



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2026 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Aneta Bryszewska - Jakubowska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Wesołowska

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2026 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa

przeciwko **Towarzystwu Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych Możliwości"**

spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie

o ustalenie

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda _____ na rzecz pozwanego
Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych
Możliwości” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji
z siedzibą w Warszawie kwotę 951 zł (dziewięćset pięćdziesiąt jeden
złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi
za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Pozwem z 15 marca 2024 r., powód () wniósł o zasądzenie od pozwanego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Mieszkanie Naszych Możliwości spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie kwoty 17.544,89 zł oraz kosztów procesu według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Nadto, powód wystąpił przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego Mieszkanie Naszych Możliwości spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie również o ustalenie, że ustalenie woli pozwanej spółki zawarte w piśmie z dnia 15 czerwca 2022 roku w przedmiocie wypowiedzenia stosunku prawnego, tj. wypowiedzenia umowy najmu z dnia () roku, dotyczącej lokalu mieszkalnego nr () położonego w Warszawie przy ul. Lazurowej () znajdującego się w zasobach pozwanego jest bezskuteczne, co w konsekwencji oznacza, że stosunek najmu łączący strony nadal istnieje. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że powoda obowiązuje tylko i wyłącznie stawka czynszu ustalona z powodem przy zawieraniu umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia () roku na poziomie () zł/m² lokalu mieszkalnego, albowiem nie ma możliwości podjęcia przez zgromadzenie wspólników spółki uchwały w przedmiocie zatwierdzenia podwyższenia wysokości czynszów najmu wynikającego z uprzedniej uchwały zarządu spółki. Podniósł, że tym samym nie ważna jest czynność prawna spółki, gdy wymóg uchwały zgromadzenia wspólników wynika z ustawy, czy z art. 28 ust 1 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Wskazał zatem, że nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powoda, bowiem doręczone mu pismo, które miało o tym świadczyć z dnia 15 czerwca 2022 roku nie znajduje oparcia w obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, a zatem nie rodzi dla powoda żadnych skutków prawnych (pozew, k. 3-9v).

Sprawa o zapłatę, w której również znajdowało się żądanie o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia została zarejestrowana pod sygn. akt II C 2347/23. Zarządzeniem wydanym w sprawie o sygn. akt II C 2347/26 z dnia 16 kwietnia 2016 roku, z uwagi na niedopuszczalność w postępowaniu uproszczonym kumulacji roszczenia z pkt 1 o zapłatę z roszczeniem z pkt 6 o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu, wyłączono roszczenie z punktu 6 do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia (zarządzenia, k. 2).

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 maja 2025 roku pozwany Towarzystwo Budownictwa Społecznego Mieszkanie Naszych Możliwości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w

Warszawie, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. W uzasadnieniu wskazała, że powód zaniechał skorzystania z uprawnienia, o którym mowa w art. 8a ust 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów w stosunku do którejkolwiek z podwyżek czynszu dokonywanych przez pozwanego, tymczasem powód nie wystąpił do Sądu z powództwem w przedmiocie zakwestionowania wysokości czynszu w zawiązku z czym powód utracił uprawnienie do sądowej kontroli prawidłowości dokonania podwyżek, za okres od 2015 roku. Nadto podał, że umowa najmu pomiędzy stronami uległa rozwiązaniu z mocy prawa na skutek dokonania wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu pismem z dnia 12 maja 2021 roku wchodzącej w życie od 01 września 2021 roku, którego powód nie zaakceptował, wobec czego doszło do rozwiązania umowy najmu z dniem 01 września 2021 roku. Wskazał, że nawet w przypadku uznania, iż wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu nie skutkuje rozwiązaniem umowy najmu, to pozwana dokonała wypowiedzenia umowy najmu oświadczeniem z dnia 15 czerwca 2022 roku w związku z naruszeniem przez powoda postanowień umowy najmu (*odpowieź na pozew, k. 62-79*). Obecnie strona pozwana znajduje się w restrukturyzacji (k.138)

Strony w toku postępowania podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powód : jest najemcą lokalu mieszkalnego nr położonego w Warszawie przy ul. Lazurowej na podstawie umowy najmu z dnia / roku. Właścicielem lokalu jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Mieszkanie Naszych Możliwości spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Lokal zajmowany przez powoda ma m.kw. Pierwotna stawka czynszu ustalona w umowie wynosiła zł/m.kw.

Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy najemca zobowiązał się do regulowania czynszu za najem oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, których wysokość określał załącznik nr 3 do umowy. Czynsz za najem lokalu był płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca (ust. 3). Datą uregulowania czynszu i opłat była data wpływu środków na rachunek bankowy wynajmującego (ust. 4). W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu wynajmujący miał naliczać odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia (ust. 5). Za zapłatę czynszu i innych należności odpowiadał solidarnie najemca i zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (ust. 7).

Umowa zawarta została na czas nieokreślony (§ 7 ust. 1). Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego następujący po miesiącu w którym doręczył on najemcy wypowiedzenie w przypadkach przewidzianych w innych przepisach, a w szczególności gdy: najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co

najmniej przez 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (§ 7 ust. 4 c). W sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały postanowienia kodeksu cywilnego oraz przepisy prawa regulujące funkcjonowanie Towarzystw Budownictwa Społecznego (§ 10 ust. 1).

Dowód: umowa najmu z dn. 30 grudnia 2010 roku wraz z załącznikiem nr 3, k. 10-12

W 2010 roku nastąpiło przekształcenie Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych Możliwości" spółka akcyjna w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Organem uprawnionym do reprezentacji TBS był i nadal jest zarząd. Przez cały okres działalności spółki zarząd był jednoosobowy. Dnia 30 lipca 2020 roku wykreślono z Krajowego Rejestru Sądowego dane dotychczasowego prezesa zarządu – Roberta Witkowskiego i w jego miejsce wpisano – Annę Tyska. Dnia 12 października 2020 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym wpisano sposób reprezentacji podmiotu „w przypadku ustanowienia w spółce zarządu wieloosobowego spółkę reprezentuje dwóch członków zarządu łącznie”.

dowód: okoliczność bezsporna, a ponadto odpis aktualny KRS powódki

Od 1 maja 2018 roku czynsz najmu przedmiotowego lokalu wynosił 1.430,88 zł miesięcznie, z czego: kwota 989,82 zł tytułem czynszu za lokal mieszkalny i opłaty za najem, kwota 50,00 zł tytułem opłaty za najem miejsca parkingowego, kwota 391,06 zł tytułem zaliczki na media. Stawka czynszu za m. kw. wynosiła wówczas 19,86 zł.

dowód: załącznik nr 3 wprowadzający nowe stawki opłat od 1 maja 2018 roku wraz z kalkulacją dla pozwanej k.114

Od 1 marca 2020 roku czynsz najmu przedmiotowego lokalu wynosił 1.604,87 zł miesięcznie, z czego: kwota 1.131,88 zł tytułem czynszu za lokal mieszkalny, kwota 50,00 zł tytułem opłaty za najem miejsca parkingowego, kwota 422,99 zł - tytułem zaliczki na media.

dowód: załącznik nr 3 wprowadzający nowe stawki opłat od 1 marca 2020 roku, k. 15

Pismem z dnia 12 maja 2021 roku, TBS wypowiedziało dotychczasową wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego. W piśmie wskazano, że w związku z uchwałą podjętą przez zarząd spółki w dniu 10 maja 2021 roku, w oparciu o przepis art. 685¹ k.c., art. 8, 9a.1 w zw. z art. 2.1 ppkt 12 lit. b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611, z 2021 r. poz. 11) oraz art. 28.2 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku i niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 1995 r., nr 133 poz. 654 ze zm.) i § 4 pkt 2 i § 9 umowy najmu, wypowiada dotychczasową stawkę czynszu i opłat od dnia 1 września 2021 roku. Nowa stawka czynszowa została ustalona w wysokości 24,74 zł/m².

Termin wypowiedzenia wynosił 3 miesiące i rozpoczynał swój bieg z chwilą doręczenia niniejszego pisma. Ponadto wynajmujący cofnął swoje oświadczenie woli zawarte w (pkt B)

załącznika nr 3 z dnia 25 marca 2021 roku do umowy i uznał je za niewiążące w żadnym zakresie. Natomiast zapisy (pkt A) tego samego załącznika nr 3 - jako dotyczące opłat niezależnych od właściciela - pozostawały nadal bez zmian w mocy i obowiązywały od kwietnia do sierpnia 2021 roku.

