

## Uzasadnienie

Powodowie wnieśli pozew przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wrocław spółce z o.o. z siedzibą we Wrocławiu o ustalenie nieważności, a ewentualnie niezasadności lub zasadności w innej wysokości podwyżki stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego dokonanej w dniu 4 lutego 2022 r.

Uzasadniając roszczenie główne o ustalenie nieważności podwyżki z 4 lutego 2022 r. zarzucili, że:

- nieważność wynika z braku przedstawienia na piśmie, na żądanie lokatora, w terminie 14 dni przyczyn i kalkulacji podwyżki, argumentując, że art. 8a ust. o ochronie praw lokatorów zastrzega dla tej czynności rygor nieważności. Dodatkowo wskazali, że kalkulacja ma spełniać oznaczone wymogi tj. przedstawiać sposób obliczenia składników stawki czynszu tak, aby umożliwić rzetelną weryfikację. W ocenie powodów ponieważ przedstawiona kalkulacja nie spełnia obowiązku z art. 8a ust. 2 u.o.l. i jest dowolna, a wobec braku uzasadnienia wymyka się spod kontroli i należy przyjąć, że jest nieważna;

- nie została skutecznie podjęta uchwała nr 3/22 z dnia 4.2.2022 r. Powodowi zarzucili, że uchwała Rady Nadzorczej oraz uchwała Zgromadzenia Wspólników zostały podjęte niezgodnie ze wskazanymi w nich okolicznościami, co skutkuje ich nieważnością, a w konsekwencji nieważna jest podwyżka. Wskazali po pierwsze, że z protokołu posiedzenia Rady z dnia 2 lutego 2022 r. wynika, że odbył o się stacjonarnie i obecni byli wszyscy, gdy tym czasem członek rady nie był obecny. Brak jego obecności skutkuje nieważnością uchwały rady z 2 lutego 2022 r., a w konsekwencji nieważnością uchwały z 4 lutego 2022 r. z uwagi na brak jej prawidłowego zatwierdzenia. Po drugie, podnieśli, że 4 lutego 2022 r. Jakub Mazur (wiceprezydent), który wykonuje uprawnienia Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, nie był obecny w siedzibie spółki, gdzie tego dnia została podjęta uchwała. Brak obecności skutkuje nieważnością uchwały. Po trzecie, zarzucili, że dokument protokołu posiedzenia NZW poświadcza nieprawdę, bowiem protokolantka nie brała udziału w Zgromadzeniu. Argumentowali, że skoro nie oddaje przebiegu zgromadzenia to brak jest dowodu, a zgodnie z 248 par. 1 i 2 k.s.h. brak protokołu jest jednoznaczny z brakiem dowodu na odjęcie uchwały. Z uwagi na powyższe Sąd powinien zastosować art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. w zw. z art. 2 k.s.h. Podmioty z 250 k.s.h. jak i osoby trzecie, mogą podnosić zarzut nieważności uchwały wspólników, jeżeli naruszone są bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące zwołania i przeprowadzenia zgromadzenia.

Uzasadniając roszczenia ewentualne o ustalenie niezasadności lub zasadności podwyżki w innej wysokości zarzucili, że:

- to na pozwanym spoczywa ciężar dowodu, że podwyżka była zasadna i pozwany temu nie sprostął;

- podwyżka jest dokonana z naruszeniem art. 28 ust. 1 i 2 u.f.p.b.m, albowiem TBS każdy dochód lub kapitał zapasowy musi przeznaczać na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów lokali oraz spłatę kredytów; skoro w 2020 r. pozwana spółka była w bardzo dobrej kondycji finansowej to nie może podnosić czynszów; świadczy to o nieprawidłowościach w rozliczeniach spółki i niedozwolonym przeznaczaniu nadwyżek czynszowych na cele komercyjne np. sponsoring, a przez to spółka nieprawidłowo realizuje zadania ustalone w akcie założycielskim;

- po podwyżce czynsz stanowić będzie 97% maksymalnej kwoty wartości odtworzeniowej ustalonej 30.03.2022 r.;

- w toku postępowania winno dojść do ustalenia nie tylko prawidłowości uchwalenia podwyżki czy prawidłowego zaplanowania, skalkulowania i rozliczenia kosztów, ale przede wszystkim ustalenia ich celowości. Powodowie wskazali, że w rozliczeniu pominięto dochód komercyjny ok. 2 000 000 zł; spółka nie generuje znacznych strat mimo braku zapłaty przez kilkuset najemców podwyższonego czynszu;

pomimo wykreowania niepotrzebnych kosztów i zawyżania podstawowych kosztów wynik finansowy powinien uwzględniać dochód z działalności komercyjnej i wynosić + 1.861.673,27 z, a nie – 138 326,73 zł (2.000.000 + 40 074 082,53 = 42 074 082,53 – koszty 40 212 409, 29 = 1 861 673, 27 zł); w 2021 r. był kapitał zapasowy (najpewniej z nadwyżki czynszu) 8 453 538,35 i nie został przeznaczony na obniżkę czynszu. Nie był uwzględniony w prognozach czynszu za 2022 r.; na 31.12.2021 r. kapitał zapasowy wynosił 70 637 920,95 zł. Podsumowując wskazali, że łączny przychód wyniósł zdaniem 50 527 620,88 zł (czynsze 40 074 082,53 + kapitał zapasowy 8 453 538,35 + 2 000 000 przychodu z działalności komercyjnej) co oznacza, że wynik finansowy wynosi +10 315 211,63 z zatem podwyżka była niezasadna. Powodowie zakwestionowali również koszty remontów, koszty ryczałtów, 50% kosztów eksploatacji to koszty zarządu, celowość stacji naprawy rowerów, wymiany osłon śmietnikowych, wymiany dobrych drzwi wejściowych, tablic informacyjnych; zarzucili też, że nie powinno uwzględniać się kosztów remontów kotłowni;

- brak informacji o kosztach budowy art. 28 ust. 2b (przepis wszedł w życie 10.8.2022 r.);
- sprzeczny jest podział czynszu na grupy; prze to muszą dopłacać do seniorów, mimo, że spełniają te same wymogi, żeby lokal dostać; metodologia ustalania czynszu sprzeczna z ustawą w ocenie powodów również powinna skutkować tym, że podwyżki były niezasadne.

W odpowiedzi na pozew, strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, przytaczając w uzasadnieniu pisma rozbudowaną argumentację, k. 83-92.

