

Sygn. akt VIII C 1926/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: staż. Anita Dębowska

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa R. L.

przeciwko I. O. i A. J.

o zapłatę 14.749,35 zł

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.634 zł (trzy tysiące sześćset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 1926/17

## UZASADNIENIE

W dniu 27 lipca 2017 roku powód R. L., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wytoczył przeciwko pozwany solidarnie I. O. i A. J. powództwo o zasądzenie kwoty 14.749,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w pozwie, a ponadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na mocy umowy z dnia 16 kwietnia 2016 roku wynajął pozwanym lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony 12 miesięcy, a na jej mocy najemcy zobowiązali się do uiszczania opłat w wysokości 1.215 zł miesięcznie. Pomimo przejęcia lokalu pozwani uiścili czynsz wyłącznie za okres 1,5 miesiąca, tj. połowę kwietnia i maj 2016 roku. Na wartość przedmiotu sporu składa się kwota zaległego czynszu – 12.798 zł oraz kwota zaległych opłat za media – 1.951,35 zł. **(pozew k. 4-6v.)**

W dniu 23 sierpnia 2017 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wydał przeciwko pozwanym nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwani zaskarżyli powyższy nakaz zapłaty sprzeciwem w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu, nie kwestionując faktu zawarcia umowy z dnia 16 kwietnia 2016 roku oraz nieuiszczania opłat począwszy od czerwca 2016 roku, pozwani podnieśli, że w myśl § 7 ust. 2 umowy, podlegała ona rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym m.in. jeśli którakolwiek ze stron nie spełni w terminie zobowiązań wynikających z jej treści. W ocenie pozwanych zapis ten znajdował zastosowanie w szczególności w sytuacji, w której zaprzestaliby uiszczania opłat za najem. Skoro więc ostatnia opłata została wniesiona w maju 2016

roku, należało przyjąć, iż z dniem 6 czerwca 2016 roku stosunek zobowiązaniowy łączący strony uległ rozwiązaniu. Pozwani wyjaśnili przy tym, że umowa najmu była redagowana przez powoda, dlatego też nie dopuszczali innej jej interpretacji, od tej, która wynikała z jej treści. Dodali, że przy podpisywaniu umowy uiszcili kaucję w kwocie 2.000 zł, która w ich przekonaniu powinna pokryć opłatę czynszową za czerwiec 2016 roku wraz ze wszystkimi wymagalnymi na ten miesiąc dodatkowymi należnościami. **(nakaz zapłaty k. 24-25, sprzeciw k. 30-34)**

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał powództwo w całości. Wyjaśnił, że rozwiązanie umowy w sposób przyjmowany przez pozwanych pozostawałoby w sprzeczności z treścią art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W dalszej kolejności wskazał, iż § 7 ust. 2 umowy dotyczy sytuacji innych, aniżeli polegających na opóźnieniu w zapłacie czynszu, który to przypadek jest regulowany przez § 7 ust. 1. Ponadto podniósł, iż nie był informowany przez pozwanych o rozwiązaniu umowy, nie otrzymał kluczy od lokalu, pozwani nie wnosili także o spisanie protokołu zdawczego lokalu, co daje podstawę do wniosku, iż stosunek najmu per facta concludentia w dalszym ciągu obowiązywał, a także, że powoływanie się przez pozwanych na literalne brzmienie § 7 ust. 2 w sytuacji, w której zaprzestali oni uiszczania opłat, postrzegać należy, jako nadużycie prawa podmiotowego, a więc działanie naruszające art. 5 k.c. **(odpowiedź na sprzeciw k. 39-41)**

Na rozprawie w dniu 10 sierpnia 2018 roku pełnomocnik powoda oraz ustanowiony przez pozwanych zawodowy pełnomocnik podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie. **(protokół rozprawy k. 61-68)**

