Sygn. akt I C 4087/21

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2026 roku

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

Przewodniczący: sędzia Ewelina Marczuk

Protokolant: Bartłomiej Kwiecień

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 maja 2026 roku w Warszawie
sprawy z powództwa Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie
z udziałem nadzorcy sądowego - KGS Restrukturyzacje spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako interwenienta ubocznego po stronie powodowej
przeciwko
o zapłatę

1. umarza postępowanie w zakresie żądania ponad kwotę 3 800,60 (trzy tysiące osiemset 60/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
2. zasądza od na rzecz Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie kwotę 3 800,58 (trzy tysiące osiemset 58/100) złotych wraz z

odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 maja 2021 roku do dnia zapłaty;

3. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
4. zasądza od [redacted] na rzecz Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie kwotę 2 526,12 (dwa tysiące pięćset dwadzieścia sześć 12/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia o kosztach procesu do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 4087/21

Uzasadnienie

Pismem z dnia 26 maja 2021 roku (data stempla pocztowego) powódka Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej także jako „TBS") wniosła do tut. sądu pozew o zapłatę domagając się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kwoty 14 417,41 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwana zawarła z powódką umowę najmu lokalu należącego do powódki, położonego w Warszawie przy ul. Lazurowej Pozwana miała nie wywiązywać się z obowiązku regulowaniu czynszu i innych opłat związanych z użytkowaniem ww. lokalu, przy czym kwota 616,41 zł to skapitalizowane odsetki, a pozostała kwota to nieuregulowane płatności. (pozew k. 3-4)

W dniu 22 czerwca 2021 roku referendarz sądowy w tut. sądzie w sprawie o sygn. akt I Nc 3516/21 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym nakazano, aby pozwana zapłaciła na rzecz powódki żądaną kwotę 14 417,41 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu oraz 750,00 zł tytułem kosztów procesu z odsetkami od uprawomocnienia się nakazu zapłaty. (nakaz zapłaty k. 32)

Pismem z dnia 5 sierpnia 2021 roku (data złożenia na biurze podawczym) pozwana wniosła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa w całości.

W uzasadnieniu podniosła, że roszczenie nie zostało przez powódkę wykazane ani co do zasady, ani co do wysokości. Zwróciła uwagę, że powódka nie wskazała co składa się na kwotę dochodzoną pozwem. Nadto, w jej ocenie, powódka nie odnotowywała wszystkich wpłat dokonywanych przez pozwaną. (sprzeciw k. 36)

W dniu 28 grudnia 2021 roku (data stempla pocztowego) powódka wniosła replikę na sprzeciw od nakazu zapłaty. W piśmie tym dokonała modyfikacji powództwa w ten sposób, że wniosła o zasądzenie kwoty 8 993 zł wraz z odsetkami za zwłokę w maksymalnej wysokości ustawowej, liczonymi od dnia złożenia modyfikacji pozwu oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że rezygnuje z dochodzenia w niniejszym postępowaniu skapitalizowanych odsetek. Nadto wyjaśniła, że pozwana miała uznać dług oraz kilkukrotnie deklarować chęć spłaty zadłużenia. Wskazano również, że pozwana nigdy wcześniej nie kwestionowała zasadności i prawidłowości dokonywanych podwyżek czynszu, mimo że

zgodnie z art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów przysługiwało jej takie uprawnienie. (pismo k. 56-64)

Zarządzeniem z dnia 25 maja 2022 roku powódka została zobowiązana do sprecyzowania żądania poprzez: wyszczególnienie należności cząstkowych, które składają się na kwotę dochodzoną w pierwotnej wersji żądania, zawartej w pozwie tj. podanie kwoty każdej z tych należności, tytułu oraz okresu, którego ona dotyczy (każda z nich ma w istocie odrębną podstawę faktyczną, a globalna kwota stanowi wyłącznie sumę tych należności, jest wynikiem oceny prawnej strony zgłaszającej dane roszczenie) oraz wyszczególnienie należności cząstkowych, które składają się na kwotę dochodzoną w piśmie z dnia 27 grudnia 2021 roku, tj. podanie kwoty każdej z tych należności, tytułu oraz okresu, którego ona dotyczy (każda z nich ma w istocie odrębną podstawę faktyczną, a globalna kwota stanowi wyłącznie sumę tych należności, jest wynikiem oceny prawnej strony zgłaszającej dane roszczenie) - w terminie 14 dni od dnia doręczenia zobowiązania pod rygorem zawieszenia postępowania.

