

**UZASADNIENIE**

Dnia 14 kwietnia 2022 r. (data prezentaty) wpłynął pozew

Garbery, Agnieszki Schnatter, Doroty Bagińskiej, Alicji Cisowskiej, Katarzyny Macińskiej, Iwony Kulik, Stanisława Miłka, Moniki Lenkiewicz, Urszuli Pfeiffer, Ewy Szybowicz, Pawła Sowy, Bartłomieja Baranowskiego, Marty Aleksak, Katarzyny Cymborskiej, Katarzyny Katarzyńczuk, Haliny Cymbalisty, Katarzyny Juszczyńskiej, Sylwii Pasek, Marty Szarek, Marka Paszewskiego, Justyny Bierdzińskiej, Justyny Urygi-Woźniak, Bartosza Misiuka, Radosława Zmonarskiego, Izabeli Mrózek-Kmiecińskiej, Elżbiety Wróbel, Roberta Brankiewicza, Magdaleny Pacuły, Krzysztofa Obodyńskiego, Urszuli Karpińskiej, Leokadii Ziółkowskiej, Krzysztofa Wojtkowiaka, Sebastiana Antosa, Agnieszki Kopras, Marty Najborowskiej, Sylwii Samstyko, Justyny Pawliny, Grażyny Chruściel, Elżbiety Szydłowskiej, Magdaleny Głogowskiej, Piotra Zaranka, Małgorzaty Przybycień, Eweliny Klimaszewskiej, Magdaleny Marcinkowskiej, Marleny Solipiwo-Wenc, Mateusza Matejki, Edyty Polańczyk, Ernesta Grzywacza, Michała Brzezicki, Andżeliki Ratajczyk, Marcina Walasa-Mierzwy, Tomasza Woźnickiego, Anny Jenczelewskiej, Artura Łataka, Grzegorza Budnera, Kamila Łamasza, Dominiki Tworzydło, Nikoli Hołub, Aleksandry Filip, Mateusza Czajkowskiego, Marcina Niżewskiego, Pawła Łosiewicza, Jurija Romaniuka, Zbigniewa Kaczmarzyka, Krzysztofa Krupy, Sebastiana Janika, Anny Kowalcze, Klaudii Wajdzik, Mirosława Dziema, Mariusza Wisłockiego, Tomasza Łoszki, Daniela Szymanka, Romana Hańczaka, Roberta Jezierskiego, Mariana Karczewskiego, Marcina Grabowego, Roberta Kurowskiego, Macieja Szyca, Lesława Paździora, Grażyny Rojkowicz, Romana Zawodnego, Przemysława Gramsa, Waldemara Dybul, Artura Kołodziejczyka, Artura Zarębskiego, Piotra Waszkiewicza, Izabeli Prokopowicz, Pawła Mrówki, Romana Iskry, Bożeny Ionesi, Marcina Lehmana, Krystiana Kolakowskiego, Marcela Czczota, Grzegorza Jedrusiaka, Przemysława Smutka, Bogdana Klima, Rafała Gierakowskiego, Ryszarda Becelli, Krzysztofa Stasika, Tomasza Szczepury, Stanisława Bystrońskiego, Grzegorza Malewskiego, Łukasza Florczaka, Macieja Radziszewskiego, Dariusza Małachowskiego, Przemysława Kupniewskiego, Rafała Sekuli, Krzysztofa Krawczyka, Roberta Smirnowa, Andrzeja Szykiewicza, Mariusza Papióra, Piotra Rusina, Doroty Bednarczyk, Dariusza Grabarczyka, Marka Stołowskiego, Arkadiusza Błaszczńskiego, Marka Mińkowskiego, Michała Dominiczaka, Adriana Lacha, Krzysztofa Olearnika, Grzegorza Śmirskiego, Huberta Gorczyckiego, Damiana Sęka, Magdaleny Kaszy, Karola Siwka, Jacka Korwina-Piotrowskiego, Łukasza Szymańskiego, Marcina Chirowskiego, Ireneusza Stańczaka, Damiana Fedyniaka, Dawida Nierody, Ryszarda Kaliniaka, Tomasza Bocianowskiego, Romana Kozińskiego, Marka Bączyka, Katarzyny Jankowiak-Racko, Grzegorza Tarnawskiego, Tomasza Szomburga, Anety Palicy, Mariusza Ślawnego, Krzysztofa Słaboszewskiego, Doroty Szachniewicz, Arkadiusza Witkowskiego, Rafała Karasia, Wiktora Jakóbczaka, Wioletty Maciejewskiej, Huberta Rychlika, Agnieszki Kornijaszek, Michała Szumańskiego, Kamila Wajseny, Piotra Janickiego, Piotra Jędrzejczaka, Agnieszki Socik, Marcina Lewkiewicza, Mirosława Brdysa, Adama Skórki, Artura Stępkowskiego, Wojciecha Bagińskiego, Dariusza Dąbrowskiego, Iwony Góry, Rafała Ciszewskiego, Aleksandra Cisowskiego, Arkadiusza Macińskiego, Pawła Szlagi, Agnieszki Wyszyńskiej, Tomasza Pfeiffera, Łukasza Szybowicza, Kariny Szozdy, Waldemara Aleksaka, Agaty Gajewskiej, Sławomira Juszczyńskiego, Jacka Bierdzińskiego, Piotra Pacuły, Renaty Obodyńskiej, Jacka Karpińskiego, Marcina Koprasa, Barbary Zaranek, Dariusza Przybycienia, Dominika Kamińskiego, Marcina Marcinkowskiego, Tomasza Wenca, Justyny Sandeckiej-Matejko, reprezentowanych przez profesjonalnego pełnomocnika, przeciwko stronie pozwanej Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu. Powodowie domagali się ustalenia, że dokonane przez stronę pozwaną pismem z dnia 4 lutego 2022 r. wypowiedzenie wysokości czynszu lokalu mieszkalnego powodom jest niezasadne. Ponadto powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, na które składa się opłata od pozwu w wysokości po 100 zł dla powodów z danego lokalu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz

wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości po 600 zł w częściach równych dla każdego z powodów z danego lokalu. Uzasadniając żądanie powodowie wskazali, że strona pozwana działa jako towarzystwo budownictwa społecznego, o jakim stanowi art. 23 ustawy z 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa („ustawa o TBS”).

Strona pozwana zawarła ze wszystkimi powodami umowy najmu na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o TBS. Powodowie wskazali, iż ewentualna podwyżka czynszu za lokale wynajmowane u strony pozwanej powinna być skalkulowana na podstawie przepisów art. 28 ust. 1-3 ustawy o TBS oraz uwzględniać art. 24 ust. 2 ustawy, zgodnie z którym dochody TBS nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Dochody te przeznacza się w całości na działalność statutową TBS. Zgodnie z art. 28 ust. 1 stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w TBS powinny być ustalone przez zgromadzenie wspólników TBS w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań towarzystwa związanych z budową. W ust. 2 ww. artykułu ustawa reguluje maksymalną wysokość czynszu, który w skali roku nie może przekraczać:

- 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z 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 30 września 2009r.;
- 5% wartości odtworzeniowej, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego.

Powodowie podnieśli, iż otrzymali w okresie od 16 lutego do 4 marca 2022 r. pismo strony pozwanej, w której ta wypowiadała im dotychczasową wysokość czynszu najmu. Stawka czynszu podniesiona została do kwoty 20,45 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Strona pozwana miała przy tym nie uzasadnić w żaden sposób tej decyzji. Powodowie kwestionują w niniejszej sprawie zasadność tej podwyżki.