Pozwany nie wystąpił do pozwanej spółki z wnioskiem o uzasadnienie wprowadzenia podwyżki, ani nie zaskarżył przedmiotowej podwyżki do sądu.

dowód: wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 12 maja 2021 roku od 1 września 2021 roku k. 17, okoliczności niesporne

W dniu 15 czerwca 2022 roku pozwany złożyła powodowi oświadczenie nr - wypowiedzenie umowy najmu w związku z brakiem uregulowania w/w zadłużenia TBS zawartą w dniu oku ze skutkiem na dzień 31 lipca 2022 roku.

dowód: wypowiedzenie umowy k. 12

Powyższy stan faktyczny, w istocie niesporny między stronami, sąd ustalił na podstawie dowodów z powyżej wskazanych dokumentów, których treść i autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

W ocenie Sądu, niezasadne było zgłoszone przez powoda żądanie ustalenia w rozumieniu art. 189 k.p.c. Powód wnosił w toku niniejszego procesu o ustalenie, że umowa najmu lokalu mieszkalnego nr przy ul. Lazurowej w Warszawie zawarta w dniu roku trwa nadal, albowiem jej wypowiedzenie wobec powoda było bezskuteczne.

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 jakiejkolwiek potrzeby ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wówczas, gdy może osiągnąć w pełni ochronę swych praw w sposób prostszy i łatwiejszy np. w procesie o świadczenie albo ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego. (porównaj wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 października 2001 roku, I CKN 425/00, LEX nr 52719; z dnia 8 maja 2000 roku, V CKN 29/00, LEX nr 52427; z dnia 9 lutego 2012 roku, III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101; z dnia 14 marca 2012 roku, II CSK 252/11, OSNC 2012, nr 10, poz. 120; z dnia 19 września 2013 roku, I CSK 727/12, LEX nr 1523363, z dnia 15 lipca 2010 roku, IV CSK 24/10, LEX nr 610139, z dnia 20 lutego 2003 roku, sygn. akt I CKN 58/01, LEX nr 83830, z dnia 18 czerwca 2009 roku, sygn. akt II CSK 33/09, LEX nr 515730).

W ocenie sądu, po stronie powoda istnieje interes prawny w ustaleniu, że pomiędzy stronami nadal istnieje stosunek najmu. Zachodzi bowiem niepewność co do istnienia tego stosunku prawnego, gdyż obie strony prezentują odmienne stanowiska w tym zakresie. Zdaniem strony pozwanej umowa najmu wygasła z mocy prawa z uwagi na brak akceptacji przez powoda nowej stawki czynszu najmu, ewentualnie na skutek wypowiedzenia dokonanego w piśmie z dnia 15 czerwca 2022 roku. Powodowi nie przysługuje inny środek prawny, który definitywnie zakończyłby spór w tej kwestii.

Sposób ustalania wysokości czynszu i dokonywania jego zmian w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego towarzystwa budownictwa społecznego został unormowany w przepisach ustawy z dn. 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. nr 133, poz. 654 z późn. zm.) Ustawa ta reguluje m.in. zasady funkcjonowania społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM). Społeczne inicjatywy mieszkaniowe mogą być tworzone m.in. w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (art. 23 ust. 1 ustawy). Nie ma wątpliwości, że pozwana spółka TBS Sp. z o.o. ma charakter społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM).

Stosownie do treści art. 28 ust. 1 stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową.

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

1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;

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

Powołane przepisy nie stanowią wyczerpującej regulacji w przedmiocie zasad ustalania i zmiany wysokości czynszu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego. W sprawach nieunormowanych w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako u.o.p.l.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny dotyczące najmu, na podstawie odesłania zawartego w art. 33 ustawy.

Z art. 8a ust. 1 u.o.p.l. wynika, że właściciel może podwyższyć czynsz lub inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin wypowiedzenia wynosi 3 miesiące, chyba, że stroną w umowie ustalą termin dłuższy, zaś wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie (art. 8a ust. 2 i 3 u.o.p.l.).

W myśl dalszych przepisów u.o.p.l., znajdujących zastosowania do zmiany stawek czynszu w SIM, podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację (art. 8a ust. 4 u.o.p.l.).

W myśl dalszych przepisów u.o.p.l., znajdujących zastosowania do zmiany stawek czynszu w SIM, podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację (art. 8a ust. 4 u.o.p.l.)