W dniu 28 czerwca 2022 roku (data stempla pocztowego) pełnomocnik powódki wniósł niepodpisane pismo, w którym zawarł wyjaśnienia co do wyliczeń dochodzonych pozwem kwot. (pismo k. 187-189)

Pismem z dnia 27 marca 2023 roku (data złożenia na biurze podawczym) pełnomocnik powódki cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 5 117,74 zł. (pismo k. 233 -235)

Pismem z dnia 16 czerwca 2023 roku (data stempla pocztowego) pełnomocnik powódki – w wykonaniu zobowiązania sądu – doprecyzował, że powództwo cofa w zakresie kwoty 5 117,10 zł, a nie jak wcześniej omyłkowo wskazano 5 117,74 zł. (pismo k. 247)

Pismem z dnia 6 lipca 2023 roku (data stempla pocztowego) pozwana – w wykonaniu zobowiązania sądu do odniesienia się do ww. pism powódki – podniosła, iż powódka nie odnotowała jej wszystkich wpłat, powódka nadużywa przysługujących jej praw podmiotowych, gdyż umowa najmu lokalu nie obejmowała opłaty za najem piwnicy, ani miejsca parkingowego. Nadto wskazała, że w jej ocenie podwyżki czynszu były dokonywane w sposób bezprawny z uwagi na brak należytej reprezentacji TBS, a co za tym idzie ustalona nimi wysokość czynszu nie była dla pozwanej wiążąca. (pismo k. 261-269).

Pismem z dnia 18 grudnia 2023 roku (data stempla pocztowego) pełnomocnik powódki cofnął powództwo co dalszej kwoty 4 000 zł ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie i podtrzymał żądanie o zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kwoty 3 800,60 zł.

Nadto wskazał, że kwota dochodzona przez powódkę obejmuje zaległości w zapłacie czynszu, opłat niezależnych oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z piwnicy i parkingu za okres od lutego 2019 roku do maja 2021 roku. (pismo k. 324 – 339)

Zarządzeniem z 22 lutego 2024 roku pełnomocnik powódki został zobowiązany do sprecyzowania dochodzonego roszczenia poprzez wyszczególnienie należności cząstkowych, które składają się na aktualnie wskazywaną kwotę poprzez podanie kwoty każdej z cząstkowych należności i miesiąca, którego dotyczy w terminie 14 dni pod rygorem zawieszenia postępowania. (zarządzenie k. 343)

Pismem z dnia 8 kwietnia 2024 roku (data stempla pocztowego) pełnomocnik powódki przedstawił stanowisko dot. wyliczeń dochodzonych pozwem kwot. (pismo k. 346-351)

Postanowieniem z 22 lipca 2024 roku tut. sąd na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. zawiesił postępowanie z uwagi na niewykonanie zobowiązania sądu. Postanowienie to zostało zaskarżone zażaleniem przez pełnomocnika powódki i następnie uchylone postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 3 marca 2025 roku, XXVII Cz 1624/24. (postanowienie k. 351-399)

Pismem z dnia 25 października 2024 roku (data stempla pocztowego) pełnomocnik powódki przedstawił tabelę, w której rozpisano należności pozwanej względem powódki oraz dokonane wpłaty, a także na jakie należności które wpłaty zostały zaliczone. (pismo k. 406-411)

Postanowieniem z dnia 3 marca 2026 roku sąd postanowił rozpoznać sprawę z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym na podstawie art. 505^1 § 3 k.p.c.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

TBS „Mieszkanie Naszych Możliwości" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w dniu 10 listopada 2017 roku zawarł z umowę najmu należącego do TBS lokalu nr położonego w budynku przy ul. Lazurowej w Warszawie. Powierzchnia lokalu wynosiła m^2.

okoliczność bezsporna

W świetle § 4 ust. 2, 3, 5 tej umowy najemca był zobowiązany do regulowania czynszu za najem oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją mieszkania, których wysokość określa załącznik nr 3 i 4 do umowy. Czynsz za najem lokalu miał być płatny z

góry do 10. dnia każdego miesiąca. W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu wynajmujący miał naliczać odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