W ocenie powodów, z przepisów ustawy o TBS, w szczególności zaś z art. 28 ust. 1 wynika, iż towarzystwo budownictwa społecznego nie może osiągać dochodów z czynszów najmu lokali mieszkalnych, ponieważ stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego są ustalane przez zgromadzenie wspólników, 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. Powodowie wskazali, że strona pozwana w odpowiedzi na wezwanie większości powodów, o doręczenie pisemnego uzasadnienia wypowiedzenia stawek czynszu, polegających na ich podwyższeniu o 5 zł na każdym metrze kwadratowym lokalu mieszkalnego, wskazała, że pomimo, iż budynki, w których mieszkają zostały wybudowane w różnym okresie i sfinansowane na różne sposoby. Przez to spłata zobowiązań finansowych na konkretne budynki jest różna w zakresie warunków, ilości już spłaconego kredytu etc. Pomimo tego wszyscy powodowie, poprzez uśrednienie podwyżki, powinni płacić po uśrednieniu 5 zł więcej za każdy metr lokalu, co jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami, jak również zasadami współżycia społecznego. Powodowie zarzucili, że uzasadnienie podwyżki, jakie zaprezentowała strona pozwana, opierające się na inflacji, wojnie w Ukrainie oraz COVID jest niewystarczające i nie świadczy o wzroście kosztów utrzymania lokali lub o tym, iż czynsz w dotychczasowej wysokości nie wystarczy na koszty eksploatacji, remontów oraz kredytów. Powodowie podkreślali dobrą kondycję finansową strony pozwanej, wskazując na uchwałę zwyczajnego zgromadzenia wspólników strony pozwanej z 23 kwietnia 2021 r. w sprawie podziału zysku za 2020 r., z którego wynika strona pozwana przekazała część zysku w kwocie 9 813 545,06 zł na kapitał zapasowy z przeznaczeniem na cele związane z utrzymaniem zasobów gospodarki mieszkaniowej. O braku problemów z finansami miała świadczyć również publicznie znana jest informacja o sponsorowaniu od wielu lat przez stronę pozwaną klubu sportowego Śląsk Wrocław w wysokości około 900 000 zł rocznie, co prowadzi do wniosku, że strona pozwana posiada wystarczające środki na utrzymanie lokali mieszkalnych, ale również, że wydatkuje już posiadane środki w sposób co najmniej niegospodarnie. Dodatkowo strona pozwana otrzymała pomoc publiczną w łącznej wysokości 109 424 553 91 zł.

Powyższe ma dowodzić, iż podwyżka czynszów dokonana wypowiedzeniem stawek z 4 lutego 2022 r., ma jedynie na celu zwiększenie zysków spółki, pomimo, że nie jest to uzasadnione celem ustawowym. Strona pozwana nie jest podmiotem komercyjnym i dlatego nie może maksymalizować swoich dochodów.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana TBS Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu, reprezentowana przez pełnomocnika profesjonalnego, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu. Strona pozwana nie kwestionowała zarówno tego, że powodowie są najemcami lokali mieszkalnych określonych w pozwie, jak również faktu wypowiedzenia dotychczasowych stawek za korzystanie z lokalu, co nastąpiło pismem z dnia 4 lutego 2022 r. Strona pozwana wskazała w pierwszej kolejności, że przepisy ustawy o TBS wcale nie wykluczają ustalenia przez spółkę czynszów w wysokości wyższej niż koszty eksploatacji, remontu i koszty spłaty kredytu, wbrew interpretacji dokonanej przez powodów. Jednocześnie strona pozwana wskazała, że wysokość czynszu w TBS jest daleka od maksymalnej granicy określonej w ustawie.

Strona pozwana zarzuciła, że wyższy czynsz obowiązywał najemców de facto tylko przez dwa miesiące (od czerwca do lipca 2022 r.). W dniu 18 lipca 2022 r. TBS poinformowała swoich najemców o obniżce czynszu, która weszła w życie 1 sierpnia 2022 r. W wyniku przedmiotowej obniżki, czynsz dla najemców TBS od 1 sierpnia 2022 r. radykalnie się zmniejszył, w wyniku czego stawka czynszu za metr kwadratowy wynosi obecnie, nieporównywalnie mniej w stosunku do cen obowiązujących na rynku komercyjnym we Wrocławiu. Strona pozwana podkreśliła również, iż mieszkania na wynajem oferowane przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego pozostają najtańszą propozycją na rynku. Oferta Spółki pozostaje znacznie tańsza zarówno od oferty rynkowej, jak również od oferty najmu mieszkania wybudowanego w ramach rządowego programu „Mieszkanie Plus”.

Dalej strona pozwana wskazywała na okoliczności uzasadniające w jej ocenie podwyżkę czynszu. Podwyżka wprowadzona została na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 13 marca 2020 r. W tym czasie znacznie wzrosnąć miały ceny najmu mieszkań na rynku wszystkich największych miast w Polsce. Wskaźnik WIBOR 3M wzrósł o 2883%, co spowodowało znaczny wzrost rat kredytów. Pomimo tego, nawet po podwyżce czynsz w lokalach TBS pozostawał na znacznie niższym poziomie niż stawka rynkowa. Pozwana spółka wskazała, iż tym czasie panowała pandemia COVID-19, występowały znaczne wzrosty kosztów działania spółki. Wzrost kosztów eksploatacji i remontów spowodowany jest bardzo dynamicznym wzrostem kosztów materiałów, energii i usług dostępnych na rynku. Skumulowana wysokość inflacji od podjęcia ostatniej decyzji ustalającej wysokości stawek czynszów wyniosła 32%. Wartość odtworzeniowa 1 m.kw. powierzchni lokalu mieszkalnego wzrosła od marca 2020 r. do lutego 2022 r. (miesiąc ustalenia przez NZW nowych stawek czynszów obowiązujących od dnia 01.06.2022r.) o 37% (wartość ta wynosiła 5.089 zł w 03.2020 r. i 6.971 zł w 02.2022 r.). Strona pozwana wskazała, że wzrost kosztów spłat kredytów spowodowany jest natomiast znacznym wzrostem wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej (o który podnoszone są co kwartał wartości spłacanych rat kredytów PIB/KFM, które spłaca Pozwana) oraz znacznymi podwyżkami stóp procentowych dokonywane przez Radę Polityki Pieniężnej. Wskaźnik cen produkcji budowlano- montażowej wzrósł od II kwartału 2020 do IV kwartału 2021 o 8,0%. Wskaźnik WIBOR 3M na dzień 13 marca 2020 roku wynosił 1,69%, na dzień 6 maja 2022 - 6,33 %, a na dzień 30 września 2022 r. wynosi 7,18 %. Kalkulacja stawek czynszu dokonywana jest na podstawie danych prognozowanych na dany rok. Aby wprowadzić nowe wysokości stawek od 1 czerwca 2022 roku, kalkulacje są przygotowywane przez Spółkę w okresie grudzień 2021 - luty 2022. Po weryfikacji kalkulacji przez Biuro Nadzoru Właścicielskiego Spółki, stawki są formalnie ustalane przez Zgromadzenie Wspólników. Następnie Spółka wypowiada aktualną stawkę czynszu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Powyżej opisana procedura, zgodna z przepisami prawa, dowodzi, że niemożliwe byłoby ustalenie stawek czynszów na podstawie danych rzeczywistych z danego roku.

Strona pozwana wskazała, że średnia stawka czynszu za metr kwadratowy w okresie od 1 czerwca 2022 r. do 1 sierpnia 2022 r. wynosiła 20,60 zł, a zatem była jedną z najniższych kwot obowiązujących na rynku mieszkań we Wrocławiu. Kwota ta, była również zgodna z art. 28 ustawy o TBS, gdyż nie przekraczała czynszu maksymalnego określonego w ustawie. Co więcej, stawka powyższa obowiązywała w takiej wysokości, że suma czynszów za najem wszystkich lokali

eksploatowanych przez pozwaną spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z umową. Obecnie strona pozwana obniżyła stawki czynszu najmu, korzystając z przy tym z ustawy o pomocy kredytobiorcom, które zresztą uwzględniają postulaty przedstawicieli pozwanej spółki zgłaszane w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, wprowadziła również mediacje skierowane do lokatorów, którzy wdali się w spór w przedmiocie podwyżki czynszu najmu lokalu.

