

Sygn. akt I C 212/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 24 listopada 2023 r. w G. sprawy z powództwa M. T. i K. T. przeciwko K. K.

o eksmisję, rozwiązanie umowy, ustalenie, zapłatę

- I. umarza postępowanie co do żądania opróżnienia spornego lokalu mieszkalnego (punkt 1. petitum pozwu);
- II. ustala nieważność w całości umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 15 listopada 2014 r. dotyczącej lokalu przy ul. (...) G., dla którego Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) – w stosunku pomiędzy pozwanym K. K. a powodami M. T. i K. T., jako nabywcami licytacyjnymi lokalu wstępującymi w prawa i obowiązki wynajmującego;
- III. zasądza od pozwanego K. K. solidarnie na rzecz powodów M. T. i K. T. kwotę 27.800 zł (dwadzieścia siedem tysięcy osiemset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 2 stycznia 2023 r. do dnia zapłaty;
- IV. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
- V. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu.

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

W dniu 15 listopada 2014 r. pomiędzy S. K. a K. K. doszło do podpisania „umowy najmu” dotyczącej lokalu przy ul. (...) w G..

Dowód: umowa najmu, k. 12-18

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 12 lutego 2021 r. (sygn. VII 1 Co 150/20) prawo własności w/w lokalu przysądżono małżonkom M. i K. T. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. Postanowienie uprawomocniło się 15 maja 2021 r.

Dowód: odpis postanowienia, k. 10

Przedmiotowy lokal w okresie m.in. od 16 maja 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. był w wyłączonym posiadaniu K. K..

Okoliczność bezsporna

W w/w okresie możliwy do uzyskania przez właścicieli rynkowy czynsz najmu tego lokalu łącznie mógłby wynieść nie mniej, niż 27.800 zł.

Dowód: opinia biegłej M. S. (por. k. 196)

### ***Ocena dowodów***

Tekst umowy najmu wynika z dokumentu prywatnego, którego autentyczności nie kwestionowano.

Opinia biegłej M. S. jest zdaniem Sądu jasna, pełna i wewnętrznie niesprzeczna. Główny zarzut pozwanego do tej opinii jest całkowicie niezasadny – powodowie przekonująco wyjaśnili, że z uwagi na ich dobre usytuowanie materialne bez problemu mogliby wyposażyć lokal w analogiczny wystrój, umeblowanie i sprzęty AGD, jak w chwili oględzin przez biegłą. Pozostałe zarzuty pozwanego są niezasadne z przyczyn przekonująco wyjaśnionych przez biegłą (por. k. 253-257) i Sąd uznaje te wyjaśnienia za wystarczające, nie było więc potrzeby dalszego uzupełniania opinii lub dopuszczania dowodu z opinii innego biegłego. O. za pośrednictwem ogłoszeń internetowych nie jest niczym nienaturalnym na obecnym etapie rozwoju gospodarki kapitalistycznej – jest to normalny sposób wymiany informacji rynkowych, w tym na rynku nieruchomości, pojazdów mechanicznych i innych powszechnie spotykanych ogłoszeń sprzedaży (drobnych). Także szereg instytucji państwowych przedstawia swoje efekty działań tylko w formie dostępnej internetowo (Dziennik Ustaw, Monitor Polski, Krajowy Rejestr Zadłużonych itd.). Ponadto biegła dokładnie wyjaśniła metodologię skalowania ocen (kryteriów).

Zeznania powódki i powoda są wiarygodne, choć ogniskują się wokół tematyki wypowiedzenia umowy, co w kontekście ostatecznego wyniku procesu okazało się nieistotne. Pozwany bez usprawiedliwienia nie stawiał się na przesłuchanie.

