

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 kwietnia 2022 r. powódka , reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, domagała się ustalenia, że podwyżka czynszu najmu lokalu mieszkalnego przy ul. we Wrocławiu, dokonana przez stronę Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. pismem z dnia 4 lutego 2022 r. do kwoty 20,45 zł za 1 m<sup>2</sup> jest nieważna; ewentualnie w przypadku uznania przez sąd, że kalkulacja została sporządzona i doręczona prawidłowo, a w konsekwencji podwyżka jest ważna, powódka domagała się ustalenia, że podwyżka czynszu jest niezasadna, bądź, w przypadku stwierdzenia jej zasadności, że jest zasadna, ale w innej, tj. ustalonej przez biegłego, wysokości. Nadto powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz od strony pozwanej zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że od r. jest najemcą lokalu mieszkalnego we Wrocławiu, stanowiącego własność strony pozwanej. Strona pozwana jest spółką gminną mającą na celu realizację zadania publicznego przez budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatację na zasadach najmu z przeznaczeniem dla osób o średnich dochodach. Pismem z 4 lutego 2022 r. pozwana wypowiedziała dotychczasową stawkę najmu w wysokości 15,90 zł/m<sup>2</sup> i ustaliła nową stawkę w wysokości 20,45 zł/m<sup>2</sup>. Kwota dotychczasowego czynszu wynosiła 530,74 zł (15,90 zł x 33,38 m<sup>2</sup>). Wypowiedzenie powódka otrzymała 28 lutego 2022 r.

Powódka zarzuciła, że powyższe wypowiedzenie zostało dokonane niezgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Wskazała, że w dniu 8 marca 2022 r. złożyła wniosek o uzasadnienie podwyżki, a zostało jej ono przedstawione dopiero 11 kwietnia 2022 r., co miało świadczyć o niezachowaniu ustawowego terminu na przedstawienie kalkulacji. W przedstawionym wyjaśnieniu strona pozwana nie zawarła przyczyn podwyższenia czynszu, a wskazano jedynie, że podwyżka nie przekracza maksymalnej kwoty w odniesieniu do wartości odtworzeniowej. Nie przedstawiono wyszczególnienia składników nowej stawki czynszu, ani nie udowodniono, że dotychczasowa kwota czynszu nie pozwalała na pokrycie kosztów ponoszonego przez TBS na eksploatację i remont budynków oraz spłatę kredytów zaciągniętego na budowę. Brak informacji w przedmiocie umowy sponsoringu, osiągniętych przez pozwaną spółkę dochodach, sposobu wydatkowania opłat czynszowych uniemożliwiał mieszkańcom samodzielną kontrolę finansową spółki i zmuszał do bezkrytycznego przyjęcia nowych stawek opłat. Dnia 11 kwietnia 2022 r. powódka otrzymała kalkulację podwyżki, jedna pozwana spółka nadal nie przedstawiła sposobu obliczenia składników czynszu, a jedynie poprzestała na wskazaniu konkretnych kwot przeliczonych na 1m<sup>2</sup> w odniesieniu do kosztów eksploatacji, remontów oraz spłaty kredytu.

W ocenie powódki stosunek prawny łączący strony podlega reżimowi ww. ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej jako u.f.p.b.m.) oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminie i o zmianie kodeksu cywilnego (dalej jako u.o.p.l.) stosowanej na mocy art. 33 u.f.p.b.m. W przypadku braku odpowiednich regulacji w ww. ustawie zastosowanie znajdują normy z kodeksu cywilnego. W przypadku braku odpowiednich regulacji w ww. ustawie zastosowanie znajdują normy z kodeksu cywilnego. Zdaniem powódki sposób wypowiedzania wysokości czynszu określa art. 8a u.o.p.l. Z powyższego wynika uprawnienie lokatora do żądania od właściciela wskazania przyczyny podwyżki i jej kalkulacji, którą to właściciel winien przedstawić na piśmie pod rygorem nieważności podwyżki.

Powódka zarzuciła, że powołane w kalkulacji argumenty oraz wyliczenia dotyczą okresu po wypowiedzeniu umowy, tj. z marca 2022 r., gdy podwyżka została uchwalona 4 lutego 2022 r. Zdaniem powódki, strona pozwana nie wypełniła obowiązku wynikającego z art. 8a ust. 2 u.o.p.l., a nowa stawka przyjęta przez pozwaną jest dowolna, co winno skutkować ustaleniem jej nieważności.

W razie ustalenia przez Sąd, że kalkulacja została sporządzona w sposób prawidłowy i brak jest podstaw do uznania jej nieważności, powódka wniosła o ustalenie jej niezasadności na podstawie art. 8a ust. 5 pkt. 2 u.o.p.l. lub ustalenie, że podwyżka jest zasadna, ale w innej – ustalonej przez biegłego – wysokości. Powołując się na regulacje z art. 8a ust. 5 pkt. 2 u.o.p.l. w zw. z art. 22

u.f.p.b.m. wskazała, że w razie zakwestionowana zasadności podwyżki ciężar udowodnienia jej zasadności spoczywa na właścicielu, a zasadność podwyżki czynszu należy ocenić przez pryzmat art. 28 ust. 1 i 2 u.f.p.b.m. Powódka zarzuciła niezasadność dokonanej podwyżki o 30% z uwagi na dotychczasowe wyniki finansowe pozwanej spółki, stanowiące o jej bardzo dobrej kondycji finansowej i uzyskanej nadwyżki w ramach kapitału zapasowego. Wskazała, że powyższa nadwyżka powinna być przeznaczona na cele związane z utrzymaniem zasobów gospodarki mieszkaniowej. W ocenie powódki dodatkowe wątpliwości budzić miała okoliczność, że spółka jest sponsorem tytularnym drużyny TBS Śląsk Wrocław, podczas gdy głównym przedmiotem jej działalności powinno być budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu (*k. 3-11*).

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 maja 2022 r. strona pozwana Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o oddalenie powództwa w całości z uwagi na jego oczywistą bezzasadność. Wnosiła o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania i zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Pozwana spółka przyznała, że prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Przyznała także, że z powódką łączył ją stosunek zobowiązaniowy najmu lokalu mieszkalnego oraz że dokonała wypowiedzenia czynszu najmu dokonanego w trybie art. 8a ust. 1,2,3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego w zw. z art. 33 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z art. 9a ust. 1 i 2 u.o.p.l. do mieszkań w zasobach społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz spółek, o których mowa w art. 15 a ust. 2 pkt. 3 u.f.p.b.m, wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w zakresie czynszu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Do mieszkań w zasobach społecznych inicjatyw mieszkaniowych wybudowanych bez udziału środków, o których wyżej mowa, do ustalenia wysokości czynszu stosuje się art. 28 ust. 1 u.f.p.b.m. W ocenie strony pozwanej, w drodze wyłączenia wynikającego z art. 9a u.o.p.l., art 8 a 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. Jak twierdziła, z wykładni przepisów wynikać miało, że najemca ma jedynie uprawnienie do odmowy przyjęcia podwyżki ze skutkiem wypowiedzenia przez niego umowy najmu. Sposób kalkulacji czynszu miał pozostawać wewnętrzną kwestią TBS, a istotne było jedynie, aby suma wpływów czynszowych pokryła przynajmniej wymienione ustawą wydatki. Jedynym ograniczeniem górnej stawki czynszu dla lokali mieszkalnych zasobu SIM są wskazane w ustawie limity w skali roku 4% lub 5% wartości odtworzeniowej lokalu, przy czym wysokość czynszu powinna być skalkulowana w ten sposób, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów budynków i spłatę zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów. Zdaniem strony pozwanej, skoro art. 8a ust.5 pkt. 2 u.o.p.l. nie znajdował zastosowania, to powódka powinna udowodnić na podstawie art. 6 k.c. swoje roszczenie. Zarzuciła, że wszelkie przesłanki ważności podwyżki zostały dochowane i brak jest podstaw do wywodzenia skutku nieważności podwyżki jako sprzecznej z ustawą w myśl art. 58 k.c. Twierdziła, że nie była prawnie zobowiązana do przedstawienia najemcom przyczyny podwyżki i jej kalkulacji, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom najemców, dokonała tego w celach informacyjnych oraz w sposób zgodny z art. 28 u.f.p.b.m.

Wyjaśniając przyczyny podwyżki strona pozwana zarzuciła, że ostatnia podwyżka została wprowadzona na mocy uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 13 marca 2020 r.

Okres pandemii skutkował znacznymi wzrostami kosztów działania spółki. Wzrost kosztów eksploatacji, remontów był spowodowany dynamicznym wzrostem kosztów materiałów, energii, usług dostępnych na rynku. Inflacja w 2020 r. wyniosła 3,4%, w 2021 r. 5,1% a w roku 2022 r. według rzeczywistego odczytu z kwietnia – 12,3%. Wartość odtworzeniowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego wzrosła od marca 2020 r. do lutego 2022 r. o 37%. Z kolei wzrost kosztów spłat spowodowany był znacznym wzrostem wskaźnika cen produkcji budowlano – montażowej oraz znacznymi podwyżkami stóp procentowych dokonywanych przez Radę Polityki Pieniężnej. Wskaźnik cen produkcji budowlano – montażowej wzrósł od II kwartału 2020 r. do IV kwartału 2021 r. o 8%. Wskaźnik WIBOR 3M 13 marca 2020r. wynosił 1,69% natomiast 6 maja 2022 r. 6,33%. Kalkulacja stawek czynszu dokonywana jest na podstawie danych prognozowanych na dany rok.