#### **Sąd Rejonowy 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. prowadzi działalność w oparciu o Akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w brzmieniu tekstu jednolitego przyjętego uchwałą numer BOS.0022.194.VII.2022 Zarządu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 29 listopada 2022 roku w sprawie ustalenia tekstu jednolitego aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Przedmiotem działalności Spółki (par. 6 aktu) jest budowanie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu. Spółka może również: 1) nabywać budynki oraz lokale mieszkalne i niemieszkalne; 2) budować w celu sprzedaży znajdujące się w tych budynkach lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkaniowe; 3) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu; 4) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki; 5) sprawować, na podstawie umów zlecenie, zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jej własności, z tymże powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych, nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych; 6) prowadzić inną działalność związana z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, polegająca na działaniach wymienionych w ppkt a – d; 7) zarządzać nieruchomościami niemieszkalnymi takimi jak: obiekty służby zdrowia, oświaty i wychowania, kulturalno-oświatowe, handlowo-usługowe lub inne, jeżeli w obiektach tych świadczone są usługi powszechnie dostępne mieszkańcom; 8) zagospodarowywać nieruchomości i sprzedawać nieruchomości na własny rachunek.

Gmina Wrocław jest jedynym wspólnikiem spółki, posiada w niej wszystkie udziały.

Spółka prowadzi działalność na podstawie rocznych i wieloletnich planów działania Spółki (par. 28 aktu). Dochody Spółki (par. 30 aktu) nie mogą być przeznaczone do podziału pomiędzy Wspólników. Przeznacza się je w całości na cele określone w par. 6. Zgromadzenie Wspólników może tworzyć z zysku fundusze celowe i kapitał zapasowy. Fundusze i kapitały nie mogą być przeznaczone na inne cele niż przewidziane przy ich tworzeniu. O przeznaczeniu zysku oraz sposobie pokrycia straty decyduje uchwałą Zgromadzenie Wspólników.

Organami Spółki (par. 13 aktu) są: Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Uchwały Wspólników podejmowane są na Zgromadzeniu Wspólników, zwoływanym przez Zarząd. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Do kompetencji i szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy m.in. coroczna ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowanego za ubiegły rok obrotowy w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i ze stanem faktycznym oraz wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku (...), opiniowanie rocznych i wieloletnich planów działania Spółki uchwalonych przez Zarząd, opiniowanie wszystkich wniosków i uchwał Zarządu podlegających rozpatrzeniu przez Zgromadzenie Wspólników. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i ją reprezentuje. 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.

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 czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego 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 12 listopada 2019 r. pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu jako Wynajmującym a \_\_\_\_\_ jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. \_\_\_\_\_

Najemca zobowiązany był do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, od dnia protokolarnego przejęcia lokalu (§ 3 ust. 1). Podstawę do ustalenia wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 2 umowy i obowiązującej u Wynajmującego stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (§ 3 ust. 2). Wynajmujący mógł podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość na koniec miesiąca z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 3 ust. 4).

Zgodnie z § 13 umowy, w sprawach nieuregulowanych umową, zastosowanie miały przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

*Dowód: umowa najmu lokalu mieszkalnego, k. 21*

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.

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.

*Dowód: uchwała nr 7/20 z dnia 1 czerwca 2020 r., k. 45, uchwała nr 9/21 z dnia 23 kwietnia 2021 r., k. 46.*

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:

1) dla miasta Wrocławia 6.971 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:

2) dla miasta Wrocławia 6.364 zł/m<sup>2</sup>;

*Bezsporne*

TBS Wrocław sp. z o.o. opracowuje plan działania Spółki i plany finansowe w oparciu o prognozy i szacunki dotyczące wydatków na rok kolejny oraz konsultacje z Biurem Nadzoru Właścicielskiego. Osobą odpowiadającą za proces jest dyrektor finansowy, którym w 2022 r. był

porządził 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.

*Dowód: elektroniczny zapis i protokół skrócony rozprawy przeprowadzonej przez tut. Sądem w sprawie XIVC 460/22 z dnia 31 stycznia 2023 r., k. 302 i n. oraz w sprawie I C 534/22 z dnia 9 grudnia 2022 r., k. 305 i n. w zakresie zeznań.*

W dniu 2 lutego 2022 r. podjęta została uchwała Zarządu TBS Wrocław sp. z o.o. nr BOS.0022.30.VII.2022 w sprawie wystąpienia do Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. o ustalenie stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. (grupa I). Zarząd występował o ustalenie nowej stawki czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w wysokości 20,45 zł/m<sup>2</sup>, która obowiązywać miała od dnia 1 czerwca 2022 r. Równocześnie została ustalona stawka dla grupy II w

wysokości 25,90 zł/m<sup>2</sup> (uchwała nr BOS.0022.31.VII.2022) oraz dla grupy III w wysokości 16,80 zł/m<sup>2</sup> (uchwała nr BOS.0022.32.VII.2022).

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

Tego samego dnia zostały podjęte przez Zarząd TBS uchwały 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.

*Dowód: uchwała zarządu wraz z uzasadnieniem i załącznikami dor. gr. I stawek, k. 107v, wystąpienie o opinię do RN, k. 110v; uchwała zarządu wraz z uzasadnieniem i załącznikami dor. gr. II stawek, k. 112, wystąpienie o opinię do RN, k. 114; uchwała zarządu wraz z uzasadnieniem i załącznikami dor. gr. III stawek, k. 115, wystąpienie o opinię do RN, k. 117;*

W dniu 2 lutego 2022 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej VIII kadencji TBS Wrocław sp. z o.o. W toku posiedzenia, Rada Nadzorcza TBS Wrocław sp. z o.o. pozytywnie zaopiniowała wnioski Zarządu o ustalenie od 1 czerwca 2022 r. proponowanych stawek czynszu. 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).

*Dowód: protokół posiedzenia RN, k. 121, uchwały RN, k. 124*

W oparciu o przedłożone przez zarząd TBS dokumenty, tj. uchwały z dnia 2 lutego 2022 r. wraz z załącznikami, , pracownik Biura Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miejskiego Wrocławia sporządziła projekty uchwał Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. zatwierdzających 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 z 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 Gminę 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 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.120; uchwała nr 3/22 4/22 i 5/22 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 4 lutego 2022 r., k. 118 i n.; elektroniczny zapis i protokół skrócony rozprawy przeprowadzonej przez tut. Sędem w sprawie XIVC 465/22 z dnia 28 lutego 2023 r. w zakresie zeznań ; k. 309.*

Lokal powodów jest zaliczany do grupy I.