W dalszej części uzasadnienia strona pozwana wskazała na wadliwość pełnomocnictw niektórych z powodów jako niezawierających upoważnienia do czynności materialnoprawnej, jakim miało być zakwestionowanie podwyżki. Spółka kwestionowała również podstawy prawne wytoczonego powództwa, wskazując na jego bezzasadność. W ocenie strony pozwanej, w drodze wyłączenia wynikającego z art. 9a u.o.p.l., art 8a ust. 4 tej ustawy nie znajduje zastosowania do stanu faktycznego w sprawie, dlatego zarzut nieważności dokonanej podwyżki jest bezzasadny. Powołując się na wykładnię operatywną, dokonaną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii zarzucała, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie mają zastosowania do najmu lokali mieszkalnych należących do TBS. Oznacza to, że przepisy u.o.p.l. dotyczące uzasadnienia podwyżek (w szczególności art. 8a ust 4 zdanie drugie u.o.p.l.) nie znajdują zastosowania w sprawie. Strona pozwana zarzuciła również bezzasadność przywołania art. 189 k.p.c. z powodu braku istnienia interesu prawnego po stronie powodów.

Strona pozwana podniosła również, że powództwo powinno zostać uznane na oczywście bezzasadne. W ich ocenie żądanie ustalenia bezzasadności podwyżki powinno skutkować koniecznością zbadania przez Sąd okoliczności dotyczących jedynie prawidłowości reprezentacji organu dokonującego podwyżki, prawidłowości trybu oraz skuteczności złożonego oświadczenia woli. Dla zasadności podwyżki należało zatem ustalić w niniejszej sprawie, czy nastąpił wzrost kosztów eksploatacji i remontów oraz utrzymania budynków TBS (art. 28 ustawy o TBS). Fakt ten zaś jest udowodniony okolicznościami notoryjnymi (inflacja, wzrost płacy minimalnej) co uzasadnia uznanie powództwa za oczywście bezzasadne.

Dodatkowo strona pozwana zarzuciła możliwość naruszenia przez powodów art. 5 k.c.

W zakresie zarzutu niegospodarności i niecelowego wydawania pieniędzy spółki, finasowania przebudowy drogi oraz otrzymywania pomocy publicznej, strona pozwana wskazała, że TBS nie jest obowiązany przeznaczać całego swojego dochodu na budowę i utrzymanie lokali mieszkalnych. Działalność statutowa TBS ma wymagać również aktywności reklamowej, np. w drużynie koszykarskiej. Budowa drogi należy do ustawowych obowiązków pozwanej spółki jako inwestora przy budowie budynków mieszkalnych przy ul. Dolnobrzeskiej.

Zarządzeniem z dnia 12.07.2023r. wyłączono sprawę z powództwa Joanny Radzewicz, Anety Kuleszy, Kamila Parkitnego, Izabeli Ignasiak, Aleksandry Sitek, Damiana Kaszy, Katarzyny Siwek-Zaryczańskiej, Sylwii Korwin-Piotrowskiej, Marty Krawczyk, Pauliny Szymańskiej, Doroty Chirowskiej, Ewy Stańczak, Magdaleny Fedyniak, Patrycji Rozieckiej, Damiana Jasiona, Magdaleny Kaszy, Karola Siwka, Jacka Korwina-Piotrowskiego, Łukasza Szymańskiego, Marcina Chirowskiego, Ireneusza Stańczaka, Damiana Fedyniaka, Dawida Nierody zamieszkałych przy ul. Mościckiego do sprawy o sygn. akt XI C 712/22.

W dalszym toku sprawy strony co do zasady pozostały przy swoich stanowiskach.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Jednoosobowa spółka Gminy Wrocław, Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (dalej: TBS Wrocław sp. z o.o.), utworzona została na podstawie uchwały nr I/771/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 czerwca 1998 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Gospodarki Komunalnej Wrocław Psie Pole w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław.

TBS Wrocław sp. z o.o. ma na celu realizację zadania publicznego przez budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatację na zasadach najmu. Gmina Wrocław jest jedynym współnikiem spółki, posiada w niej wszystkie udziały.

Organami Spółki są Zarząd, Rada Nadzorcza i Zgromadzenie Wspólników. Uchwały Wspólników podejmowane są na Zgromadzeniu Wspólników, zwoływanym przez Zarząd. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy związane z prowadzeniem Spółki, nie zastrzeżone w kodeksie spółek handlowych oraz w umowie Spółki do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są w przypadku Zarządu jednoosobowego – prezes Zarządu, a w przypadku Zarządu wieloosobowego – dwaj członkowie Zarządu łącznie albo członek Zarządu z prokurentem.

Uchwały Wspólników podejmowane są na Zgromadzeniu Wspólników, zwoływanym przez Zarząd. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą być powzięte uchwały, jeżeli Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na głosowanie pisemne. Dopuszczalne było uczestniczenie w Zgromadzeniu Wspólników oraz wykonywanie prawa głosu przez pełnomocników. Uchwał Zgromadzenia Wspólników wymagało m.in. rozpatrzenie i zatwierdzenie rocznego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, a także rozpatrzenie sporządzonej przez Radę Nadzorczą oceny tych sprawozdań; zatwierdzania rocznych i wieloletnich planów działania Spółki uchwalonych przez Zarząd. Uchwały zapadają na Zgromadzeniu Wspólników bezwzględną większością głosów. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Składa się z 3 członków wyznaczonych przez Prezydenta Wrocławia. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy m.in. coroczna ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowanego za ubiegły rok obrotowy, składanie Zgromadzeniu Wspólników corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny i corocznych sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej, opiniowanie rocznych i wieloletnich planów działania Spółki uchwalonych przez Zarząd, opiniowanie wszystkich wniosków i uchwał Zarządu podlegających rozpatrzeniu przez Zgromadzenie Wspólników.

Spółka prowadzi działalność na podstawie rocznych i wieloletnich planów działania Spółki. Dochody Spółki nie mogą być przeznaczone do podziału pomiędzy Wspólników, w całości przeznaczane są na cele będące przedmiotem działalności Spółki.

Lokal mieszkalne, wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego Spółki, mogą być wynajmowane osobom, które spełniają kryteria określone w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników, na podstawie wniosku i kalkulacji sporządzonych przez Zarząd w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową. Czynsz w skali roku nie może przekraczać:

- 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według aktualnie obowiązujących przepisów, 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.;
- 5 % wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystywaniu finansowania zwrotnego.

Czynsz za najem lokali użytkowych bądź dzierżawę obiektów użytkowych jest czynszem wolnym, a jego wysokość ustala Zarząd. Wpływ z tego czynszu przeznaczony jest na cele związane z przedmiotem działalności Spółki.

### **bezsporne**

TBS Wrocław sp. z o.o. opracowuje plan działania Spółki i plany finansowe w oparciu o prognozy i szacunki dotyczące wydatków na rok kolejny oraz konsultacje z Biurem Nadzoru Właścicielskiego. Osobą odpowiadającą za te działania jest dyrektor finansowy, którym w dacie podejmowania spornych uchwał tj. w 2022 r. był Jakub Górniak. Pod nadzorem dyrektora finansowego sporządzony został plan, który był podstawą do ustalenia proponowanej podwyżki stawki czynszu najmu. Uwzględniono w niej m.in. przewidywany wzrost kosztu spłaty kredytów zaciągniętych przez pozwaną spółkę (w związku ze wzrostem wskaźników) oraz wzrost kosztów eksploatacji, w tym kosztów sprzątnięcia, utrzymania terenów zewnętrznych, kosztów energii elektrycznej, konserwacji sanitarnych, dezynfekcji, rozliczenia mediów. Są to koszty określone w stawce czynszu, które powodowie obowiązani są ponosić. Umowa na usługę edukacyjno-promocyjną z wykorzystaniem marketingu

sportowego z WKS Śląsk Wrocław wynikała z potrzeby reklamy TBS Wrocław celem znalezienia najemców na lokale. Umowa ta jest finansowana z wpływów komercyjnych, nie zaś z wpływów z czynszów lokali mieszkalnych. Spółka powinna dążyć do wynajęcia 100% posiadanych lokali. W historii spółki były okresy czasu, w których nie wszystkie mieszkania były wynajmowane, stąd decyzja o podjęciu współpracy z wrocławskim klubem sportowym.