Zdaniem strony pozwanej suma stawek czynszów w TBS Wrocław sp. z o.o. zgodnie z art. 28 u.f.p.b.m. musi przynajmniej zapewnić pokrycie kosztów eksploatacji, remontów oraz spłaty kredytów. Podwyżka została dokonana w okresie obowiązywania obwieszczenia Wojewody Dolnośląskiego z 30 września 2021 r. (w wymiarze 6 971 zł/m<sup>2</sup>). Przy czym pozwana wystąpiła do Wojewody Dolnośląskiego o podanie danych, na jakiej podstawie wojewoda przyjął kwotę wskaźnika przeliczeniowego kosztów odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków na okres 1 kwietnia 2022 r. - 30 września 2022 r. przy notoryjnym fakcie wzrostu cen materiałów, robocizny i kosztów kredytów w wartości niższej niż dla okresu od 1 października 2021 r. do 31 marca 2022 r.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego innej działalności spółki, strona pozwana wskazała, że aktywność w ramach marketingu sportowego wynika z potrzeby edukowania o ofercie spółki oraz budowania rozpoznawalności marki TBS Wrocław sp. z o.o. jako podmiotu z sektora budownictwa społecznego w Polsce, który dotąd nie cieszy się odpowiednią rozpoznawalnością wśród osób starających się o zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Koszty tej aktywności nie są uwzględnione w kalkulacji stawek czynszów dla lokali mieszkalnych, spółka pokrywa te koszty z uzyskiwanych przychodów z działalności komercyjnej, w tym z lokali użytkowych (*k. 69-78v*).

Pismem z dnia 2 sierpnia 2022 r. (*k. 204-207*) powódka rozszerzyła żądanie pozwu, domagając się:

- ustalenia, że podwyżka stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. położonego we Wrocławiu, dokonana przez pozwaną uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. nr 3/22 z dnia 4 lutego 2022 r. na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup> obowiązująca w dniach od dnia 01 czerwca 2022 r. do 18 lipca 2022 r. jest nieważna lub niezasadna lub zasadna w innej wysokości;
- ustalenia, że podwyżka stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. położonego we Wrocławiu, dokonana przez pozwaną uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. nr 23/22 z dnia 18 lipca 2022 r. na kwotę 17,35 zł/m<sup>2</sup> jest nieważna.

Powódka wskazała, że konieczność rozszerzenia powództwa wystąpiła na skutek czynności pozwanej spółki zrealizowanej po wytoczeniu powództwa, a polegającej na podjęciu uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. nr 23/22 z dnia 18 lipca 2022 r. ustalającej stawkę czynszu na poziomie 17,35 zł/m<sup>2</sup>.

Powódka twierdziła, że w toku procesu strona pozwana uchyliła stawkę czynszu w wysokości 20,45 zł/m<sup>2</sup> i uchwaliła nową stawkę czynszu przedstawiając ją jako zmianę wprowadzonej wcześniej podwyżki. Przy czym strona pozwana wskazała, że z dniem podjęcia nowej uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. nr 23/22 z 18 lipca 2022 r. uchwała nr 3/22 z dnia 4 lutego 2022r. straciła moc – a tym samym od dnia 19 lipca 2022 r. do 31 lipca 2022 r. stawka czynszu wyniosła 15,90 zł/m<sup>2</sup>. Zdaniem powódki, uchwalenie nowej stawki czynszu na poziomie 17,35 zł/m<sup>2</sup>, mające obowiązywać od sierpnia 2022 r. na podstawie uchwały nr 23/22 stanowi w rzeczywistości podwyżkę czynszu z kwoty 15,90 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 17,35

zł/m<sup>2</sup>. Jej nieważność z mocy prawa wynikać miała z faktu niedochowania przez stronę pozwaną trybu wypowiedzenia przewidzianego art. 9 ust. 1 b zdanie 1 i art. 8a ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W pierwszej kolejności powódka zarzuciła nieważność pierwotnej podwyżki (do kwoty 20,45 zł/m<sup>2</sup>), bowiem uchwała nr 3/22 z dnia 4 lutego 2022 r. nie została skutecznie podjęta. Powołano się na nieprawidłowości przy podjęciu uchwały Rady Nadzorczej z 2 lutego 2022 r. oraz uchwały nr 3/22 z 4 lutego 2022 r. Wątpliwości budzić miał fakt, że posiedzenie Rady Nadzorczej z 2 lutego 2022 r. odbyło się stacjonarnie i obecni na nim mieli być wszyscy członkowie. Tymczasem z informacji z prac Burmistrza Miasta i Gminy Kępno wynikać miało, że jeden z członków Rady Nadzorczej w dniu 2 lutego 2022 r. nie był obecny na spotkaniu Rady Nadzorczej. Nie było też informacji, by przebywał w tym dniu we Wrocławiu. Brak obecności co najmniej jednego z członków skutkować miał nieważnością uchwały Rady Nadzorczej TBS Wrocław sp. z o.o. z 2 lutego 2022 r., a w konsekwencji nieważnością uchwały nr 3/22 z 4 lutego 2022 r. z uwagi na brak jej prawidłowego zatwierdzenia. Nadto powódka powoływała się na nieprawidłowości przy podejmowaniu uchwały nr 3/22 z uwagi na brak jednoznacznych informacji, by wiceprezydent Wrocławia Jakub Mazur przebywał w siedzibie spółki TBS Wrocław sp. z o.o. w dniu 4 lutego 2022 r.

Niezależnie od powyższego, powódka podtrzymała stanowisko o niezasadności podwyżki do kwoty 20,45 zł/m<sup>2</sup> w lutym 2022 r. Powyższa czynność dokonana miała zostać na podstawie dokumentów opracowanych na podstawie danych z poprzedniego roku oraz prognoz na rok następny – co prowadzi do przekonania, że władze spółki nie miały wiedzy o gwałtownym wzroście inflacji i stóp procentowych – bowiem dopiero późniejsze wydarzenia miały tak istotny wpływ na gospodarkę.

Uzasadniając drugie z żądań powódka powołała się na uchylenie stawki czynszu w wysokości 20,45 zł/m<sup>2</sup>, co oznacza powrót do stawki na poziomie 15,90 zł/m<sup>2</sup>. Uchwalenie nowej stawki czynszu na poziomie 17,35 zł/m<sup>2</sup> stanowi w rzeczywistości podwyżkę czynszu z kwoty 15,90 zł/m<sup>2</sup> do kwoty 17,35 zł/m<sup>2</sup>. Tryb zmiany miał być sprzeczny z prawem, a to art. 9 ust. 1 b. zd.1 u.o.p.l. i uniemożliwił zaskarżenie powyższej czynności. Powódka podniosła przy tym, że działania pozwanej należy pochylić jako uznanie zasadności powództwa, skoro pozwana świadomie w toku procesu uchylła uchwałę, która wprowadzała podwyższone stawki i wprowadziła nowe stawki czynszu, co pozwala na stwierdzenie, że poprzednie był niezasadne

W odpowiedzi na rozszerzenie powództwa (*k.* 238-243) strona pozwana wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego i zasądzenie kosztów postępowania od powódki na rzecz strony pozwanej.

W uzasadnieniu wskazano, że na skutek podjęcia 18 lipca 2022 r. uchwał przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników o nr 23/22, 24/22, 25/22 w przedmiocie obniżenia stawki czynszów w zasobie TBS Wrocław doszło do obniżenia stawek. Podstawą tej decyzji było prognozowane obniżenie wydatków spółki poprzez zawieszenie przez Bank Gospodarki Krajowej w 2022 r. spłaty 4 rat kapitałowo – odsetkowych kredytów na podstawie ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorców. Nowe stawki czynszu wywierają skutek wobec najemców od 1 sierpnia 2022 r. Strona pozwana zaprzeczyła, by w okresie od 19 lipca do 31 lipca 2022 r. stawka wynosiła 15,90 zł/m<sup>2</sup>. W tym czasie obowiązywała wysokość czynszów wynikająca z uchwały nr 3/22 z 4 lutego 2022r., dlatego obniżka czynszów nie mogła być kwalifikowana jako podwyżka.

W dalszym toku sprawy strony, co do zasady, podtrzymały swoje stanowiska.

#### **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 wspólnikiem 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. Uchwał Zarządu wymagają wszelkie

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 Zapadały 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:

- 1) 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.;
- 2) 5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1, w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystywaniu finansowania zwrotnego.

Z kolei 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.

*dowód:*

- tekst jednolity akt założycielskiego TBS Wrocław sp. z o.o., dostęp przez bip.gov.pl.

W dniu 21 lutego 2020 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Srołecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego nr BOL.420.7.2.101.2020.

Wynajmujący, na podstawie art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (dalej: Ustawa), oddawał do używania Najemcy lokal mieszkalny nr 5 w stanie wykończonym, znajdujący się w budynku położonym we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_ (§ 1 ust. 1). Lokal miał powierzchnię użytkową: \_\_\_\_\_ (§ 1 ust. 2). Najemca wraz z osobami uprawnionymi do zamieszkiwania w lokalu miał prawo do korzystania z wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku usytuowanych w budynku (§ 1 ust. 3). Wydanie lokalu następowało na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego stan techniczny lokalu i stopień zużycia instalacji, stanowiącego podstawę do rozliczenia przy zwrocie lokalu (§ 1 ust. 5).

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). Wysokość czynszu najmu w dniu zawarcia umowy wynosiła \_\_\_\_\_ zł, którą wyliczono: \_\_\_\_\_ 1<sup>2</sup> x 14,05 zł/m<sup>2</sup> (§ 3 ust. 3). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Opłaty niezależne od Wynajmującego obejmowały opłaty za centralne ogrzewanie, za podgrzanie wody, za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków oraz za gospodarowanie odpadami komunalnymi (§ 3 ust. 5). Opłaty wnoszone były w formie zaliczek, w wysokości wynikającej z uchwał Wynajmującego, poza opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi, której wysokość ustalała uchwała Rady Miejskiej Wrocławia (§ 3 ust. 6-7). Na dzień zawarcia umowy wysokość opłat wynosiła 181,02 zł (§ 3 ust. 8). Wysokość opłat niezależnych od Wynajmującego mogła ulec zmianie w przypadku zmiany wysokości zużycia lub zmiany ceny przez dostawców mediów i usług. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego nie wymagała zmiany umowy najmu, lecz tylko pisemnego zawiadomienia Najemcy, przedstawiającego zestawienie opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia (§ 3 ust. 9).

