty,
- d. od kwoty 284,74 zł (dwieście osiemdziesiąt cztery złote 74/100) od dnia 11 kwietnia 2022 r. do dnia zapłaty,
- e. od kwoty 591,82 zł (pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych 82/100) od dnia 11 maja 2022 r. do dnia zapłaty,
- f. od kwoty 591,82 zł (pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych 83/100) od dnia 11 czerwca 2022 r. do dnia zapłaty,
- g. od kwoty 591,82 zł (pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych 83/100) od dnia 11 lipca 2022 r. do dnia zapłaty,
- h. od kwoty 670,07 zł (sześćset siedemdziesiąt złotych 07/100) od dnia 11 sierpnia 2022 r. do dnia zapłaty,
- i. od kwoty 670,07 zł (sześćset siedemdziesiąt złotych 07/100) od dnia 11 września 2022 r. do dnia zapłaty;

III. nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych

rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie kwotę 152,69 zł (sto pięćdziesiąt dwa złote 69/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych

na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie kwotę 2. 317,00 zł (dwa tysiące trzysta siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 1.800,00 zł (jeden tysiąc osiemset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty,

sędzia Monika Borowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 listopada 2022 r. (data prezentaty) Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o. w Warszawie domagała się zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od

_____ kwoty 9.512,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi

- od kwoty 591,83 zł od dnia 11 października 2021 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 591,83 zł od dnia 11 listopada 2021 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 591,83 zł od dnia 11 grudnia 2021 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 263,83 zł od dnia 11 stycznia 2022 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 959,50 zł od dnia 11 lutego 2022 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 959,50 zł od dnia 11 marca 2022 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 284,74 zł od dnia 11 kwietnia 2022 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 591,82 zł od dnia 11 maja 2022 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 591,82 zł od dnia 11 czerwca 2022 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 591,82 zł od dnia 11 lipca 2022 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 670,07 zł od dnia 11 sierpnia 2022 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 670,07 zł od dnia 11 września 2022 r. do dnia zapłaty.

Ponadto wniesiono o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż w dniu _____ r. powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego nr _____ przy ul. Łazurowej _____ w Warszawie. Do lokalu przynależy pomieszczenie piwniczne K _____ o pow. _____ m², z którego korzystają pozwani. Powódka podniosła, że pozwani od długiego czasu zalegają z płatnościami. Po szeregu uzgodnień stron, pozwani uznali swój dług w kwocie 2.042,84 zł i w całości go spłacili (a więc na koniec kwietnia saldo rozrachunków wynosiło 0 zł). Jednakże od maja 2021 r. do 30 września 2022 r. pozwani płacili czynsz w niepełnych kwotach miesięcznych, a ich zadłużenie z tego tytułu wynosiłoby 13.473,83 zł – jednak część z tej kwoty – 3.962,00 zł (za maj 2021-wrzesień 2021 r.) została już zasądzona w innym postępowaniu (I C 4687/21 upr). Pozwem dochodzono więc różnicy ww. kwot - **9.512,00 zł za okres od października 2021 r. – wrzesień 2022 r.** z tym zastrzeżeniem, że wobec zadłużeniom czynszowym przekraczającym równowartość 3-miesięcznego czynszu, powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu, ze skutkiem na dzień 31 lipca 2022 r. Za okres od wypowiedzenia do września 2022 r. powód dochodził więc zapłaty z innego tytułu (bezumowne korzystanie) jednakże w stawce miesięcznej tożsamej jak stawka czynszu najmu (pozew k. 3- 8).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 marca 2023 r., sygn. akt II Nc 3964/22 upr, powództwo zostało uwzględnione w całości (nakaz k. 69).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani zaskarżyli powyższy nakaz w całości i wniesli o oddalenie powództwa jako bezpodstawnego oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonych od dnia prawomocności orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. W uzasadnieniu pisma wskazano, że brak jest podstaw dla pobierania od pozwanych opłaty za najem pomieszczenia piwnicznego K na poziomie 21,24 zł/m². Ponadto powódka nie jest zdaniem pozwanych uiszczania opłat za miejsce parkingowe. Pozwani podnosili, że w latach za, które powód nie dochodzi należności – bezpodstawnie podnoszone były opłaty czynszowe, a powódka aby obejść przepisy o maksymalnej stawce czynszu zaczęła doliczać do comiesięcznych opłat za korzystanie z lokalu dodatkowe składniki dla tych opłat – powiększając w sumie kwotę należnego czynszu. W ocenie pozwanych brak było także podstaw do podnoszenia samej stawki czynszu poczynawszy od 1 lutego 2010 r. z uwagi na nieuprawniony do tego organ (podjęcie uchwały przez Zarząd a nie przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników). Pozwani wskazali więc, że wypowiedzenia stawek czynszu były bezpodstawne dlatego uiszczali opłaty czynszowe w wysokości ustalonej przed wypowiedzeniem (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 76-87).