TBS Wrocław Sp. z o.o. wydzieliła 3 stawki czynszów: czynsze dla seniorów, czynsze dla najemców lokali przy ul. Afgańskiej we Wrocławiu (nowe budownictwo, inne kredytowanie), pozostałe należące do grupy 1 (ok. 95% czynszów).

**dowód:**

- protokoły zeznań świadka Pawła Inglota złożonych w sprawie prowadzonej przed tut. Sądem pod sygn. XIV C 842/22 (rozprawy z dnia 28.03.2023 r., 13.06.2023 r.)
- protokoły zeznań świadka Jakuba Górniaka złożonych w sprawie prowadzonej przed tut. Sądem pod sygn. I C 540/22, I C 1002/22, XIV C 482/22, XIV C 489/22;

Pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu (Wynajmujący) a powodami występującymi w niniejszej sprawie (Najemcy) zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnych położonych we Wrocławiu przy ul. Mościckiego. Zgodnie z postanowieniami umownymi Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4). Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

**bezsporne, a nadto dowód:**

- umowy najmu lokalu mieszkalnego, k. 95-101, 103-106, 109-115, 117-120, 123-129, 137-140, 131-134, 142-145, 153-156, 147-151, 158-161, 163-166, 168-171, 173-175, 177-180

W dniu 23 kwietnia 2021 r. podjęta została uchwała nr 9/21 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. w sprawie podziału zysku Spółki za 2020 r. Zgodnie z uchwałą, zysk osiągnięty w 2020 r. w wysokości 9 813 545,06 zł przeznaczony został na kapitał zapasowy z przeznaczeniem na cele związane z utrzymaniem zasobów gospodarki mieszkaniowej. Uchwała została podpisana przez Przewodniczącego Zgromadzenia Wspólników Jakuba Mazura.

**bezsporne, nadto dowód:**

- uchwała nr 9/21 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 23 kwietnia 2021 r., k. 74.

W dniu 30 września 2020 r. ogłoszone zostało obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalające wskaźniki przeliczeniowe w okresie od 1 października 2020 r. do 31 marca 2021 r. w wysokości dla miasta Wrocławia 4.087 zł/m<sup>2</sup>.

W dniu 28 września 2022 r. ogłoszone zostało obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, ustalające wskaźniki przeliczeniowe w okresie od 1 października 2022 r. do 31 marca 2023 r. w wysokości dla miasta Wrocławia 7.941 zł/m<sup>2</sup>;

**dowód:**

- obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 września 2022 r., k. 463;
- obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 września 2020 r., k. 464.

W dniu 2 lutego 2022 r. podjęta została uchwała Zarządu TBS Wrocław sp. z o.o. nr BOS.0022.30.VII.2022 w sprawie wystąpienia do Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. o ustalenie stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w

zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. (grupa I). Zarząd występował o ustalenie nowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w wysokości 20,45 zł/m<sup>2</sup>, która obowiązywać miała od dnia 1 czerwca 2022 r. Równocześnie została ustalona stawka dla grupy II w wysokości 25,90 zł/m<sup>2</sup> (uchwała nr BOS.0022.31.VII.2022) oraz dla grupy III w wysokości 16,80 zł/m<sup>2</sup> (uchwała nr BOS.0022.32.VII.2022).

W treści uzasadnienia uchwały wskazano, że od ostatniej podwyżki minęło półtora roku, a czas ten naznaczony pandemią COVID – 19 skutkował znacznymi wzrostami kosztów działania spółki. W załączniku nr 1 przedstawiono koszty związane z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego wg prognoz na rok 2022. Wymieniono koszty działalności operacyjnej, koszty spłaty kredytów i nakłady na modernizację, czyli trzy składniki składające się na wysokość stawki czynszu. Dalej wskazano, że wzrost kosztów eksploatacji i modernizacji spowodowany jest bardzo dynamicznym wzrostem kosztów materiałów, energii i usług dostępnych na rynku. Wzrost kosztów spłaty kredytów spowodowany jest wzrostem wskaźnika robót budowlano-montażowych oraz wzrostem stóp procentowych. Wzrost składników czynszu przedstawia tabela nr II załącznika nr 1. Prognozowany w 2022 r. średni koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego wynieść miał 21,48 zł/m<sup>2</sup>, natomiast średnia stawka czynszu w zasobach TBS w przypadku braku podwyżek wynieść miała 16,04 zł/m<sup>2</sup>, a przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych miały nie wystarczyć na pokrycie kosztów związanych z ich utrzymaniem. W pkt IV załącznika nr 1 dokonano analizy udziału dotychczas obowiązujących średnich stawek czynszu w odniesieniu do wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w ostatnich latach. W latach 2014 – 2020, stawki czynszu stanowiły od 83% do 88% stawki maksymalnej możliwej do zastosowania zgodnie z ustawą, co zapewniało stabilność działania spółki, w tym umożliwiało sprawne uruchamianie i realizację nowych inwestycji. Jednocześnie w uzasadnieniu uchwały wskazano, że obecna stawka jest na historycznie najniższym poziomie, bo wynosi 69 % stawki maksymalnej. W uzasadnieniu wskazano również na dokonanie analizy wpływu wzrostu kosztów na przepływy pieniężne Spółki oraz że istotnym aspektem analizy było ustalenie prognozowanego wyniku finansowego na 2022 r. (zał. 2).

W tym samym dniu Zarząd TBS podjął uchwałę nr BOS.0022.31.VII.2022 w sprawie wystąpienia o ustalenie nowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie TBS Wrocław zaliczanych do grupy II oraz uchwałę nr BOS.0022.32.VII.2022 w sprawie wystąpienia o ustalenie nowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie TBS Wrocław Sp. z o.o. zaliczanych do grupy III. Zgodnie z uchwałą nr BOS.0022.31.VII.2022 stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali zaliczanych do grupy II miała wzrosnąć od 1 czerwca 2022 r. do 25,90 zł/m<sup>2</sup>. Z kolei zgodnie z uchwałą nr BOS.0022.32.VII.2022 stawka czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali zaliczanych do grupy III miała wzrosnąć od 1 czerwca 2022 r. do 16,80 zł/m<sup>2</sup>. Uzasadnienie uchwał było zbieżne z uzasadnieniem uchwały nr BOS.0022.30.VII.2022. Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o zaopiniowanie uchwał.

**dowód:**

- uchwała nr BOS.0022.30.VII.2022 wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 349-35;
- wystąpienie o opinię do Rady Nadzorczej, k. 355-357;
- uchwała zarządu nr BOS.0022.31.VII.2022 wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 358-361;
- wystąpienie o opinię do Rady Nadzorczej, k. 362-363;
- uchwała zarządu nr BOS.0022.32.VII.2022 wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 364-367;
- wystąpienie o opinię do Rady Nadzorczej, k. 368-369;

W dniu 2 lutego 2022 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej VIII kadencji TBS Wrocław sp. z o.o. w którym udział wzięli przewodniczący Rady Wojciech Adamski, członek Rady Nadzorczej Piotr Psikus, zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej Piotr Mazur oraz członkowie Zarządu Spółki Marcin Kij, Marek Łapiński i Paweł Ingot. Z posiedzenia sporządzony został protokół nr BOS.0011.1.IX.2022, w którym odnotowano, że członek Zarządu Paweł Ingot brał w nim udział zdalnie. W toku posiedzenia, Rada Nadzorcza TBS Wrocław sp. z o.o. pozytywnie zaopiniowała wnioski Zarządu o ustalenie od 1 czerwca 2022 r. stawek czynszu najmu:

- w wysokości 20,45 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie TBS zaliczanych do I grupy;



## Sygn. akt XI C 712/23

- w wysokości 25,90 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie TBS zaliczanych do II grupy;
- w wysokości 16,80 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie TBS zaliczanych do III grupy.