Stosownie do § 5 ust. 1 umowy najemca był zobowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego, a także obowiązany jest dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, korytarze, piwnice oraz inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

W świetle § 7 ust. 1 umowa została zawarta na czas nieokreślony. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego następujący po miesiącu, w którym doręczył on najemcy wypowiedzenie w przypadkach przewidzianych w innych przepisach, a w szczególności gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

dowód: *umowa k. 5-6*

W miesiącach od lutego do kwietnia 2019 roku wysokość opłat należnych TBS od wynosiła miesięcznie 1 317,70 zł, przy czym 909,39 zł tytułem czynszu za lokal (stawka opłaty czynszowej wynosiła 19,86 zł za m^2), 50 zł tytułem opłaty za parking, 40 zł opłaty za energię elektryczną, 184,61 zł opłaty za gaz, 114,70 zł opłaty za wodę, 19,00 zł opłaty za wywóz śmieci.

W miesiącach od maja 2019 roku do lutego 2020 roku wysokość opłat należnych TBS od wynosiła miesięcznie 1 358,27 zł, przy czym 909,39 zł tytułem czynszu za lokal (stawka opłaty czynszowej wynosiła 19,86 zł za m^2), 48,46 zł za użytkowanie piwnicy, 50 zł tytułem opłaty za parking, 40 zł opłaty za energię elektryczną, 192,92 zł opłaty za gaz, 98,50 zł opłaty za wodę, 19,00 zł opłaty za wywóz śmieci.

Za 2019 roku miała nadpłatę w kwocie 502,35 zł tytułem rozliczenia mediów.

W miesiącach od marca 2020 roku do marca 2021 roku wysokość opłat należnych TBS od wynosiła miesięcznie 1 476,65 zł, przy czym 972,58 zł tytułem czynszu za lokal (stawka opłaty czynszowej wynosiła 21,24 zł za m^2), 51,83 zł za użytkowanie piwnicy, 50 zł tytułem opłaty za parking, 40 zł opłaty za energię elektryczną, 197,74 zł opłaty za gaz, 98,50 zł opłaty za wodę, 65,00 zł opłaty za wywóz śmieci.

Za 2020 roku [redacted] miała nadpłatę w kwocie 78,11 zł tytułem rozliczenia mediów.

W miesiącach kwietniu i maju 2021 roku wysokość opłat należnych TBS od [redacted] wynosiła miesięcznie 1 521,64 zł, przy czym 972,58 zł tytułem czynszu za lokal (stawka opłaty czynszowej wynosiła 21,24 zł za m^2), 51,83 zł za użytkowanie piwnicy, 50 zł tytułem opłaty za parking, 40 zł opłaty za energię elektryczną, 197,74 zł opłaty za gaz, 98,50 zł opłaty za wodę, 109,99 zł opłaty za wywóz śmieci.

Każdorazowo o podwyżce czynszu [redacted] była informowana pismem podpisanym przez prezesa zarządu TBS Roberta Witkowskiego.

[redacted] regulowała opłaty nieterminowo i nie w pełnej wysokości

Suma należności, które powinna uiścić [redacted] na rzecz TBS za okres od lutego 2019 roku do maja 2021 roku wyniosła 40 512,72 zł. Z kolei suma wpłat dokonanych przez [redacted] z tego tytułu wyniosła 36 042,72 zł, z czego 6 000 zł zostało wpłacone już po dacie wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, tj. 14 czerwca 2021 roku – 2 000 zł i 29 czerwca 2021 roku – 4 000 zł.

dowód: *niezaprzeczone twierdzenia powódki na k. 334, 352 i 410v-415 uznane za przyznane na podstawie art. 230 k.p.c. a nadto pisma kierowane przez prezesa Witkowskiego do innych najemców – k. 78-86*

Do dnia 21 sierpnia 2019 roku Robert Witkowski był jedynym udziałowcem Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Mieszkanie Naszych Możliwości" z siedzibą w Warszawie, a do dnia 30 lipca 2020 roku także jedynym członkiem zarządu tej spółki.

