



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2026 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Aneta Bryszewska – Jakubowska
po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2026 r. w Warszawie
na posiedzeniu niejawnym
sprawy z powództwa **Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Mieszkanie Naszych
Możliwości"** spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji w Warszawie
przeciwko _____
o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej _____ na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji w Warszawie kwotę 22.229,13 zł (dwadzieścia dwa tysiące dwieście dwadzieścia dziewięć złotych 13/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:
 - 3.359,36 zł (trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych 36/100) od dnia 17 września 2021 roku do dnia zapłaty;
 - 5.941,64 zł (pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden złotych 64/100) od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty;
 - 6.303,67 zł (sześć tysięcy trzysta trzy złote 67/100) od dnia 09 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty;
 - 6.624,46 zł (sześć tysięcy sześćset dwadzieścia cztery złote 46/100) od dnia 03 października 2024 roku.
2. Zasądza od pozwanej _____ na rzecz powoda Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji w Warszawie kwotę 3.834 zł (trzy tysiące osiemset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 września 2021 roku (data stempla pocztowego, k. 24) Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. w Warszawie domagało się zasądzenia na swoją rzecz od _____ kwoty 3.359,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż w dniu 01 lipca 2005 roku powódka zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu mieszkalnego nr _____ przy ul. Łazurowej _____ w Warszawie. Zadłużenie pozwanej na koniec 2020 roku wynosiło 50,43 zł i cyklicznie wzrastało:

- a) od stycznia 2021 roku do marca 2021 roku o kwotę 1.472,34 zł,
- b) od kwietnia 2021 roku do maja 2021 roku o kwotę 1.434,71 zł,
- c) od czerwca 2021 roku do sierpnia 2021 roku o kwotę 1.384,71 zł;
- d) od września 2021 roku o kwotę 1.491,85 zł.

Po uwzględnieniu nadpłaty z tytułu rozliczenia mediów za 2020 rok pozwana zobowiązana więc była wpłacić w 2021 roku kwotę łączną 12.360,36 zł, a wpłaciła faktycznie zaledwie 9.001,00zł (pozew k.3-4).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 24 października 2021 roku, sygn. akt II Nc 3143/21 upr, Referendarz sądowy w tut. sądzie orzekł zgodnie z roszczeniem pozwu (nakaz zapłaty k. 25).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 16 listopada 2021 roku pozwana _____ zaskarżyła wydany w sprawie nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonych od dnia prawomocności orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

Wskazała, że powództwo nie zostało należycie wykazane, co do zasady, jak i co do wysokości, kwestionując przy tym zasadność zmiany wysokości czynszu przedstawionego przez powódkę. Obecnie pozwana reguluje czynsz w kwocie wskazanej w umowie najmu lokalu, tj. 10,50 zł/m², a więc łącznie w wysokości 480,80 zł miesięcznie (wraz z zaliczkami na media takimi jak woda ciepła i zimna, ścieki, wywóz śmieci, energia elektryczna dot. części wspólnych w łącznej kwocie 286,20 zł) i taką kwotę pozwana uiszcza powódce (sprzeciw od nakazu zapłaty k.28-30).

W replice do sprzeciwu z dnia 24 sierpnia 2022 roku pełnomocnik powódki rozszerzył powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 9.031 zł tytułem należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od kwoty 3.359,36 zł od dnia 16 września 2021 roku do dnia zapłaty i od kwoty 5.941,64 zł od dnia złożenia pisma do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości 3-krotności wynagrodzenia minimalnego, z uwagi na nakład pracy jaki strona powodowa musiała poczynić na naświetlenie i wyjaśnienie sprawy (rozszerzenie powództwa k.53-65).

Pismem z dnia 02 lutego 2023 roku pełnomocnik powódki wniosł o pominięcie w tej sprawie przepisów o postępowaniu uproszczonym (*pismo procesowe k.172-172v*).

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2023 roku tut. sąd postanowił na podstawie art. 505¹ § 3 k.p.c. rozpoznać sprawę z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym (*postanowienie k.209*).

Pismem procesowym z dnia 17 sierpnia 2023 roku pełnomocnik powódki rozszerzył powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej 6.303,67 zł tytułem należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia złożenia niniejszego pisma do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego (*rozszerzenie powództwa k.230-237*).

Pismem procesowym z dnia 03 października 2024 roku powódka celem usystematyzowania żądania zgłoszonego w niniejszym postępowaniu, wskazała, iż dochodzi zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kwoty 22.229,13 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi: od kwoty 3.359,36 zł do dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 17 września 2021 roku do dnia zapłaty, od kwoty 5.941,64 zł od dnia wniesienia pisma zawierającego rozszerzenie powództwa, tj. od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty, od kwoty 6.303,67 zł od dnia wniesienia pisma zawierającego rozszerzenie powództwa, tj. od dnia 09 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu oraz od kwoty 6.624,46 zł od dnia złożenia pisma zawierającego rozszerzenie powództwa, tj. od dnia 27 września 2024 roku do dnia zapłaty. Precyzując roszczenie w odniesieniu do opłaty za korzystanie z lokalu mieszkalnego oraz pomieszczenia gospodarczego przez pozwanych pozwana powódka wskazała iż dochodzona kwota jest za okres od września 2021 roku do lipca 2024 roku (*pismo procesowe powódki k.300-327*).