W protokole posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 2 lutego 2022 r. wskazano na konieczność wprowadzenia podwyżek w świetle rosnących kosztów działania spółki w tym obsługi kredytów zaciągniętych na budowę budynków mieszkalnych. Przedstawiono analizę wpływu wzrostu kosztów na przepływy pieniężne wskazując, że utrzymanie stawek czynszu na poziomie dotychczasowym w kontekście wzrostu wszystkich kosztów spowoduje ujemny przepływ w wysokości 12,6 mln w 2022 r., w 2023 r. w wysokości 12,9 mln, co łącznie doprowadzi do wartości -25,5 mln. Prognozowany wynik umożliwi uzyskanie wskaźnika pokrycia i obsługi zadłużenia na wymaganym minimalnym poziomie.

Opinie Rady Nadzorczej wydane zostały w formie uchwał nr BOS.0012.1.IX.2022 (dot. grupy I), nr BOS.0012.2.IX.2022 (dot. grupy II), nr BOS.0012.3.IX.2022 (dot. grupy III), które zostały podpisane przez wszystkich członków Rady Nadzorczej, tj. Wojciecha Adamskiego, Piotra Mazura i Piotra Psikusę.

### **dowód:**

- protokół nr BOS.0011.1.IX.2022 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 2 lutego 2022 r., k. 407-412;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.1.IX.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., k. 413;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.2.IX.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., k. 414;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.3.IX.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., k. 415;

Uchwałą nr 3/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., ustalona została nowa stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. w budynkach zaliczanych do grupy I, w wysokości 20,45 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca od 1 czerwca 2022 r. Uchwałą nr 4/22 z dnia 4 lutego 2022 r. ustalona została nowa stawka czynszu dla lokali w budynkach grupy II, w wysokości 25,90 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca od 1 czerwca 2022 r. Uchwałą nr 5/22 z dnia 4 lutego 2022 r. ustalona została nowa stawka czynszu dla lokali w budynkach grupy III, w wysokości 16,80 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca od 1 czerwca 2022 r. Wykonanie uchwał nr 3/22, nr 4/22 oraz nr 5/22 powierzone zostało Zarządowi Spółki. Uchwały wchodziły w życie z dniem podjęcia.

W dniu 18 lipca 2022 r. podjęta została uchwała nr 23/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o., ustalająca nową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. w budynkach zaliczanych do grupy I, w tym budynkach przy ul. Mościckiego, w wysokości 17,35 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca od 1 sierpnia 2022 r. Wykonanie uchwały zostało powierzone Zarządowi. W § 3 uchwały wskazano, że traci moc uchwała nr 3/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. z dnia 4 lutego 2022 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu. Uchwała wchodziła w życie z dniem podjęcia.

W dniu 18 lipca 2022 r. Zarząd zwrócił się do Zgromadzenia Wspólników o ustalenie nowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. grupy I.

W dniu 13 lipca 2022 r. Zarząd TBS Wrocław sp. z o.o. podjął uchwałę nr BOS.0022.133.VII.2022 w sprawie wystąpienia do Zgromadzenia Wspólników Spółki o ustalenie stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o., dot. grupy I. Zgodnie z uchwałą, Zarząd zwracał się o ustalenie, że nowa stawka czynszu, obowiązująca od 1 sierpnia 2022 r. dla lokali mieszkalnych w budynkach zaliczanych do grupy I, w tym budynkach przy ul. Mościckiego wynieść powinna 17,35 zł/m<sup>2</sup>. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że stawka czynszu wynosi obecnie 20,45 zł/m<sup>2</sup>, a przyczyną jej obniżenie jest prognozowane obniżenie wydatków Spółki w związku z zawieszeniem przez Bank Gospodarstwa Krajowego w 2022 r. spłaty 4 rat kapitałowo-odsetkowych kredytów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom.

W dniu 18 lipca 2022 r. Rada Nadzorcza TBS Wrocław sp. z o.o. uchwałą nr BOS.0012.21.IX.2022 zaopiniowała pozytywnie wniosek o ustalenie od dnia 1 sierpnia 2022 r. nowej

stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach w zasobie mieszkaniowym TBS dla budynków I grupy.

W dniu 18 lipca 2022 r. Zarząd zwrócił się do Zgromadzenia Wspólników o ustalenie nowej stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. grupy I.

W dniu 18 lipca 2022 r. podjęta została uchwała nr 23/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o., ustalająca nową stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. w budynkach zaliczanych do grupy I, w tym budynkach przy ul. Mościckiego, w wysokości 17,35 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca od 1 sierpnia 2022 r. Wykonanie uchwały zostało powierzone Zarządowi. W § 3 uchwały wskazano, że traci moc uchwała nr 3/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. z dnia 4 lutego 2022 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu. Uchwała wchodziła w życie z dniem podjęcia.

Zgromadzenie Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. w dniu 18 lipca 2022 r. podjęło także uchwały dotyczące obniżenia od dnia 1 sierpnia 2022 r. stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. w budynkach zaliczanych do grupy II, z kwoty 25,90 zł/m<sup>2</sup> do 21,65 zł/m<sup>2</sup> oraz w budynkach zaliczanych do grupy III z 16,80 zł/m<sup>2</sup> do 14,80 zł/m<sup>2</sup>.

Lokale TBS położone przy ul. Mościckiego, Przybyszewskiego, Trzebnickiej, Falzmana Leonarda da Vinci, Daktyłowa, Górnicza, Birmańska, Błońska, Bieńkowskiego, Pionierów, Pakistańskiej, Bytomskiej, Zielnej, Świśackiego, Prochowickiej, Wojanowskiej Brzezińskiej należą do grupy I.

**bezsporne, nadto dowód:**

- uchwała nr 3/22, Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., k. 370-371;
- uchwała nr 4/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., k. 372;
- uchwała nr 5/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., k. 373;
- uchwała nr 23/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 lipca 2022 r., k. 374-375;
- pismo Zarządu z dnia 18 lipca 2022 r., k. 376-378;
- uchwała Zarządu nr BOS.0022.133.VII.2022 z dnia 13 lipca 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 379-386;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.21.IX.2022 z dnia 18 lipca 2022 r., k. 387;
- uchwała Zarządu nr BOS.0022.134.VII.2022 z dnia 13 lipca 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 392-397;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.22.IX.2022 z dnia 18 lipca 2022 r., k. 398;
- pismo Zarządu z dnia 18 lipca 2022 r., k.400-402;
- uchwała Zarządu nr BOS.0022.135.VII.2022 z dnia 13 lipca 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 403-404
- uchwała nr 25/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 lipca 2022 r., k. 399
- protokół nr 1/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 4 lutego 2022 r., k.405-406;

Pismami z dnia 4 lutego 2022 r. TBS Wrocław sp. z o.o. we Wrocławiu (skierowanymi oddzielnie do lokatorów poszczególnych mieszkań) strona pozwana wypowiedziała powodom wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego. W piśmie wskazano, że w związku z Uchwałą nr 2/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. z dnia 4 lutego 2022 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. w budynkach oddanych do użytkowania do dnia 30 stycznia 2020 r. Pozwana spółka wypowiedziała powodom na podstawie art. 8a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2000 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w zw. z art. 33 ustawy z dnia 26 października o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz § 3 ust. 4 umowy najmu wysokość czynszu najmu z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 maja 2022 r. Od dnia 1 czerwca 2022 r. wysokość czynszu najmu lokalu wynosić miała 20,45 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

**bezsporne, a nadto dowód:**

## Sygn. akt XI C 712/23

- wypowiedzenie wysokości czynszu, k. 102, 108, 116, 122, 130, 136, 141, 146, 152, 157, 162, 167, 172, 174

Pozwana spółka w piśmie skierowanym do mieszkańców TBSów oraz w komunikatach na swojej stronie internetowej uzasadniała podwyżkę przedstawiając kalkulację wzrostu kosztów utrzymania budynków

### **bezsporne, ponadto dowód:**

- pismo z dnia 4 marca 2022 r. k. 618 – 619.