Fakty o których informacja jest powszechnie dostępna

Powyższy stan faktyczny ustalono – zgodnie z dyspozycją art. 316 § 1 k.p.c. – biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Sąd ustalił go przede wszystkim na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których wiarygodność nie budziła wątpliwości oraz na podstawie twierdzeń strony powodowej, które nie zostały skutecznie zakwestionowane przez stronę pozwaną. Kwestią sporną była przede wszystkim wysokość miesięcznych opłat związanych z lokalem zajmowanym przez pozwaną. Spór w tym zakresie miał jednak przede wszystkim charakter prawny, dlatego sąd odniesie się do niego w dalszej części uzasadnienia. Strona powodowa przedstawiła twierdzenia co do tego w jakiej wysokości poprzednie władze powodowej spółki ustaliły wysokość miesięcznych opłat. W ocenie sądu pozwana skutecznie tych twierdzeń nie zakwestionowała.

Sąd uwzględnił, że powód nie dysponował dokumentacją w tym zakresie z uwagi na działania poprzednich władz spółki. Pozwana jednak sama przyznawała, że podwyżki czynszu były dokonywane (kwestionowała ich skuteczność prawną). Powyższe twierdzenie uprawdopodobniają pisma kierowane do innych mieszkańców. Poza tym, jeśli pozwana uważa, że poprzednie władze ustalały wysokość opłat na inną kwotę niż wskazał powód w tabeli na k. 410-411 to powinna podać tę kwotę, a nie ograniczyć się do wskazania, że są to wyłącznie twierdzenia powódki. Takie ogólne zaprzeczenie, przy świadomości pozwanej, że powód nie dysponuje dokumentacją z uwagi na konflikt z poprzednim zarządem spółki, jest niewystarczające. Pozwana nie przedstawiła swoich twierdzeń co do wysokości ustalanych w omawianym okresie opłat, a przyznawała, że zarząd dokonywał podwyżek czynszu. W związku z tym sąd uwzględnił twierdzenie powoda w tym zakresie. Trzeba mieć na względzie, że pozwana w korespondencji mailowej uznawała swoje zadłużenie wobec powoda i deklarowała chęć jego spłaty.

Sąd pominął na podstawie art. 235^2 § 1 pkt 2 k.p.c. zawnioskowane dowody: z zeznań świadka Roberta Witkowskiego, przesłuchania stron, jak i z opinii biegłego z zakresu szacowania stawek czynszu.

Odnosząc się do wniosku pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadka Roberta Witkowskiego, który został zgłoszony na rozprawie w dniu 3 marca 2026 roku, należy go uznać za niezasadny. Świadek został zgłoszony celem dokonania w istocie ocen prawnych, nie zaś wykazania faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Techniczny sposób dokonywania podwyżek opłat w latach 2017 -2021 nie był sporny pomiędzy stronami. Sporna była ocena prawna tych okoliczności, tj. czy spełniały one wymogi obowiązujących przepisów prawa. To samo uzasadnienie dotyczy pominięcia wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność braku uchwał zgromadzenia wspólników dotyczących podwyżek czynszu. Fakt, iż nie istnieją pisemne uchwały zgromadzenia wspólników powodowej spółki z powyższego okresu nie jest kwestią sporną. Nie przesądza to jednak tego, że podwyżki były bezskuteczne czy nieważne, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Odnosząc się zaś do dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania stawek czynszu najmu, to należy uznać, że został on zgłoszony na okoliczności nieadekwatne do przedmiotu niniejszej sprawy. Oszacowanie przez biegłego właściwej stawki czynszu byłoby zadaniem właściwym w sprawie wytoczonej na podstawie w art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. z dnia 10 marca 2023

roku (Dz.U. z 2023 r. poz. 725)), nie zaś w sprawie o zapłatę zaległości w czynszu, którego wysokość nie została dotychczas skutecznie zakwestionowana na drodze sądowej.

Sąd zważył, co następuje:

Powód dochodził w niniejszym postępowaniu czynszu i innych należności związanych z lokalem mieszkalnym nr położonym przy ul. Lazurowej w Warszawie.

Zgodnie z art. 203 § 1 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. W świetle art. 355 k.p.c. 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.

Mając powyższe na względzie, sąd w punkcie 1 wyroku umorzył postępowanie w zakresie żądania przekraczającego kwotę 3 800,60 zł, wobec cofnięcia powództwa przez powódkę.