Pismem z dnia 10 września 2025 roku powódka wniosła o wydanie wyroku częściowego i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda:

1) 19.294,44 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr położonego w Warszawie przy ul. Lazurowej za okres od września 2021 roku do lipca 2024 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od: 674,49 zł od dnia 22 września 2021 roku do dnia zapłaty, 6.572,07 zł od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty, 15.361,19 zł od dnia 09 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty, 6.684,69 zł od dnia 03 października 2024 roku do dnia zapłaty;

2) 1.589,00 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) nr K za okres do września 2021 roku do lipca 2024 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 45,40 zł od dnia 22 września 2021 roku do dnia zapłaty, 454 zł od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty, 499,40 zł od dnia 09 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty, 590,20 zł od dnia 03 października 2024 roku do dnia zapłaty.

Ewentualnie w wypadku stwierdzenia przez tut. sąd braku przesłanek do zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości z uwagi na brak rozwiązania z mocy prawa z dniem 31 sierpnia 2021 roku łączącej strony umowy najmu, czemu powód przeczy, wnosi o: zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty: 13.749,27 zł z tytułu należności czynszowych za lokal mieszkalny nr położony w Warszawie przy ul. Lazurowej za okres od września 2021 roku do lipca 2024

roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 674,49 zł od dnia 22 września 2021 roku do dnia zapłaty, 6.286,51 zł od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty, 3.761,29 zł od dnia 09 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty, 3.026,98 zł od dnia 03 października 2024 roku do dnia zapłaty oraz kwoty 1.589,00 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) nr K7 za okres od września 2021 roku do lipca 2024 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 45,40 zł od dnia 22 września 2021 roku do dnia zapłaty, 454,00 zł od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty, 499,40 zł od dnia 09 sierpnia 2023 do dnia zapłaty, 590,20 zł od dnia 03 października 2024 roku do dnia zapłaty (wniosek o wydanie wyroku częściowego k.369-375).

Pismem z dnia 03 marca 2025 roku pełnomocnik powoda poinformował Sąd, że w dniu 26 stycznia 2026 roku zostało otwarte postępowanie układowe Towarzystwa Budownictwa Społecznego, w sprawie Wa1M/GR/3/2026. Ponadto, wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 22.229,13 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot: 3.359,36 zł od dnia 17 września 2021 roku do dnia zapłaty, 5.941,64 zł od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty, 6.303,67 zł od dnia 09 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty oraz 6.624,46 zł od dnia 03 października 2024 roku do dnia zapłaty. Ewentualnie w wypadku stwierdzenia przez Sąd braku przesłanek do zasądzenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości z uwagi na brak rozwiązania z mocy prawa z dniem 31 sierpnia 2021 roku łączącej strony umowy najmu, wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 13.749,27 zł tytułem należności czynszowych za lokal nr ... położony w Warszawie przy ul. Lazurowej ... wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 674,49 zł od dnia 17 września 2021 roku do dnia zapłaty, 6.286,51 zł od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty, 3.761,29 zł od dnia 09 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty, 3.026,98 zł od dnia 03 października 2024 roku do dnia zapłaty, a także kwoty 1.589, zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego – piwnicy nr K7 za okres od września 2021 roku do lipca 2024 roku wraz z odsetkami ustawowymi od kwot: 45,40 zł od dnia 17 września 2021 roku do dnia zapłaty, 454 zł od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty, 499,40 zł od dnia 09 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty, 590,20 zł od dnia 03 października 2024 roku do dnia zapłaty.(k. 401-416).

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska zgłoszone w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu ... roku w Warszawie pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej - TBS), jako wynajmującym, reprezentowanym przez ówczesnego prezesa zarządu spółki – Roberta Witkowskiego, a ... jako najemcą, zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr ... o powierzchni ... m², położonego w budynku przy ul. Lazurowej ... w Warszawie.

Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy najemca zobowiązał się do regulowania czynszu za najem oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, których wysokość określał załącznik nr 3 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 uiszczeniu 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 k.5-6

Do lokalu przynależały także pomieszczenie gospodarcze - piwnica o nr K oraz miejsce parkingowe - nie objęte umową najmu lokalu.

dowód: okoliczność bezsporna

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 2019 roku czynsz najmu przedmiotowego lokalu wynosił 1.345,21 zł miesięcznie, z czego: kwota 954,47 zł tytułem czynszu za lokal mieszkalny i opłaty za najem pomieszczenia piwnicznego, kwota 50,00 zł tytułem opłaty za najem miejsca parkingowego, kwota 340,74 zł tytułem zaliczki na media. Stawka czynszu za m. kw. wynosiła wówczas 19,86 zł. Pozwana do stycznia 2020 roku wpłacała po 1.200 zł miesięcznie, więc saldo jej zadłużenia na koniec 2019 roku wynosiło 1.135,75 zł

dowód: załącznik nr 3 wprowadzający nowe stawki opłat od 1 maja 2019 roku wraz z kalkulacją dla pozwanej k.140-141

Od 1 marca 2020 roku czynsz najmu przedmiotowego lokalu wynosił 1.472,34 zł miesięcznie, z czego: kwota 1.020,79 zł tytułem czynszu za lokal mieszkalny i opłaty za najem pomieszczenia piwnicznego, kwota 50,00 zł tytułem opłaty za najem miejsca parkingowego, kwota 401,55 zł - tytułem zaliczki na media.

dowód: załącznik nr 3 wprowadzający nowe stawki opłat od 1 marca 2020 roku, k. 138-139

Saldo zadłużenia ww. lokalu na koniec 2020 roku wynosiło -50,43 zł (nadpłata). Pozwana nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń ani nie wniosła o wyjaśnienia co do stawek określonych w załącznikach nr 3.

dowód: potwierdzenie sald k7-7v

W dniu 12 kwietnia 2021 roku w związku ze zmianą zasad obliczania stawki za wywóz śmieci, powódka dokonała zmiany – za okres od 1 kwietnia 2021 roku do czerwca 2021 roku – wysokości opłat na 1.143,71 zł miesięcznie, z czego: kwota 1.020,79 zł tytułem czynszu za lokal mieszkalny, kwota 50 zł tytułem opłaty za najem miejsca parkingowego, kwota 363,92 zł tytułem zaliczki na media. Okres obowiązywania tych opłat powódka przedłużyła następnie na sierpień i lipiec 2021 rok.

dowód: załącznik nr 3 pkt A z dnia 25 marca 2021 roku wraz z doręczeniem k.8.

W dniu 30 marca 2021 roku powódka dokonała rozliczenia naliczonych pozwanej w 2020 roku zaliczek na media, a w związku z tym, że koszty mediów zużytych faktycznie przez gospodarstwo domowe pozwanej był niższy niż naliczone zaliczki, pozwanej przysługiwało prawo do potrącenia kwoty 521,63 zł z najbliższej płatności.

dowód: rozliczenie zaliczek za 2020 rok k.132.

W czerwcu 2021 roku powódka zmniejszyła pozwanej opłaty o 50 zł z tytułu korzystania z miejsca parkingowego, wobec czego od czerwca 2021 roku pozwana winna wpłacać na rzecz powódki kwotę 1.384,71 zł miesięcznie, z czego kwota 1.020,79 zł stanowiła czynsz za lokal mieszkalny i opłaty za najem pomieszczenia piwnicznego oraz kwota 363,92 stanowiła opłaty niezależne od właściciela (zaliczki na media).

dowód: aneks do załącznika nr 3 z dnia 07 czerwca 2021 roku, k. 125

W oświadczeniu z dnia 23 sierpnia 2021 roku pozwana za pośrednictwem pełnomocnika Izabeli Krawczyk zawiadomiła powoda o tym, że uznaje podwyżkę z dnia 12 maja 2021 roku za nieważną, nie wywołującą skutków prawnych.

dowód: pismo Izabeli Krawczyk z dnia 23 sierpnia 2021 roku wraz z pełnomocnictwem do reprezentowania pozwanej k.117-118

Strona powodowa z uwagi na powyższe i brak wpłat z tytułu opłat czynszowych w wysokości wynikającej z wypowiedzenia z dnia 12 maja 2021 roku rozpoczęła naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu.

Od kwietnia 2022 roku TBS obciążało pozwaną odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu, którego wartość została ustalona zgodnie z :

- notą obciążeniową nr 87/N/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 roku,
- notą obciążeniową nr 107/N/2022 z dnia 06 czerwca 2022 roku,
- notą obciążeniową nr 127/N/2022 z dnia 30 czerwca 2022 roku,
- notą obciążeniową nr 147/N/2022 z dnia 30 lipca 2022 roku,
- notą obciążeniową nr 167/N/2022 z dnia 30 sierpnia 2022 roku,
- notą obciążeniową nr 194/N/2022 z dnia 28 września 2022 roku,
- notą obciążeniową nr 222/N/2022 z dnia 29 października 2022 roku,
- notą obciążeniową nr 250/N/2022 z dnia 30 listopada 2022 roku,
- notą obciążeniową nr 279/N/2022 z dnia 30 grudnia 2022 roku,
- notą obciążeniową nr 15/N/2023 z dnia 31 stycznia 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 45/N/2023 z dnia 28 lutego 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 75/N/2023 z dnia 31 marca 2023 roku,