Pismem z dnia 10 marca 2022 r. Prezes TBS Wrocław sp. z o.o. we Wrocławiu zwrócił się do Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii o interpretację przepisów art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa społecznego w zakresie ustalania wysokości stawek czynszów w zasobie mieszkalnym SIM/TBS. Strona pozwana wystąpiła m.in. o potwierdzenie interpretacji, że art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego ustanawia zasady wyznaczania stawki czynszu na minimalnym poziomie, a także interpretacji, że art. 8a ust. 4 ustawy o ochronie lokatorów nie powinien odnosić się do SIM/TBS oraz że najemca lokalu mieszkalnego SIM/TBS nie ma prawa do podważenia podwyżki stawki czynszu i stwierdzenie „nieuzasadnionej podwyżki” w sytuacji, gdy stawka czynszu mieści się w limicie wskazanym w art. 28 ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (4% i 5% wartości odtworzeniowej).

Ministerstwo Rozwoju i Technologii w pismach z dnia 22 marca 2022 r. oraz z 12 kwietnia 2022 r. stanowiących odpowiedź na wystąpienie strony pozwanej wskazało, że zgodnie z aktualnym poglądem Departamentu Mieszkalnictwa, sposób kalkulacji czynszu i szczegółowy katalog kosztów i remontów w świetle art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa społecznego pozostaje wewnętrzną kwestią SIM, a ważne jest jedynie to, aby suma wpływów czynszowych pokrywała przynajmniej wymienione w ustawie wydatki. Wskazało także, że art. 8a ust. 4-8 ustawy o ochronie praw lokatorów, z wyjątkiem art. 8a ust. 5 pkt 1 nie mają zastosowania do najmu lokali mieszkalnych należących do SIM.

### **dowód:**

- pismo strony pozwanej z dnia 10 marca 2022 r., k. 426 – 428;
- pismo Ministerstwa Rozwoju i Technologii z dnia 22 marca 2022 r. i 12 kwietnia 2022 r., k. 429 - 430.

Strona pozwana zleciła sporządzenie niezależnemu rewidentowi usługi atestacyjnej dającej wystarczającą pewność dotyczącą prawidłowości zastosowanej metody wyliczenia kalkulacji stawek czynszów w 2022 r. Z raportu wynika, że kalkulacja stawek czynszu stanowiąca załącznik do uchwał zarządu z dnia 2 lutego 2022 r. została sporządzona w oparciu o powierzchnię lokali mieszkalnych będących własnością spółki, przewidywane na rok 2022 r. wg wiedzy posiadanej na dzień sporządzenia kalkulacji koszty eksploatacji, nakłady na modernizację budynków, wydatki na spłatę kredytów wraz z odsetkami, zaciągniętych na realizację budynków, przychody z działalności komercyjnej, obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 września 2021 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. W ocenie rewidenta przyjęty sposób kalkulacji stawek czynszów obowiązujący od 1 czerwca 2022 r. można uznać za prawidłowy, a przyjęte szacunki mają odzwierciedlenie w danych porównawczych oraz założeniach planu. Weryfikacja założeń przyjętych do kalkulacji stawek wykazała, że żadna z przyjętych do kalkulacji kwot nie przekroczy wielkości założonych w zatwierdzonym planie na 2022 r. Sprawozdanie finansowe z działalności spółki za rok 2022 r. zostało sporządzone prawidłowo, nie stwierdzono naruszenia prawa mającego istotny wpływ na sprawozdanie finansowe spółki.

### **dowód:**

- opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 13 lipca 2022 r., k. 422-425;
- sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z marca 2023 r., k. 479-484.

Strona pozwana w latach 2007-2021 r. otrzymała:

## Sygn. akt XI C 712/23

- 108.545.000,00 zł stanowiącą pomoc w postaci kredytów preferencyjnych tytułem rekompensaty za realizację usług świadczonych w ogólnym interesie - nie jest to kwota, która jest dodatkowo uwzględniana przy kalkulacji stawek czynszów, lecz kwota, która ma wpływ na wysokość spłacanych przez Pozwanego kredytów;
- 859 881,60 zł stanowiącą pomoc de minimis, przyznaną w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej, Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

### **bezsporne, a nadto dowód:**

- lista przypadków pomocy publicznej, k. 77.

Strona pozwana w roku 2022 r. uzyskiwała przychody z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych w wysokości 40 074 082,53 zł (przy średniej stawce 17,27 zł/m<sup>2</sup>), natomiast koszty eksploatacji, remontów i spłaty kredytów wyniosły 40 212 409,26 zł (17,33 zł/m<sup>2</sup>) odnosząc stratę w wysokości 138 326,73 zł (tj. 6 groszy/m<sup>2</sup>).

Strona pozwana w 2022 r. poniosła koszty w postaci usług sprzątania i utrzymania terenów zielonych w wysokości 1 996 359,77 zł, konserwacji i napraw budowlanych, sanitarnych, elektrycznych w wysokości 1 865 835,79 zł, energii elektrycznej w wysokości 672 442,88 zł, ubezpieczeń i przeglądów w wysokości 339 122,52 zł, usług pocztowych, telekomunikacyjnych, informatycznych, prawnych i audytorskich w wysokości 843 904,56 zł, usług kominiarskich, dozoru mienia i pozostałych usług w wysokości 541 039,44 zł, koszty wynagrodzeń, składek ZUS, szkoleń, ZFŚS i składek PPK pomniejszonych o finansowanie z działalności komercyjnej (w wysokości 337 291,42 zł) wynoszącej 9.948.394,01 zł, kosztów eksploatacji w wysokości 537.967,68 zł. W 2022 r. strona powodowa dokonała spłaty kredytów w łącznej wysokości 14.504.550,80 zł.

Inflacja w roku 2022 r. w stosunku do roku poprzedniego wyniosła 14,4 %.

### **dowód:**

- rozliczenie przychodów i kosztów dot. lokali mieszkalnych za rok 2022 r., k. 435-461;
- komunikat Prezesa GUS z dnia 13 stycznia 2023 r., k. 462.

TBS Wrocław sp. z o.o. wraz z Gminą Wrocław i Wrocławskimi Inwestycjami Sp. z o.o. podejmować będzie prace budowlane w zakresie remontu ul. Dolnobrzeskiej we Wrocławiu.

### **dowód:**

- pismo TBS Wrocław sp. z o.o. do Rady Osiedla Leśnica k. 75-76

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy: umowy, oświadczenia o wypowiedzeniu, dokumentację spółki, uchwały, protokoły, opinie niezależnego rewidenta i inne znajdujące się w aktach sprawy. Co do zasady dokumenty te nie były kwestionowane co do ich prawdziwości czy autentyczności. Również Sąd nie znalazł podstaw do pozbawienia ich waloru dowodowego.

W zakresie dowodów osobowych Sąd oparł się na wnioski stron o protokoły zeznań złożone w innych sprawach toczących się między najemcami TBS Wrocław sp. z o.o. a stroną pozwaną. Sąd ustalając stan faktyczny uznał te dowody (dokumenty w postaci protokołów zeznań) za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd dał wiarę zeznaniom złożonym w innych sprawach (I C 540/22, I C 1002/22, XIV C 482/22, XIV C 489/22) i na ich podstawie czynił ustalenia. W ocenie Sądu zeznania świadków Jakuba Górniaka i Pawła Ingłota złożone w wymienionych wyżej sprawach były zgodne z prawdą, logiczne, znajdowały oparcie w dokumentach przedłożonych przez stronę pozwaną, jak również w wiedzy powszechnej i doświadczeniu życiowym. W sprawie nie było sporne ani wypowiedzenie umowy w zakresie czynszu wszystkim powodom, ani ich legitymacja w sprawie. Sporem objęta była zasadność podwyżki.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo o ustalenie podlegało uwzględnieniu.