*Bezsporne*

Pismem z dnia 4 lutego 2022 r. TBS Wrocław sp. z o.o. we Wrocławiu wypowiedziała powodom wysokość czynszu najmu lokalu mieszkalnego. W piśmie wskazano, że w związku z Uchwałą nr 2/2022 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Wrocław sp. z o.o. z dnia 4 lutego 2022 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobie mieszkaniowym TBS Wrocław sp. z o.o. w budynkach oddanych do użytkowania do dnia 30 stycznia 2020 r., Spółka wypowiada na podstawie art. 8a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 20001 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 IT.420-13/2/21A/09 z dnia 4 stycznia 2010 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.

*Dowód: wypowiedzenie wysokości czynszu, k. 20*

W piśmie z dnia 8 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 budową. Limity czynszu, zależnie od rodzaju zaciągniętego kredytu, wynosiły 4% 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 poziomu. 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. stanowił 343% kosztów zakupu paliwa gazowego z 2021 r.

*Dowód: wypowiedzenie wysokości czynszu najmu z dnia 4 lutego 2022 r., k. 20; pismo z dnia 8 marca 2022 r., k. 15 i n.*

W dniu 10 marca 2022 r. Prezes TBS Wrocław sp. z o.o. we Wrocławiu zwrócił się do Dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii o interpretację przepisów art. 28 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa społecznego w zakresie ustalania wysokości stawek czynszów w zasobie mieszkalnym SIM/TBS. 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. 100; pismo Ministerstwa Rozwoju i Technologii z dnia 12 kwietnia 2022 r., k. 103*

Pozwany zlecił sporządzenie niezależnemu rewidentowi usługi atestacyjnej dającej wystarczającą pewność dotyczącą prawidłowości zastosowanej metody wyliczenia kalkulacji stawek czynszów w 2022 r. Wynikało z niej, że przyjęty sposób kalkulacji stawek czynszów obowiązujący od 1 czerwca 2022 r. można uznać za prawidłowy, a przyjęte szacunki mają odzwierciedlenie w danych porównawczych oraz założeniach planu. Weryfikacja założeń przyjętych do kalkulacji stawek wykazała, że żadna z przyjętych do kalkulacji kwot nie przekroczy wielkości założonych w zatwierdzonym planie na 2022 r.

*Dowód: opinia z dnia 13 lipca 2022 r., k. 287 i n.*

W dniu 13 lipca 2022 r. Zarząd TBS Wrocław sp. z o.o. podjął uchwałę nr BOS.oo22.133.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 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 obniżenia 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 społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom. Wskazano jako składniki czynszu lokali mieszkalnych: koszt eksploatacji i remontów w wysokości 11,36 zł/m<sup>2</sup> (bez zmian) oraz koszt spłaty kredytów w wysokości 6,12 zł/m<sup>2</sup> (obniżenie o 3,12 zł/m<sup>2</sup>). Razem sumę kosztów oszacowano na 17,48 zł/m<sup>2</sup>.

W grupie I nowa, niższa stawka czynszu w kwocie 17,35 zł obowiązuje od 1 sierpnia 2022 r. Zakwestionowana stawka czynszu w kwocie 20,45 zł obowiązywała przez okres 2 miesięcy od 1 czerwca do 31 lipca 2022 r. Od 2020 r. do 31 maja 2022 r. obowiązywała powodów stawka czynszu 15,90 zł/m<sup>2</sup>.

*Bezsporne*

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**



Powództwo główne jak i ewentualne podlegały oddaleniu.

#### ISTOTA SPRAWY:

Strony spierały się co do ważności dokonanej przez stronę pozwaną w dniu 4 lutego 2022 r. podwyżki stawki najmu, jej zasadności i wysokości, a także możliwości kwestionowania przez powodów podwyżki w trybie art. 8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W ocenie Sądu rozstrzygnięcie sprawy wymagało w pierwszej kolejności ustalenia sposobu i zakresu odpowiedniego stosowania do najemców TBS ustawy o ochronie praw lokatorów.

#### TRYB:

Sprawa była rozpoznawana w trybie zwykłym, albowiem pomimo niskiej wartości przedmiotu sporu nie można było zakwalifikować jej jako sprawy uproszczonej, gdyż nie była to sprawa o świadczenie, lecz o ustalenie (art. 505<sup>1</sup> k.p.c.).

#### PODSTAWA PRAWNA:

Zgodnie z art. 33 Ustawy o Społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z dnia 26 października 1995 r. (dalej Ustawa o TBS) w sprawach nieuregulowanych w rozdziale o SIM (dawniej TBS) stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny dotyczące najmu (dalej Ustawa o ochronie lokatorów). Jednocześnie w nin. sprawie ma zastosowanie art. 9a Ustawy o ochronie lokatorów, który stanowi, że do mieszkań w zasobach TBS (...) w zakresie czynszu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, a zatem regulacje z art. 28 ustalającą stawki czynszu.

Aby dokonać harmonijnej i logicznej wykładni powyższych przepisów - które z jednej strony nakazują w sprawach nieuregulowanych odpowiednie stosowanie przepisów ustawy o lokatorach, a z drugiej wyłączają ich stosowanie w zakresie czynszu - rozważania należy zacząć od zaprezentowania stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 sierpnia 2020 r., I CSK 411/19. Sąd Najwyższy odrzucił tezę, że art. 9a ustawy o ochronie lokatorów wyłącza całkowicie zastosowanie art. 8a do najmu lokali znajdujących się w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego. Uznał, że z art. 9a wynika jedynie, że czynsz najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego regulują odrębne przepisy, a w istocie chodzi przede wszystkim o odesłanie do art. 28 ustawy o TBS, który w ust. 1 stanowił, iż stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, a w ust. 2 przewidywał, że czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Przywołany przepis art. 28 ustawy o TBS, cytując za Sądem Najwyższym, normuje zatem jedynie zasady ustalenia stawki czynszu i maksymalną jego wysokość, nie reguluje natomiast – podobnie jak pozostałe przepisy rozdziału 4 ustawy o TBS - trybu (procedury) wypowiedzenia wysokości czynszu. Tymczasem zgodnie z art. 33 ustawy o TBS w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4 ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie. Oznacza to - przy uwzględnieniu art. 3 ust. 3 ustawy o ochronie lokatorów - że reguly dotyczace samego trybu wypowiedzenia wysokości czynszu najmu w zasobach towarzystwa budownictwa społecznego podlegają art. 8a. Nie można bowiem twierdzić, że art. 9a wyłącza zastosowanie art. 33 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2003 r., III CZP 7/03, OSNC 2004, nr 2, poz. 15).