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

W dniu 16 kwietnia 2016 roku powód R. L., będący właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), zawarł z pozwanymi I. O. i A. J. umowę najmu, na mocy której oddał najemcom z dniem podpisania umowy w użytkowanie przedmiotowy lokal, w zamian za opłacanie przez pozwanych czynszu w wysokości 1.215 zł. Należność ta, obejmująca czynsz najmu, opłatę odprowadzaną na rzecz wspólnoty mieszkaniowej oraz koszty polisy ubezpieczeniowej, podlegała zapłacie na rachunek wynajmującego do 5-go dnia każdego miesiąca. Ponadto najemców obciążał obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych, przy czym strony przyjęły, iż rozliczenia z tego tytułu dokonywane będą w okresach sześciomiesięcznych, jednak nie później niż do końca roku kalendarzowego, na podstawie przedłożonego przez wynajmującego rozliczenia za zużycie energii elektrycznej, wody i gazu. W myśl § 7 ust. 1 umowy, w przypadku nie uregulowania przez najemcę zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy w ciągu 14 dni od otrzymania zawiadomienia o nieuregulowanych powyższych zobowiązaniach, wynajmujący był uprawniony do rozwiązania umowy; § 7 ust. 2 stanowi z kolei, że umowę uważa się za rozwiązaną ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli najemca będzie używał lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, będzie podnajmował lokal osobom trzecim lub jeżeli którakolwiek ze stron nie spełni w terminie zobowiązań wynikających z umowy, czy ustawy o najmie lokalu oraz Kodeksu cywilnego.

Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy, po upływie którego ulegała przekształceniu w umowę na czas nieokreślony.

W dniu podpisania umowy pozwani uiszcili na rzecz wynajmującego kaucję w wysokości 2.000 zł oraz czynsz najmu za kwiecień 2016 roku w kwocie 607,50 zł. **(dowód z przesłuchania powoda k. 62-64, dowód z przesłuchania pozwanego k. 64-66, dowód z przesłuchania pozwanej k. 66-68, umowa najmu k. 10-11v, protokół otrzymania kaucji k. 13v, okoliczności bezsporne)**

Wzór przedmiotowej umowy powód znalazł w Internecie, a następnie przeredagował tenże wzór, dostosowując go do własnych potrzeb i w tej postaci przedstawił pozwanym do zapoznania się. Pozwani zaakceptowali umowę w tej formie, przy czym odnośnie treści § 7 ust. 2 przyjmowali jego literalną wykładnię, zgodnie z którą, umowa ulegała rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku braku spełnienia przez stronę jakichkolwiek zobowiązań wynikających z jej treści. Taki zapis odpowiadał pozwanym, którym, jako osobom młodym, zależało, aby mieli opcję wcześniejszego zakończenia umowy w sytuacji, gdyby pogorszyłyby się ich możliwości finansowe. Sporny zapis nie był omawiany przez powoda i pozwanych. Poprzestali oni wyłącznie na ustaleniu, że lokal jest dostępny od dnia podpisania umowy, a także,

że powód zamontuje na oknach rolety. **(dowód z przesłuchania powoda k. 62-64, dowód z przesłuchania pozwanego k. 64-66, dowód z przesłuchania pozwanej k. 66-68, umowa najmu k. 10-11v)**

W dniu 5 maja 2016 roku pozwany przełał na konto powoda kwotę 1.215 zł tytułem należności za maj 2016 roku. Pod koniec tego miesiąca okazało się, że możliwości finansowe najemców pogorszyły się, prowadzona przez pozwanego działalność nie przynosiła bowiem spodziewanych dochodów. Pozwani uznali wówczas, że nie będą w stanie ponosić kosztów najmu przez okres 12 miesięcy i na początku czerwca 2016 roku postanowili opuścić przedmiotowy lokal. W zakresie należności za ten miesiąc pozwani uznali, iż wpłacona powodowi kaucja pokryje ją w całości, będzie także wystarczająca do pokrycia pozostałych należnych wynajmującemu opłat. Najemcy działali przy tym ze świadomością, że z uwagi na nieuiszczenie czynszu za czerwiec, umowa ulegnie rozwiązaniu w trybie natychmiastowym, zgodnie z postanowieniami § 7 ust. 2. **(dowód z przesłuchania pozwanego k. 64-66, dowód z przesłuchania pozwanej k. 66-68, potwierdzenie przelewu k. 14)**

Po stwierdzeniu, że najemcy nie dokonali opłat za czerwiec 2016 roku, powód wystosował do nich stosowne ponaglenie. Z wysłanych pism zostało odebrane wyłącznie jedno, zaadresowane na adres rodziców pozwanej, które A. J. odebrała osobiście.