W pozostałej (niecofniętej) części powództwo w przeważającej mierze było zasadne.

Pozwaną łączyła z powódką ww. umowa najmu lokalu mieszkalnego. W myśl 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." Także postanowienia umowy najmu, a to § 4 ust. 2, 3, 5, zobowiązywały pozwaną do uiszczania czynszu za najem oraz opłat za świadczenia związane z eksploatacją najętego lokalu. Pozwana nie wywiązywała się jednak z tego obowiązku – dokonywała wpłat nieterminowo i nie w pełnej wysokości. Stąd roszczenie powódki o zapłatę zaległych opłat jest zasadne.

Pozwana podnosiła, że strony związane są stawką czynszu najmu określoną w umowie z dnia 10 listopada 2017 roku, gdyż wszelkie podwyżki czynszu najmu były dokonywane na podstawie nieważnych uchwał zarządu powodowej spółki.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. z dnia 15 września 2025 roku (Dz.U. z 2025 r. poz. 1273)) stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i

remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. W świetle zaś ust. 2 tego przepisu Czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać: 1) 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 roku 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 roku o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2025 r. poz. 834), zwany dalej,,KZN".

Pozwana podnosiła, że jedynym organem powodowej spółki właściwym do ustalenia obowiązującej stawki czynszu było i jest zgromadzenie wspólników, zaś żaden inny organ, w tym zarząd, nie posiada kompetencji w tym przedmiocie. Ponadto, ewentualne uchwały innych organów spółki w tym przedmiocie nie mogą być następczo zatwierdzane przez zgromadzenie wspólników.

W tym miejscu należy wskazać, że sąd podziela argumentację strony pozwanej, że jednym organem uprawnionym do dokonywania podwyżek czynszu najmu było zgromadzenie wspólników. Zdaniem sądu, wbrew twierdzeniom strony pozwanej doszło do podjęcia takich uchwał przez ten organ. W okresie, w którym jednym wspólnikiem, a zarazem jednym członkiem zarządu był Robert Witkowski uchwały te były podejmowane co najmniej w sposób dorozumiany. W tym miejscu należy podkreślić, że art. 28 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa nie określa sposobu w jaki zgromadzenie wspólników powinno ustalać wysokość stawek czynszu. Zdaniem sądu z treści tego przepisu nie wynika zakaz odwoływania się w tym zakresie do wyliczeń dokonanych przez zarząd spółki. Istotą tego przepisu jest to, aby decyzję o obciążeniu najemców w danej spółce nową stawką czynszu najmu podjęło zgromadzenie wspólników, nie zaś inny organ. Żaden przepis prawa nie nakazywał ujawnienia wobec najemców pisemnej uchwały wspólników w tym przedmiocie. Sąd uznał, że podwyżki czynszu były ważne, gdyż były ustalone przez zgromadzenie wspólników.

Pozwana powoływała się na treść art. 17 § 1 k.s.h., który stanowi, że jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo

walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Zdaniem pozwanej, w przypadku powódki nie doszło do powzięcia uchwał przez zgromadzenie wspólników.

W ocenie sądu, z takim stanowiskiem nie można się zgodzić. Kluczowy dla tej kwestii jest fakt, że w przypadku pozwanej spółki jedynym wspólnikiem, a zarazem członkiem zarządu była ta sama osoba - Robert Witkowski. Trzeba w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z art. 240 k.s.h. uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania zgromadzenia wspólników, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Bez wątpienia zatem, Robert Witkowski mógł podejmować uchwały jako zgromadzenie wspólników bez konieczności jego formalnego zwołania. Należy też wskazać, że kodeks spółek handlowych wprowadza wymóg formy pisemnej w art. 248, stanowiąc, że uchwały zgromadzenia wspólników powinny być wpisane do księgi protokołów. Jednak z art. 248 k.s.h. ani z innego przepisu kodeksu spółek handlowych nie wynika, aby brak wpisu uchwały do księgi protokołów prowadził do jej nieważności. W literaturze uznaje się też, że ze względu na niejednolity charakter uchwał zgromadzenia wspólników znaczna ich część w ogóle nie może być uznana za czynności prawne w rozumieniu art. 56 i nast. k.c., co wyłącza stosowanie przepisów kodeksu cywilnego dotyczących formy czynności prawnych. Do uchwały w przedmiocie ustalenia stawki czynszu przez jedynego wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nie stosuje się także przepisu art. 173 § 1 k.s.h. wprowadzającego wymóg szczególnej formy czynności prawnej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 kwietnia 2004 roku, sygn. akt IV CK 686/04).

