

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 24 kwietnia 2024 r.**

### I. Stanowiska stron

1. Pozwem wniesionym 08 listopada 2022 r. (data stempla pocztowego, k. 127), powód M. W. (1), reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 49 517,25 zł wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

2. W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 10 marca 2020 r. zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu na czas oznaczony na okres od dnia 10 marca 2020 r. do dnia 10 marca 2021 r., która zgodnie z jej § 5 uległa przedłużeniu na kolejny okres – do 10 marca 2022 r. We wrześniu 2021 r. najemca powiadomił powoda o konieczności opuszczenia wynajmowanego lokalu w związku z postępującą chorobą nowotworową i koniecznością przeniesienia się bliżej rodziny, która miała pomagać najemcy. Powód wskazał, iż zgodził się na wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu lokalu z dniem, w którym podpisze umowę najmu z nowym najemcą. Umowa najmu z pozwanym została wypowiedziana przez powoda w dniu 19 lutego 2022 r. oraz w tym samym dniu została podpisana umowa z nowym najemcą. Pozwany ponadto nie uiścił należnych kwot z tytułu opłat za energię elektryczną, które w okresie od 10 marca 2020 r. do 11 lutego 2022 r., które wyniosły 5 729,04 zł.

3. Na dochodzone pozwem roszczenie w wysokości 49 517,25 zł składały się:

a. czynsz najmu w wysokości 8 500 zł miesięcznie, należny za miesiące od września 2021 r. do stycznia 2022 r. łącznie, tj. **czynsz za pięć miesięcy (42 500,00 zł)**;

b. skapitalizowane odsetki ustawowe a opóźnienie, liczone od dnia płatności każdej transzy czynszu do dnia wniesienia pozwu, tj. do 8 listopada 2022 r., w łącznej wysokości **4 218,27 zł**

c. opłaty za energię elektryczną w łącznej wysokości **2 798,98 zł**.

2. W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

3. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że powód M. W. (1) miał wiedzę o chorobie M. B. (1) już w kwietniu 2021 r. Wedle stanowiska pozwanego M. W. (1), świadomy niekontrolowanych czynności fizjologicznych, wiążących się z chorobą, „w trosce o piękno i standard swojego mieszkania chciał jak najszybciej pozbyć się najemcy i wypowiedział Umowę najmu pozwanemu” (k. 137v). M. B. (1) zdawał sobie sprawę ze swojego stanu zdrowia i nie miał wyboru, jak zgodzić się na wyprowadzkę. „Bezpośrednią przyczyną, którą podał Pan W. w ustnych motywach wypowiedzenia umowy były obawy, iż w wyniku pogarszającego się stanu zdrowia najemca może doprowadzić do zaniedbania lokalu” lub trwale zabrudzić umeblowanie” (k. 137v). W ocenie pozwanego w odpowiedzi na e-mail z 1 września 2021 r. M. B. (1) miał wyrazić „zgodę na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron” (k. 137v). Pozwany wskazał, że lokal został opuszczony z końcem września 2021 r., a M. B. (1) wynajął inne mieszkanie. Zdaniem pozwanego M. W. (1) miał wystawić ogłoszenie najmu lokalu już w lipcu 2021 r. Pozwany wskazał, że M. B. (1) wyprowadził się z mieszkania przy ul. (...) z końcem września 2021 r., o czym poinformował M. W. (1). „Po przeprowadzce oddał klucze powodowi i wynajął nowy lokal” (k. 138). W ocenie pozwanego powód wykorzystał sytuację, iż M. B. (1) zmarł i z tego powodu zdecydował się dochodzić roszczenia w tym postępowaniu. Same zeznania M. B. (1) i dokumenty, które miał w posiadaniu, udowodniłyby, że umowa została rozwiązana za porozumieniem stron z inicjatywy powoda. Pozwany wskazał, że powód nigdy nie przesłał przedsądowego wezwania do zapłaty ani wiadomości e-mail z informacją, że nadal nalicza koszty wynajmu mieszkania, „w którym mieszkał już prawdopodobnie inny najemca” (k. 138). Powód zaprzestał przesyłania faktur za