Sąd Rejonowy, w pełni podzielając powyższe stanowisko, musiał zatem ustalić które postanowienia art. 8a mają zastosowanie w nin. sprawie.

Przepis art. 8a stanowi:

1. Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

4. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

4a. Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.

4b. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:

a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub

b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową

- aż do ich pełnego zwrotu;

2) godziwy zysk.

4c. Właściciel, który oddał lokal do używania na podstawie stosunku prawnego innego niż najem, ustalając składniki kosztów utrzymania lokalu, stosuje przepisy regulujące ten stosunek prawny; do opłat za używanie lokalu właściciel nie zalicza zwrotu kapitału ani zysku.

4d. W stosunkach najmu socjalnego lokali zysku nie zalicza się jako jednego ze składników czynszu.

4e. Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

5. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może:

1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo

2) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów ust. 4a-4e, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu.

6. (uchylony)

6a. W przypadku:

1) określonym w ust. 5 pkt 1 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal;

2) określonym w ust. 5 pkt 2 lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, z zastrzeżeniem ust. 6b;

3) gdy lokator nie skorzysta z prawa przysługującego mu na podstawie ust. 5, wówczas od upływu terminu wypowiedzenia jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.

6b. W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem lokatora jest zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem albo innymi opłatami za używanie lokalu, za okres od upływu terminu wypowiedzenia.

7. (uchylony)

8. Przepisy ust. 1-6b nie mają zastosowania do podwyżek opłat niezależnych od właściciela.

Sąd Rejonowy stoi na stanowisku, że zastosowanie jako odnoszący się do trybu wypowiedzenia wysokości czynszu ma ust. 1-3 oraz ust. 5 - 8 art. 8a. Odpowiedniego zastosowanie nie ma zaś ust. 4-4e art. 8a, gdyż odnosi się do zasad ustalania stawki czynszu uregulowanych odrębnie i w sposób całościowy w ustawie o TBS. Przepis ust. 5 pkt 2 art. 8a należy odczytać zatem tak, że w ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, lokator może: 1) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo 2) zakwestionować podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu. Na tym w ocenie Sądu polega odpowiednie, a nie bezpośrednie, jak chcą tego powodowie, stosowanie przepisów ustawy o ochronie lokatorów. Przyjęta wykładnia nie pozbawia lokatora TBS możliwości wniesienia pozwu o ustalenie niezasadności podwyżki, ale merytoryczną ocenę zasadności podwyżki nakazuje dokonać w oparciu o kryteria ustalania wysokości czynszu z art. 28 ustawy o TBS. Nie ma tym samym - jak wskazywali powodowie - zastosowania przepis zd.2 ust.4 art. 8a przewidujący konieczność przedstawienia w terminie 14 dni przyczyn podwyżki i jej kalkulacji pod rygorem nieważności. Taki obowiązek został zastrzeżony dla podwyżek w wyniku których wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Jednocześnie możliwość takich „wyższych podwyżek” została ograniczona do uzasadnionych wypadków, co koresponduje z dodatkowym obowiązkiem przedstawienia pisemnej kalkulacji. Podkreślenia wymaga, że dla podwyżek nie przekraczających 3% wartości odtworzeniowej ustawodawca nie tylko nie przewidział obowiązku przedstawiania kalkulacji, ale w ogóle takie podwyżki wyłączył spod kontroli Sądu, ograniczając zakres przedmiotowy powództwa o ustalenie niezasadności pożyczki do podwyżek o których mowa w ust. 4. W ustawie o TBS dopuszczalny próg podwyżek został ustalony odpowiednio od 4-6% wartości odtworzeniowej i nie przewidziano odstępstw umożliwiających jego przekroczenie.

## WYSOKOŚĆ CZYNSZU I KRYTERIA PODWYŻKI

Przechodząc do ustalenia jakie są zasady ustalania wysokości czynszu w TBS należy przytoczyć treść art. 28 ustawy o TBS.

Przepis art. 28 stanowi:

1. *Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową*

2. *Czynsz, o którym mowa w ust. 1, w skali roku nie może przekraczać:*

1) *4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r.;*

2) *5% wartości odtworzeniowej, o której mowa w pkt 1 - w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 1961, z 2022 r. poz. 807 i 1561 oraz z 2023 r. poz. 185), zwany dalej „KZN”.*

2a. *Dla gmin graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich wskaźnik wartości odtworzeniowej, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, określa się przez wyznaczenie średniej arytmetycznej wskaźników dla tych miast oraz pozostałych miejscowości w województwie.*

2b. *Jeżeli wartość odtworzeniowa lokalu będąca podstawą ustalenia stawki czynszu zgodnie z ust. 2 jest niższa niż koszt budowy lokalu mieszkalnego uwzględniający wartość nieruchomości, maksymalną stawkę czynszu, o której mowa w ust. 2, ustala się na podstawie kosztu budowy lokalu mieszkalnego. SIM informuje najemcę o tych kosztach.*

3. *Do czynszu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się:*

1) *spłaty zobowiązania związanego z umową, o której mowa w art. 29 ust. 2b;*

2) *niepodlegających zwrotowi lub refundacji kosztów ponoszonych przez SIM w związku z:*

a) *instalacją i konserwacją instalacji odnawialnych źródeł energii,*

b) *realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z 2022 r. poz. 438, 1561, 1576, 1967 i 2456),*

c) *realizacją inwestycji, której celem jest zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami lub jej poprawy, w rozumieniu ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240),*

d) *realizacją przedsięwzięcia rewitalizacyjnego wpisanego na listę, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2021 r. poz. 485 oraz z 2023 r. poz. 28), lub przedsięwzięcia rewitalizacyjnego zgodnego z charakterystyką, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. b tej ustawy, i realizowanego na obszarze rewitalizacji*

- *oraz kosztów zaciągniętego na te cele kredytu.*

4. *Najemca oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, ponosi także opłaty z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 3 pkt 2.*

5. Łączna, pobierana od najemcy, kwota z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 3 pkt 2, nie może przekroczyć w skali roku 1% wartości odtworzeniowej, o której mowa w ust. 2 pkt 1.