Z powyższych rozważań wynika, że w okresie, w którym jednym wspólnikiem i członkiem zarządu powodowej spółki był Robert Witkowski podwyżki czynszu mogły być dokonywane na podstawie uchwał zgromadzenia wspólników, które nie przybrały formy pisemnej, o ile nie budziło wątpliwości, że decyzję w tym przedmiocie podjął organ spółki jakim jest zgromadzenie wspólników. Zdaniem sądu, nie można uznać, że ta sama osoba ustalając wysokość obowiązujących stawek czynszu jako członek zarządu spółki, jednocześnie nie akceptuje tych stawek działając jako zgromadzenie wspólników tej spółki. W ocenie sądu, w przypadku w przypadku jednoczesnego piastowania przez daną osobę funkcji jedynego członka zarządu i jedynego wspólnika spółki decyzje podejmowane przez tą osobę w charakterze członka zarządu stanowią jednoczenie decyzje zgromadzenia

wspólników, o ile dla ich podjęcia ustawa nie przewiduje szczególnej formy. W niniejszej sprawie takiego wymogu co do formy nie było.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że pozwana w okresie piastowania funkcji prezesa zarządu przez Roberta Witkowskiego nie kwestionowała ważności podwyżek i akceptowała je, uznając w korespondencji mailowej powstałe zadłużenie i deklarując wolę spłaty. Dopiero wskutek zmian organizacyjnych wewnątrz pozwanego TBS, narastającego konfliktu poprzedniego prezesa spółki z jej nowymi władzami, i kolportowania wśród najemców informacji o formalnie wadliwych kolejnych podwyżkach czynszu część spośród nich zaprzestała uiszczania czynszu w nowej, aktualnej wysokości, twierdząc, że podwyżki te nie zostały dokonane skutecznie, zaś cały czas obowiązuje pierwotna stawka wskazana w umowie najmu, co jest okolicznością znaną sądowi z innych postępowań z udziałem pozwanej spółki.

Niesłuszne było również kwestionowanie przez pozwaną pobieranych przez powódkę opłat za korzystanie z piwnicy. Strona pozwana słusznie podnosiła, że zawarta przez strony umowa najmu nie obejmowała piwnicy i nie przewidywała uprawnień dla najemcy lokalu mieszkalnego bezpłatnego korzystania z takiej piwnicy. Niewątpliwie jednak pozwana otrzymała dostęp do takiego pomieszczenia i z niego korzystała. Właścicielem tego pomieszczenia była jednak strona powodowa. W związku z tym należy przyjąć, że podstawą korzystania przez pozwaną z pomieszczenia gospodarczego było użyczenie. Strona powodowa słusznie wskazała, że miała prawo do zmiany decyzji w przedmiocie oddania powyższego pomieszczenia do korzystania pozwanej i wprowadzenia opłaty z tego tytułu. W ocenie sądu skierowanie do pozwanej zawiadomienia obejmującego opłatę za korzystanie piwnicy należy wykładać jako oświadczenie woli powódki o rozwiązaniu stosunku użyczenia w zakresie piwnicy i złożenie oferty korzystania z tego pomieszczenia na podstawie odpłatnego stosunku umownego. Pozwana korzystając dalej z piwnicy i uiszczając z tego tytułu opłaty w sposób dorozumiany zaakceptowała ofertę strony powodowej. Do chwili zwolnienia tego pomieszczenia pozwana była zatem zobowiązana do uiszczenia opłat za korzystanie z tej piwnicy albo na podstawie nawiązanego w sposób dorozumiany stosunku umownego albo jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Ta sama argumentacja przemawia za uznaniem, że zasadne było naliczanie opłat związanych z miejscem parkingowym. Nie ulega wątpliwości, że miejsce parkingowe nie było objęte umową najmu, zaś pozwana z tego miejsca korzystała. Powódka jako właścicielka

nieruchomości miała prawo domagania się wynagrodzenia za korzystanie z jej rzeczy. Dodatkowo trzeba mieć na względzie, że żądana przez powodową spółkę opłata była niska i korzystna dla pozwanej biorąc pod uwagę realia rynkowe.