### ***Kwalifikacja prawna***

Umowę najmu datowaną na dzień 15 listopada 2014 r. Sąd uznał za bezwzględnie nieważną. Na wstępie należy zauważyć, że od chwili nabycia lokalu przez powodów to na nich z mocy prawa przeszłyby ewentualne skutki jej obowiązywania (art. 1002 k.p.c.), a więc od tej chwili tylko powodowie (po stronie wynajmującego) posiadają interes prawny w ustaleniu jej nieważności w rozumieniu art. 189 k.p.c. Legitymacja czynna powodów w tym zakresie nie może więc budzić wątpliwości. Powodowie słusznie dowodzą, że umowa najmu zawiera na ich niekorzyść szereg postanowień. Zdaniem Sądu są one tak rażąco niekorzystne ekonomicznie dla wynajmującego, że łącznie składa się to na wniosek o przekroczeniu granic swobody kontraktowania (art. 353<sup>1</sup> k.c.): czynsz najmu jest **absurdalnie** zaniżony (150 zł miesięcznie, § 8 ust. 1), najemca ma swobodne („według własnego uznania”, § 14) prawo do przeniesienia wyposażenia lokalu na wynajmującego za cenę 150.000 zł z chwilą terminowego zakończenia najmu (lub po ponad 3 latach od zawarcia umowy) albo – w razie przedterminowego (do trzech lat od zawarcia umowy) – za cenę 200.000 zł. Z powyższego wynika absolutna nierównowaga efektów ekonomicznych umowy: sumując czynsz za cały przewidziany nią okres (10 lat, bez waloryzacji) otrzymuje się zaledwie 18.000 zł, zaś najemca – nawet jeżeli zalega z płatnościami czynszowymi i zostanie mu wypowiedziana umowa – może otrzymać według własnego uznania – gratyfikację w kwocie od 150.000 zł do 200.000 zł za mienie pozostawione w lokalu, czyli około dziesięciokrotność przewidzianego umową czynszu za cały okres jej obowiązywania, nawet jeżeli wynajmujący nie chce niczego zachować dla siebie. Najemca może więc – niezależnie nawet od tego, czy zrealizuje swoje zobowiązanie – osiągnąć z umowy tylko bardzo wymierną korzyść finansową, bez możliwości weryfikacji, jakiej wartości mienie pozostawił w lokalu (umowa świadomie nie przewiduje np. uwzględnienia jego amortyzacji lub w ogóle skatalogowania takiego mienia i jego niezależnej wyceny). Innymi słowy umowa przewiduje taki układ wzajemnych obowiązków, że już na pierwszy rzut oka jest jasnym, że wykracza to poza konstrukcję uczciwych i choćby minimalnie zbalansowanych ekonomicznie stosunków prawnych, w tym najmu, z którego ma wynikać większa lub mniejsza korzyść ekonomiczna dla wynajmującego, a nie sytuacja tak naprawdę długotrwałego uzależnienia finansowego od najemcy, który nawet razie naruszenia umowy może wytoczyć argument o możliwości zażądania od wynajmującego 150.000 zł lub 200.000 zł. Należy podkreślić, że umowa w takim kształcie przewiduje, że najemca, który po pierwszym miesiącu nie zapłacił jeszcze żadnego czynszu i wobec wypowiedzenia mu umowy przez wynajmującego, może zażądać od wynajmującego kwoty 200.000 zł. Jest to przykład tego, jak absurdalnie nieracjonalny stosunek prawny miałby wynikać z takiej umowy. Reasumując, przedmiotowa umowa jest rażąco sprzeczna z naturą umów o odpłatne korzystanie z cudzej rzeczy (najmu, dzierżawy, leasing itd.). Nie da się jednocześnie nie zauważyć, że powiązanie rażąco zaniżonego czynszu z bardzo wysokim wynagrodzeniem (ceną), do zapłaty którego byłby bezwzględnie zobowiązany wynajmujący przejawem konsekwentnego postawienia wynajmującego w bardzo niekorzystnej sytuacji względem najemcy, czyniąc jednocześnie całą umowę sprzeczną z dobrymi obyczajami. Wynajmujący z przedmiotowej umowy może więc ponieść nawet całkowicie niechciany znaczny wydatek, a nie osiągnie żadnej korzyści ekonomicznej, co rodzi po jego stronie na bardzo długi okres 10 lat uzależnienie ekonomiczne od najemcy. Nie da się więc usunąć części omawianych zapisów umowy z pozostawieniem innych,

gdyż w niczym nie zmieniłoby to sytuacji bardzo niekorzystnej sytuacji wynajmującego, można by tylko nieznacznie stopniować, czy pozostanie ona bardzo niekorzystna, czy też niekorzystna w stopniu jeszcze większym. Zdaniem Sądu można słusznie przypuszczać, że takie ukształtowanie tekstu umowy najmu pomiędzy krewnymi mogło wynikać z dość unikalnej zdolności przewidywania dokładnie tego co się miało wydarzyć w przyszłości, czyli przejęcia lokalu od wynajmującego jako dłużnika w drodze licytacji w postępowaniu egzekucyjnym. Wówczas ta rażąco niekorzystna sytuacja wynajmującego spadłaby na ramiona nabywców. Zdaniem sądu autorom tekstu umowy najmu dokładnie chodziło o zawarcie w niej takiego postanowienia, którego nawet zastosowanie art. 1002 k.p.c. nie zdołałby wzruszyć (chodzi o obowiązek zapłaty na rzecz wynajmującego 150.000 zł do 200.000 zł). I nie chodzi tu o to, że ustawodawca takich zapisów w przypadku art. 1002 k.p.c. nie przewidział, ale o to, że są one po prostu sprzeczne z dobrymi obyczajami. § 16 ust. 1 nie został naruszony, gdyż cała umowa została uznana za bezwzględnie nieważną, a należy dodać, że z przebiegu procesu wynika w tej mierze całkowita sprzeczność stanowisk stron (vide zdanie drugie tego paragrafu umowy). Na marginesie należy wyjaśnić, że kwestia względnej ekwiwalentności świadczeń nie jest samodzielnym kryterium oceny ważności umowy najmu; w niniejszym przypadku czynsz był zaniżony w stopniu rażącym (z pewnością co najmniej dziesięciokrotnie), ale nie był to jedyny, samodzielny czynnik decydujący o uznaniu całej umowy za bezwzględnie nieważną. Decydująca była ogólna ocena skutków ekonomicznych całej umowy i fakt uzależnienia finansowego wynajmującego od najemcy na bardzo długi okres.