miesiące objęte pozwem. Wiadomość e-mail od M. W. (1) z 16 września 2021 r. ma zdaniem pozwanego wskazywać na ustalone pomiędzy stronami rozwiązanie umowy z końcem września 2021 r. Na rozwiązanie umowy z końcem września 2021 r. wskazywać ma ponadto wydanie przez M. B. (1) powodowi kluczy do lokalu. Pozwany podniósł także, że wskazane przez powoda rozliczenia za energię wskazują, że od września do 19 lutego 2022 r., pomimo że pozwany nie zamieszkiwał w lokalu, to nadal istniało zużycie energii nawet w kwotach wyższych niż wtedy kiedy pozwany zamieszkiwał w lokalu.

4. Pozwany podniósł ponadto zarzut naruszenia art. 5 k.c. Wskazał, że powód wprowadził w błąd chorego na guza mózgu M. B. (1), realizując wcześniej przyjęty nieuczciwy plan i podał nieprawdę w celu skrócenia okresu obowiązywania Umowy. Dodatkowo powód sam zaproponował, aby pozwany wyprowadził się z lokalu, ponieważ nie chciał, aby „ucierpiało jego luksusowe mieszkanie. Tak bardzo obawiał się o stan mebli, że zacięcie dążył do jak najszybszej wyprowadzki pozwanego, a nawet jeszcze w jego obecności pokazywał lokal potencjalnym zainteresowanym najmem” (k. 139v). Tym samym dział w sposób spreczny z zasadami współzycia społecznego.

## II. **Fakty ustalone w sprawie**

5. W dniu 10 marca 2020 r. pomiędzy powodem M. W. (1) a pozwaną spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (dalej także: „spółka (...)”, (...)) została zawarta umowa najmu lokalu, na podstawie której M. W. (1) oddał spółce w najem lokal położony w W. przy ul. (...), składający się z salonu z aneksem kuchennym, sypialni, łazienki, garderoby i toalety o łącznej powierzchni 80m<sup>2</sup> oraz przynależnego do lokalu mieszkalnego miejsca postojowego w garażu podziemnym nr (...) (dalej także: (...), „Umowa najmu”)

**6. W imieniu spółki (...) podpisał M. B. (1), prezes zarządu spółki, uprawniony do jej samodzielnej reprezentacji. W samej treści Umowy nie został określony charakter wynajmowanego lokalu (użytkowy czy mieszkalny). W treści Umowy nie zostało również wskazane, że lokal służyć będzie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych M. B. (1).**

7. Czynsz najmu wynosił 8 500 zł miesięcznie (§ 3 ust. 1 Umowy najmu). W czynszu zawarte zostały zaliczki na pokrycie mediów (wody ciepłej, wody zimnej, centralnego ogrzewania - § 3 ust. 2 Umowy najmu). Jednocześnie najemca zobowiązał się do pokrycia różnicy pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a faktycznym zużyciem (§ 3 ust. 2 Umowy najmu).

8. W czynszu najmu nie zostały zawarte koszty zużycia energii elektrycznej, które miały być dodatkowo płatne przez najemcę (§ 3 ust. 3 Umowy najmu).

9. Przy zawieraniu Umowy M. B. (1), działający w imieniu spółki (...), uiścił na rzecz M. W. (1) kaucję w wysokości 8 500,00 zł. Zgodnie z Umową, kaucja ta zabezpieczać miała zapłatę czynszu i innych opłat (§ 3 ust. 6 Umowy najmu).

**10. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 10 marca 2020 r. do dnia 10 marca 2021 r. (§ 5 Umowy najmu). Strony postanowiły, że jeżeli najemca nie wypowie pisemnie umowy na miesiąc przed jej zakończeniem, umowa przedłuży się na kolejny rok na czas określony, czyli do 10 marca 2022 r. Zapis ten miał być skuteczny analogicznie w kolejnych latach trwania najmu (§ 5 Umowy najmu).**

11. Umowa Najmu została zawarta na czas określony i **nie zawierała postanowień umownych, które dopuszczałyby możliwość jej wypowiedzenia przed upływem terminu, na który została zawarta.** Przewidywała możliwość jedynie wypowiedzenia złożonego nie później niż na miesiąc przed jej zakończeniem.