Na koniec tej części rozważań należy wskazać, że pozwana nie podnosiła żadnych konkretnych argumentów wskazujących na niezasadność dokonywanych podwyżek czynszu najmu np. że były nieuzasadnione wzrostem cen, przekraczające ustawowe limity lub służyły pokryciu kosztów nieprzewidzianych w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Nie kwestionowała też nigdy podwyżek w trybie art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Trzeba mieć na względzie, że lokal, którego najemcą była pozwana znajduje się w budynku wielorodzinnym. W związku z tym, kwestie związane z uiszczaniem przez nią opłat rzutują również na sytuację innych najemców. Nieregulowanie wymaganych należności powoduje problemy finansowe powódki i zagrożenie możliwości pokrycia wydatków za usługi służące wszystkim mieszkańcom. Nawet jeżeliby doszło do uchybień formalnych przy dokonywaniu podwyżek opłat z tytułu najmu, jak również w sposób nieprawidłowy skonstruowano zawiadomienia w przedmiocie zmiany wysokości opłat, to nie oznacza to, że nie służyły pokryciu kosztów za usługi służące wszystkim lokatorom.

Odnosząc się do wysokości roszczenia, sąd oparł się na tabeli znajdującej się na k. 410-411 akt sprawy. Rozpisano w niej wszystkie miesięczne należności związane z lokalem, jak również wpłaty pozwanej. Każda z wpłat, której potwierdzenie przedłożyła pozwana została uwzględniona w tabeli powoda. Nie przedstawiono dowodów, aby wpłaty pozwanej w powyższym okresie były wyższe. Strona pozwana nie podniosła żadnych zarzutów co do matematycznego wyliczenia przedstawionego w tabeli. Sąd również nie powziął w tym zakresie wątpliwości. Różnica pomiędzy sumą należności a dokonanymi przez pozwaną wpłatami wynosiła 3 800,58 zł. Sąd zatem uwzględnił powództwo w tym zakresie, oddalając je co do 2 groszy, gdyż zgodnie z twierdzeniami powoda, żądana kwota 3 800,60 zł stanowiła zaokrąglenie zaległości.

W punkcie 4 sąd zawarł orzeczenie o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając. Sąd uznał, że powódka wygrała sprawę w 68 %, zaś przegrała ją w 32 %. Powódka domagała się bowiem kwoty 14 417,41 zł. Sąd zasądził na jej rzecz kwotę 3 800,58 zł. Dodatkowo, pozwana już po wytoczeniu powództwo dokonała na rzecz powódki dwóch wpłat w łącznej wysokości 6 000 zł (odpowiednio 4 000 zł i 2 000 zł), co ma ten skutek, że i w tym zakresie o kosztach należy orzec tak jakby pozwana sprawę przegrała.

Łącznie zatem powódka wygrała 9 800,58 zł, co stanowi 68% całości dochodzonej pierwotnie kwoty. Na koszty powódki złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika – 3 600 zł (§ 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 215); opłata skarbowa od pełnomocnictwa – 17 zł, opłata od pozwu w kwocie 750 zł; 150 zł tytułem opłaty od wniesionego zażalenia na postanowienie o umorzeniu postępowania oraz wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 900 zł (§ 10 pkt 2 ppkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 215), co daje łącznie kwotę 5 417 zł. Pozwana zaś poniosła koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika – również w kwocie 3 600 zł oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a więc razem 3 617 zł. Zsumowane koszty poniesione przez strony wynoszą 9 034 zł, a 68% z tej kwoty wynosi 6 143,12 zł. W takiej kwocie pozwana obowiązana jest ponieść koszty procesu. Jako, że już poniosła kwotę 3 617 zł, to powinna zwrócić na rzecz powoda jeszcze 2 526,12 zł (6 143,12 – 3 617) i taką też kwotę sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda. O odsetkach od zasądzonych kosztów procesu orzeczono na podstawie art. 98 §1^1 k.p.c.

sędzia Ewelina Marczuk

Zarządzenie:

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.

Warszawa, 3 czerwca 2026 roku

sędzia Ewelina Marczuk