Czynsz najmu oraz opłaty niezależne były płatne miesięcznie z góry, do dziesiątego dnia każdego miesiąca na wskazany w umowie rachunek bankowy (§ 4 ust. 1). W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat niezależnych, Wynajmujący mógł dochodzić odsetek ustawowych. Za dzień zapłaty należności przyjmowano dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego (§ 4 ust. 2).

Najemca zobowiązany był do utrzymywania lokalu oraz używanych pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, a także do dbania i chronienia części wspólnych budynku i otoczenia budynku przed uszkodzeniem i dewastacją (§ 5 ust. 4). Najemca zobowiązany był do naprawy i konserwacji: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, okien i drzwi, kuchni elektrycznej, wanny, miski klozetowej, zlewozmywaków, umywalk, innych urządzeń sanitarnych, w które lokal był wyposażony, łącznie z ich wymianą, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych, w szczególności przez malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków i ścian, a także malowanie drzwi i urządzeń sanitarnych i grzewczych (§ 5 ust. 5).

Wynajmujący był zobowiązany oddać Najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi poza lokalem oraz do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku (§ 6 ust. 1). Zgodnie z § 6 ust. 2 do Wynajmującego należało w szczególności:

- 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń;
- 3) dokonywania naprawa lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcę, a zwłaszcza:
  - a. napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, gazowych, ciepłej wody, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej;
  - b. wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Najemca zobowiązany był do informowania Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego (§ 8 ust. 1).

Wynajmujący mógł wypowiedzieć stosunek najmu m.in. gdy Najemca pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (§ 9 ust. 1 pkt 2). Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego po wypowiedzeniu stosunku najmu, obowiązane były do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymywać z tytułu najmu, a jeżeli ono nie pokryje poniesionych strat, to Wynajmujący mógł żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego (§ 9 ust. 2). Wypowiedzenie umowy najmu, pod rygorem nieważności, dokonywane było na piśmie (§ 9 ust. 3).

Umowa najmu została zawarta na czas nie oznaczony (§ 10 ust. 1). Najemca mógł wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia za skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 10 ust. 2).

Najemca przed zawarciem umowy wpłacał Wynajmującemu kaucję, tytułem zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu (§ 11 ust. 1). Wysokość kaucji wynosiła \_\_\_\_\_ zł, co stanowiło 1-krotność określonej w § 3 ust. 3 stawki czynszu (§ 11 ust. 2). Kaucja polegała zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę i wszystkie osoby w nim zamieszkujące, po potrąceniu z niej należności Wynajmującego (§ 11 ust. 3). Wpłacenie kaucji nie zwalniało Najemcy od obowiązku terminowego uiszczania czynszu i pozostałych opłat, ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia obciążających Najemcę (§ 11 ust. 4). W czasie trwania najmu, Najemca nie mógł domagać się, aby Wynajmujący pokrył wpłaconej kaucji należności wynikające z tytułu najmu (§ 11 ust. 5).

Zmiany umowy wymagały formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności (§ 12 ust. 1).

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.

Umowa została podpisana przez \_\_\_\_\_ oraz działających w imieniu spółki TBS Wrocław sp. z o.o. Wiceprezesa Zarządu i Prokurenta.

**dowód:**

- umowa najmu lokalu mieszkalnego nr BOL.420.7.2.101.2020 z dnia \_\_\_\_\_ r., k. 35-37v

W dniu 1 czerwca 2020 r. podjęta została uchwała nr 7/20 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. w sprawie podziału zysku Spółki za 2019 r. Zgodnie z uchwałą, zysk osiągnięty w 2019 r. w wysokości 6.238.193,13 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.

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.

**dowód:**

- uchwała nr 7/20 z dnia 1 czerwca 2020 r., k. 39;
- uchwała nr 9/21 z dnia 23 kwietnia 2021 r., k. 40.

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 wysokościach:

- 1) dla miasta Wrocławia 5.616 zł/m<sup>2</sup>;
- 2) dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem m. Wrocław: 4.087 zł/m<sup>2</sup>.

W dniu 30 września 2021 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 2021 r. do 31 marca 2022 r. w wysokościach:

- 3) dla miasta Wrocławia 6.971 zł/m<sup>2</sup>;
- 4) dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem m. Wrocław: 4.996 zł/m<sup>2</sup>.

W dniu 30 marca 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 kwietnia 2022 r. do 30 września 2022 r. w wysokościach:

- 1) dla miasta Wrocławia 6.364 zł/m<sup>2</sup>;
- 2) dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem m. Wrocław: 4.477 zł/m<sup>2</sup>.

**dowód:**

- obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 września 2020 r., k. 331v;
- obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 września 2021 r., k. 115;
- obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 marca 2022 r., k. 50.

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 proces jest dyrektor finansowy, którym w 2022 r. był Jakub Górniak. W trakcie opracowywania kalkulacji i prognoz na 2022 r. Spółka nie konsultowała się z najemcami. Jakub Górniak sporządził kalkulację na 2022 r., która była podstawą do ustalenia proponowanej podwyżki stawki czynszu najmu. Uwzględniono w niej m.in. przewidywany wzrost kosztu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółkę oraz wzrost kosztów eksploatacji, w tym kosztów sprzątnięcia, utrzymania terenów zewnętrznych, kosztów energii elektrycznej, konserwacji sanitarnych, dezynfekcji, rozliczenia mediów.

TBS Wrocław sp. z o.o. prowadzi obecnie kolejne inwestycje budowlane. Jednocześnie, w 2020 r. spółka zdecydowała się na promocję jej działalności poprzez m.in. sponsorowanie klubu sportowego WKS Śląsk Wrocław.

**dowód:**

- zeznania świadka Jakuba Górniaka na rozprawie w dniu 19 lipca 2022 r., protokół elektroniczny 00:21:02-01:05:01, protokół skrócony k. 199-200v;
- przesłuchanie przedstawiciela strony pozwanej wiceprezesa Zarządu Pawła Ingłota, protokół elektroniczny 00:16:52-00:46:32, protokół skrócony k. 283-284.

W dniu 2 lutego 2022 r. podjęta została uchwała nr BOS.0022.30.VII.2022 Zarządu TBS Wrocław sp. z o.o. 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. w określonych lokalizacjach, w tym m.in. dla budynków przy \_\_\_\_\_ (nieparzyste). Uchwała miała zostać przekazana wraz z uzasadnieniem Radzie Nadzorczej w celu wydania opinii oraz Zgromadzeniu Wspólników w celu ustalenia nowej stawki czynszu. Uchwała wchodziła w życie z dniem podjęcia. Uchwała została podpisana przez prezesa Zarządu Marcina Kija oraz wiceprezesów Zarządu Pawła Ingłota i Marka Łapińskiego.

W uzasadnieniu uchwały nr BOS.0022.30.VII.2022 wskazano, że ostatnia podwyżka czynszu miała miejsce półtora roku, a okres pandemii COVID-19 przyczynił się do wzrostu kosztów działania Spółki. Wskazano także na wzrost kosztów eksploatacji i modernizacji. Prognozowany w 2022 r. średni koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego wynieść miał 2148 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. Wzrost wartości odtworzeniowej wynieść miał 17%, co doprowadziło do sytuacji, w której relacja stawki czynszu w TBS Wrocław do czynszu maksymalnego dopuszczalnego zgodnie z art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa wynosiła 69%, podczas gdy relacja na poziomie 83-88% zapewniła stabilność działania Spółki. Brak podwyżki stawek czynszu miał spowodować ujemne przepływy pieniężne Spółki w związku z wzrostem kosztów jej działania. W uzasadnieniu odwołano się także do plany wyniku finansowego na 2022 r.

W dniu 2 lutego 2022 r. Zarząd TBS Wrocław sp. z o.o. zwrócił się do Rady Nadzorczej o wydanie opinii w przedmiocie wniosku o ustalenie od 1 czerwca 2022 r. nowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. zaliczanych do grupy I stawek czynszu.

Również w dniu 2 lutego 2022 r. Zarząd TBS Wrocław sp. z o.o. 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 tożsame z uzasadnieniem uchwały nr BOS.0022.30.VII.2022. Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o zaopiniowanie uchwał.

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 Ingłot. Z posiedzenia sporządzony został protokół nr BOS.0011.1.IX.2022, w którym odnotowano, że członek Zarządu Paweł Ingłot 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;
- 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.

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 Psikusa.

**dowód:**

- uchwała Zarządu nr BOS.0022.30.VII.2022 dnia 2 lutego 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 93v-96;
- pismo Zarządu z dnia 2 lutego 2022 r., k. 96v-97v;
- uchwała Zarządu nr BOS.0022.31.VII.2022 z dnia 2 lutego 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 98-99;
- pismo Zarządu z dnia 2 lutego 2022 r., k. 100-100v;
- uchwała Zarządu nr BOS.0022.32.VII.2022 z dnia 2 lutego 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 101-102v;
- pismo Zarządu z dnia 2 lutego 2022 r., k. 103-103v;
- protokół nr BOS.0011.1.IX.2022 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 2 lutego 2022 r., k. 107-109v;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.1.IX.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., k. 110;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.2.IX.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., k. 110v;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.3.IX.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., k. 111.