W późniejszym czasie, pomimo braku opłat za kolejne miesiące, powód nie wystosował już do pozwanych żadnych wezwań, nie złożył im również oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. **(dowód z przesłuchania powoda k. 62-64, dowód z przesłuchania pozwanego k. 64-66, dowód z przesłuchania pozwanej k. 66-68, umowa najmu k. 10-11v., zwrotne potwierdzenie odbioru k. 44v)**

W dniu 20 kwietnia 2017 roku powód dokonał odczytu liczników: gazowego, energetycznego oraz za wodę, i na jego podstawie wyliczył należność za zużycie w/w mediów za okres od dnia 16 kwietnia 2016 roku do dnia 20 kwietnia 2017 roku, która opiewała na kwotę 1.951,35 zł. **(rozliczenie k. 15, dokumentacja fotograficzna k. 16-18)**

Do dnia wyrokowania pozwani nie spłacili zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem. **(okoliczność bezsporna)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo jako bezsporny, a w pozostałym zakresie na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowił także dowód z przesłuchania stron.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące umowy najmu (art. 659 – 692 k.c.), jak również postanowienia umowy najmu zawartej przez strony.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który stosownie do postanowień umowy podlegał zapłacie do dnia 5-go każdego miesiąca.

W omawianej sprawie bezspornym było, że powód, jako wynajmujący, zawarł z pozwanymi umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...), na mocy której udostępnił pozwanym lokal na czas oznaczony w zamian za opłacanie czynszu w kwocie 1.215 zł oraz opłat eksploatacyjnych, które miały być rozliczane w okresach półrocznych, z zastrzeżeniami wynikającymi z § 3 ust. 4 umowy. Wątpliwości nie budziło również, iż pozwani uiszcili należność czynszową wyłącznie za kwiecień i maj 2016 roku (przy czym za kwiecień w połowie jej wysokości, wobec objęcia lokalu we władanie z dniem 16 kwietnia), a nadto w dniu podpisania umowy wpłacili powodowi kaucję w wysokości 2.000 zł. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego Sąd przyjął ponadto, że pozwani opuścili lokal w czerwcu 2016 roku (powód nie wykazał, żeby lokal ten był zajmowany przez najemców po tym, jak zaprzestali oni uiszczania opłat, o czym będzie szczegółowo w dalszej części uzasadnienia), a także, że powód w tym samym

miesiącu wystosował do pozwanych stosowne ponaglenia (na adres lokalu najmu oraz adresy zamieszkania ich rodziców), z których jedno, przesłane na adres zamieszkania rodziców pozwanej, zostało przez nią w dniu 4 lipca 2016 roku osobiście odebrane. Poza sporem pozostawało również, że żadna ze stron nie wypowiedziała przedmiotowego stosunku najmu, tak w okresie pierwszych 12 miesięcy od daty podpisania umowy, jak i w okresie późniejszym. Oś sporu ogniskowała się wokół ustalenia, czy w związku z zaprzestaniem uiszczania opłat przez pozwanych umowa najmu uległa natychmiastowemu rozwiązaniu w trybie § 7 ust. 2 umowy, a także, czy zapis ten w brzmieniu literalnym w ogóle mógł mieć zastosowanie na gruncie umowy stron.