Powodowie domagali się w sprawie ustalenia niezasadności podwyżki czynszu dokonanej wobec nich przez stronę pozwaną pismem z dnia 4 lutego 2022 r. Ponadto powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów procesu. Podstawą prawną żądania wskazaną przez

pełnomocnika profesjonalnego były art. 8a ust. 5 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 8a ust. 4a tej ustawy w zw. z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 72 k.p.c.

Pozwana Spółka twierdziła, że wypowiedzenie stawki czynszu zostało dokonane prawidłowo i w sposób ważny, a ustalona wysokość stawki czynszu mieściła się w wynikającym z przepisów limicie i była uzasadniona. Przyznała, że powodowie są najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego TBS Wrocław sp. z o.o. Przyznała także, że w lutym 2022 r. dokonała wypowiedzenia stawki czynszu z 15,90 zł/m<sup>2</sup>, ustalając obowiązującą od dnia 1 czerwca 2022 r. wysokość stawki czynszu na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup>, a następnie, w lipcu 2022 r. ponownie wypowiedziała stawkę czynszu, ustalając ją od dnia 1 sierpnia 2022 r. na kwotę 17,35 zł/m<sup>2</sup>. Pozwana spółka stanęła na stanowisku, przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie mają zastosowania do najmu lokali mieszkalnych należących do TBS.

Spornym w sprawie była zasadność podwyższenia stawki czynszu w lokalach należących do TBS, a pierwszej kolejności to, czy wypowiedzenie wysokości czynszu oraz uzasadnienie kalkulacji przedstawione powodom na ich żądanie pozwalało na dokonanie przez najemcę oceny, czy podwyżka faktycznie jest uzasadniona, a wskazane w wypowiedzeniu stawki czynszu przyczyny wypowiedzenia – rzeczywiste.

W pierwszej kolejności Sąd dokonał oceny, na podstawie jakich przepisów należało dokonać wypowiedzenia stawki czynszu wynajmującym lokale mieszkańcom TBS. Opierając się na stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 sierpnia 2020 r., I CSK 411/19, które to stanowisko orzekający Sąd w aprobuje, należy mieć na uwadze, że Sąd Najwyższy odrzucił tezę, że art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów wyłącza całkowicie zastosowanie art. 8a do najmu lokali znajdujących się w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego. Sąd Najwyższy uznał, że z art. 9a u.o.p.l. wynika jedynie, że czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy, a w istocie chodzi przede wszystkim o odesłanie do art. 28 ustawy o TBS, który w ust. 1 stanowił, iż stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, a w ust. 2 przewidywał, że czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Powyższe jednoznacznie wskazuje, że art. 28 ustawy o TBS, normuje zatem jedynie zasady ustalenia stawki czynszu i maksymalną jego wysokość, nie reguluje natomiast – podobnie jak pozostałe przepisy rozdziału 4 ustawy o TBS - trybu (procedury) wypowiedzenia wysokości czynszu. Reguły dotyczące samego trybu wypowiedzenia wysokości czynszu najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego podlegają weryfikacji przez pryzmat art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, co wynika z treści art. 33 ustawy o TBS, zgodnie z którym w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie. Nie można przyjąć, że art. 9a u.o.p.l. wyłącza zastosowanie art. 33 ustawy o TBS (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2003 r., III CZP 7/03, OSNC 2004, nr 2, poz. 15). Taka interpretacja byłaby sprzeczna z postulowanym przez Trybunał Konstytucyjny zapewnieniem przez ustawodawcę właściwego ukształtowania w systemie prawnym mechanizmów równoważenia interesów lokatorów i właścicieli, w tym także kontroli podwyżek i dynamiki zmian czynszów oraz opłat za używanie mieszkania. W postanowieniu z dnia 25.06.2005r. (S 1/05, OTK-A 2005, Nr 6, poz. 77) Trybunał sformułował postulaty dotyczące stworzenia mechanizmu, dzięki któremu miało nastąpić doprecyzowanie kryteriów, przesłanek i zasad kontroli sądowej opłat za mieszkania. Trybunał stwierdził, że wysokość czynszu nie może pomijać kosztów bieżących remontów i eksploatacji budynku oraz odpowiednio liczonej amortyzacji (w tym zwrotu w odpowiednim czasie kapitału wyłożonego przez właściciela na wzniesienie budynku, ewentualnie na zakup związanej z nim nieruchomości). Zaznaczył również, że wyłączenie co do zasady trybu sądowej kontroli podwyżek czynszów i opłat w przypadku nieprzekroczenia ustalonego pułapu w wielu przypadkach będzie pozbawiało lokatorów koniecznej

ochrony, a niejednokrotnie może doprowadzić w ciągu kilku lat do wywindowania czynszów na poziom obiektywnie nieusprawiedliwiony.

Reasumując, w ocenie Sądu w niniejszej sprawie w odpowiednim zakresie znajdują zastosowanie przepisy art. 8a ust. 5 pkt 1, jak wywodziła strona pozwana, ale także przepisy art. 8a ust. 1-3 i ust. 4 zd. 2 oraz ust. 5 pkt 2. Na marginesie należy dodać, iż powodowie żądają w niniejszej sprawie uznania podwyżki za bezzasadną, tj. skorzystali z trybu określonego w art. 8a ust. 5 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, nie miał zaś zastosowania art. 8a ust. 5 pkt 1, pomimo wskazania go jako podstawę pozwu.

W tym miejscu – po przesądzeniu, iż niniejsza sprawa mogła być rozpoznawana na podstawie art. 8a ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów w zw. z art. 33 ustawy o TBS należało wskazać, że alternatywna podstawa niniejszego powództwa wskazana przez pełnomocnika powodów tj. art. 189 k.p.c. nie zasługiwała na uwzględnienie z uwagi na brak interesu prawnego powodów, skoro powodom przysługiwało roszczenie z ustawy o ochronie praw lokatorów stosowane odpowiednio zgodnie z ustawą o TBS.

Według art. 28 ust. 1 ustawy o TBS, stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby: (1) suma czynszów za najem (2) wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na (3) pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz (4) spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

Z przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o TBS należy wywodzić, że stawka czynszu dla lokali w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego, jak i każda jej podwyżka, powinna być skalkulowana w odniesieniu do warunków wymienionych w tym przepisie. Z uwagi na brzmienie art. 28 ust.1 powołanej wyżej ustawy, osiąganie przez towarzystwo budownictwa społecznego dochodów z czynszów za lokale mieszkalne, jest pośrednio niedopuszczalne (przepis art. 28 ust.1 wskazuje, że stawki mają być dostosowane do takiej wysokości (nie: „co najmniej w takiej wysokości”) aby suma czynszów wszystkich lokali eksploatowanych przez TBS pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę. Nie oznacza to oczywiście, iż pozwana jako spółka prawa handlowego może wypracowywać zysk i przeznaczać go na cele inne niż utrzymanie lokali, np. na uzupełnienie kapitału zakładowego. Nie można jednak zapominać, iż szczególny charakter działalności TBSów (aktualnie - SIMów) wymaga, zgodnie z przepisem przywołanym powyżej, aby źródło zysku tkwiło w innym miejscu niż eksploatowane przez TBS lokale mieszkalne.

Górny próg spełniającego te wymogi, dopuszczalnego czynszu określa przy tym przepis art. 28 ust 2 powołanej ustawy, wskazując, że czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać:

- 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.;
- 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 1961, z 2022 r. poz. 807 i 1561 oraz z 2023 r. poz. 185), zwany dalej „KZN”.