Pismem datowanym na 24 lipca 2023 r. powódka cofnęła powództwo, ze zrzeczeniem się roszczenia w części dotyczącej odsetek za okres od 11 października 2021 r. do dnia zapłaty, od 11 listopada 2021 r. do dnia zapłaty oraz od 11 grudnia 2021 r. liczonych od kwoty 591,83 zł za każdy z trzech ww. miesięcy. Podtrzymano żądanie zasądzenia kwoty 9.512,00 zł. W piśmie nie uzasadniono przyczyny cofnięcia roszczenia odsetkowego i ponownie powołano się na wyrok zapadły przed tut. Sądem pod sygn. I C 4687/21 upr. W piśmie wskazano ponadto, że dochodzony pozwem okres za należności czynszowe nie obejmuje – tak jak wskazano w pozwie – okres od października 2021 r. – września 2022 r., **a okres od stycznia 2022 r. do września 2022 r.** (k. 100-108)

Pismem powoda z 7 listopada 2023 r. wskazano inną niż pierwotnie podstawę prawną żądania. Pomimo tego, że w pozwie powołano dzień 31 lipca 2022 r. jako datę rozwiązania umowy najmu więc dochodzone pozwem należności po tym dniu wynikały z bezpodstawnego korzystania z rzeczy – powód wskazał, że cały pozew dotyczy roszczenia odszkodowawczego – za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) oraz opłat za media za okres od stycznia 2022 r. do września 2022 r. (pismo powoda k. 182-188).

W dniu 23 września 2025 r. wobec powoda zostało otwarte przyspieszone postępowanie układowe. Powód występował więc jako Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie (k.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 grudnia 2010 r. w Warszawie pomiędzy _____ a TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” Sp. z o.o. w Warszawie zawarta została umowa najmu mieszkania nr _____ przy ul. Lazurowej _____ w Warszawie, na mocy której TBS jako wynajmujący oddał w najem _____ jako najemcy mieszkanie nr _____ położone przy ul. Lazurowej _____ szczegółowo określone w § 1 umowy. Jako powierzchnię lokalu wskazano _____ m².

Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy wartość odtworzeniowa na dzień sporządzenia umowy wynosiła 4.600,00 zł za 1 m².

Najemca na mocy § 4 umowy zobowiązał się do uiszczania miesięcznego czynszu na rzecz wynajmującego do 10 dnia każdego miesiąca w kwocie, określonej w załączniku nr 3 do umowy wraz z opłatami niezależnymi od wynajmującego, w terminie do dziesiątego każdego miesiąca.

Zgodnie z § 4 ust. 7 za zapłatę czynszu i innych należności odpowiada solidarnie najemca i zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Zgodnie z § 7 ust. 1 Umowa zawarta została 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 (§ 7 ust. 4 c). W sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały postanowienia kodeksu cywilnego oraz przepisy prawa regulujące funkcjonowanie towarzystw budownictwa społecznego (§ 10 ust. 1).

Dowód: umowa najmu – k. 56-59.