Rozważania w powyższym zakresie rozpocząć należy od przypomnienia, że oświadczenie woli jest szczególnego rodzaju zachowaniem ludzkim, opartym na przeżywanym wewnątrznie akcie woli (czyli wewnętrznej decyzji) oraz ukierunkowanym na wywołanie określonych skutków prawnych. W ujęciu dynamicznym, oświadczenie woli polega na ujawnieniu świadomie podjętej decyzji wobec określonych podmiotów. Oświadczenie woli niejednokrotnie nie jest prostą informacją, ale zawiera w sobie żądanie składającego oświadczenie uwzględnienia ujawnionego faktu, jako podstawy roszczenia. Podlega ono wykładni (por. K. Markiewicz, A. Torbus, O wykładni pisemnych oświadczeń stron w postępowaniu cywilnym rozpoznawczym, *Polski Proces Cywilny*, 1/2013). Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 roku (III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168), wykładnia oświadczeń woli polega na ustalaniu ich znaczenia, czyli sensu. Ma ona na celu ustalenie właściwej treści regulacji zawartej w oświadczeniu woli. Ogólne reguły interpretacyjne, prowadzące do osiągnięcia tego celu, określone zostały w art. 65 k.c. w myśl którego, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje; § 2 stanowi natomiast, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wyrażone w przytoczonym przepisie reguły interpretacyjne grupują się wokół dwóch respektowanych przez prawo cywilne wartości. Są nimi z jednej strony wola (intencja) osoby dokonującej czynności prawnej, z drugiej natomiast zaufanie, jakie budzi złożone oświadczenie woli u innych osób. Odpowiednio do tych wartości w doktrynie wyróżnia się subiektywną metodę wykładni, zorientowaną na wolę osoby składającej oświadczenie woli, oraz metodę obiektywną (normatywną), akceptującą punkt widzenia adresata. Możliwa jest również kombinowana metoda wykładni, uwzględniająca obie wspomniane wartości. W ocenie Sądu Najwyższego, podzielanej w pełni przez Sąd meriti, należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. Stanowisko takie zajmują też przedstawiciele nauki prawa cywilnego. Stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych *inter vivos* obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumią ją zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Podstawę prawną do stosowania w tym wypadku wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c., który, choć mowa w nim o umowach, odnosi się w istocie do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należyłą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie woli i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego. Wskazać również należy, że jak przyjmuje się w judykaturze, wątpliwości interpretacyjne, które nie dają się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygane na niekorzyść strony, która zredagowała tekst je wywołujący (in dubio contra proferentem) (por. m.in. wyrok SN z dnia 10 stycznia 2018 roku, I CSK 225/17, L.).

Przenosząc powyższe na grunt omawianej sprawy, w ocenie Sądu nie może budzić wątpliwości okoliczność, że pozwani byli w pełni uprawnieni do takiej wykładni § 7 ust. 2 umowy najmu, według której umowę tę uważało się za rozwiązaną ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli którakolwiek ze stron nie spełni w terminie zobowiązań