Z powyższych przyczyn na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 353 k.c. Sąd uznał całą umowę najmu za bezwzględnie nieważną *ex tunc* (czyli z mocą wsteczną) – **punkt II.** sentencji wyroku.

W **punkcie III.** zasądzono od pozwanego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu na rzecz powodów jako ich właścicieli od 16 maja 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. na mocy art. 230 k.c. w zw. z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., gdyż lokal był m.in. w tym okresie w wyłączonym posiadaniu K. K., a sam pozwany w tym okresie był posiadaczem zależnym **w złej wierze**. Zawarcie umowy najmu w takim kształcie jak oceniany w niniejszym postępowaniu dla każdego przeciętnego, dorosłego obywatela (w tym pozwanego) musiało wiązać się z wiedzą i pełną świadomością, że sytuacja wynajmującego jest rażąco niekorzystna. K. K. musiał więc mieć świadomość, że jego postępowanie jest rażąco sprzeczne z dobrymi obyczajami, co jest wystarczające do obalenia dobrej wiary, nawet jeżeli pozwany subiektywnie nie miał świadomości konkretnego skutku (mechanizmu) prawnego (tj. bezwzględnej nieważności umowy) wynikającego z zastosowania normy z art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. (ignorantia iuris nocet). Nie chodzi więc tu o subiektywne poglądy pozwanego lub jego wykształcenie, lecz to, w czym przejawia się problem nieuczciwości spornej umowy – widoczny *prima vista* dla każdego, kto się z nią zapozna. Nie sposób przypisywać na etapie sądowej wykładni prawa dobrej wiary pozwanemu w takich okolicznościach: w świetle dowodu z dokumentu obejmującego tę umowę odpada w tej sytuacji domniemanie dobrej wiary po jego stronie, a bez znaczenia byłby ewentualne tłumaczenia pozwanego, że uważał subiektywnie umowę za ważną. Zdaniem Sądu dosłownie nikt nie może być tak naiwny, aby pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że tego rodzaju umowy są uczciwe i ważne. Brak danych wskazujących na jakiegokolwiek deficyty intelektualne po stronie pozwanego.

Postępowanie umorzono w zakresie punktu 1. petitum pozwu wobec skutecznego w tym względzie cofnięcia pozwu (**punkt I.** sentencji na mocy art. 355 k.p.c.).

Należy wyjaśnić, że powództwo w zakresie żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu uwzględniono w całości, w tym co do daty początkowej odsetek od kwoty zasądzonej w punkcie IV., w tym zakresie żądano bowiem ich od „doręczenia odpowiedzi na pozew” (k. 226), co jest sformułowaniem zapewne odbiegającym od spotykanej praktyki, ale dopuszczalnym. Doręczenie odpowiedzi na pozew pełnomocnikowi powodów nastąpiło 2 stycznia 2023 r. (k. 142). Sąd nie mógł w tym zakresie dopuścić do naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., a to ostatecznie powód wskazuje punkt czasowy, od którego wnosi o zasądzenie wymagalnej należności i może to uczynić także w sposób, z którymi mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie.

Powództwo oddalono (**punkt IV.**) natomiast w odniesieniu do pozostałych żądań, tj. żądania rozwiązania umowy – gdyż nie można skutecznie rozwiązać umowy, którą Sąd uznał za bezwzględnie nieważną (art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów [...] nie miał więc tu zastosowania) oraz co do uznanie częściowego unieważnienia umowy

(tak więc roszczenie uwzględnione w punkcie II. to roszczenie alternatywne). Roszczenie w punkcie 6 petitum pozwu miało charakter alternatywny względem zgłoszonego w punkcie 3. i później zmienionego, a więc nie było objęte wyrokiem. Zdaniem Sądu kolejność punktów wyroku nie jest decydująca prawnie i od strony redakcyjnej mogła być inna, co nie zmieniałoby znaczenia orzeczenia lub poszczególnych jego składowych; pewna wstępnie obserwowana złożoność wynika w danym przypadku z wyjątkowo rozbudowanego i później zmienianego kształtu powództwa.

### ***Koszty***

Z uwagi na to, że pozew został cofnięty co do istotnej części (powództwo eksmisyjne – bez wydania lokalu), nie można było uznać, że powodowie w przeważającej mierze wygrali proces. Przegrali go także w odniesieniu do żądania rozwiązania umowy najmu i części żądania głównego co do unieważnienia umowy. W przypadku skumulowania w postępowaniu roszczeń pieniężnych i niepieniężnych (ale niewątpliwie istotnych) nie da się matematycznie określić precyzyjnie stopnia wygranej przegranej stron. Zdaniem Sądu ogólna ocena jest taka, że każda ze stron uległa w porównywalnym zakresie i co do innych rodzajowo, ale względnie równoważnych procesowo żądań. Z tych przyczyn koszty stron zniesiono wzajemnie na mocy art. 100 k.p.c. (**punkt V.** sentencji).

Uzasadnienie sporządzono co do całości wyroku, z uwagi na będący w toku uzupełniania braków wniosek strony powodowej.