Piotr Psikus, członek Rady Nadzorczej TBS Wrocław sp. z o.o. pełni funkcję Burmistrza Miasta i Gminy Kępno. W dniu 2 lutego 2022 r. uczestniczył w spotkaniu z dyrektorem Kępińskiego Ośrodka Kultury, naradzie kierownictwa Urzędu, w spotkaniu dot. Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz zdalnie w konferencji prasowej dot. „Rozwoju elektronicznych usług publicznych”.

**dowód:**

- informacja Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie, k. 208-220

W związku z wnioskiem o podwyższenie stawek opłat czynszowych w TBS Wrocław sp. z o.o., konieczne było zatwierdzenie zmian przez Zgromadzenie Wspólników Spółki. W oparciu o przedłożone dokumenty, tj. uchwały z dnia 2 lutego 2022 r. wraz z załącznikami, Katarzyna Weimann-Pacyna, pracownik Biura Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miejskiego Wrocławia sporządziła projekty uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. zatwierdzające zmianę stawek czynszu oraz projekt protokołu posiedzenia, na którym podjęte miały być uchwały. Projekty dokumentów zaakceptowane zostały przez radcę prawnego oraz dyrektora jednostki. Po akceptacji dokumentów, zgodnie z przyjętymi w okresie pandemii COVID-19 zasadami, dokumenty zostały przedłożone dnia 4 lutego 2022 r. do podpisu Wiceprezydentowi Miasta Wrocławia Jakubowi Mazurowi. Jakub Mazur w dniu 4 lutego 2022 r. podpisał dokumenty oraz zwrócił je do sekretariatu Biura, do dalszego procedowania. W okresie pandemii powszechną praktyką było przygotowywanie dokumentów z wyprzedzeniem, które następnie po akceptacji radcy prawnego i dyrektora danej komórki przekazywano prezydentowi/wiceprezydentom do podpisu. Taka sytuacja wynikała licznych zobowiązań osób pełniących funkcje, które determinowały także ograniczenia dostępności.

Zgodnie z protokołem nr 1/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki TBS Wrocław sp. z o.o. z dnia 4 lutego 2022 r., Jakub Mazur, Wiceprezydent Wrocławia reprezentujący Gminą Wrocław, przeprowadził Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki, w toku którego podjęte zostały uchwały 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 z grupy I (budynkach oddanych do użytkowania do 30 stycznia 2020 r.), grupy II (budynkach oddanych do użytkowania po 1 lutego 2020 r.) oraz grupy III (przeznaczonych dla osób starszych).

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 tym budynkach przy ul. [nieparzyste], 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.

**dowód:**

- *protokół nr 1/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z dnia 4 lutego 2022 r., k. 103-106v;*

- *uchwała nr 3/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., k. 104-104v;*

- *uchwała nr 4/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., k. 105;*

- *uchwała nr 5/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., k. 105v;*

- *protokół rozprawy (wraz z nagraniem) tut. Sądu z dnia 15 listopada 2022 r., w sprawie o sygn. akt I C 1002/22 na okoliczność zeznań świadka Katarzyny [imię], k. 310-311.*

W dniu 4 lutego 2022 r. Jakub Mazur, Wiceprezydent Wrocławia, odbywał spotkania online z dyrektorami jednostek Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz podmiotami zewnętrznymi. Spotkania odbywały się w godzinach 9:30-10:00, 10:00-11:00, 14:00-15:00. W tym dniu podpisał przedłożone mu dokumenty, jednak Katarzyna [imię] osobiście go nie spotkała.

**dowód:**

- *informacja z Urzędu Miejskiego Wrocławia, k. 220v-228;*

- *protokół rozprawy (wraz z nagraniem) tut. Sądu z dnia 15 listopada 2022 r., w sprawie o sygn. akt I C 1002/22 na okoliczność zeznań świadka Katarzyny Weimann-Pacyny, k. 310-311.*

Pismem z dnia 4 lutego 2022 r. TBS Wrocław sp. z o.o. we Wrocławiu wypowiedziała [imię] wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego. W piśmie wskazano, że w związku z Uchwałą nr 5/2022 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., Spółka wypowiada 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 nr BOL.420.7.2.101.2020 r. 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.

Pismem z dnia 1 marca 2022 r., złożonym w dniu 7 marca 2022 r., zwróciła się do TBS Wrocław sp. z o.o. o nadesłanie na piśmie przyczyn podwyżki i jej kalkulacji, w związku z otrzymaniem w dniu 28 lutego 2022 r. pisma zawierającego wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu najmu.

W piśmie z dnia 9 marca 2022 r. TBS Wrocław sp. z o.o. przedstawiła przyczyny podwyżki i jej kalkulację. Spółka wskazała, że zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane w tej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty zobowiązań SIM związanych w budowę. Limity czynszu, zależnie od rodzaju zaciągniętego kredytu, wynosiły 44% lub 5% wartości

odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> lokalu. Stawka czynszu miał pokrywać dwa główne składniki kosztowe – eksploatację i remonty oraz spłatę kredytów. W sposób tabelaryczny przedstawiono wzrost kosztów tych składników. Koszt ten miał wzrosnąć z poziomu 16,04 zł na 1m<sup>2</sup>/miesięcznie w 2021 r. do 20,60 zł na 1m<sup>2</sup>/miesięcznie w 2022 r. (w tym wzrost kosztu eksploatacji i remontów z 7,65 zł na 11,36 zł oraz wzrost kosztu spłaty kredytów z 8,39 zł na 9,24 zł). Z uwagi na różne źródła finansowania zasobu Spółki, lokale mieszkalne eksploatowane przez SIM miały zostać podzielone na 3 grupy. W grupie I czynsz od 1 czerwca 2022 r. stawka czynszu wzrosnąć miała z 15,90 zł do 20,45 zł (czynsz maksymalny 23,24 zł), w grupie II z 20,15 zł do 25,90 zł (czynsz maksymalny 29,05 zł), a w grupie III z 14,80 zł do 16,80 zł (czynsz maksymalny 23,24 zł). Zgodnie z kalkulacją, suma czynszów za najem wszystkich lokali mieszkalnych z trzech grup wynieść miała 20,60 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, co miało pozwolić Spółce na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów oraz kosztów spłaty kredytu. Spółka wskazała, że wysokość stawek czynszów ustalona została na minimalnym możliwym poziomie, poniżej górnych limitów stawek przewidzianych przez ustawodawcę.

Dalej, w piśmie wskazano, że od ostatniej podwyżki stawek czynszu w lipcu 2020 r. minęło półtora roku. W okresie tym miało dojść do znacznego wzrostu kosztów działania Spółki. Wzrost kosztów eksploatacji i remontów miał wynikać z dynamicznego wzrostu kosztów materiałów, energii i usług, wzrostu wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw oraz wzrostu wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego. Natomiast wzrost kosztów spłaty kredytu wynikać miał znacznymi podwyżkami stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej w okresie od lipca 2020 r. do marca 2022 r., w tym wzrostu stopy redyskontowej weksli z poziomu 0,11% do 2,80% oraz wskaźnika WIBOR3M z poziomu 0,25% do 3,69%. Wskazano, że kalkulacja ustalenia kosztu spłaty rat kredytów w 2022 r. zakładała wysokość wskaźnika WIBOR3M w pierwszej połowie 2022 r. na poziomie 3,50%, a obecnie doszło już do przekroczenia tego składnika. Przedstawiono tabelę z kalkulacją spłat rat kredytów w latach 2021-2022, wskazującą na wzrost wskaźników na poziomie 65% dla kapitału w PLN, 880% dla odsetek w PLN oraz 110% dla raty kredytów, a także o 100% dla powierzchni zasobu mieszkaniowego oraz 110% dla kosztu spłaty rat kredytów na 1 m<sup>2</sup> zasobu mieszkalnego w PLN miesięcznie.

W zakresie podwyżki za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, Spółka poinformowała, że w 2021 r. ponosiła koszt zakupu 1 kWh paliwa gazowego w wysokości 0,081 zł, a w 2022 r. koszt zakupu 1 kWh paliwa gazowego wynosi 0,27813 zł netto. Koszt zakupu 1 kWh paliwa gazowego w 2022 r. stanowić miał 343% kosztów zakupu paliwa gazowego z 2021 r., w związku z czym najemcy mieszkań w budynkach ogrzewanych za pomocą kotłowni gazowych, od dnia 1 marca 2022 r. opłacać mieli wyższe zaliczki opłaty za ciepłą wodę i centralne ogrzewanie.

odebrała pismo z kalkulacją podwyżki w dniu 23 marca 2022 r.

**dowód:**

- wypowiedzenie wysokości czynszu najmu z dnia 4 lutego 2022 r., k. 38;
- pismo z dnia 1 marca 2022 r., k. 117;
- kalkulacja podwyżki z dnia 9 marca 2022 r., k. 234-236;
- potwierdzenie odbioru pisma z dnia 23 marca 2022 r., k. 118-118v.

W dniu 14 marca 2022 r. adwokat Grzegorz Prigan, obecnie pełnomocnik

w niniejszej sprawie, wystąpił do Prezydenta Miasta Wrocławia Jacka Sutryka z listem otwartym, w którym wezwał Prezydenta do zwołania nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki TBS Wrocław sp. z o.o. i cofnięcia zarządzonej podwyżki czynszu. W wiadomości e-mail z dnia 18 marca 2022 r. Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego Departamentu Prezydenta Urzędu Miejskiego Wrocławia, poinformowała, że każdy z najemców TBS Wrocław sp. z o.o. ma możliwość uzyskania pisemnych szczególnych kalkulacji podwyżki. W odpowiedzi na wiadomość, poinformowano, że w pisemnych kalkulacjach skierowanych do mieszkańców nie zawarto szczegółowych rozliczeń, uzasadnienia wzrostu opłat opartego na fakturach rozliczeniowych lub zawartych w umowach/aneksach oraz źródła podanych informacji. Wezwano do wyjaśnienia znacznego wzrostu kosztów eksploatacji i remontów.