- notą obciążeniową nr 104/N/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 133/N/2023 z dnia 30 maja 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 162/N/2023 z dnia 30 czerwca 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 191/N/2023 z dnia 31 lipca 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 220/N/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 250/N/2023 z dnia 30 września 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 280/N/2023 z dnia 31 października 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 309/N/2023 z dnia 30 listopada 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 338/N/2023 z dnia 29 grudnia 2023 roku,
- notą obciążeniową nr 14/N/2024 z dnia 31 stycznia 2024 roku,
- notą obciążeniową nr 43/N/2024 z dnia 29 lutego 2024 roku,
- notą obciążeniową nr 72/N/2024 z dnia 31 marca 2024 roku,
- notą obciążeniową nr 101/N/2024 z dnia 26 kwietnia 2024 roku,
- notą obciążeniową nr 130/N/2024 z dnia 31 maja 2024 roku,
- notą obciążeniową nr 159/N/2024 z dnia 30 czerwca 2024 roku,
- notą obciążeniową nr 189/N/2024 z dnia 31 lipca 2024 roku,

dowód: nota obciążeniowa nr 87/N/2022 z dnia 29 kwietnia 2022 roku wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru, k. 92-96, nota obciążeniowa nr 107/N/2022 z dnia 06 czerwca 2022 roku, nota obciążeniowa nr 127/N/2022 z dnia 30 czerwca 2022 roku wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru, k. 82-85, nota obciążeniowa nr 147/N/2022 z dnia 30 lipca 2022 roku wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru, k. 78-81, nota obciążeniowa nr 167/N/2022 z dnia 30 sierpnia 2022 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 246-248, nota obciążeniowa nr 194/N/2022 z dnia 28 września 2022 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 249-250, nota obciążeniowa nr 222/N/2022 z dnia 29 października 2022 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 16-171v, nota obciążeniowa nr 250/N/2022 z dnia 30 listopada 2022 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 251-256, nota obciążeniowa nr 279/N/2022 z dnia 30 grudnia 2022 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 257-259, nota obciążeniowa nr 15/N/2023 z dnia 31 stycznia 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 260-262, nota obciążeniowa nr 45/N/2023 z dnia 28 lutego 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 263-265, nota obciążeniowa nr 75/N/2023 z dnia 31 marca 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 266-268, nota obciążeniowa nr 104/N/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 269-271, nota obciążeniowa nr 133/N/2023 z dnia 30 maja 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 272-274, nota obciążeniowa nr 162/N/2023 z dnia 30 czerwca 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 275-277, nota obciążeniowa nr 191/N/2023 z dnia 31 lipca 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 320-321, nota obciążeniowa nr 220/N/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 322-323, nota obciążeniowa nr 250/N/2023 z dnia 30 września 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 324-325, nota obciążeniowa nr 280/N/2023 z dnia 31 października 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 326-327, nota obciążeniowa nr 309/N/2023 z dnia 30 listopada 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 328-329, nota obciążeniowa nr 338/N/2023 z dnia 29 grudnia 2023 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 330-331, nota obciążeniowa nr 14/N/2024 z dnia 31 stycznia 2024 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 332-333, nota obciążeniowa nr 43/N/2024 z dnia 29 lutego 2024

roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 334-335, nota obciążeniowa nr 72/N/2024 z dnia 31 marca 2024 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 336-337, nota obciążeniowa nr 101/N/2024 z dnia 26 kwietnia 2024 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 338-339, nota obciążeniowa nr 130/N/2024 z dnia 31 maja 2024 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 340-341, nota obciążeniowa nr 159/N/2024 z dnia 30 czerwca 2024 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 342-343, nota obciążeniowa nr 189/N/2024 z dnia 31 lipca 2024 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 344-345.

Dnia 17 marca 2021 roku ogłoszone zostało obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, ustalające wskaźnik przeliczeniowy w okresie od 1 kwietnia 2021 roku do 30 września 2021 roku w wysokości: dla m. st. Warszawy – 7.420,95 zł (Dz. U. Woj. Maz. poz. 2320). Zatem czynsz nie mógł przekroczyć od 1 kwietnia 2021 roku kwoty 24,74 zł/m² (4% z 7.420,95 zł = 296,84 zł/12 miesięcy). Kolejne obwieszczenia Wojewody Mazowieckiego w tym przedmiocie wydawane były w dniach 23 września 2021 roku, 29 marca 2022 roku, 20 września 2022 roku, 27 marca 2023 roku, 3 października 2023 roku i 29 marca 2024 roku.

W dniu 10 maja 2021 roku podjęta została Uchwała Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. ustalająca:

1) nową stawkę czynszu najmu w kwocie 24,74 zł/m² powierzchni mieszkalnej, zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 marca 2021 roku,

2) opłatę za użytkowanie pomieszczenia gospodarczego (piwnicę) w kwocie 20 zł/m² powierzchni gospodarczej,

3) nowe zasady pobierania zaliczek na media, tj.

- koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych będą wliczone w stawkę czynszu (nie stanowią zaliczki),

- zaliczka na gaz (c.o. i c.w.) będzie pobierana w kwocie 4,10 zł/m² powierzchni mieszkalnej i rozliczana po zakończeniu roku,

- zaliczka na wodę i kanalizację w kwocie 98,50 zł/lokal i rozliczana po zakończeniu roku,

- opłata za wywóz nieczystości pobierana będzie wg obliczenia indywidualnego zużycia wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym, zgodnie z zasadą określoną przez Urząd m. st. Warszawa.

Powyższa zmiana miała zostać przedstawiona najemcom do końca maja 2021 roku i obowiązywać zaczęła od dnia 1 września 2021 roku Informacja o nowych stawkach od dnia 1 września 2021 roku była wywieszona na tablicach w Budynkach TBS.

dowód: uchwała zarządu z dnia 10 maja 2021 roku k.130, obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 17 marca 2021 roku k.131, obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego k.347-352

W protokole nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników pod firmą: TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 10 maja 2021 r. wskazano, iż nadzwyczajne zgromadzenie wspólników (dalej - NZW) otworzyła Anna Tyska - prezes zarządu spółki, która oświadczyła o jego zwołaniu. Wobec braku innych kandydatur na przewodniczącego NZW wybrany został Piotr Tyska - członek zarządu TP City Development

spółki z o.o. z siedzibą w Warszawie, jako przedstawiciel jedyne go wspólnika spółki posiadającego 11.250 udziałów (uchwała nr 1 NZW z dnia 10 maja 2021 roku). Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników zatwierdziło podwyższenie wysokości czynszów najmu wynikające z uchwały zarządu spółki z dnia 10 maja 2021 roku (uchwała nr 2 z dnia 10 maja 2021 roku) oraz zatwierdziło regulamin mieszkańców TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości” sp. z o.o. z dnia 10 maja 2021 roku (uchwała nr 3 z dnia 10 maja 2021 roku).

dowód: uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 10 maja 2021 roku k.126-128, lista obecności k.129

Pismem z dnia 12 maja 2021 roku, doręczonym w dniu 17 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 1.491,85 zł.

Termin wypowiedzenia wynosił 3 miesiące i rozpoczynał swój bieg z chwilą doręczenia niniejszego pisma, tj. od dnia 17 maja 2021 roku, który w przypadku pozwanej minął z dniem 31 sierpnia 2021 roku. 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.

Wypowiedzenie z dnia 12 maja 2021 roku - załącznik nr 3 do umowy najmu doręczone zostało pozwanej w dniu 17 maja 2021 roku. Pozwana nie wystąpiła do powodowej spółki z wnioskiem o uzasadnienie wprowadzenia podwyżki, ani nie zaskarżyła przedmiotowej podwyżki do sądu.

dowód: wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 12 maja 2021 roku od 1 września 2021 roku wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia pozwanej k.10-12, okoliczności niesporne

TBS, poprzez wywieszenie informacji na tablicach w budynkach TBS poinformowało, że najemcy, którzy nie zaskarżyli podwyżki nowych stawek czynszu z dniem 1 września 2021 roku, tj. do dnia 17 lipca 2021 roku nie złożyli do Sądu Rejonowego Warszawa - Wola pozwu o ustalenie jej niezasadności lub zasadności w innej kwocie, zobowiązani są dokonywać płatności w kwotach wskazanych w „wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu” z dnia 12 maja 2021 roku. Natomiast, dokonywanie przez najemców wpłat mniejszych niż obowiązujące, oznacza *de facto* odmowę przyjęcia podwyżki, skutkującą tym, że z upływem 3 miesięcy umowa najmu z mocy prawa wygasa. W rezultacie taka osoba straci status najemcy i zbędne będzie wypowiedzenie umowy najmu przez TBS.

dowód: okoliczność bezsporna, informacja, k. 119-120

nie kierowała pozwu do sądu o ustalenie, bowiem jej zdaniem podwyżki kierował niewłaściwy organ, więc nie mogła tego zgłosić. Pozwana nie występowała do zarządu TBS "Mieszkanie Naszych Możliwości" sp. z oo. z siedzibą w Warszawie o udostępnienie jej uchwał zgromadzenia wspólników

dowód: zeznania pozwanej, k. 214

Od czerwca 2021 roku pozwana wpłacała 767 zł miesięcznie, w maju 2021 r. pozwana wpłaciła kwoty 1.300 zł, 1.000 zł i 500 zł, w marcu 2021 r. kwotę 1.400 zł i 1.500 zł, a także w lutym 1.500 zł.

dowód: potwierdzenie transakcji k.35-46

W dniu 27 lipca 2021 roku powódka skierowała do pozwanej przedprocesowe wezwanie do zapłaty, do uregulowania zadłużenia z tytułu czynszu i opłat w łącznej kwocie 1.249,80 zł, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Pozwana otrzymała wezwanie w dniu 30 lipca 2021 roku.

dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia k.13-16

W dniu 15 listopada 2021 roku powódka wystosowała do pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 4.042,06 zł w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. W piśmie wskazano, iż w/w zadłużenie stanowi równowartość niemal 3-krotności comiesięcznych wymagalnych opłat i w razie dalszego utrzymywania się zadłużenia strona pozwana będzie zmuszona podejmować wszelkie dostępne prawem działania, z wypowiedzeniem umowy najmu włącznie. Powyższe wezwanie pozwana odebrała w dniu 18 listopada 2021 roku k.

dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 15 listopada 2021 roku wraz z potwierdzeniem jego nadania i doręczenia k.113-116

Saldo długu pozwanej na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiło 4.766,91 zł.

dowód: potwierdzenie sald na 31 grudnia 2021 roku odcinek A k.112

Od stycznia 2022 roku Urząd m. st. Warszawa wprowadził zmianę zasad obliczania stawek za wywóz śmieci (obliczane według zużycia wody), wobec czego w dniu 4 stycznia 2022 roku powódka przekazała pozwanej o tym informację, zobowiązując pozwaną do wpłacenia kwoty 1.549,48 zł miesięcznie, z czego: kwota 1.132,84 zł tytułem czynszu za lokal mieszkalny, kwota 45,4 zł tytułem opłaty za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego (piwnica), kwota 371,24 zł tytułem zaliczki na media, w tym znajdowała się nowa opłata za wywóz nieczystości, która z kwoty 27,37 zł została podwyższona do kwoty 85 zł.

dowód: aneks do załącznika nr 3 z dnia 12 maja 2021 roku k.107

Z uwagi na drastyczną podwyżkę cen gazu, powódka zmuszona była wprowadzić od lutego 2022 roku podwyżkę zaliczki na gaz, wobec czego w dniu 11 lutego 2022 roku sporządziła i przekazała pozwanej kolejny Aneks nr 2 do Załącznika nr 3, zobowiązując pozwaną do wpłacania kwoty 1.924,96 zł miesięcznie wskazując, że stawka zaliczki za gaz wynosi 12,30zł/m².

dowód: aneks nr 2 do Załącznika nr 3 z dnia 12 maja 2021 roku k.102, informacja – cena gazu z dnia 12 stycznia 2022 roku k.108

W dniu 31 marca 2022 roku powódka dokonała rozliczenia naliczonych pozwanej w 2021 roku zaliczek na media, a w związku z tym, że koszty mediów zużytych faktycznie przez gospodarstwo domowe pozwanej były niższe od naliczonych zaliczek, pozwanej

przysługiwało prawo do potrącenia nadpłaty w kwocie 370,75 zł za wodę i 327,62 zł za gaz z następnej płatności i o tą kwotę pozwana potrąciła płatność dokonaną w dniu 2 maja 2022 roku.

dowód: rozliczenie zaliczek za 2021 rok k.111

Z uwagi na obniżenie cen gazu (wprowadzenie dla gospodarstw domowych cen urzędowych), powódka obniżyła wysokość zaliczek na gaz i w dniu 06 maja 2022 roku sporządziła i przekazała pozwanej kolejny Aneks do Załącznika nr 3, zobowiązując pozwaną do wpłacania od dnia 01 maja 2022 roku odszkodowania stanowiącego wartość czynszu obliczonego od wartości odtworzeniowej lokalu, zgodnie z aktualnym w dniu wystawienia noty obciążeniowej obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego, opłaty za korzystanie z pomieszczenia gospodarczego w kwocie 20 zł/m² oraz opłat niezależnych od właściciela w kwocie 343,77 zł.

dowód: aneks do załącznika nr 3 z dnia 06 maja 2021 roku k.91

W dniu 14 stycznia 2022 roku powódka złożyła pozwanej oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w związku z narastającym zadłużeniem w kwocie 5.516,39 zł, o równowartości przekraczającej 4 miesięcznego czynszu, wyznaczając pozwanej dodatkowy ostateczny termin 30 dni na spłacenie długu, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Pismo to zostało nadane w dniu 15 stycznia 2022 roku, a doręczone – 19 stycznia 2022 roku

dowód: oświadczenie z dnia 14 stycznia 2022 roku o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu wraz z potwierdzeniem jego nadania i doręczenia pozwanej k.103-106

Oświadczeniem z dnia 21 lutego 2022 roku w związku z brakiem uregulowania w/w zadłużenia TBS wypowiedziało pozwanej umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartą w dniu 01 lipca 2005 roku ze skutkiem na dzień 31 marca 2022 roku. Poinformowano także, że w razie dalszego, bezumownego użytkowania lokalu, od dnia 01 kwietnia 2022 roku pozwana będzie obciążana z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a do właściwego sądu zostanie skierowany pozew o eksmisję. Oświadczenie to zostało doręczone pozwanej w dniu 28 lutego 2022 roku.

dowód: wypowiedzenie umowy wraz z dowodem nadania i odbioru k.98-101

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego w postaci powołanych wyżej dokumentów urzędowych i prywatnych, a także zeznań stron postępowania - powódki Anny Tyska (protokół rozprawy k.214, płyta CD k.215) oraz pozwanej (protokół rozprawy k.214, płyta CD k.215).