Dokonując wykładni art. 28 ustawy o TBS Sąd ustalił trzy kryteria w oparciu o które powinno nastąpić ustalanie wysokości czynszu lokalu mieszkalnego, a tym samym ocena zasadności jego podwyżki:

Po pierwsze - poziom maksymalny czynszu.

Czynsz powodów nie może przekraczać w skali roku 4% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Na dzień dokonywania podwyżki tj. na 4 lutego 2022 r. wartość ta wynosiła dla miasta Wrocławia 6 971 zł/m<sup>2</sup>, a zatem czynsz nie mógł przekroczyć 23,24 zł/m<sup>2</sup> (4% z 6 971 = 278,84 / 12 m-cy). Powyższa wartość obowiązywała od 1 października 2021 r.

Zaskarżona podwyżka w grupie I wynosiła 20,45 zł/m<sup>2</sup>, a więc stanowiła 88% maksymalnej wysokości czynszu. Dotychczasowa stawka czynszu w tej grupie wynosiła 15,90 zł/m<sup>2</sup>, a więc stanowiła 68 % wartości maksymalnej.

Po drugie - poziom minimalny czynszu.

Czynsz jest ustalany przez zgromadzenie wspólników w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez TBS pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań TBS związanych z budową.

W ocenie Sądu powyższy przepis należy rozumieć tak, że ustala on minimalny poziom czynszu, a nie poziom na jakim czynsz ma zostać ustalony. Za taką wykładnią przemawia zwrot, aby suma czynszów „pozwała na pokrycie” kosztów, a więc mówiąc inaczej „aby wystarczyła”. Ma to na celu zapewnić TBS-om samodzielności finansową, a nie lokatorom - możliwie najniższy czynsz. Obowiązujące przepisy nie zawierają nakazu przeznaczania nadwyżki na obniżenie czynszu lokatorów, lecz decyzje w tym zakresie pozostawiają spółce. Oczekiwanie, aby czynsz był ustalony w wysokości minimalnej równej wysokości kosztów - jest niewłaściwe również z tego powodu, że czynsz ustala się w oparciu o prognozy przyszłych kosztów, które w rzeczywistości mogą być inne od zakładanych. Spółka zgodnie z aktem założycielskim nie może przeznaczać dochodów do podziału pomiędzy wspólników, ale jak najbardziej może, a wręcz powinna osiągać zysk (a nie przynosić stratę) tyle tylko, że dochody ma przeznaczać w całości na swoją działalność określoną w par. 6 aktu założycielskiego. Zgromadzenie Wspólników może tworzyć z zysku fundusze celowe i kapitał zapasowy. To zatem do spółki należy decyzja czy lepiej poczynić inwestycje w infrastrukturę mieszkaniową, podjąć inne działania statutowe, czy też obniżyć najemcom wysokość czynszu. Jest to wyłączna kompetencja spółki, a dla podjęcia decyzji o sposobie przeznaczeniu nadwyżek nie musi zasięgać opinii lokatorów.

Na taką interpretację przepisu wskazało również Biuro Analiz Sejmowych w opinii prawnej z dnia 25 lipca 2023 r. dotyczącej petycji nr BKSP-144-IX-704/23 w sprawie nowelizacji ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W punkcie IV. 4 pisma zostały przedstawione zasady ustalania stawek czynszu w zasobach TBS. Wskazano na str. 8, że cyt. „suma czynszów nie może być niższa, ale może być wyższa od sumy kosztów obciążających daną SIM”. Nadto Biuro analiz uznało, że nie wydaje się zasadny postulat, aby przychody z działalności komercyjnej prowadziły w pierwszej kolejności do obniżenia czynszu mieszkańcom. Jak wskazano, cyt. „Wydaje się, że takie rozwiązanie zbyt mocno ograniczałoby możliwości decyzyjne w zakresie gospodarowania środkami finansowymi przez organy SIM i w ten sposób mogłoby odbić się negatywnie na jakości sprawowanego zarządu, a w końcowym rozrachunku na sytuacji samych najemców i właścicieli lokali w ramach SIM. Natomiast być może należałoby wprowadzić do u.s.f.r.m. ogólną regułę wskazującą, że działania prowadzone przez SIM powinny – niezależnie od

prowadzonych inwestycji – zmierzać do utrzymania stawek czynszu na atrakcyjnych cenowo warunkach, realizując w ten sposób założenia społecznego budownictwa mieszkaniowego”.

Podobne stanowisko zostało zaprezentowane w opracowaniu Anny Bialek-Jaworskiej, z Katedry Bankowości i Finansów WNE UW, przedłożonym przez samych powodów, gdzie na str. 148 wskazano, że dochód zanotowany w danym okresie może pozwolić na obniżenie czynszów w następnych okresach, ale również na większą spłatę zaciągniętego kredytu lub zgromadzenie środków finansowych na realizację nowego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego przez TBS.

Na marginesie, ponieważ strona pozwana utrzymywała przed Sądem, jak i w korespondencji z lokatorami, że ustalony przez nią czynsz jest minimalny, Sąd - choć nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (bo dotyczy poziomu minimalnego czynszu) - twierdzenie to uznał za nieudowodnione. Strona pozwana wskazując, że za 2022 r. poniosła stratę nie uwzględniła czynszu uzyskiwanego z tytułu najmu lokali użytkowych. Przepis art. 28 ustawy o TBS stanowi o „sumie czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM” co oznacza, że o stawce minimalnej można mówić wtedy, gdyby suma czynszów z lokali mieszkalnych i niemieszkalnych pokrywała wszystkie koszty remontów, modernizacji i kredytów. W przypadku wrocławskiego TBSu koszty te pokrywane są z czynszu z lokali mieszkalnych. Jakkolwiek - co wynika z zestawień kosztów załączonych do rozliczenia za 2022 r. - dokonywane są pewne odliczenia jak pomniejszenie kosztów dot. lok. mieszkalnych w zakresie sprzedaży energii o 87 455,72 zł, energii o 211 398,77 zł, sprzedaży pozostałych usług o 27 146,85 zł, zarządzania o sfinansowaną z działalności komercyjnej kwotę 337 291,42 zł, to jednak nie można stwierdzić, że ich wysokość odpowiada wysokości czynszu z lokali użytkowych.