Jest to logiczny wniosek płynący z faktu, że przepisy powołanej ustawy nie wprowadzają ograniczeń co do wysokości podwyżek czynszu, wskutek których stawka czynszu nie przekracza 3 % wartości odtworzeniowej (zob. *K. Pałka [w:] B. Lackoroński (red.), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, wyd. 13, 2024, art. 8a, Nb 15 – 18 Legalis 2024*). Kalkulacja wysokości podwyżki służyć ma bowiem umożliwieniu jej sądowej kontroli, zaś podwyżki czynszu nie przekraczające limitu 3 % wartości odtworzeniowej lokalu nie podlegają kontroli na podstawie art. 8a ust. 4 – 8 u.o.p.l. (zob. także R. Dziczek [w:]

Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego [w:] Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, wyd. IX, LEX/el. 2025, art. 8(a), Nb 2).

Stwierdzić zatem należało, że powód nie wykazał, aby wypowiedzenie umowy najmu dokonane w piśmie z dnia 15 czerwca 2022 roku było bezskuteczne. Zgodnie z umową zawartą przez strony wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego następujący po miesiącu, w którym doręczył on najemcy wypowiedzenie w przypadkach przewidzianych w innych przepisach, a w szczególności gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez 3 pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Przytoczony zapis umowny jest zgodny z treścią art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, który stanowi, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Z potwierdzeń przelewów złożonych przez powoda wynika, że nie dokonywał on wpłat na rzecz pozwanego w pełnej wysokości. Pozwany przedstawił w formie tabeli wyliczenie zadłużenia powoda. Powód był wzywany do zapłaty skumulowanych zaległości w zapłacie czynszu i opłat niezależnych od właściciela w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy. Powód zaległości nie uiścił, czego nie kwestionował, gdyż twierdził, że opłaty których żąda strona pozwana są nienależne. Wysokość zaległości powoda z tytułu opłat czynszowych przekracza trzy pełne okresy płatności. Mając powyższe na względzie, pozwany w dniu 15 czerwca 2022 roku był uprawniony do wypowiedzenia powodowi umowny najmu. Wypowiedzenie zostało podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentowania pozwanej spółki. Zawiera również wskazanie podstawy umownej i podstawy prawnej dokonanego wypowiedzenia. Nie było więc powodów do uznania go za nieskuteczne.

Sąd nie podzielił jednak argumentacji strony pozwanej, która wskazywała, że do wygaśnięcia stosunku najmu doszło z mocy prawa z uwagi na odmowę przyjęcia przez powoda podwyżki czynszu dokonanej pismem z dnia 12 maja 2021 roku. Zdaniem strony pozwanej powód odrzucił dokonaną podwyżkę regulując czynsz w dotychczasowej wysokości. Należy jednak wskazać, że z art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wynika,

że lokator może odmówić przyjęcia podwyżki albo zakwestionować podwyżkę. Skuteczna realizacja powyższych uprawnień wymaga, w pierwszym wypadku, złożenia właścicielowi pisemnego oświadczenia woli o odmowie przyjęcia podwyżki, albo w drugim wypadku, wniesienia do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna bądź jest zasadna, lecz w innej (niższej) wysokości. W niniejszej sprawie nie wykazano, aby powód złożył stronie pozwanej pisemne oświadczenie o odmowie przyjęcia podwyżki. Niemniej jednak z uwagi na skuteczność późniejszego wypowiedzenia umowy najmu dokonanego pismem z dnia 15 czerwca 2022 roku, należało uznać, że umowa najmu z dnia 30 grudnia 2010 roku uległa rozwiązaniu.

Z tych wszystkich względów żądanie ustalenia, że oświadczenie pozwanej spółki zawarte w piśmie z dnia 15 czerwca 2022 roku w przedmiocie wypowiedzenia stosunku prawnego, tj. umowy najmu jest bezskuteczne, było całkowicie niezasadne, a zatem powództwo w podległo oddaleniu, o czym orzeczono jak w pkt. 1 wyroku.

W punkcie 3 sąd orzekł o kosztach procesu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Powód przegrał spór w całości, wobec czego powinni zwrócić pozwanej poniesione koszty, na które w tym wypadkułożyły się koszty zastępstwa procesowego, w ryczałtowej wysokości (900 zł), stosownie do treści § 2 pkt 3 Rozporządzenia MS z dn. 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z art. 99 k.p.c. oraz wysokość opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł).

Z tych względów należało orzec jak w sentencji.

Zarządzenie:

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć proszę powodowi z pouczeniem o apelacji.