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 2008 roku, I CSK 138/08, LEX nr 548795).

Wiarygodność zebranego w sprawie materiału dowodowego nie budziła wątpliwości sądu, w tym nie było powodu, aby kwestionować pod tym względem zeznania strony powodowej. Należy jedynie zastrzec, że nie wszystkie treści podawane przez pozwaną

w trakcie zeznań, dotyczące w dużej mierze opisanie relacji pomiędzy stronami w szerszym kontekście, miały istotne znaczenia dla ustalenia istotnych faktów w sprawie.

Wniosek dowodowy pozwanej o dopuszczenie dowodu z pisemnej opinii biegłego z zakresu rachunkowości podlegał pominięciu, na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. jako zbędny dla rozstrzygnięcia (*postanowienie k.383*).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Roszczenie powódki podlegało uwzględnieniu w całości.

Na wstępie wskazać należy, iż w toku niniejszego postępowania strona powodowa ostatecznie dochodziła od pozwanej kwoty 22.229,13 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot: 3.359,36 zł od dnia 17 września 2021 roku do dnia zapłaty, 5.941,64 zł od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty, 6.303,67 zł od dnia 09 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty oraz 6.624,46 zł od dnia 03 października 2024 roku do dnia zapłaty – tytułem zapłaty za okres obowiązywania umowy najmu tj. należności tytułem zaległego czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr [] za okres od stycznia 2021 roku do sierpnia 2021 roku, odszkodowania za bezumowne korzystania z pomieszczenia gospodarczego piwnicy nr K[] zaległych opłat za media za okres od stycznia 2021 roku do września 2021 roku oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z miejsca parkingowego do maja 2021 roku oraz odszkodowania za okres po rozwiązaniu umowy najmu za bezumowne korzystanie z lokalu nr [] i piwnicy nr K[] za łączny okres od września 2021 roku do lipca 2024 roku.

Pozwana podnosiła, iż powództwo jest w całości bezzasadne, bowiem strona powodowa nie wykazała roszczenia, zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Wskazywała, że reguluje czynsz w kwocie umówionej w umowie najmu lokalu, zaś roszczenia powódki zgłaszane co do innej (wyższej) stawki czynszu nie mają uzasadnienia faktycznego, jak też prawnego. W ocenie pozwanego powódka nie wykazała roszczenia co do zasady, bowiem nie została w sprawie wykazana wysokość czynszu, który został przyjęty do wyliczeń zawartych w pozwie i w wezwaniu do zapłaty.

Oś sporu w niniejszej sprawie koncentrowała się na podwyżkach czynszu, które były wprowadzane przez powodową spółkę, nie akceptowanych przez pozwaną, bowiem według jej twierdzeń zostały podjęte niezgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Powyższe doprowadziło do ustalenia we własnym zakresie przez pozwaną wysokości należnego czynszu w znacznie mniejszej kwocie 10,50 zł za m² przy [] m² oraz do negowania mocy prawnej kolejnych "załączników nr 3 do umowy najmu" przez pozwaną, podnosząc zarzut ich wprowadzenia przez nieuprawniony organ powodowej spółki, a w konsekwencji co do istnienia jakichkolwiek zaległości w tym zakresie wobec powódki.

Postępowanie cywilne ma charakter kontradiktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Wskazać należy, że zasady art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń

ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał.

Strona powodowa swoje roszczenie wywodziła z zawartej z pozwaną umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia roku. 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, pozwana zobowiązała 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 powódka wprowadzała obowiązujące pozwaną opłaty każdorazowo stosownym - „załącznikiem nr 3 do umowy”, stanowiącym integralną część umowy najmu, do czego, zdaniem sądu, miała prawo i które to dokumenty pozwana otrzymała, zaś wobec niezaskarżenia ich przez pozwaną do sądu (o czym poniżej) skutecznie wchodziły one w życie i obowiązywały pozwaną.

Sąd nie podzielił w niniejszej sprawie podnoszonego przez pozwanego 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 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 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 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 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 związany 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. Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 24 grudnia 2019 roku, sygn. akt III Ca 1336/19).

Przenosząc powyższe w realia niniejszej sprawy, sąd stwierdził, że pozwana nigdy nie wytoczyła powództwa przewidzianego w art. 8a ust. 5 pkt 2, a także nie występowała do powódki o udostępnienie uchwał walnego zgromadzenia. Tym samym bezspeczne jest, iż z chwilą upływu terminów do wytoczenia powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu, zaczęły obowiązywać ich poszczególne nowe stawki czynszu i innych opłat, które zostały wobec pozwanej skutecznie podwyższone kolejnymi załącznikami nr 3 do umowy najmu.