Po trzecie - ustalając kryterium minimalnej i maksymalnej wysokości czynszu należało rozważyć, czy w zakresie tych widełek czynsz może być ustalany (podwyższany) przez TBS dowolnie. W ocenie Sądu nie, dlatego z treści art. 28 ustawy o TBS wyprowadził również trzecią normę, a mianowicie, że podwyżka musi pozostawać w związku ze wzrostem kosztów remontu, modernizacji lub kredytu. Skoro na czynsz mogą składać się wyłącznie koszty eksploatacji, koszty remontów budynków oraz koszty spłaty zobowiązań związanych z budową - to podwyżkę czynszu może uzasadniać jedynie wzrost ww kosztów. Podwyżka choć dokonywana w granicy górnych widełek nie może być zatem dowolna.

Ciężar dowodu, że podwyżka z dnia 4 lutego 2022 r. była uzasadniona, a więc, że zaistniały okoliczności wskazujące na wzrost kosztów eksploatacji, remontów i kredytów spoczywał na stronie pozwanej.

Z twierdzeń strony pozwanej, a także treści przedłożonych do akt sprawy uzasadnień uchwał wszystkich organów spółki oraz treści pisma z dnia 8 marca 2022 r. wynikało, że od czasu ostatniej podwyżki (sprzed półtora roku) nastąpił dynamiczny wzrost kosztów materiałów, energii i usług, wzrost wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw oraz wzrost wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego. Strona pozwana wskazała również na znaczny wzrost kosztów spłaty kredytu oraz podwyżkę za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody o kilkaset procent.

Powyższe okoliczności zostały bądź udowodnione przedłożonymi dokumentami i zeznaniami świadków bądź też - jak znaczny wzrost cen i wskaźników - były okolicznościami powszechnie znanymi, a więc nie wymagały dowodu.

Zdaniem Sądu, nie tyle sporny jest sam fakt zaistnienia okoliczności mających wpływ na wzrost kosztów co ocena, czy okoliczności te zostały prawidłowo zinterpretowane i skalkulowane przez spółkę przy podejmowaniu decyzji o podwyżce.

Sąd dokonując rozważań w tym zakresie wziął pod uwagę, że:

- pozwany dochował całej obowiązującej w spółce procedury opiniowania i zatwierdzania podwyżki i na wszystkich etapach stanowiska poszczególnych organów były zgodne;

- pozwany prawidłowość kalkulacji uprawdopodobnił istniejącym na dzień dokonywania podwyżki stosunkiem wysokości ustalonego czynszu do wysokości maksymalnej. Zaskarżona podwyżka w kwocie 20,45 zł/m<sup>2</sup> stanowiła 88% maksymalnej wysokości czynszu i była podniesiona z pulapu 15,90 zł/m<sup>2</sup>, co stanowiło 68 % wartości maksymalnej. Stawki wartości odtworzeniowej, ustalane przez Wojewodę Dolnośląskiego, są współczynnikiem obiektywnie oddającym sytuację na rynku nieruchomości i wskazującym na realny wzrost cen w tym segmencie prowadzenia działalności. Jednocześnie wskazał, że w latach 2014 – 2020, stawki czynszu stanowiły od 83% do 88% stawki maksymalnej możliwej do zastosowania zgodnie z ustawą, co zapewniało stabilność działania spółki, w tym umożliwiało sprawne uruchamianie i realizację nowych inwestycji; nadto nowa stawka miała obowiązywać dopiero od 1 czerwca 2022 r., a zatem musiała być tak skalkulowana, aby zapewnić pokrycie kosztów wygenerowanych w całym 2022 r. przy uwzględnieniu niższych przychodów czynszu za okres pierwszych pięciu m-cy 2022 r.

- pozwany dla wykazania zasadności podwyżki zlecił sporządzenie niezależnemu rewidentowi usługi atestacyjnej dającej wystarczającą pewność dotyczącą prawidłowości zastosowanej metody wyliczenia kalkulacji stawek czynszów w 2022 r. Choć opinia prywatna, nie ma waloru opinii biegłego sądowego, to jednak nie bez znaczenia jest fakt, że taka opinia z dnia 13 lipca 2022 r. została wydana, a jej konkluzje były dla strony pozwanej korzystne. Wynikało z niej, że przyjęty sposób kalkulacji stawek czynszów obowiązujący od 1 czerwca 2022 r. można uznać za prawidłowy, a przyjęte szacunki mają odzwierciedlenie w danych porównawczych oraz założeniach planu. Weryfikacja założeń przyjętych do kalkulacji stawek wykazała, że żadna z przyjętych do kalkulacji kwot nie przekroczy wielkości założonych w zatwierdzonym planie na 2022r.

- z uwagi na przedstawione przez pozwanego rozliczenie przychodów i kosztów lokali mieszkalnych za rok 2022 r. nie zachodziła konieczność zasięgnięcia opinii biegłego sądowego celem ustalenia, czy opracowana przez spółkę kalkulacja kosztów utrzymania lokali i stawek czynszu była prawidłowa. Na obecnym etapie prawidłowość prognozy najlepiej weryfikuje faktyczne rozliczenie za 2022 r. Wynika z niego, że na pokrycie kosztów modernizacji i remontów wydano 25 707 858,46 zł, zaś na spłatę kredytu 14 504 550,80 zł. Co składa się na ww koszty wynika z tabelarycznego zestawienia analitycznego kosztów remontów budynków mieszkalnych, kosztów usług sprzątania i utrzymania terenów zielonych, kosztów usług konserwacji i napraw (budowlane, sanitarne, elektryczne, dźwigów), kosztów energii elektrycznej, kosztów ubezpieczeń i przeglądów, kosztów usług pocztowych, telekomunikacyjnych, informatycznych, prawnych, audytorskich, kosztów usług pozostałych (kominiarskich, odbioru ścieków opadowych, dozoru mienia, pozostałych usług), kosztów zarządzania, kosztów eksploatacji. Pozwany przedłożył też wykaz umów kredytowych oraz spłaty rat w 2022 r. Łączne koszty w wysokości 40 212 409,26 zł były w rzeczywistości wyższe niż przychody uzyskiwane z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych (ze wszystkich trzech grup). Przychody z tego tytułu ustalono na 40 074 082,53 zł, przy czym są to przychody wynikające z obowiązujących stawek, a nie wpływy na rachunek spółki. Na czas procesu, lokatorzy są zobowiązani do ponoszenia czynszu w dotychczasowej wysokości.