W dniu 17 marca 2022 r. adwokat Grzegorz Prigan zwrócił się do Prezesa TBS Wrocław sp. z o.o. o zorganizowanie spotkania w przedmiocie stawki czynszu i pobierania zaliczek na media. W odpowiedzi z dnia 24 marca 2022 r. TBS Wrocław sp. z o.o. wskazała, że Grzegorz Prigan nie jest najemcą żadnego z lokali TBS Wrocław sp. z o.o., ani nie przedłożył pełnomocnictw wskazujących, że jest pełnomocnikiem jakiegokolwiek z najemców, wobec czego pismo pozostanie bez rozpoznania z uwagi na niewykazanie interesu prawnego ani innych okoliczności uprawniających go do występowania w imieniu lub na rzecz najemców lokali należących do spółki. Dalej, w wiadomości e-mail z dnia 24 marca 2022 r. poinformowano, że pełnomocnictwo zostanie przedstawione na spotkaniu oraz zwrócono się o ustalenie terminu spotkania w dniu 28 marca 2022 r. W piśmie z dnia 25 marca 2022 r. Spółka podtrzymała stanowisko w przedmiocie braku wykazania właściwego umocowania dla adwokata Grzegorza Prigana.

W wiadomości e-mail z dnia 6 kwietnia 2022 r. Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego Departamentu Prezydenta Urzędu Miejskiego Wrocławia zaprosiła adwokata Grzegorza Prigana na spotkanie w dniu 20 kwietnia 2022 r. z nią, Wiceprezydentem Jakubem Mazurem oraz Zarządem TBS Wrocław sp. z o.o. Zwróciła się o przesłanie pełnomocnictwa reprezentowanych mieszkańców TBS.

**dowód:**

- pismo z dnia 14 marca 2022 r., k. 51-52;
- wiadomość e-mail z dnia 18 marca 2022 r., k. 53;
- wiadomość e-mail z dnia 22 marca 2022 r., k. 54-55;
- pismo z dnia 17 marca 2022 r., k. 56-57;
- odpowiedź z dnia 24 marca 2022 r., k. 58;
- wiadomość e-mail z dnia 24 marca 2022 r., k. 59-60;
- pismo z dnia 25 marca 2022 r., k. 61;
- wiadomość e-mail z dnia 6 kwietnia 2022 r., k. 62.

W dniu 10 marca 2022 r. Prezes TBS Wrocław sp. z o.o. we Wrocławiu zwrócił się do Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstw 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. W piśmie zwrócono się 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).

W odpowiedzi na pismo, Ministerstwo Rozwoju i Technologii w pismach z dnia 22 marca 2022 r. oraz z 12 kwietnia 2022 r. 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 z dnia 10 marca 2022 r., k. 86-87;
- pismo Ministerstwa Rozwoju i Technologii z dnia 22 marca 2022 r., k. 87v-88v;
- pismo Ministerstwa Rozwoju i Technologii z dnia 12 kwietnia 2022 r., k. 89-90;

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. (nieparzyste), 2-12 (parzyste), 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 społecznościami 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. (nieparzyste), 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.

**dowód:**

- uchwała Zarządu nr BOS.0022.133.VII.2022 z dnia 13 lipca 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 167-174;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.21.IX.2022 z dnia 18 lipca 2022 r., k. 175;
- pismo Zarządu z dnia 18 lipca 2022 r., k. 164-166;
- uchwała nr 23/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 lipca 2022 r., k. 162-162v.

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>.

**dowód:**

- uchwała Zarządu nr BOS.0022.134.VII.2022 z dnia 13 lipca 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 180-185;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.22.IX.2022 z dnia 18 lipca 2022 r., k. 186;
- pismo Zarządu z dnia 18 lipca 2022 r., k. 177-179;
- uchwała nr 24/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 lipca 2022 r., k. 176;
- uchwała Zarządu nr BOS.0022.135.VII.2022 z dnia 13 lipca 2022 r. wraz z uzasadnieniem i załącznikami, k. 191-196;
- uchwała Rady Nadzorczej nr BOS.0012.22.IX.2022 z dnia 18 lipca 2022 r., k. 197;
- pismo Zarządu z dnia 18 lipca 2022 r., k. 188-190;
- uchwała nr 25/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 18 lipca 2022 r., k. 187.

W związku z podjęciem w dniu 18 lipca 2022 r. uchwał dotyczących nowej 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, Spółka wypowiedziała wysokość czynszu najmu ze stawki 20,45 zł/m<sup>2</sup> na stawkę 17,35 zł/m<sup>2</sup>.

**okoliczność bezsporna**

w r. złożyła wniosek do TBS o wynajem mieszkania. Nie miała środków na zaciągnięcie kredytu i zakup własnego mieszkania. Po podpisaniu umowy wynajmu w lutym 2020 r., w marcu 2020 r. wprowadziła się do lokalu przy ul. we Wrocławiu. W lipcu 2020 r. stawka czynszu najmu została podwyższona z 14,05 zł/m<sup>2</sup> do 15,90 zł/m<sup>2</sup>.

nie kwestionowała tej podwyżki, uznając, że jest ona uzasadniona i nie spowoduje zbyt dużego dla jej budżetu zwiększenia kosztów miesięcznego utrzymania.

Wypowiedzenie wysokości najmu i ustalenie nowej stawki na poziomie 20,45 zł/m<sup>2</sup> w lutym 2022 r. było w ocenie niezasadne, a wysokość nowej stawki czynszu zawyżona.

zdecydowała się wystąpić z wnioskiem o przedstawienie uzasadnienia i kalkulacji podwyżki. Po otrzymaniu uzasadnienia przeanalizowała je, jednak było ono dla niej niejasne i niezgodne z rzeczywistym kosztem utrzymania budynku, w którym mieszka.

od momenty wprowadzenia się do budynku nie widziała żadnego remontu w nim realizowanego. Jest niezadowolona ze sprzątania części wspólnych budynku, które jest bardzo ograniczone, dotyczy tylko głównego wejścia i klatki.

**dowód:**

- przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 4 października 2022 r.,  
protokół elektroniczny 00:03:57-00:16:52, protokół skrócony k. 282v-283.

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 wysokościach:

- 1) dla miasta Wrocławia 7.941 zł/m<sup>2</sup>;
- 2) dla województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem m. Wrocław 6.073 zł/m<sup>2</sup>.

Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 r. wyniósł 114,4 – wzrost cen o 14,4%.

**dowód:**

- obwieszczenie Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 września 2022 r., k. 331;  
- komunikat Prezesa GUS z dnia 13 stycznia 2023 r., k. 330v.

Jak wynikało z rozliczenia przychodów i kosztów dot. lokali mieszkalnych 2022 r., TBS Wrocław sp. z o.o. z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych uzyskała 40.074.082,53 zł, natomiast koszty eksploatacji, remontów i spłaty kredytów wyniosły 40.212.409,26 zł. Wynik rozliczenia był ujemny, wyniósł -138.326,73 zł.

Obliczony na tej podstawie wskaźnik wykonania na 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (zł/m<sup>2</sup>/mies.) wskazywał, że wskaźnik wykonania w 2022 r. wyniósł 17,27 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, natomiast dla pokrycia całych kosztów eksploatacji powinien wynieść 17,33 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie. Różnica pomiędzy aktualnym w 2022 r. wskaźnikiem wykonania,

**dowód:**

- rozliczenie przychodów i kosztów za 2022 r., k. 317-330.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powódka domagała się ustalenia, że podwyżka stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokatu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o.

położonego we Wrocławiu, dokonana przez stronę pozwaną uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. nr 3/22 z dnia 4 lutego 2022 r. na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup> obowiązująca w dniach od dnia 01 czerwca 2022 r. do 18 lipca 2022 r. jest nieważna lub ewentualnie niezasadna lub zasadna w innej wysokości. W toku sprawy powódka wniosła również o ustalenie, że kolejna podwyżka stawki czynszu najmu dokonana uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. nr 23/22 z dnia 18 lipca 2022 r. na kwotę 17,35 zł/m<sup>2</sup> jest nieważna.

Strona pozwana kwestionowała powództwo w całości. Przyznała, że powódka jest najemcą lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_ położonego w budynku przy ul. \_\_\_\_\_ we Wrocławiu, który to lokal wchodzi 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 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.

Strony spierały się co do ważności dokonanych przez stronę pozwaną podwyżek stawek najmu, ich zasadności i wysokości, a także możliwości kwestionowania przez powódkę podwyżki w trybie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Stan faktyczny w sprawie ustalony został w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, w tym przede wszystkim o uchwałę Zarządu nr BOS.0022.30.VII.2022 z dnia 2 lutego 2022 r. wraz z uzasadnieniem, uchwałę Rady Nadzorczej nr BOS.0012.1.IX.2022 z dnia 2 lutego 2022 r., uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr 3/22 z dnia 4 lutego 2022 r., pismo z dnia 4 lutego 2022 r. z wypowiedzeniem stawki czynszu oraz uzasadnienie i kalkulację podwyżki z dnia 8 marca 2022 r.