12. Umowa Najmu nie została wypowiedziana przez żadną ze stron na miesiąc przed 10 marca 2021 r., w związku z czym uległa przedłużeniu o kolejny rok, do 10 marca 2022 r.

**dowód: fakty bezsporne** ( umowa najmu z dnia 10 marca 2020 r., k. 21-24 , potwierdzenie przelewu kaucji, k. 43, potwierdzenia przelewów, k. 25-42)

13. Umowa najmu została zawarta pomiędzy osobą fizyczną M. W. (1) jako wynajmującym oraz spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. jako najemcą. Umowa nie została zawarta w ramach prowadzonej przez M. W. (1) działalności gospodarczej. Po stronie najemcy figurowała spółka (...) sp. z o.o. w W., a nie M. B. (1) jako osoba fizyczna. W lokalu od początku obowiązywania Umowy zamieszkiwał M. B. (1). Wynajmowany lokal był lokalem mieszkalnym, służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych M. B. (1).

**dowód:** umowa najmu z dnia 10 marca 2020 r., k. 21-24, częściowo przesłuchanie powoda M. W. (1), k. 298v, k. 300

14. Najemca uiszczał na rachunek wynajmującego czynsz najmu **w wysokości 8 500 zł począwszy od marca 2020 r. do sierpnia 2021 r.** Ostatniej płatności dokonał w dniu 19 sierpnia 2021 r., po tym jak M. W. (1) skontaktował się z M. B. (1) w celu przypomnienia o płatności za sierpień.

**dowód:** potwierdzenia przelewów, k. 25-42, częściowo przesłuchanie powoda M. W. (1), k. 298v

15. M. B. (1) zapadł na poważną chorobę nowotworową, o której dowiedział się w kwietniu 2021 r. W dniu 23 kwietnia 2021 r., po namowach rodziny, został poddany operacji. 26 kwietnia 2021 r. został wypisany ze szpitala. Nowotwór zlokalizowany był w mózgu. Lekarze wskazywali, że M. B. (1) będzie żył do roku po operacji oraz że będzie potrzebował opieki, będzie stanowić dla siebie zagrożenie. M. B. (1) po zdiagnozowaniu choroby był w obiektywnie dobrym stanie, ale często tracił równowagę, przewracał się i nie był w stanie sam wstać. Pod koniec życia M. B. (1) w związku z nowotworem miał problemy z kontrolowaniem czynności fizjologicznych.

16. Po opuszczeniu szpitala (...), wraz z byłą żoną M. B. (2) oraz synem T. B., podjęli decyzję o wyprowadzce. Poszukiwania lokalu rozpoczęli już w lipcu 2021 r. M. B. (2) zgodziła się podjąć opieki nad M. B. (1) pod warunkiem, że ten przeprowadzi się bliżej niej i rozpoczęła poszukiwania nowego mieszkania. W dniu 4 sierpnia 2021 r. podpisana została umowa najmu nowego lokalu, znajdującego się w pobliżu miejsca zamieszkania M. B. (2), przy ul. (...) w W., do którego miał przeprowadzić się M. B. (1). M. B. (1) wyprowadził się z mieszkania z końcem września 2021 r. W przeprowadzce pomagał mu m. in. syn T. B.. Mieszkanie przy ul. (...) posprzątała M. B. (2). W tym czasie mieszkanie przy ul. (...), również we wrześniu 2021 r., okazywane było osobom zainteresowanym najmem przez agenta nieruchomości, działającego na zlecenie M. W. (1), P. P..