Należy zauważyć, że zgodnie z kalkulacją stawek czynszu z 2 lutego 2022 r. łączne koszty eksploatacji i remontów oszacowano na 28 403 000 zł, co dawało prognozowany koszt 12,24 zł/m<sup>2</sup>. Z rozliczenia za 2022 r. wynika, że koszty eksploatacji i remontów wyniosły łącznie 25 707 858,46 zł, co daje koszt 11,08 zł/m<sup>2</sup>.

Czynsz w 2022 r. (na podstawie danych przedstawionych w kalkulacji) w zakresie kosztów eksploatacji i remontów w okresie od 1.01.2022 - 31.05.2022 r. wynosił 8,42 zł/m<sup>2</sup>, a w okresie od 1.06 - 31.12.2022 r. wynosił 12,24 zł/m<sup>2</sup>, co daje średnio w skali roku 10,65 zł/m<sup>2</sup> (5m-cy x 8,42 + 7m-cy x 12,24 / 12 m-cy). Lokatorzy należący do grupy I mieli ustalony czynsz poniżej tego poziomu. Powyższe oznacza, że faktycznie poniesione przez Spółkę koszty na eksploatację i modernizację budynków mieszkalnych (11,08 zł/m<sup>2</sup>) były w skali roku wyższe od pobieranego w tym zakresie czynszu (10,65 zł/m<sup>2</sup>).

Oдноśnie kosztów spłaty kredytu, zgodnie z kalkulacją oszacowano je na 21 442 000 zł, co dawało koszt 9,24 zł/m<sup>2</sup>. Z rozliczenia wynika, że ostateczne koszty spłaty kredytów wyniosły 14 504 550,80 zł, co daje 6,25 zł/m<sup>2</sup>.

Czynsz w 2022 r. (na podstawie danych przedstawionych w kalkulacji) w zakresie kosztów spłaty kredytu w okresie od 1.01.2022 r. - 31.05.2022 r. wynosił 8,39 zł/m<sup>2</sup>, w okresie od 1.06 - 31.07.2022 r. wynosił 9,24 zł/m<sup>2</sup>, a w okresie od 1.08 - 31.12.2022 r. (po obniżce czynszu) wynosił 6,12 zł/m<sup>2</sup>, co daje średnio w skali roku 7,58 zł/m<sup>2</sup> (5m-cy x 8,39 + 2m-ce x 9,24 + 5m-cy x 6,12 / 12 m-cy). Lokatorzy należą do grupy I mieli ustalony czynsz poniżej tego poziomu. Powyższe oznacza, że faktycznie poniesione przez Spółkę koszty na spłatę kredytów (6,25 zł/m<sup>2</sup>) były w skali roku niższe od pobieranego w tym zakresie czynszu (7,58 zł/m<sup>2</sup>).

W ocenie Sądu zakres powyższych rozbieżności nie pozwala podzielić stanowiska powodów, jakoby strona pozwana dokonała celowego i bezpodstawnego zawyżenia stawek czynszu. Z rozliczenia za 2022 r. jednoznacznie wynika, że kwota przychodu z tytułu czynszu najmu lokali mieszkalnych nie wystarczała na pokrycie wszystkich kosztów. Rozbieżności w zakresie średnich kosztów (bez podziału na grupy) eksploatacji, remontów i spłaty kredytów – okazał się nieznaczne, co potwierdziło prawidłowość założeń przyjętych w kalkulacji. Nadto strona pozwana prawidłowo zareagowała na zmianę wysokości kosztów spłaty kredytu i mając informacje o udzieleniu wakacji kredytowych – dokonała niezwłocznie obniżenia stawki czynszu w grupie I do 17,35 zł/m<sup>2</sup> w zakresie tego składnika czynszu.

Sąd nie jest w stanie zweryfikować - tak jak domaga się tego powód - czy wszystkie z poniesionych kosztów były celowe i ekonomicznie zasadne oraz czy nie dochodziło w zakresie ich wydatkowania do nieprawidłowości i nadużyć. Istota nin. sporu jest inna. Sąd, ani biegły sądowy nie mogą „zastępować” zarządu spółki, ani „współdecydować” o zasadność takich czy innych remontów, zakupów, usług. Sąd nie może w tego typu sprawach przeprowadzać też swoistego audytu/kontroli gospodarności i prawidłowości funkcjonowania całej spółki, w tym pod względem księgowym i finansowym, gdyż nie wymaga tego rozstrzygnięcie nin. sprawy. Na marginesie można jednak zauważyć, że z przedłożonych dokumentów nie wynika, co było zarzucane, aby środki z czynszów lokali mieszkalnych były przeznaczane na sponsorowanie klubów sportowych. Z zeznań świadków wynika, że spółka uzyskiwała też dochody z innych tytułów niż czynsze najmu lokalu mieszkalnych w wysokości około 2 000 000 zł i to z nich przeznaczała pewne kwoty na cele promocyjne. Przepisy ustawy o TBS nie nakazują - o czym była mowa wcześniej - minimalizowania czynszu najmu lokali mieszkalnych o wysokość dochodów uzyskiwanych z innych tytułów. Tym samym narracja powodów, że „skoro sam wynik finansowy był dodatni (powodowie zakwestionowali wykazaną w rozliczeniu stratę), a spółka w poprzednich latach odnotowała wysoki zysk to podwyżka jest niezasadna” tylko z pozoru mogła wydawać się trafna, albowiem strona pozwana udowodniła, że doszło do wzrostu kosztów modernizacji, remontów i kredytów, a oszacowany na ich podstawie poziom podwyżki nie był wygórowany.

Podkreślenia na koniec wymaga, że skoro ustawa nie przewiduje obowiązku sporządzenia kalkulacji podwyżki na żądanie lokatora i nie zastrzega w razie braku takiej kalkulacji rygору nieważności podwyżki, to w nin. sprawie - odmiennie niż w sprawach rozpoznawanych wyłącznie na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów - nie można było wyciągnąć żadnych negatywnych konsekwencji lub stawiać zarzutów, że przedstawione lokatorom przez TBS wyjaśnienia nie były wystarczająco szczegółowe lub nie pozwalały im na dokładną weryfikację decyzji. Pismo TBS z dnia 8 marca 2022 r. należy zatem traktować jedynie jako jeden z wielu dokumentów mających wskazywać na motywy podjętej decyzji.