Sąd oparł się także o dowody osobowe, przeprowadzając dowody z zeznań świadków Jakuba Górniaka, Pawła Ingłota, a także przesłuchał powódkę \_\_\_\_\_. Zeznaniami świadków Jakuba Górniak, dyrektora finansowego pozwanej spółki, oraz Pawła Ingłota, pracownika, członka zarządu pozwanej spółki w dacie podjęcia uchwał, dotyczyły sposobu ustalania zakresu podwyżki czynszu, sposobu funkcjonowania spółki oraz jej wewnętrznych procedur. W tym zakresie, zeznania obu świadków były spójne, logiczne i szczegółowe, zatem mogły stanowić podstawę ustaleń faktycznych. Natomiast co do przyczyn dokonania podwyżki stawki najmu w lutym 2022 r., jej uzasadnionej wysokości, finansowej działalności spółki oraz interpretacji przepisów związanych z podwyższaniem czynszu najmu w zasobach mieszkaniowych TBS, zeznania świadków ocenione zostały jako prezentacja stanowiska strony pozwanej.

Sąd dopuścił dowód z protokołu rozprawy (wraz z nagraniem) tut. Sądu z dnia 15 listopada 2022 r., w sprawie o sygn. akt I C 1002/22 na okoliczność zeznań świadka Katarzyny \_\_\_\_\_.

W tej sprawie świadek Katarzyna \_\_\_\_\_ przesłuchiwana była na okoliczności związane z przyjęciem kwestionowanej przez powódkę uchwały nr 3/22 z dnia 4 lutego 2022 r. oraz innych dokumentów podpisanych w tym dniu przez Wiceprezydenta Wrocławia Jakuba Mazura, działającego jako reprezentant Gminy Wrocław, która posiada wszystkie udziały w spółce. Świadek dokładnie opisała przyjęte w Urzędzie Miejskim Wrocławia w okresie pandemii COVID-19 praktyki, związane z opracowywaniem dokumentów oraz przedstawianiem im osobom decyzyjnym do podpisu. Świadek stanowczo twierdziła, a Sąd nie znalazł przyczyn, aby nie dać jej wiary, że do podpisania dokumentów przez Wiceprezydenta Wrocławia doszło w dniu 4 lutego 2022 r., zgodnie z ich datą, choć nie w obecności świadka.

Co do okoliczności związanych z wypowiedzeniem stawki najmu oraz przedstawieniem jej kalkulacji najemcy, Sąd przesłuchał powódkę \_\_\_\_\_. W toku przesłuchania wskazała ona, że przedstawiona jej kalkulacja była niewystarczająca i nie uzasadniała wysokości dokonanej podwyżki. Powódka podkreślała, że uważa za zawyżone koszty utrzymania eksploatacji i remontów

budynku. Wskazała, że od 2020 r. w budynku, w którym znajduje się wynajmowany przez nią lokal nie były prowadzone żadne prace remontowe, a zakres sprzątanía i utrzymania czystości w częściach wspólnych jest niewystarczający. Sąd twierdzenia powódki uznał za wiarygodne.

Zgodnie z art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. sąd może pominąć dowód mający wykazać fakt bezsporny, nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy lub udowodniony zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy. W oparciu o art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c. sąd może pominąć dowód zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania. Z tego względu Sąd pominął dowód z zeznań świadka Jacka Sutryka, Prezydenta Miasta Wrocławia. W ocenie Sądu, stan faktyczny w sprawie został ustalony w wystarczającym stopniu. Mając na uwadze, że Jacek Sutryk nie działał jako reprezentant Gminy Wrocław w podejmowaniu kwestionowanych przez powódkę czynności pozwanej spółki, to jego zeznania, poza wzbudzeniem oczywistego zainteresowania medialnego, nie wpłynęłyby na ustalenie istotnych dla sprawy okoliczności. Ponadto, Sąd doszedł do przekonania, że w sprawie nie zaistniały okoliczności uzasadniające zasięgnięcie opinii biegłego, a prawdopodobnym było, że koszt tej opinii przekroczyłby wartość przedmiotu sporu. Dowód z opinii biegłego niewątpliwie prowadziłyby również do przedłużenia postępowania, wobec czego został on pominięty. Ostatecznie spór stron oscylował wokół zasadności podwyższenia stawki czynszu w czerwcu i lipcu 2022r. z kwoty 15,90 zł/m<sup>2</sup> do 20,45 m<sup>2</sup>, co w przypadku powódki oznaczało różnicę w wysokości 303,76 zł [20,45 zł x 33,38 m<sup>2</sup> - 15,90 zł x 33,38 m<sup>2</sup>] x2. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu analizy finansowej, której koszt wynosiłby co najmniej kilka tysięcy złotych miałyby się z ekonomicznym celem wytoczonego powództwa.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagało dalej idące żądanie ustalenia, że podwyżka stawki czynszu najmu dokonana przez pozwaną uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław sp. z o.o. nr 3/22 z dnia 4 lutego 2022 r. na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup> obowiązująca w dniach od dnia 01 czerwca 2022 r. do 18 lipca 2022 r. jest nieważna. Podkreślić przy tym trzeba, że żądanie dotyczyło ustalenia nieważności podwyżki, co oznaczało, że jedynie przesłankowo Sąd badał podnoszone zarzuty dotyczące ważności uchwał organów strony pozwanej w postaci uchwał.

Podniesione przez powódkę zarzuty dotyczyły nieprawidłowości w toku posiedzenia Rady Nadzorczej z 2 lutego 2022 r. polegające nieobecności jednego z jej członków, co zdaniem powódki winno skutkować nieważnością uchwały Rady Nadzorczej TBS Wrocław sp. z o.o. z 2 lutego 2022 r. a w konsekwencji nieważnością uchwały nr 3/22 z 4 lutego 2022 r. z uwagi na brak jej prawidłowego zatwierdzenia. Nadto powódka powołała się na nieprawidłowości przy podejmowaniu uchwały nr 3/22 z uwagi na brak jednoznacznych informacji, by wiceprezydent Wrocławia Jakub Mazur przebywał w siedzibie spółki TBS Wrocław sp. z o.o. w dniu 4 lutego 2022 r.

Podkreślenia wymaga, że powódka nie pełni funkcji wskazanych art. 250 k.s.h. i poza przesłankowym podważeniem ważności uchwał w toku niniejszego procesu nie podejmowali innej aktywności zmierzającej do ich wyeliminowania z obrotu. Legitymacja czynna w sprawie o uchylenie uchwały czy stwierdzenie jej nieważności ograniczona jest to osób pełniących funkcje organów enumeratywnie wymienionych art. 250 k.s.h. jako uprawnionych do wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwały, stwierdzenie jej nieważności lub podniesienia zarzutu nieważności. Poza powyższym ograniczeniem podmiotowym znajduje się możliwość dowodzenia nieistnienia uchwały. Sąd Najwyższy wskazywał na dopuszczalność stosowania takiej konstrukcji prawnej, ale tylko „wyjątkowo i z wielką rozważą” (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2022 r., II CSKP 840/22 i powołane w uzasadnieniu orzecznictwo). Winna być stosowana w razie wystąpienia rażących i konstytutywnych braków i wad przy podejmowaniu uchwały, które sprawiają, że w istocie mamy do czynienia jedynie z pozorem czynności prawnej. I tak, za uzasadnieniem wyroku Sądu Najwyższego z 28 listopada 2019 r., III CSK 307/17, wskazać należy, że o uchwale nieistniejącej można mówić wtedy, gdy uchwała została powzięta przez osoby nie będące w rzeczywistości współnikami, gdy w ogóle nie doszło do zwołania zgromadzenia współników oraz gdy brak było niezbędnego do jej podjęcia quorum lub też uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów. Uchwała współników może być uznana za nieistniejącą również w takich stanach faktycznych, gdy wyniki głosowania

zostały sfalszowane, doszło do zaprotokołowania uchwały bez głosowania [...], gdy zastosowano przymus fizyczny wobec współników, uchwała została powzięta dla pozorów albo treść uchwały jest niezrozumiała i nie można ustalić jej sensu w drodze wykładni (tak wyrok Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2008 r., II CSK 278/08). Uchwała zgromadzenia współników podjęta bez wymaganego quorum i wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą (wyrok Sądu Najwyższego z 9 lipca 2020 r., V CSK 495/18).

Żadne z ww. lub podobnych naruszeń procedury przy podejmowaniu uchwał nie zostało wykazane w toku niniejszego postępowania.

Zgodnie z art. 248 § 1 k.s.h. uchwały zgromadzenia współników powinny być wpisane do księgi protokołów i podpisane przez obecnych lub co najmniej przez przewodniczącego i osobę sporządzającą protokół. Jak wynika z art. 248 § 2 k.s.h. w protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania zgromadzenia współników i jego zdolność do powzięcia uchwał, wymienić powzięte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą i zgłoszone sprzeciwy. Do protokołu należy dołączyć listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia współników oraz listę współników głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Poza sporem pozostawał fakt, iż strona pozwana Towarzystwo Budownictwa Społecznego funkcjonuje jako jednoosobowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Wrocław. W skład zarządu strony pozwanej w dacie wydania kwestionowanych uchwał wchodził: Kij Marcin – prezes, Marek Łapiński – wiceprezes zarządu i Paweł Ingłot – wiceprezes zarządu. Członkami rady nadzorczej byli natomiast: Piotr Mazur, Wojciech Adamski, Piotr Psikus.

Strona pozwana celem wykazania ważności i zasadności podjętych uchwał, a w konsekwencji podwyżki stawki czynszu do kwoty 20,45 zł/m<sup>2</sup> przedłożyła szereg dokumentów m.in. uchwałę nr BOS.0022.30.VII.2022 datowaną na dzień 2 lutego 2022 r. ustalającą stawkę czynszu m.in. dla lokalu powódki (grupa I) na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup>, która została podpisana przez członków zarządu: Pawła Ingłota, Marcina Kija, Marka Łapińskiego; uchwałę nr BOS.0012.1.IX.2022 datowaną na dzień 2 lutego 2022 r. pozytywnie opiniującą stawkę czynszu m.in. dla lokalu powódki (grupa I) na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup>, która została podpisana przez członków Rady Nadzorczej: Wojciecha Adamskiego, Piotra Mazura i Piotra Psikusa.