Przy czym zauważyć należy, że nawet konieczność odniesienia się w kalkulacji czynszu do 3 składników wymienionych w ustawie o TBS, nie oznacza, że kalkulacja czynszu może być ograniczona jedynie do ogólnego wymienienia tych składników, bez ich sprecyzowania i odniesienia do konkretnych nieruchomości pozostających w zasobie TBS-u oraz konkretnych kosztów związanych z ich remontami i eksploatacją. Przedstawiając kalkulację podwyżki strona pozwana miała obowiązek wskazać, które składniki kształtujące stawkę czynszu w zakresie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz zobowiązań TBS związanych z budową wzrosły na tyle, że niezbędna jest podwyżka, tak by suma

czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez TBS pozwoliła na pokrycie kosztów, nie przekraczając przy tym progów maksymalnych określonych w art. 28 ust 2 pkt 1 i 2 powołanej ustawy. W sprawie tej, na właścicielu spoczywa ciężar udowodnienia okoliczności decydujących o zasadności podwyżki (art. 8a ust. 5 pkt 2 u.o.p.l.), a w jego interesie jest dokonanie rzetelnej kalkulacji w celu przekonania lokatora o zasadności podwyżki i tym samym powstrzymania go przed wystąpieniem na drogę sądową, skutkującym zawieszeniem podwyżki (art. 8a ust. 6a pkt 2 u.o.p.l.). Jej celem jest więc zapobieżenie dojściu do sporu sądowego, tj. przekonanie lokatora, że proponowana w wypowiedzeniu stawka czynszu znajduje uzasadnienie np. we wzroście wydatków związanych z utrzymaniem lokalu (art. 2 ust. 1 pkt 8a u.o.p.l.). Zatem przedstawienie sposobu dojścia do wskazanego w wypowiedzeniu poziomu czynszu jest konieczne, a kalkulacja powinna zawierać wskazanie sposobu wyliczenia podwyższonego czynszu. Tymczasem decyzja o podwyżce czynszu z dnia 4 lutego 2022 r. nie była uzasadniona w ogóle. Natomiast kalkulacja przedstawiana powodowi przez pozwaną spółkę w piśmie z marca 2022 r. ogólnikowo wskazywała wzrost kosztów eksploatacji i remontów w przeliczeniu na metr kwadratowy oraz wzrost spłaty kredytów w przeliczeniu na metr kwadratowy, w odniesieniu do wzrostu wskaźnika oprocentowania w odniesieniu do stopy redyskontowej weksli oraz stawki WIBOR 3M. W żaden sposób nie wskazano, jak te dane ekonomiczne rzutują na spłatę kredytów faktycznie zaciągniętych przez spółkę. W żaden sposób nie wskazano również, jak na wzrost kosztów eksploatacji w przeliczeniu na metr kwadratowy wpływa podwyżka kosztów zakupu paliwa gazowego. Tak skonstruowana kalkulacja ta z całą pewnością nie mogła spełnić swojego celu, jakim przekonanie lokatora o zasadności podwyżki i tym samym powstrzymania go przed wystąpieniem na drogę sądową, skutkującym zawieszeniem podwyżki. Kalkulacja ta nie dawała żadnych podstaw do weryfikacji wyliczeń strony pozwanej, a w konsekwencji ustalenia, czy podwyżka jest prawidłowa. Przedstawiona przez stronę pozwaną kalkulacja podwyżki oraz jej uzasadnienie nie były wystarczające do uznania zasadności dokonanej pismem z dnia 4 lutego 2022 r. podwyżki czynszu najmu na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup>, skoro strona pozwana w uzasadnieniu podwyżki nie odniosła się do konkretnych składników czynszu, a oparła się jedynie na swoich prognozach dotyczących finansowej kondycji spółki i przedstawiła kalkulację w taki sposób, że wymyka się ona jakiegokolwiek możliwości weryfikacji jej założeń.

Warto również zauważyć, iż strona pozwana odniosła się w swoich kalkulacjach (udostępnionych powodowi, ale też przedstawionych w ramach postępowania dowodowego w tej sprawie) jedynie do sumy czynszów najmów lokali mieszkalnych, zupełnie pomijając wpływy z czynszów najmu lokali użytkowych. Tymczasem art. 28 ust. 1 ustawy o TBS w ocenie sądu nakłada obowiązek skalkulowania wysokości czynszów w taki sposób, aby ich wpływ ze wszystkich (zarówno użytkowych jak i mieszkalnych) lokali należących do TBS pokrywał koszty eksploatacji i remontów oraz kredytów.

Podniesienia stawek czynszu do odpowiedniego poziomu, z zastrzeżeniem ich maksymalnej wysokości na poziomie wynikającym z art. 28 ust. 2 ustawy o TBS, można i należy dokonać wówczas, gdy wyliczona łączna suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez społeczną inicjatywę mieszkaniową nie pozwala na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań TBS związanych z budową. Strona pozwana w trakcie trwania postępowania nie przedstawiła natomiast żadnego dowodu, które potwierdzałyby taki fakt. Wręcz przeciwnie, z przedstawionych w sprawie dokumentów wynika, iż stan i kondycja finansowa spółki pozwalają jej na wiele działań i akcji marketingowych lub wpłacanie środków na poczet kapitału zapasowego.

Podsumowując, podwyżka czynszu za wynajem lokali mieszkalnych dokonana wobec powodów była niezasadna. W świetle warunków zawartych w ustawie o TBS podwyżka taka byłaby zasadna w wypadku, w którym wyliczona łączna suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez spółkę nie pozwala na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań TBS związanych z budową (oraz nie przekraczała limitu określonego w art. 28 ust. 2 ustawy o TBS). Podwyżka taka musi również zostać należycie uzasadniona i skalkulowana. Elementów tych zabrakło w działaniu strony pozwanej w niniejszej sprawie.

Z uwagi na powyższe, w oparciu o powołane przepisy, Sąd ustalił, że podwyżka stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego odpowiednio w stosunku do każdego z powodów była niezasadna.

O kosztach procesu orzeczono, na podstawie przepisu art. 98 § 1, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W niniejszym przypadku pozwana

## Sygn. akt XI C 712/23

spółka jest zatem zobowiązana jest zwrócić każdemu z powodów kwotę 100 zł opłaty sądowej za złożenie pozwu, 270 zł kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, co razem daje kwotę 387 zł dla każdego z powodów. Pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz każdego z powodów na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych kwoty 600 zł opłaty za czynności radcy prawnego. Sąd nie uznał za zasadne przychylenie się do tego wniosku. Koszty procesu podlegają zwrotnemu zasądzeniu na wniosek strony, przyznanie ich w wysokości większej niż jednokrotność stawki minimalnej za zastępstwo procesowe wymaga zaś przytoczenia przez stronę argumentów za ich przyznaniem. W tym wypadku zaś, pełnomocnik reprezentujący powodów ograniczył się jedynie do zawarcia takiego wniosku w petitum pozwu, bez szerszej argumentacji w uzasadnieniu. Sąd nie znalazł również w niniejszej sprawie podstaw określonych w § 15 ust. 3 Rozporządzenia, które uzasadniałyby podwyższenie kwoty należnej za zastępstwo procesowe. Z punktu widzenia prawnego nie była ona nadmiernie skomplikowana lub zawiła, strony nie zmieniały swych stanowisk w trakcie trwania postępowania a wartość przedmiotu sporu, liczona na każdego z powodów, oscylowała w granicach kilkuset złotych. Dlatego też za stosowne Sąd uznał przyznanie minimalnej stawki opłaty za zastępstwo procesowe.

z/

1. odnotować
2. odnotować usprawiedliwioną nieobecność s.ref. od 5.07.2024r. do 4.08.2024r.
3. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem
4. kał. 14 dni.

16.08.2024r.