Inspektor nadzoru budowlanego zatwierdził, że powierzchnia piwnicy k. _____ wynosi _____ m², a powierzchnia lokalu _____ m². Jednocześnie notatką z 9 listopada 2018 r. potwierdził, że lokal o nr _____ wraz z piwnicą K _____ spełnia wymagania o samodzielności lokalu w myśl art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokalu i może stanowić odrębną nieruchomość.

Dowód: potwierdzenie Inspektora k. 60, rzut lokalu, rzut piwnicy z pieczęcią inspektora nadzoru budowlanego k. 61, k. 62,.

W przedmiotowym lokalu, mieszka także małżonka najemcy _____ oraz _____

Dowód: protokół z przeglądu z 21.12.2020 r. k. 63.

Do września 2020 r. jedynym członkiem zarządu TBS-u był Robert Witkowski i to jego podpisy widniały na dotychczasowych wypowiedzeniach. Robert Witkowski nie przekazał swoim następcom pełnej wymaganej dokumentacji Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Dowód: zeznania Anny Tyska, Prezesa Zarządu powoda, protokół z 16 maja 2024 r. k. 202v-203, płyta CD k. 204.

Załącznikiem nr 3 z dnia 25 marca 2021 r. do umowy najmu z 30 grudnia 2010 r., na podstawie decyzji Rady m.st. Warszawy, wprowadzające nowe zasady obliczania opłat za wywóz nieczystości, z dniem 1 kwietnia 2021 r. w miejsce dotychczasowej stawki w kwocie 65 zł, wprowadzono nową stawkę za wywóz śmieci wynoszącą 116,61 zł za miesiąc. Nowa stawka miała obowiązywać od kwietnia 2021 r.

Najemca potwierdził odbiór pisma wprowadzającego nową stawkę w wiadomości e-mail z 10 kwietnia 2021 r.

Tym samym załącznikiem – w punkcie B pisma – wprowadzono nową stawkę opłat za najem – jednakże wypowiedzenie w punkcie B Załącznika nr 3 zostało cofnięte Załącznikiem z dnia 12 maja 2021 r.

Załącznikiem nr 3 z dnia 12 maja 2021 r. do umowy najmu z 30 grudnia 2010 r., TBS dokonało pisemnego wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu i opłat z 3 miesięcznym wypowiedzeniem. Podwyżka została wprowadzona na mocy uchwały zarządu spółki i zatwierdzona przez wspólników na nadzwyczajnym zgromadzeniu wspólników w dniu 10 maja 2021 r. (uchwała nr 2). Nowa wysokość opłat miała obowiązywać od 1 września 2021 r. i wynosiła 24,74 zł za 1m² (jako 4% wartości odtworzeniowej za 1m² lokalu podzieloną przez 12). Opłata za korzystanie z piwnicy K wyniosła 69,00 zł. Opłaty niezależne od właściciela lokalu wynosiły: za zimną wodę i kanalizację – 98,50 zł, za ciepłą wodę i ogrzewanie – 4,10 zł za 1m², a za wywóz nieczystości – 116,61 zł. Kwota do zapłaty za czynsz i za opłaty od 1 września 2021 r. wynosiła 1.721,50 zł.

Wynajmujący tym samym cofnął swoje oświadczenie zawarte w pkt B Załącznika nr 3 z dnia 25 marca 2021 r./ 12 kwietnia 2021 r. i uznał je za niebyłe.

Pismo z wypowiedzeniem z dnia 12 maja 2021 r. doręczono najemcy 17 maja 2021 r.

Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z 25 marca 2022 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego koszu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego – w okresie od 1 kwietnia 2022 r. do 30 września 2022 r. wskaźnik ten wynosił 7.894,77 zł.