Dodatkowo Sąd dokonał analizy Protokołu nr 1/2022 z dnia 4 lutego 2022 r. zgodnie z którym Jakub Mazur – wiceprezydent Wrocławia, reprezentujący Gminę Wrocław, w czasie Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników podjął uchwały dot. podwyżki czynszu. Zgodnie z protokołem posiedzenie protokołowane było przez Katarzynę . W rzeczywistości protokół został przygotowany wcześniej i przedłożony do akceptacji radcy prawnemu i dyrektorowi jednostki, a następnie przedłożony wraz z uchwałami Jakubowi Mazurowi, który podpisał go i zwrócił do sekretariatu, co wynikało z zeznań świadka Katarzyny . Jak zeznał świadek powszechną praktyką było przygotowywanie dokumentów z wyprzedzeniem, które następnie po akceptacji radcy prawnego i dyrektora danej komórki przekazywano prezydentowi/wiceprezydentom. Taka sytuacja wynikała z faktu ich licznych zobowiązań, które determinowały ograniczenie dostępności oraz kwestii związanych z pandemią COVID-19, która wpłynęła na ograniczenia bezpośredniego kontaktu pomiędzy pracownikami Urzędu Miejskiego Wrocławia. W takiej sposób podpisana została przez przedstawiciela Gminy Wrocław uchwała nr 3/22 z dnia 4 lutego 2022 r. ustalająca stawkę czynszu na 20,45 zł. Przy czym z zeznań świadka wynikało, że odebrała podpisane dokumenty tego samego dnia, tj. 4 lutego 2022 r.

Skoro podpisanie uchwały nr 3/22, jak i protokołu Nadzwyczajnego Zebrania Wspólników przez Wiceprezydenta Wrocławia Jakuba Mazura nastąpiło w dacie wskazanej dokumentem, to nie sposób uznać, że w toku procedury jej uchwalenia doszło do nieprawidłowości tak znacznych, że skutkujących nieistnieniem podjętej uchwały, a tym samym nieważnością dokonanej podwyżki.

Jak już wskazano art. 248 § 1 k.s.h. jednoznacznie określa, że uchwały zgromadzenia współników powinny być podpisane przez obecnych lub co najmniej przez przewodniczącego i osobę sporządzającą protokół. Oczywistym jest, że protokół powinien odzwierciedlać dynamiczny przebieg

Zgromadzenia, a nie stanowić w istocie jego przyszły program. Świadek Katarzyna – sporządziła projekt dokumentu podpisanego finalnie jednoosobowo przez Jakuba Mazura.

Jak wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 października 2014 r. II AKa 101/14 protokół zgromadzenia wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wraz z listą obecności jest przedmiotem, który z uwagi na zawartą w nim treść stanowi dowód okoliczności mającej znaczenie prawne w postaci zaistnienia tego zgromadzenia, jego przebiegu, w tym zapadłych na nim decyzji udziałowców, a także udziału w nim poszczególnych osób. Protokół zgromadzenia wspólników dokumentuje jego przebieg, stąd jego treść jest zapisem (dowodem) okoliczności mających znaczenie prawne. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2015 r. sygn. akt II CSK 818/14, wskazując, że mając na względzie funkcje i cel przepisów oraz dyrektywy 2009/102/WE, jakim jest ochrona interesów spółki oraz pewność obrotu prawnego, nie można pomijać przepisów art. 248 § 1 i 3 w zw. z art. 156 k.s.h., zawierających regulacje pozostające w zgodzie z XII dyrektywą Rady Wspólnot Europejskich z dnia 21 grudnia 1989 r. dotyczącą jednoosobowych spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (89/667). Ich uwzględnienie oraz dokonana przez Sąd Najwyższy wykładnia art. 173 § 1 k.s.h. prowadzą do wniosku, że do uchwały podjętej przez wspólnika jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wykonującego uprawnienia zgromadzenia wspólników, wyrażającej zgodę, o której mowa w art. 15 § 1 k.s.h., nie ma zastosowania art. 173 § 1 k.s.h., lecz przepisy art. 248 § 1 w zw. z art. 156 k.s.h., ze skutkiem wynikającym z art. 17 § 1 i 2 k.s.h. Wymaganie przewidziane w art. 248 § 1 k.s.h. ma na celu zabezpieczenie dowodu na okoliczność podjęcia uchwały.

Jedynie jednak brak takiego protokołu, czy też daleko idące nieprawidłowości w postaci poświadczenia nieprawdy co do uczestników Zgromadzenia byłyby jednoznaczne z brakiem podjęcia skutecznej uchwały. W niniejszej sprawie doszło do podpisania protokołu i uchwały nr 3/22 przez przedstawiciela Gminy Wrocław w dniu 4 lutego 2022 r. Uchybienie polegające na uprzednim sporządzeniu projektu protokołu i jego następczej akceptacji przez wspólnika nie jest tak znaczne, by miało skutkować nieistnieniem uchwały.

Także podniesione przez powódkę wątpliwości, czy uchwała nr BOS.0012.1.IX.2022 datowana na dzień 2 lutego 2022 pozytywnie opiniująca stawkę czynszu m.in. dla lokalu powódki na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup>, która została podpisana przez Radę Nadzorczą w osobach Wojciecha Adamskiego, Piotra Mazura, Piotra Psikusa, powstała rzeczywiście w tej dacie, nie oznacza jej nieistnienia. Powódka wykazała jedynie, że Piotr Psikus, członek rady nadzorczej strony pozwanej, a jednocześnie Burmistrz Miasta i Gminy Kępno w dniu 2 lutego 2022 r. uczestniczył w spotkaniu z dyrektorem Kępińskiego Ośrodka Kultury, naradzie kierownictwa Urzędu, w spotkaniu dot. Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz zdalnie w konferencji prasowej dot. „Rozwoju elektronicznych usług publicznych”, przy czym nie zostało wykazane, w jakich godzinach oraz w jakiej formie (zdalnie czy osobiście) odbywały się te spotkania. Brak było również informacji, o której godzinie odbyło się Zgromadzenie Rady Nadzorczej. Nie było wykluczone, że Piotr Psikus uczestniczył zarówno w Zgromadzeniu Rady Nadzorczej Spółki, jak i w pozostałych odbytych tego dniach spotkaniach.

Reasumując, w zakresie podejmowanych przez Spółkę czynności formalnych związanych z ustaleniem nowej stawki czynszu najmu Sąd nie dopatrywał się uchybień, które dawałyby podstawy do przesłankowego stwierdzenia nieważności uchwał Rady Nadzorczej oraz Zgromadzenia Wspólników. Dokumenty uchwały nr BOS.0012.1.IX.2022 Rady Nadzorczej z dnia 2 lutego 2022 r. zostały podpisane osobiście przez osoby pełniące funkcje członków Rady Nadzorczej, podobnie jak uchwała nr 3/22 i protokół Nadzwyczajnego Zebrania Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r. Dokumenty te, czemu zresztą nie przeczyła strona pozwana, zostały opracowane wcześniej, jednak nie zostało wykazane, aby przy ich podejmowaniu – czyli faktycznym podpisaniu, doszło do nieprawidłowości takich jak nieobecność osoby podpisanej na dokumencie.

Powódka kwestionowała ważność podwyżki, twierdząc, że strona pozwana nie dochowała ustawowego terminu 14 dni na przedstawienie jej kalkulacji podwyżki. W okolicznościach sprawy argumentacja ta była całkowicie bezzasadna. Zawiadomienie o wypowiedzeniu wysokości stawki czynszu najmu zostało doręczone powódce w dniu 28 lutego 2022 r. W dniu 7 marca 2022 r. powódka złożyła wniosek o przedstawienie jej uzasadnienia i kalkulacji podwyżki. Pismo z kalkulacją podwyżki zostało wysłane na adres zamieszkania powódki w dniu 10 marca 2022 r. Przesyłka była awizowana, ostatecznie, powódka odebrała ją w dniu 23 marca 2022 r. W ocenie Sądu nie ma żadnych podstaw do uznania, że strona pozwana nie wywiązała się z terminu przedstawienia kalkulacji podwyżki, skoro pismo z kalkulacją zostało nadane w 3 dni po złożeniu przez powódkę wniosku o jej doręczenie. Bezzasadne są twierdzenia pełnomocnika powódki, że zachowanie terminu zależne było od tego, kiedy powódka faktycznie otrzymała pismo, w sytuacji, gdy strona pozwana skorzystała z usług operatora pocztowego Poczty Polskiej S.A., a powódka odebrała pismo dopiero po awizacji. Przyjęcie argumentacji pełnomocnika powódki mogłoby prowadzić do kuriozalnej sytuacji, w której zachowanie terminu 14 dni zależne byłoby nie od działań właściciela lokalu, zobowiązanego do przedstawienia kalkulacji podwyżki, a od tego, w jakim momencie najemca zdecydował się odebrać awizowaną przesyłkę w placówce pocztowej, co jest, zdaniem Sądu, niedopuszczalne.

Wobec powyższego, nie było żadnych podstaw do uznania podwyżki czynszu najmu z dnia 4 lutego 2022 r. za nieważną.