wynikających z umowy, czy ustawy o najmie lokalu oraz Kodeksu cywilnego, w tym w szczególności, gdy najemca zaprzestanie uiszczania opłat należnych wynajmującemu. Pierwsze na co należy zwrócić uwagę to kategorię zapisu o treści „umowę uważa się za rozwiązana”, który przesądza o tym, że umowa ulegała rozwiązaniu już tylko z mocy jej zapisów, a więc bez konieczności podejmowania działań przez którąkolwiek z jej stron. Oczywiście, dla czystości sytuacji można by wymagać, aby strony potwierdziły ów fakt, niespornie jednak pismo w tym przedmiocie miało by wyłącznie charakter deklaratoryjny, a więc jedynie potwierdzałoby to, co zaistniało z mocy porozumienia zawartego przez strony. Nie ma przy tym racji powód, który wywodzi, że w spornym zapisie chodziło o sytuacje polegające na niedotrzymaniu przez stronę zobowiązań umownych, za wyjątkiem jednak zobowiązania najemcy dotyczącego uiszczania opłat. W świetle zasad logicznego rozumowania należy bowiem przyjąć, że gdyby intencją powoda było takie właśnie sformułowanie omawianego zapisu, to brzmiałby on zupełnie inaczej, przykładowo: „umowę niniejszą uważa się (...) lub jeśli którakolwiek ze stron nie spełni w terminie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, za wyjątkiem zobowiązań, o których mowa w § 3 ust. 1 i 4, co do niedochowania których znajduje zastosowanie § 7 ust. 1”. Podobnego zapisu brak jest jednak w umowie stron, a sama treść § 7 ust. 2 została sformułowana w ten sposób, że postanowienie to obejmuje swoją dyspozycją wszelkie sytuacje, w których strona nie spełnia zobowiązań umownych, a więc i tę, w której najemca nie płaci czynszu, niespornie bowiem inercja w tym zakresie musi być postrzegana jako niewykonanie nie tylko zobowiązania umownego, ale także znajdującego swoje źródło w Kodeksie cywilnym. Powtórzenia wymaga w tym miejscu, że przedmiotową umowę powód redagował osobiście, a więc wyłącznie on ponosi konsekwencje tego, że jej postanowienia mogą być opacznie rozumiane przez drugą stronę. Oczywiście Sąd dostrzega fakt, iż zapisy § 7 ust. 1 i ust. 2 wydają się być sprzeczne ze sobą, o czym była już jednak mowa, wykładania tych zapisów w realiach niniejszej sprawy musi być dokonana na niekorzyść powoda, jako osoby redagującej umowę, zwłaszcza, że pozwani od samego procesu podnosili, iż dokonywali wykładni § 7 ust. 2 wedle jego literalnego brzmienia. Pozwani nie mieli przy tym wątpliwości, iż w ten właśnie sposób należy sporny zapis odczytywać. Co więcej zapis ten w tym właśnie brzmieniu spełniał ich oczekiwania, pozwani, jako osoby młode, dopiero rozpoczynające własną działalność zawodową, chcieli mieć bowiem przysłowiową „furtkę”, która umożliwiała im rozwiązanie umowy w sytuacji, gdyby doszło do pogorszenia się ich sytuacji zarobkowej. Dlatego też, jak podniósł powód w toku składania zeznań, „nie było żadnych pytań co do postanowień umowy i wątpliwości jak je rozumieć” (k. 63), po stronie najemców wątpliwości te bowiem nigdy nie powstały. Wyraźnego powtórzenia wymaga, że to powód, jako osoba redagująca zapisy umowne, ponosił negatywne skutki nieprecyzyjnego, bądź nawet sprzecznego ze sobą, sformułowania jej postanowień. I wprawdzie można by wymagać od najemcy, aby uważnie zapoznał się z treścią umowy i zwracał uwagę na wszelkie możliwe zapisy, które obiektywnie rzecz ujmując, można by postrzegać jako się wykluczające, to jednak zdaniem Sądu w omawianym przypadku pozwani, z przyczyn, o których była mowa wyżej, skupili się na treści § 7 ust. 2, który w ich przekonaniu, dawał im możliwość wcześniejszego, od planowanego, rozwiązania umowy. Nie ma przy tym racji strona powodowa wywodząc, że sporny zapis pozostaje w sprzeczności z art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, a przez to należy go uznać za nieważny (art. 58 § 1 k.c.). Powołany przez powoda przepis stanowi bowiem normę semiimperatywną i jak podnosi się w doktrynie, ograniczenia wynikające z jego treści mogą być wyłączane porozumieniem (umową) stron. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą, każda umowa, w tym także umowa o używanie lokalu (także mieszkalnego, zawarta na czas oznaczony i na czas nieoznaczony, odpłatna i darmowa), może zostać rozwiązana na podstawie porozumienia (umowy) stron. Powyższe dotyczy także umów o odpłatne używanie lokalu podlegających przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów (por. m.in. K. Osajda (red.), Tom VI B. Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2018; A. Doliwa, Komentarz do ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2015). W realiach przedmiotowej sprawy w kategoriach takiego właśnie porozumienia, wyłączającego stosowanie art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy postrzegać § 7 ust. 2. Wprawdzie zapis ten prima facie zdaje się być mniej korzystny dla najemców, aniżeli przytoczony przepis ustawy, to jednak w tej konkretnej sytuacji, z uwagi na oczekiwania pozwanych co do możliwości skrócenia okresu najmu, to porozumienie zamieszczone w umowie było dla nich najkorzystniejsze. Uwadze Sądu nie uszedł przy tym dualizm rozumowania powoda, który z jednej strony podnosi, że natychmiastowe rozwiązanie umowy z uwagi na brak uiszczania opłat przez najemcę, należałoby uznać za sprzeczne z art. 11 ust. 2 ustawy, z drugiej zaś zupełnie pomija fakt, iż § 7 ust. 2 umowy także w pozostałej swej części pozostaje w sprzeczności z art. 11 ust. 2 ustawy, który wymaga wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu także wtedy, gdy najemca używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem

lub go podnajmuje. W opozycji do treści art. 11 ust. 2 ustawy jest także § 4 ust. 1 zd. 3 umowy, albowiem przewiduje on w sytuacji w nim wymienionej rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. W świetle powyższych rozważań zasadnym jawi się wniosek, iż powód jako sprzeczne z ustawą postrzega wyłącznie te zapisy umowy (co istotne, przez niego redagowane), które w zaistniałym stanie faktycznym rodzą po jego stronie negatywne skutki. Z oczywistych względów takie wybiórcze wykładanie zapisów umowy nie może się ostać. Zaakcentować wreszcie należy, że sam powód w toku przesłuchania nie starał się nawet wykazać, iż on sam, w dacie podpisywania umowy, rozumiał brzmienie § 7 ust. 2 w inny, aniżeli literalny sposób. Reasumując Sąd doszedł do przekonania, że mocą § 7 ust. 2 umowy jej strony zgodnie wyłączyły stosowanie art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, zaś sam zapis spornego postanowienia umownego należy rozumieć w literalny sposób, tak jak czynili to pozwani. Powyższe implikuje konstatację, iż wobec nieuiszczenia należności czynszowych za czerwiec 2016 roku, z tym miesiącem, zawartą przez strony umowę najmu z dnia 16 kwietnia 2016 roku uważać należy za rozwiązaną ze skutkiem natychmiastowym. Powtórzenia wymaga, że dla zaistnienia tego skutku nie były wymagane żadne działania stron, następował on bowiem już z samych postanowień umowy. Irrelevantne znaczenie ma zatem podnoszona przez powoda okoliczność, że pozwani nie wystosowali do niego pisma rozwiązującego umowę. Znamienne jest przy tym, iż także sam powód, pomimo, że pozwani nie uiszcili opłat za czerwiec, ale także za kolejne miesiące, nie rozwiązał umowy w oparciu o § 7 ust. 1 i w ten sposób narażał się na straty. Co więcej, gdyby przyjęć punkt widzenia powoda, to umowę należałoby uznać za obowiązującą w dalszym ciągu, skoro nie została ona wypowiedziana przez strony, a po upływie 12 miesięcy podlegała przekształceniu w zawartą na czas nieoznaczony. Oczywistym jest przy tym, że zaistniałej sytuacji powód w ten sposób jednak nie postrzega. W ocenie Sądu chybione są także twierdzenia powoda, jakoby w związku z brakiem pisma rozwiązującego umowę najmu i niezdaniami kluczy przez pozwanych (aczkolwiek zaznaczyć należy, że pozwani podnosili, że zdali klucze wysyłając je pocztą powodowi), czy wreszcie wobec niespisania protokołu zdawczo-odbiorczego, należy uznać, iż per facta concludentia najem był kontynuowany. Skoro, jak wykazano wyżej, umowa uległa rozwiązaniu, to brak jest podstaw do przyjęcia, iż mogła ona podlegać kontynuacji. Oczywiście pozwani mogli w dalszym ciągu zajmować przedmiotowy lokal, jednak nie czyniliby tego w oparciu o treść umowy (ta bowiem już nie obowiązywała), a bez podstawy prawnej. Implikacją powyższego musi być uznanie, że to na powodzie ciążyła powinność wykazania, że lokal w dalszym ciągu był zamieszkiwany przez najemców, jeśli z tego faktu chciał wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), któremu to obowiązкови R. L. nawet nie starał się sprostać. Powód nie wspominał, aby jeździł do lokalu, który wynajął pozwany, że starał się z nimi kontaktować w inny sposób, aniżeli przez wysyłanie pism (przykładowo telefonicznie, przez pocztę e-mail), przy czym w zakresie tych ostatnich nie zostało w sprawie udowodnione, aby powód po czerwcu 2016 roku kierował do strony przeciwnej jakiegokolwiek dodatkowe pisma. Innymi słowy powód nie wykazał, iż w ogóle starał się ustalić, czy pozwani nadal zajmują przedmiotowy lokal. Nie może także ująć uwadze, że adresowane do pozwanych na adres wynajmowanego lokalu pisma nie zostały przez nich odebrane, w przeciwieństwie do pisma przesłanego na adres rodziców pozwanej, które A. J. osobiście odebrała. Powyższe daje asumpt do co najmniej supozycji, iż w dacie odebrania przedmiotowego pisma pozwana nie mieszkała już przy ul. (...), a w mieszkaniu rodziców, która to konstatacja korelowałaby z jej zeznaniami. Fakt odebrania przesyłki pod tym właśnie adresem winien wywołać u powoda przekonanie, iż wynajęty pozwany lokal przestał być przez nich zamieszkiwany. Na koniec zaznaczenia wymaga, że powód, jako podstawę swojego żądania wskazał w pozwie umowę najmu, nie zaś roszczenie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z lokalu, nawet zatem gdyby przyjęć, iż pozwani zajmowali lokal bez podstawy prawnej, a powód zdołałby to udowodnić, i tak brak byłoby przesłanek do uwzględnienia powództwa w zakresie dochodzonych należności czynszowych, wobec rozpoznania niniejszej sprawy w postępowaniu uproszczonym, w którym zmiana powództwa jest niedopuszczalna (art. 505<sup>4</sup> § 1 k.p.c.).