W protokole nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników pod firmą: TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 10 maja 2021 r. wskazano, iż nadzwyczajne zgromadzenie wspólników (dalej - NZW) otworzyła Anna Tyska - prezes zarządu spółki, która oświadczyła o jego zwołaniu. Wobec braku innych kandydatur na przewodniczącego NZW wybrany został Piotr Tyska - członek zarządu TP City Development spółki z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako jedyny wspólnik spółki mający 11.250 udziałów (uchwała nr 1 NZW z dnia 10 maja 2021 r.). Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników zatwierdziło podwyższenie wysokości czynszów najmu wynikające z uchwały zarządu spółki z dnia 10 maja 2021 r. (uchwała nr 2 z dnia 10 maja 2021 r.) oraz zatwierdziło regulamin mieszkańców TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółka z o.o. z dnia 10 maja 2021 r. (uchwała nr 3 z dnia 10 maja 2021 r.).

Dowody: wypowiedzenie z dnia 25 marca 2021 r., k. 47, wypowiedzenie z 12 maja 2021 r. i dowód doręczenia k. 43 i k. 46, wiadomość e-mail najemcy k. 48, uchwała z 10 maja 2021 r. k. 258, Protokół z nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników k. 254-256, obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego k. 259

W sierpniu 2021 r. Anna Tyska jako Prezes zarządu TBS-u wywiesiła na tablicy ogłoszeń pismo zawierające między innymi link do orzeczenia Sądu Najwyższego zgodnie, z którym – jeśli upłynął ustawowy termin do zaskarżenia uchwał TBS i lokator uiszcza niższy czynsz aniżeli wynika to z aktualnie obowiązującej uchwały to z mocy prawa następuje wypowiedzenie umowy najmu. W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik działający między innymi w imieniu _____

Izabela Krawczyk wystosowała pismo z 28 sierpnia 2021 r. w którym wskazała, że strony nie skorzystały z przysługującym im uprawnień ponieważ uważają, że dokonana podwyżka nie wywołuje skutków prawnych. Wskazano, że lokatorzy będą płacili czynsz według dotychczas obowiązujących stawek (k. 121).

Mniej więcej od czerwca 2021 r. _____ zaprzestali dokonywania płatności według stawki wypowiedzenia, a w pewnym momencie uznali, że wiąże ich stawka czynszu z daty zawarcia umowy – a więc ta wynikająca z pierwotnej treści Załącznika nr 3 do umowy najmu z 2010 r. (powyższego dokonali z uwagi na brak podjęcia nowej prawidłowo wydanej uchwały co do stawek).

Po podwyżkach czynszu dokonanych w maju 2021 r. _____ nie występowali o przedstawienie im uchwał wspólników co do nowych stawek.

Dowód: zeznania Anny Tyska, Prezesa Zarządu powoda, protokół z 16 maja 2024 r. k. 202v-203, płyta CD k. 204, pismo pełnomocnika w osobie Izabeli Krawczyk k. 121.

Zgodnie z Obwieszczeniami Wojewody Mazowieckiego, w okresie od 1 października 2021 r. do 31 marca 2022 r. maksymalna stawka czynszu za 1 m² wynosiła 25,03 zł. W okresie od 1 kwietnia 2022 r. do 30 września 2022 r. wynosiła, zaś 26,32 zł. (k. 323)

W okresie od stycznia 2022 r. do września 2022 r. (a więc w okresie objętym pozwem) TBS przy wyliczeniu wysokości czynszu zastosował stawki niższe aniżeli wynikały z dwóch podanych powyżej Obwieszczeń Wojewody Mazowieckiego.

Dowód: opinia biegłego sądowego k. _____

_____ wobec tego, że nie przyjęli nowych stawek opłat czynszowych (i opłat niezależnych od właściciela) podanych w Załączniku nr 3 z dnia 12 maja 2021 r., wobec czego umowa najmu z grudnia 2010 r. uległa rozwiązaniu z dniem **31 sierpnia 2021 r. Od tej daty _____ zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego.**

Towarzystwo Budownictwa Społecznego, pismem z 15 czerwca 2022 r. z ostrożności dokonało wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu – ze skutkiem na dzień 31 lipca 2022 r. – a to z uwagi na przekroczenia należności czynszowych najemców przekraczających 3 miesięczny czynsz. Pismo doręczono najemcom 20 czerwca 2022 r.