Pozwana bezpowrotnie zatem utraciła 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 pozwana mogła podnosić wytaczając powództwa o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu. Powództw takich pozwana nie wytoczyła.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że pozwana płaci tytułem opłat za lokal mniej niż wynika to z załącznika 3 i dalszych aneksów, przy czym wynika to z faktu kwestionowania przez pozwaną prawidłowości podwyżek stawek czynszu z uwagi na ich uchwalenie przez niewłaściwy (jej zdaniem) organ spółki, tj. zarząd spółki (uchwałą), nie zaś jej zgromadzenie wspólników. Pozwana przyznała, że we własnym zakresie ustaliła sama wysokość czynszu (według stawki obowiązującej w czasie zawarcia umowy najmu z roku, tj. 10,50 zł/m²), gdyż nie uznaje zmian w załączniku 3 i kolejnych jego aneksach.

Skutek powyższego zachowania pozwanej jest taki sam, jak gdyby najemca złożył oddzielne oświadczenie woli, że nie przyjmuje podwyżki. Brak zgody najemcy na podwyżkę, wyrażoną wprost w piśmie pełnomocnika pozwanej _____ - Izabeli Krawczyk z dnia 23 sierpnia 2021 roku, spowodował wygaśnięcie stosunku najmu z dniem 31 marca 2022 roku, co skutkowało uprawnieniem powódki do naliczania pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Przechodząc do kwestii wysokości żadanego roszczenia dochodzonego ostatecznie pozwem, tytułem zaległości czynszowych i innych opłat, a następnie odszkodowania za bezumowne korzystanie, w oparciu o przedłożone do akt sprawy dokumenty, m. in. zestawienia księgowe dotyczące lokalu wraz z przedstawionym sposobem rozliczenia dokonywanych przez pozwaną wpłat w tym okresie, a także mając na uwadze kwestionowane przez pozwaną dokonanych rozliczeń i podnoszonych w tym zakresie zarzutów, sąd, analizując podniesione okoliczności ocenił, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości. Mając na uwadze powyższe, sąd w punkcie 1 sentencji wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 22.229,13 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot: 3.359,36 zł od dnia 17 września 2021 roku do dnia zapłaty, 5.941,64 zł od dnia 24 sierpnia 2022 roku do dnia zapłaty, 6.303,67 zł od dnia 09 sierpnia 2023 roku do dnia zapłaty oraz 6.624,46 zł od dnia 03 października 2024 roku do dnia zapłaty tytułem zaległego czynszu za okres 8 miesięcy (od stycznia 2021 roku do sierpnia 2021 roku) oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu mieszkalnego nr _____ przy ul. Łazurowej _____ w Warszawie oraz pomieszczenia gospodarczego w okresie od września 2021 roku do lipca 2024 roku.

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 stronę pozwaną, wpłacającej opłaty za czynsz według stawki pierwotnej wynikającej z zawartej umowy najmu z _____ u, pozwana doprowadziła do rozwiązania umowy bez jej wypowiedzenia z mocy prawa z upływem ostatniego dnia okresu wypowiedzenia, tj. z dniem 31 marca 2022 roku. Podkreślenia wymaga, iż pismem z dnia 23 sierpnia 2021 roku pełnomocnik pozwanej _____ oświadczyła, że podwyżka czynszu jest nieważna, za wyjątkiem wysokości opłat nienależnych od właściciela. Również treść tytułów wpłaty za czynsz za okres od czerwca 2021 roku do września 2021 roku wskazuje, iż pozwana odmówiła przyjęcia podwyżki opłat. Wobec powyższego, sąd nie miał wątpliwości, że skoro pozwana zajmowała lokal mieszkalny poczynając od dnia 1 września 2021 roku do lipca 2024 roku (tj. do końca okresu objętego żądaniem pozwu) bez tytułu prawnego, to jest zobowiązana, 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 uiszczaniu odszkodowania jest świadczeniem okresowym.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu mieszkalnego, którego dotyczy niniejsze postępowanie odpowiada wysokości czynszu oraz opłat niezależnych, jakim pozwana byłaby obciążona 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 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, tj. 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego i pomieszczenia gospodarczego (piwnicy) przez pozwanych wynosi w okresie objętym żądaniem pozwu łącznie 22.229,13 zł.

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.

O należnych odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu, tj. w zakresie kwoty 3.359,36 zł począwszy do dnia 17 września 2021 roku (zgodnie z żądaniem z pisma z k.3-4), w zakresie kwoty 5.941,64 zł od dnia 24 sierpnia 2022 roku (zgodnie z żądaniem z pisma z k.53-65, jako od daty wniesienia tego pisma), w zakresie kwoty 6.303,67 zł od dnia 09 sierpnia 2023 roku (zgodnie z żądaniem z pisma z k.230-237, jako od daty wniesienia tego pisma), zaś w zakresie kwoty 6.624,46 zł od dnia 03 października 2024 roku (zgodnie z żądaniem z pisma z k.300-327, jako od daty wniesienia tego pisma).

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

W punkcie 2 sąd orzekł o kosztach postępowania, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.). Na koszty te złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie w zw. z art. 99 k.p.c.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

Zarządzenie:

1. Odnotować uzasadnienie;
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanej przez PI (bez pouczenia);