**dowód** : zeznania M. B. (2), k. 259v-260v, przesłuchanie w charakterze pozwanego T. B., k. 300v-301, zeznania świadka R. K., k. 298, zeznania A. K., k. 297v, wydruk z badania konsultacyjnego, k. 151; zdjęcie z 2 lipca 2021 r., k. 145, wydruk ogłoszenia dot. mieszkania przy ul. (...), k. 147, wydruk z wiadomości z 2 lipca 2021 r., k. 148, wydruk ogłoszenia dot. mieszkania przy ul. (...), k. 146, wydruk zdjęć z 24 września 2021 r., k. 144, potwierdzenia przelewów za lokal przy ul. (...), k. 149-150, umowa najmu lokalu z 4 sierpnia 2021 r., k. 179-180

17. M. B. (1) poinformował M. W. (1) o swojej chorobie oraz prawdopodobnej konieczności przeprowadzki w drugiej połowie sierpnia 2021 r., w trakcie rozmowy telefonicznej, kiedy M. W. (1) skontaktował się z M. B. (1) w celu przypomnienia o płatnościach.

**dowód:** przesłuchanie powoda M. W. (1), k. 298v, potwierdzenie przelewu z 19 sierpnia 2021 r., k. 42, wiadomości e-mail, k. 44, zeznania świadka P. P., k. 297v-298 , zeznania świadka E. W., k. 298v-299

18. W dniu 1 września 2021 r. M. W. (1) skierował do M. B. (1) wiadomość e-mail o następującej treści (cytat z podkreśleniami własnymi sądu):

„Mam nadzieję, że wszystko u Pana dobrze. **W nawiązaniu do naszej rozmowy chciałem spytać czy będzie Pan wciąż mieszkać w lokalu na W.?** Życzę zdrowia i pozdrawiam!”.

19. W dniu 3 września 2021 r. M. B. (1) odpowiedział na powyższą wiadomość e-mailem o następującej treści (cytat z podkreśleniami własnymi sądu):

„Dzień dobry, Panie M., lekarze twierdzą, że jak na ten nowotwór to nie jest może jeszcze krytycznie ale ... **Tak jak zapowiadałem w kolejnych tygodniach może nie miesiącach muszę mieć stałą opiekę, więc muszę się przeprowadzić** Aby inni mogli troszczyć się o moje zdrowie a może nawet życie. W sprawach tzw koordynacji proszę o tel wieczorem, MB”.

20. W dniu 7 września 2021 r. M. W. (1) napisał do M. B. (1) e-maila o następującej treści (cytat z podkreśleniami własnymi sądu):

„Dzień dobry, **oferta wynajmu mieszkania jest już wystawiona.** Zapoznałem się z **naszą umową i obowiązuje na czas określony, ale ze względu na Pana sytuację zdrowotną zgadzam się na jej zakończenie wcześniej. Najlepiej dokładnie z dniem, z jakim nowy najemca podpisze nową umowę.** Nie chciałbym jednak pozbawiać się kaucji przed odbiorem lokalu – jeśli niezbędne okażą się naprawy, chciałbym je pokryć z tej kaucji. **Dlatego prosiłbym o zapłatę czynszu za wrzesień w terminie.** Rozmawiałem z agentem P. P., jak tylko pojawi się pierwszy zainteresowany najmem ma się z Panem skontaktować. W załączniku skan umowy, gdyby nie miał Pan jej pod ręką.”

21. W dniu 16 września 2021 r. M. W. (1) skierował do M. B. (1) e-maila o następującej treści (cytat z podkreśleniami własnymi sądu):

„Dzień dobry, Przesyłam rozliczenie energii do 10 marca 2020 (podpisanie umowy) do połowy czerwca. Faktury są z opóźnieniem ok 2 miesiące, **więc sierpień i wrzesień będziemy mogli rozliczyć dopiero za jakiś czas. Przypominam się też w kwestii płatności za wrzesień – tak jak pisałem nie powinniśmy rozliczać kaucji przed oddaniem lokalu .**”