W ocenie Sądu, chybione są także zarzuty powoda, jakoby wykładania § 7 ust. 2 umowy przyjęta przez pozwanych, prowadziła do naruszenia przepisu art. 5 k.c. Odnosząc się do tego zarzutu w pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że zgodnie z utrwaloną w orzecznictwie i akceptowaną przez doktrynę zasadą, art. 5 k.c. może stanowić tylko podstawę obrony, nie zaś ataku. Z formalnego punktu widzenia zakaz ten oznacza niedopuszczalność oparcia roszczenia procesowego na fakcie nadużywania prawa podmiotowego przez przeciwnika. Przepis ten służy bowiem wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych, te bowiem wywodzą się ze stanowiących je norm prawa materialnego (por. M. Pyziak-Safnicka (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Część

ogólna, wyd. II, LEX 2014; wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2000 roku, II CKN 258/00, LEX; wyrok SN z dnia 27 stycznia 1999 roku, II CKN 151/98, OSNC 1999/7-8/134). W świetle powyższych rozważań wyłącznie na marginesie powtórzyć należy, że to powód redagował umowę najmu, w tym zamieścił w jej treści § 7 ust. 2 o takim, a nie innym brzmieniu, w konsekwencji zupełnie nietrafiona jest argumentacja, wedle której próba literalnej wykładni spornego zapisu, mogłaby być postrzegana jako nadużycie prawa podmiotowego przez pozwanych, skoro pozwani korzystali wyłącznie z zapisów umownych, których autorem był powód.

Reasumując Sąd doszedł do przekonania, iż umowa najmu z dnia 16 kwietnia 2016 roku na mocy § 7 ust. 2 uległa rozwiązaniu z dniem 6 czerwca 2016 roku, ergo powód nie jest uprawniony do żądania zapłaty czynszu najmu za okres od czerwca 2016 roku do kwietnia 2017 roku.

W ocenie Sądu brak było ponadto podstaw do uwzględnienia roszczeń powoda z tytułu opłat eksploatacyjnych, powód nie wykazał bowiem w żaden sposób (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), że pozwani zużyli poszczególne media w stopniu wynikającym ze wskazań poszczególnych liczników. Te, co było w sprawie niesporne, zostały bowiem odczytane w kwietniu 2017 roku, a więc po upływie niemal roku od daty opuszczenia przez pozwanych lokalu, w konsekwencji brak jest przesłanek do przyjęcia, iż odczytane wskazania odzwierciedlają zużycie wody, energii i gazu przez pozwanych, a tylko za takie zużycie, wobec rozwiązania umowy z dniem 6 czerwca 2016 roku, pozwani mogliby odpowiadać. Nie budzi przy tym wątpliwości, że przez okres półtora miesiąca pozwani nie byli w stanie doprowadzić do zużycia mediów za kwotę 1.951,35 zł, do czego wystarcza już samo doświadczenie życiowe. Godzi się także przypomnieć, że pozwani podpisując umowę wpłacili na rzecz powoda kaucję w wysokości 2.000 zł, która nie została im zwrócona, a która niewątpliwie była wystarczająca do pokrycia opłat czynszowych za czerwiec, opłat eksploatacyjnych za okres zamieszkiwania pozwanych w lokalu oraz ewentualnych należności odsetkowych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. regulującego zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Pozwani wygrali proces w całości, a zatem należy im się od strony powodowej zwrot kosztów procesu w pełnej wysokości, na które złożyły się: koszty zastępstwa adwokackiego w wysokości 3.600 zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.) oraz 34 zł z tytułu opłaty skarbowej na pełnomocnictwo.

W związku z powyższym Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.634 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z tych względów, orzeczono jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...)

Sędzia SR Anna Bielecka-Gąszcz