Dowód: wypowiedzenie k. 29-30, dowód doręczenia k. 33

Za okres objęty pozwem zobowiązani byli do uiszczenia łącznie kwoty 33.057,77 zł tytułem bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu, opłat za garaż i komórkę lokatorską oraz tytułem opłat. Tymczasem w okresie tym wpłacili 19.583,94 zł. Tym samym do zapłaty pozostała kwota 13.473,80 zł, którą należało pomniejszyć o kwotę 3.962,00 zł (kwota zasądzona innym orzeczeniem),

Dowód: opinia biegłego sądowego, opinia uzupełniająca k. 371-374, potwierdzenie sald k. 15.

Wypowiedzenia/zmiany stawek czynszowych były udostępniane w różny sposób, czasami przychodziło pocztą, czasami było wywieszone w gablocie.

Dla najemców samodzielne wyliczenia kwoty czynszu za dany miesiąc były problematyczne. Był okres płatności w którym najemcy nie płacili czynszu w pełnej wysokości bowiem odejmowali kwotę za „powiększoną” o metraż i media za piwnicę powierzchnie mieszkania.

Dowód: zeznania pozwanej, protokół z 2 września 2024 r. k. 222v-223v, płyta CD k. 225.

TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” skierowało przeciwko najemcom: pozw o zapłatę należności czynszowych przypadających za okres od września do grudnia 2021 r.. Sąd Rejonowy dla Warszawy Woli w Warszawie w dniu 17 listopada 2022 r. zasądził od pozwanych na rzecz powoda całą kwotę dochodzoną pozwem – 3.962,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 28 grudnia 2021 r. do dnia zapłaty. Wyrok stał się prawomocny. Na jego podstawie doszło do egzekucji z majątku

Dowód: wyrok z klauzulą k. 109, zeznania pozwanego k.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz zeznań stron.

Dokumenty powyższe sąd uznał za wiarygodne, ponieważ ich autentyczność i moc dowodowa nie budziła wątpliwości sądu, w szczególności dołączone w toku postępowania wydruki. W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z poglądem prezentowanym w judykaturze w kodeksie postępowania cywilnego nie zawarto zamkniętego katalogu środków dowodowych i dopuszczalne jest skorzystanie z każdego źródła informacji o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jeśli tylko nie jest to sprzeczne z przepisami prawa. Art. 309 k.p.c. może mieć zastosowanie także do niepodpisanych wydruków komputerowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2008r., I CSK 138/08, LEX nr 548795).

Stan faktyczny został także ustalony na podstawie opinii głównej i uzupełniającej Jacka Martynowicza. Sąd nie znalazł podstaw aby kwestionować wnioski z niej płynące. W ocenie Sądu opinia została sporządzona przez osobę uprawnioną i doświadczoną, a nadto jest ona rzetelna i zgodna z obowiązującymi przepisami prawa. Została także w sposób jasny, logiczny i wyczerpujący

uzasadniona. Z tych względów pisemne opinie stanowiły wiarygodny i wartościowy element materiału dowodowego. Sąd przyjął ustalenia dokonane przez biegłego jako własne.

Sąd zważył, co następuje:

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

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

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

W toku niniejszej sprawy pismem z dnia 24 lipca 2023 r. strona powodowa cofnęła pozew w części dotyczącej odsetek za okres od 11 października 2021 r. do dnia zapłaty, od 11 listopada 2021 r. do dnia zapłaty oraz od 11 grudnia 2021 r. liczonych od kwoty 591,83 zł za każdy z trzech ww. miesięcy. Sąd nie znalazł podstaw do uznania częściowego cofnięcia pozwu za sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub za czynność zmierzającą do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.). W konsekwencji powyższego sąd umorzył postępowanie w części o czym orzekł w punkcie I. sentencji.

W pozostałym zakresie roszczenie powódki podlegało uwzględnieniu.

Na wstępie wskazać należy, iż w toku niniejszego postępowania powódka ostatecznie dochodziła od pozwanych solidarnej zapłaty należności czynszowych i innych opłat należnych za okres od stycznia 2022 r. do września 2022 r. – tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i przynależnego garażu.