**Uwzględnieniu podlegało natomiast żądanie ustalenia niezasadności podwyżki dokonanej dnia 4 lutego 2022 r.**

Zgodnie z art. 9a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy, tj. wspomniana już ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, a w szczególności art. 28 tejże ustawy. Jednocześnie, art. 33 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego w zakresie nieuregulowanym odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego o najmie. Zgodzić się należy z powodami, że odesłanie to dotyczy m.in. sposobu dokonania podwyżki czynszu, której to tematyki ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie reguluje. Odmienna wykładnia zakładałaby pozbawienie powódki praw do weryfikacji prawidłowości podwyżek w zakresie nieprzekraczającym ich górnej granicy. 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.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa budownictwa społecznego są ustalane przez zgromadzenie współników, 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. Z przepisu tego pośrednio wywodzi się zasadę, że towarzystwo budownictwa społecznego nie może osiągać dochodów z czynszów najmu lokali mieszkalnych (tak K. Z., Komentarz do art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, LEX OMEGA dla Sądów, uwaga 1). Uregulowanie to uzasadnione jest przede wszystkim celem i funkcją, jaką powinny spełniać towarzystwa budownictwa społecznego, określonych w art. 27 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Z przepisu art. 28 ust. 1 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego można wywodzić, że stawka czynszu dla lokali w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego, jak i każda jej podwyżka, powinna być skalkulowana w odniesieniu do trzech czynników wymienionych w tym przepisie. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają zastosowanie do czynszu w lokalach należących do towarzystwa budownictwa społecznego jedynie w zakresie nieuregulowanym i tylko odpowiednio, co może oznaczać, że część przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego może nie mieć w ogóle zastosowania do lokali wynajmowanych przez towarzystwo.

Przy czym zauważyć należy, że nawet konieczność odniesienia się w kalkulacji czynszu do 3 składników wymienionych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, 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.

Strona pozwana dokonując podwyżki czynszu nie przedstawiła powodce należytej kalkulacji. Jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 130/09 kalkulacja podwyżki czynszu powinna zawierać wskazanie sposobu obliczenia tego z jego składników, który stanowi podstawę wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu (art. 8a ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). W ujęciu ekonomicznym kalkulacja to rozliczenie kosztów, a jej celem jest ustalenie kosztu jednostkowego. W nauce rachunkowości podnosi się, że kalkulacja polega na obliczeniu ogólnej sumy oraz poszczególnych składników (pozycji), przypadających na przedmiot kalkulacji. Innymi słowy, jej istotą jest ustalenie kosztu jednostkowego z wykazaniem jego struktury.

Przewidziany przez ustawodawcę w art. 8a ust. 4 u.o.p.l. mechanizm został wprowadzony w interesie obu stron stosunku prawnego, niemniej większe znaczenie ma dla lokatorów, gdyż ma ich ochronić przed wygórowanymi podwyżkami (por. art. 2 i 76 Konstytucji). Z kolei właścicielom ma zapewnić możliwość osiągnięcia pożytków ze swego prawa, na realnym, lecz wyważonym poziomie (por. art. 64 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji). Wprawdzie podanie przyczyn i kalkulacji podwyżki stanowi głównie element ochrony lokatora, niemniej nie ma on charakteru kluczowego, skoro od tego unormowania nie jest uzależnione prawo do wytoczenia przez niego na podstawie art. 8a ust. 4a-4e u.o.p.l. powództwa o ustalenie, że podwyżka jest bezpodstawna albo zasadna, lecz w mniejszej wysokości. Z tego względu, roszczenie jest głównym środkiem ochrony lokatora, a uprawnienie do uzyskania kalkulacji ma charakter uzupełniający. 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.

Niewątpliwie kalkulacja, która została powódce przedstawiona w piśmie z dnia 9 marca 2022 r. nie wskazywała sposobu obliczenia składników czynszu. Tak lakoniczna informacja nie dawała żadnych podstaw do weryfikacji wyliczeń strony pozwanej, a w konsekwencji ustalenia, czy podwyżka jest prawidłowa. Dodatkowo, nielogiczne jest działanie strony pozwanej, która uzasadniając podwyżkę dokonaną w dniu 4 lutego 2022 r. w kalkulacji odnosiła się częściowo do wskaźników z marca 2022 r. (w dacie sporządzenia kalkulacji, które były dla niej korzystniejsze) np. stopa redyskontowa w marcu wynosiła 2,8 % i taka jest przywołana, podczas, gdy w lutym wynosiła 2,3 %.

Z art. 28 ust. 1 u.f.p.b.m. wynika, że stawka czynszu dla lokali w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego oraz jej podwyżki powinny być skalkulowane w odniesieniu do trzech czynników wymienionych w tym przepisie. Wysokość tej stawki należy zatem ustalić w taki sposób, aby po wynajęciu wszystkich lokali (nie tylko mieszkalnych), znajdujących się w dyspozycji TBS-u, towarzystwo nie musiało poszukiwać innych źródeł finansowania wydatków związanych z budową i utrzymaniem budynków, w których te lokale się znajdują. Regulacja ta stanowi także pośredni zakaz uzyskiwania przez TBS dochodu z czynszu najmu lokali mieszkalnych, skoro suma czynszów za wynajem wszystkich lokali ma wystarczyć jedynie na pokrycie kosztów ponoszonych przez TBS na eksploatację i remont budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę (tak Katarzyna Zdun-Załęska [w:] *Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Komentarz*, Warszawa 2015).

Skoro podstawowym celem TBS-ów jest bowiem budowa mieszkań na wynajem z przeznaczeniem dla osób, które posiadają średniej wielkości dochody i nie mogą pozwolić sobie na zakup nieruchomości, to koszty najmu lokalu powinny być relatywnie atrakcyjniejsze niż najem na wolnym rynku od osób prywatnych. Trudno podzielić stanowisko pozwanej, która z jednej strony wskazuje, że dysponowała pustymi lokalami, przez co zachodziła konieczność sponsorowania klubu sportowego Śląska Wrocław, w celach promocyjnych dla pozyskania nowych lokatorów, skoro jednocześnie strona pozwana prowadzi kilka nowych inwestycji, a popyt na nie w dalszym ciągu jest wysoki. W 2020 r. pozwana spółka była w dobrej kondycji finansowej, a spora część jej dochodu przeznaczana była na cele komercyjne, w tym na promowanie działalności spółki. Natomiast zdaniem Sądu to dochód uzyskiwany przez TBS z wynajmu lokali innych niż mieszkalne powinien być przeznaczany na pokrycie wyżej wymienionych kosztów, prowadząc do zmniejszenia wysokości czynszu najmu lokali mieszkalnych lub przynajmniej utrzymywanie go na przystępnym dla najemców poziomie.

Podsumowując, 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>. Strona pozwana w uzasadnieniu podwyżki nie odniosła się do konkretnych składników czynszu, a oparła się jedynie na swoich prognozach dotyczących finansowej kondycji spółki. Podkreślenia wymaga, że kalkulacja czynszu przedstawiana najemcom powinna być sporządzona w taki sposób, aby mieli oni możliwość zweryfikowania zawartych w niej informacji.

Odnosząc się natomiast do uchwały nr 23/22 z 18 lipca 2022 r. dot. ustalenia czynszu na poziomie 17,35 zł/m<sup>2</sup> powództwo podlega oddaleniu z uwagi na brak skutecznego zaskarżenia przez powódkę zmiany tej stawki. Zgodnie z art. 9 § 1b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Uchwała nr 23/22 z dnia 18 lipca 2022 r. dokonywała zmiany stawki czynszu poprzez jej obniżenie z kwoty 20,45 zł/m<sup>2</sup> do 17,35 zł/m<sup>2</sup>.

Mając na uwadze, że powódka nie zdołała wykazać nieważności uchwały nr 3/22 z dnia 4 lutego 2022 r., a jedynie niezasadność podwyżki stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr przy

ul. \_\_\_\_\_ we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2022 r., nie było podstaw do twierdzenia, że podwyżka czynszu z lipca 2022 r. nie wiąże powódki. W ocenie Sądu za niezasadną uznać należało argumentację powódki, że na skutek uchylenia uchwały z dnia 4 lutego 2022 r. uchwałą nr 23/22 z dnia 18 lipca 2022 r. doszło do powrotu to poprzedniej stawki czynszu na poziomie 15,90 zł/m<sup>2</sup>. Uchwała nr 23/22 z dnia 18 lipca 2022 r. wprowadzała nową, aktualną stawkę czynszu. Powódka nie wykazała żadnych uchybień, które mogłyby prowadzić do przestankowego stwierdzenia nieważności uchwały.

Podkreślenia wymaga, że czynsz jest świadczeniem okresowym, wymagalnym miesięcznie, wobec czego kolejna uchwała, ustalająca nową stawkę czynszu, dotyczyła okresów przyszłych i co do nich wiązała, od momentu wejścia w życie, nie miała natomiast wpływu na należności za okres poprzedzający jej obowiązywanie. Ponadto, podwyżka czynszu do kwoty 20,45 zł/m<sup>2</sup>, obowiązująca w okresie od 1 czerwca 2022 r. do 31 lipca 2022 r. okazała się niezasadna z uwagi na niewykazanie przez stronę pozwaną spełnienia przesłanek do podwyższenia czynszu. Nie oznacza to jednak, że uchwała ją wprowadzająca, co było przedmiotem wcześniejszych rozważań Sądu, była nieważna.

Wobec powyższego, żądanie ustalenia nieważności uchwały nr 23/22 z 18 lipca 2022 r. podlegało oddaleniu w całości.

Z uwagi na powyższe, w oparciu o powołane przepisy, Sąd w punkcie I wyroku ustalił, że podwyżka stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_ we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2022 r. jest niezasadna. W punkcie II wyroku Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie III wyroku oparte zostało o art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powództwo zostało uwzględnione jedynie w zakresie żądania ustalenia niezasadności podwyżki z dnia 4 lutego 2022 r., natomiast oddalone co do żądania ustalenia jej nieważności oraz żądania ustalenia nieważności podwyżki z dnia 18 lipca 2022 r. Z tego względu Sąd zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

sędzia M. Banaszak

**Zarządzenie:**

1. odnotować;
2. odpis wyroku z dnia r. wraz z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem;
3. kal. 2 tygodnie.