**dowód: fakt bezsporny** (korespondencja e-mail, k. 44-46)

22. Obie strony umowy najmu lokalu przystały na to, **że w związku z mającą postępować chorobą M. B. (1) umowa może zostać rozwiązana wcześniej za porozumieniem stron. Warunkiem jej wcześniejszego rozwiązania miało być znalezienie nowego najemcy i podpisanie z nim umowy najmu lokalu.** M. W. (1) zlecił agentowi nieruchomości P. P. zlecenie wystawienia oferty wynajmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...). M. B. (1) – na prośbę M. W. (1) – okazywał lokal potencjalnym najemcom. W listopadzie 2021 r. M. B. (1) przebywał w mieszkaniu na W. Kościuszkowskim podczas planowanej wymiany wodomierzy. W grudniu 2021 r. M. B. (1) okazywał lokal potencjalnym najemcom. W okresie od sierpnia do grudnia 2021 r. kontakt z M. B. (1) był utrudniony, M. B. (1) nie odbierał telefonów a na SMS-y odpisywał z opóźnieniem. **M. W. (1) podejmował próby kontaktu z M. B. (1) i informował M. B. (1) o zaległych płatnościach za czynsz najmu za październik i listopad 2021 r.** M. B. (1) wydał klucze do mieszkania przy ul. (...) w styczniu 2022 r.

**dowód:** korespondencja e-mail, k. 44-46, zeznania M. W. (1), k. 299, zeznania M. B. (2), k. 259v-260v, wydruki wiadomości SMS, k. 160-163, oferta lokalu, k. 146, zeznania P. P., k. 258, wiadomości SMS, k. 98

23. M. W. (1) wynajął innej osobie lokal przy ul. (...) w dniu 19 lutego 2022 r. M. W. (1) skierował na adres spółki (...) pismo datowane na 19 lutego 2022 r., zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

**dowód:** umowa najmu lokalu, k. 99-103; potwierdzenie przelewu, k. 170, pokwitowanie, k. 171, wypowiedzenie najmu lokalu, k. 104

24. M. B. (1) zmarł w hospicjum w dniu 1 maja 2022 r.

25. Najemca w czasie całego okresu trwania umowy najmu ww. lokalu, począwszy od marca 2020 r. nie uiszczał opłat za energię elektryczną. Wysokość zobowiązania najemcy z tytułu opłat za energię elektryczną wyniosły 3.727,01 zł za okres od 10 marca 2020 r. do 14 czerwca 2021 r.

**dowód:** spis należności, k. 47, zestawienie sald i należności, k. 48-97

26. Oświadczeniem złożonym w pozwie pełnomocnik powoda – umocowany do składania w imieniu powoda oświadczeń materialnoprawnych – potrącił wierzytelność pozwanego o zwrot kaucji (8 500,00 zł) z wierzytelnością powoda o zapłatę czynszu najmu za 18 dni lutego 2022 r. (w wysokości 5 464,28 zł) oraz z wierzytelnością powoda z tytułu opłat za energię elektryczną za okres od 10 marca 2020 r. do 11 marca 2021 r. (w wysokości 2 797,92 zł) oraz za okres od 12 marca 2021 r. do 8 kwietnia 2021 r. (w wysokości 132,09 zł).

**dowód** : oświadczenie, k. 9; pełnomocnictwo, k. 12

### III. Ocena dowodów

27. Fakty, które miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, a były sporne między stronami, to przede wszystkim to, kiedy i w jakich okolicznościach M. W. (1) dowiedział się o chorobie M. B. (1), z czyjej inicjatywy M. B. (1) podjął decyzję o przeprowadzce, czy M. W. (1) sugerował M. B. (1), aby ten wyprowadził się z lokalu, czy M. W. (1) sugerował M. B. (1), że ten może zniszczyć lub pobrudzić wynajmowany lokal, data wyprowadzki M. B. (1) z wynajmowanego lokalu, treść oświadczenia woli – tj. porozumienia stron co do warunków i momentu zakończenia umowy najmu. W tym zakresie sąd opierał się przede wszystkim na dokumentach wytworzonych nie do celów niniejszego postępowania (bo powstałych przed jego wszczęciem), a to wiadomościach e-mail z września 2021 r., wiadomościach SMS z października-grudnia 2021 r. (pomiędzy M. B. (1) a M. W. (1)), wiadomościach SMS ze stycznia 2022 r. (pomiędzy M. W. (1) a P. P.). W dalszej kolejności sąd opierał się na relacjach świadków i stron, w tym przede wszystkim relacjach powoda, świadków P. P., E. W., częściowo jedynie M. B. (2), częściowo słuchanego w charakterze pozwanego T. B., oraz innych świadków w sprawie (R. K., A. K.). Analiza wszystkich dowodów zgromadzonych w sprawie pozwalała przyjąć, że fakty istotne dla rozstrzygnięcia w sprawie pokrywały się z faktami przedstawianymi przez stronę powodową, zaś fakty, które wykazać próbowała strona pozwana nie zostały wykazane, ponieważ dowody przedstawione na ich poparcie były niewiarygodne.