Spór między stronami dotyczył podwyżek czynszu, które były wprowadzone przez powodową spółkę, nie akceptowanych przez pozwanych, bowiem według jej twierdzeń zostały podjęte niezgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Pozwani negowali moc prawną kolejnych „załączników nr 3 do umowy najmu”, podnoszących zarzut ich wprowadzenia przez nieuprawniony organ powodowej spółki. Zdaniem pozwanych nieważność podwyżek czynszu doprowadziła do tego, że nie są oni dłużnikami powodowej spółki.

Sąd nie podzielił w niniejszej sprawie podnoszonego przez pozwanych zarzutu co do zasadności ustalania podwyżek czynszu przez powodową spółkę niezgodnie z ustawą o społecznych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z art. 33 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995 r. (dalej - ustawa o TBS) w sprawach nieuregulowanych w

rozdziale o SIM (dawniej TBS) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - 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 r. 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 r., I CSK 411/19, które to stanowisko orzekający sąd w apelu, należy mieć na uwadze, że Sąd Najwyższy odrzucił tezę, że art. 9a ustawy o ochronie lokatorów wyłącza całkowicie zastosowanie art. 8a do najmu lokali znajdujących się w zasobach TBS. Sąd Najwyższy uznał, że z art. 9a wynika jedynie, że czynsz najmu w zasobach TBS regulują odrębne przepisy, a w istocie chodzi przede wszystkim o odesłanie do art. 28 ustawy o TBS, który w ust. 1 stanowił, iż stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, a w ust. 2 przewidywał, że czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Pojęcie „kosztów eksploatacji i remontów budynków” użyte w ustawie nie zostało zdefiniowane, więc należy posłużyć się ich literalnym brzmieniem, co prowadzi do wniosku, że kosztami takimi są wszelkie koszty związane z użytkowaniem i prawidłowym funkcjonowaniem budynków, a także związane z wykonywaniem wszelkich czynności pozwalających na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym 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, ustalane 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 ww. ustawy wskazuje przypadek, gdy to właściciel lokalu jest uprawniony do pobierania od najemcy opłat niezależnych od właściciela. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Opłaty niezależne od właściciela (zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 8 w ustawie o ochronie praw lokatorów) dotyczą więc przede wszystkim opłat za media (dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych). Przepisy ustawy wprowadziły odróżnienie czynszu od opłat niezależnych. Wynajmujący nie ma obowiązku dostarczenia do lokalu tzw. mediów, a jedynie zapewnienie sprawnego działania instalacji i urządzeń w celu umożliwienia korzystania najemcy z mediów. Podwyżka opłat niezależnych od właściciela nie wymaga żadnego okresu wypowiedzenia, które są rozliczane za pośrednictwem właściciela i nie są opłacane przez lokatora bezpośrednio do dostawcy na podstawie zawartej między nimi umowy.

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

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

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

Natomiast art. 8a ust. 6a pkt 3 ustawy o ochronie praw lokatorów przysądza o tym, że w przypadku, gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia. Przepis ten nie uzależnia zaistnienia tego skutku od zasadności podwyżki (tak m. in. SO w Łodzi w wyroku z dnia 24 grudnia 2019 r., syng akt III Ca 1336/19).

Przenosząc powyższe w realia niniejszej sprawy, sąd stwierdził, że pozwani nigdy nie wytoczyli powództwa przewidzianego w art. 8a ust. 5 pkt. 2, a nadto, jak wynika z zeznań stron, aż do 2021 r., nie kwestionowali uchwalanych przez powoda podwyżek i nie występowali do powódki o udostępnienie uchwał walnego zgromadzenia. Tym samym bezsprzeczne jest, iż z chwilą upływu terminów do wytoczenia powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu, zaczęły obowiązywać ich poszczególne nowe stawki czynszu najmu i innych opłat, które zostały wobec pozwaną skutecznie podwyższone kolejnymi załącznikami nr 3 do umowy najmu.