## OCENA ZARZUTU NIEWAŻNOŚCI Z UWAGI NA NIEPRAWIDŁOWOŚCI PRZY PODEJMOWANIU UCHWAŁ

Powód zarzucił, że nie została skutecznie podjęta uchwała nr 3/22 z dnia 4.2.2022 r. W ich ocenie uchwała Rady Nadzorczej oraz uchwała Zgromadzenia Wspólników zostały podjęte niezgodnie ze wskazanymi w nich okolicznościami, co skutkuje ich nieważnością, a w konsekwencji nieważna jest podwyżka; Wskazali po pierwsze - że z protokołu posiedzenia Rady z dnia 2 lutego 2022 r. wynika, że odbyło się stacjonarnie i obecni byli wszyscy, gdy tym czasem członek rady nie był obecny. Brak jego obecności skutkuje nieważnością uchwały rady z 2 lutego 2022 r., a w konsekwencji nieważnością uchwały z 4 lutego 2022 r. z uwagi na brak jej prawidłowego zatwierdzenia. Po drugie - podnieśli, że 4 lutego 2022 r. Jakub Mazur (wiceprezydent), który wykonuje uprawnienia Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników, nie był obecny w siedzibie spółki, gdzie tego dnia została podjęta uchwała. Brak obecności skutkuje nieważnością uchwały. Po trzecie - zarzucili, że dokument protokołu posiedzenia NZW poświadcza nieprawdę, bowiem protokolantka nie brała udziału w Zgromadzeniu. Argumentowali, że skoro nie oddaje przebiegu zgromadzenia to brak jest dowodu, a zgodnie z 248 par. 1 i 2 k.s.h. brak protokołu jest jednoznaczny z brakiem dowodu na odjęcie uchwały. Z uwagi na powyższe Sąd powinien zastosować 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. w zw. z art. 2 k.s.h. Podmioty z 250 k.s.h. jak i osoby trzecie, mogą podnosić zarzut nieważności uchwały wspólników, jeżeli naruszone są bezwzględnie obowiązujące przepisy dotyczące zwołania i przeprowadzenia zgromadzenia.

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 wspólnikami, gdy w ogóle nie doszło do zwołania zgromadzenia wspólników oraz gdy brak było niezbędnego do jej podjęcia quorum lub też uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów. Uchwała wspólników 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 wspólników, uchwała została powzięta dla pozoru 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 wspólników podjęta bez wymaganego quorum i wymaganej większości głosów jest uchwałą nieistniejącą (wyrok Sądu Najwyższego z 9 lipca 2020 r., V CSK 495/18).

W ocenie Sądu 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 wspólników 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 wspólników 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 wspólników oraz listę wspólników 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 Ingot – 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 powodów (grupa I) na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup>, która została podpisana przez członków zarządu: Pawła Ingota, 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 powodów (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

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

. 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 ten 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 wspólników 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 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. Upřednie sporządzeniu projektu protokołu i jego następcza akceptacji przez wspólnika nie skutkuje nieistnieniem uchwały, w szczególności, że jego treść odzwierciedlała fakt podjęcia czynności.

Także podniesione przez powodów wątpliwości, czy uchwała nr BOS.0012.1.IX.2022 datowana na dzień 2 lutego 2022 pozytywnie opiniująca stawkę czynszu m.in. dla lokalu powodów na kwotę 20,45 zł/m<sup>2</sup>, która została podpisana przez Radę Nadzorczą w osobach Wojciecha Adamskiego, Piotra Mazura, , powstała rzeczywiście w tej dacie, nie oznacza jej nieistnienia. Powodowie wykazali jedynie, że , 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. Miejsowych 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 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 dopatrył 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.

#### OCENA DOWODÓW:

Stan faktyczny w sprawie ustalony został w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony. Sąd na zgodny wniosek pełnomocników obu stron, mając na uwadze tożsamość licznych spraw zawisłych przed tut. Sądem, dopuścił dowód z zapisu elektronicznego i protokołu skróconego rozprawy w zakresie zeznań świadków . Jednocześnie pełnomocnicy cofnęli wniosek o ich osobiste przesłuchanie przez tut. Sądem. Protokół elektroniczny sporządzony przez Sąd spełnia kryteria stawiane dokumentom urzędowym. Na podstawie art. 252 k.p.c. w zw. z art. 308 k.p.c. korzysta on z domniemania prawdziwości i wiarygodności. Domniemanie to oznacza, że przebieg

posiedzenia był dokładnie taki, jaki został utrwalony w protokole elektronicznym. Zeznania świadków [imię], dyrektora finansowego pozwanej spółki, oraz [imię], 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. Protokół zeznań świadka [imię] dopuszczono zaś na okoliczności związane z przyjęciem kwestionowanej przez powodów 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 i rzeczowo opisał 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 doszło w dniu 4 lutego 2022 r., zgodnie z ich datą. Sąd zeznania świadka 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 powodów czynności pozwanej spółki, to jego zeznania, poza wzbudzeniem oczywistego zainteresowania medialnego, nie wpłynęłyby na ustalenie istotnych dla sprawy okoliczności.

Sąd doszedł do przekonania, że w sprawie nie zaistniały okoliczności uzasadniające zasięgnięcie opinii biegłego na okoliczności wnioskowane przez powodów, co było konsekwencją przyjętej w sprawie wykładni przepisów. Na marginesie należy zaznaczyć, że prawdopodobnym było, że koszt tej opinii wielokrotnie przekroczyłby wartość przedmiotu sporu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

#### KOSZTY

Z uwagi na przedmiot sprawy, w tym brak ukształtowanej linii orzeczniczej w zakresie odpowiedniego stosowania przepisów art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów do lokatorów TBS, Sąd zdecydował o nie obciążaniu powodów kosztami procesu na rzecz strony pozwanej.

1. odnotować;
2. dołączyć do akt potwierdzenia uiszczenia opłaty od wniosku powodów;
3. w razie braku opłaty – wezwać pełn. powoda do uiszczenia opłaty w kwocie 100 zł terminie 7 dni pod rygorem odrzucenia wniosku
4. jeżeli odnotowano opłatę - odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony pozwanej i pełnomocnikowi powodów przez PI;
5. kal. 7 dni

12 września 2023 r.