28. I tak, rozpocząć należy od analizy zeznań świadka M. B. (2). Zeznania te sąd uznał za niewiarygodne w części, w jakiej świadek mówiła, że M. B. (1) już w maju 2021 r. zadzwonił do M. W. (1) i powiedział, że jest chory i co się będzie z nim dziać, a wówczas M. W. (1) miał rzekomo od razu powiedzieć, aby wcześniej rozwiązać umowę najmu i sugerować, że nie chce, aby mieszkanie było pobrudzone czy zniszczone. Niewiarygodne również było to, aby po krótkim czasie, około czerwca 2021 r., pojawiło się ogłoszenie na wynajem tego mieszkania. Zeznania te były niewiarygodne z kilku powodów. M. B. (1) przeszedł operację w dniu 23 kwietnia 2021 r. – jednak, jak zeznawała sama M. B. (2) „Pan B. był w dobrym stanie psychicznym. On nie wierzył, że umrze.” Powyższe wskazuje na fakt, iż M. B. (1) kilka tygodni po operacji nie wymagał opieki i nie ujawniła się jeszcze konieczność wyprowadzki. Nie sposób zatem przyjąć, aby już w maju 2021 r. miał informować powoda o przeprowadzce. Należy mieć też na uwadze korespondencję e-mailową dołączoną zarówno do pozwu, jak i odpowiedzi na pozew, z początku września 2021 r. Wynika z niej niezbicie, że decyzję o wyprowadzce M. B. (1) ujawnił M. W. (1) dopiero w późniejszym czasie. I tak, w dniu 1 września 2021 r. M. W. (1) pisał: „ w nawiązaniu do naszej rozmowy....” – tak użyty zwrot w ocenie Sądu wskazuje na okoliczność, że rozmowa była przeprowadzona nie dalej niż kilka dni wcześniej – a nie jak wskazywała M. B. (2) – w maju. Kolejno, w odpowiedzi na e-maila M. B. (1) w dniu 3 września 2021 r. pisał: „...lekarze twierdzą że jak na ten nowotwór to nie jest może jeszcze krytycznie ale... : )”. Jak zapowiadałem w kolejnych tygodniach może nie miesiącach muszę mieć stałą opiekę, więc muszę się przeprowadzić..” W ocenie Sądu, przekaz wiadomości e-mail wskazywał, że we wrześniu 2021 r. M. B. (1) nie wymagał jeszcze opieki innych osób, a konieczność wyprowadzki nie była nagląca. Zestawiając treść e-maila z zeznaniami M. B. (2) w części, w jakiej wskazywała, że M. B. (1) od 4 września 2021 r., tj., kolejnego dnia po e-mailu, przeprowadził się do nowego mieszkania przy ul. (...) – nie są zgodne z prawdą. Zeznania R. K. oraz A. K. a także częściowo zeznania T. B. wskazują, iż M. B. (1) zaczął przebywać w mieszkaniu przy ul. (...) od około drugiej

połowy września 2021 r. – natomiast w dalszej części zeznań T. B. wskazywał, iż wyprowadzka z mieszkania przy ul. (...) nastąpiła od 22 września do 4 października 2021 r.