Pozwani bezpowrotnie zatem utracili prawo do kwestionowania wysokości stawek czynszu, jakie strona powodowa ustalała w kolejnych latach. Zarzut braku prawidłowej reprezentacji powodowej spółki przy składaniu oświadczeń woli o wypowiedzeniu stawek opłat czynszowych i pozaczynszowych pozwani mogli podnosić wytaczając powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu.

i) powództwa takiego nie wytoczyli.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że zgodnie z 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 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie. W niniejszej sprawie w dniu 10 maja 2021 r. nadzwyczajne zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę numer 2, na mocy której zatwierdzono podwyższenie wysokości czynszów najmu wynikające z uchwały zarządu spółki z maja 10 maja 2021 r.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że od czerwca 2021 r. pozwani płacą tytułem opłat za lokal mniej niż wynika to z załącznika 3, przy czym wynika to z faktu kwestionowania przez pozwanych prawidłowości podwyżek stawek czynszu z uwagi na ich uchwalenie przez niewłaściwy (ich zdaniem) organ spółki tj. zarząd spółki (uchwałą), nie zaś jej zgromadzenie wspólników. Pozwani przyznali, że we własnym zakresie ustalili sami wysokość czynszu (według stawki obowiązującej w czasie zawarcia umowy najmu w 2010 r.), gdyż nie uznają zmian w załączniku 3 i kolejnych jego aneksach. Skutek powyższego zachowania pozwanych jest taki sam, jak gdyby najemca złożył oddzielne oświadczenie woli, że nie przyjmuje podwyżki. Brak zgody najemcy na podwyżkę, spowodował wygaśnięciem stosunku najmu z dniem 31 sierpnia 2021 r., co skutkowało uprawnieniem powódki do naliczania pozwanym odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu (ust. 2).

W tym miejscu należy ponownie zauważyć, o czym sąd czynił już rozważenia wyżej, iż wobec wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu i niezaskarżenia tej decyzji do sądu, a jednocześnie odmowy przyjęcia podwyżki przez pozwanych, wpłacających opłaty za czynsz według stawki pierwotnej wynikającej z zawartej umowy najmu z 2010 r., pozwani doprowadzili do rozwiązania umowy bez jej wypowiedzenia z mocy prawa z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia, tj. z dniem 31 sierpnia 2021 r.. Wobec powyższego, sąd nie miał wątpliwości, że skoro pozwani zajmowali lokal mieszkalny poczynając od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 30 września 2022 r. (tj. do końca okresu objętego żądaniem pozwu) bez tytułu prawnego, a także pomieszczenie gospodarcze (piwnicę) w tym samym okresie, to byli zobowiązani, zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, uiszczać na rzecz właściciela lokalu odszkodowanie za każdy miesiąc korzystania z lokalu.

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu obejmuje to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby lokal oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego, np. umowy najmu. Odszkodowanie to, z mocy art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, stanowiącego o co miesięcznym uiszczeniu odszkodowania jest świadczeniem okresowym.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu mieszkalnego, którego dotyczy niniejsze postępowanie odpowiada wysokości czynszu oraz opłat niezależnych, jakim pozwana byłaby obciążana przy założeniu, iż przysługuje jej tytuł prawny do lokalu. Stawka czynszu odpowiada maksymalnej stawce wynikającej z art. 28 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, tj. 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.

Wysokość należności dochodzonych przez stronę powodową wynosiła, zgodnie z wyliczeniami zawartymi w pozwie – za okres od stycznia 2022 r. do września 2022 r. wynosiły 9.511,80 zł i taką też kwotę Sąd zasądził w pkt I. sentencji.

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

Na podstawie art. 113 u.k.s.c. Sąd w pkt III nakazał pobrać od pozwanych solidarnie kwotę 152,69 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 98 k.p.c. Na koszty poniesione przez stronę powodową wyniosły: kwota 500,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, kwota 1.800,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z §2 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1935).

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.

sędzia Monika Borowska

Z:

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć peł. pozwanych bez pouczeń – przez PI.

s. Monika Borowska

Warszawa, 06 lipca 2026 r.