29. Okoliczność wskazywana przez M. B. (2) (oraz, słuchanego w charakterze pozwanego, T. B.) o pospieszaniu M. B. (1) przez M. W. (1) do jak najszybszej wyprowadzki również w ocenie Sądu nie mają poparcia w pozostałych dowodach i nie są wiarygodne. W swoich zeznaniach M. B. (2) oraz T. B. wskazywali, iż M. W. (1) nie chciał, aby jego mieszkanie zostało pobrudzone lub zniszczone w związku z pogarszającym się stanem zdrowia M. B. (1). Te stwierdzenia są dla Sądu całkowicie niewiarygodne i nie mające potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. T. B. nie potrafił podać żadnych szczegółów takich rozmów, twierdził, iż w czasie, gdy M. B. (1) był jeszcze w dobrej kondycji nie kontrolował jego rozmów z wynajmującym i nie przysłuchiwał im się dokładnie. Ponadto, z treści załączonej korespondencji e-mailowej wynika, że rozmowy pomiędzy M. B. (1) a M. W. (1) przebiegały spokojnie i kulturalnie. Nie było między nimi napięć, M. W. (1) ponadto nie naciskał na jak najszybszą wyprowadzkę. Wskazywał, że rozwiązanie umowy będzie możliwe dopiero, gdy znajdzie się nowy najemca. Dodatkowo należy wskazać, iż z treści załączonych rozmów wynika, iż M. B. (1) nie przedstawiał szczegółów dotyczących stanu swojego zdrowia oraz stopnia zaawansowania choroby. Z zeznań P. P., M. W. (1) oraz E. W. wynika, iż nie mieli świadomości zaawansowania choroby M. B. (1) – wiedzieli jedynie, że jest to nowotwór. W ocenie Sądu ich zeznania należy uznać w tej części za wiarygodne. Na marginesie należy wskazać, iż M. B. (2) w swoich zeznaniach wskazywała, że „Pani M. W. (2) zorientowała się, że coś się dzieje i prosiła o opuszczenie mieszkania. Udało się znaleźć mieszkanie w tym samym pionie i M. podpisał nową umowę (...). Ostatni najemca napisał do mnie maila 12 kwietnia 2022 r. że wymawia najem. 3 najemców wypowiedziała mu umowę najmu. Podejrzewam, że to dlatego, że na przykład wyszedł na korytarz z niezapiętą pieluchą dla dorosłych, nie mogliśmy go zawsze upilnować.” W ocenie Sądu, trudności ze znalezieniem odpowiedniego mieszkania zaczęły pojawiać się od przeprowadzki na ul. (...) – stan M. B. (1) zaczął się pogarszać, choroba zaczęła być widoczna i były trudności ze znalezieniem wynajmującego, który by zaakceptował stan chorego. Natomiast nie ma poparcia w dowodach, że powód M. W. (1) miał obawy co do pobrudzenia mieszkania przez M. B. (1), ani również na to, iż nakłaniał go do jak najszybszej wyprowadzki. Nie potwierdzają tego w szczególności tak obiektywne dowody jak e-mail M. B. (1) do M. W. (1) z 3 września 2021 r., z której to wiadomości bezsprzecznie wynika, że to M. B. (1) podjął samodzielną decyzję o przeprowadzce („więc muszę się przeprowadzić”). Z całokształtu wymiany e-mailowej pomiędzy M. W. (1) i M. B. (1) nie można w żaden sposób wyprowadzić wniosku, aby to M. W. (1) w jakikolwiek sposób wywierał wpływ na decyzję M. B. (1) o przeprowadzce. Omawiana wymiana wiadomości wskazuje również niezbicie na to, że M. B. (1) wyprowadził się z mieszkania dopiero we wrześniu 2021 r. (3 września 2021 r. pisał do M. W. (1), że musi się przeprowadzić – pisząc o przeprowadzce w czasie przyszłym). Nie zostało także w żaden sposób wykazane, a zeznania M. B. (2) i T. B. są w tym zakresie niewiarygodne, aby powód już w lipcu 2021 r. powód ogłoszenie o najmie lokalu. Zresztą, pełnomocnik pozwanego sama na rozprawie w dniu 9 listopada 2023 r. oświadczyła, że wydruk ogłoszenia z I., załączony do odpowiedzi na pozew, dotyczy ogłoszenia zamieszczonego – jak miał ustalić T. B. – 16 września 2021 r. (zatem już po omawianej wymianie mailowej i po tym, jak M. W. (1) ustalił z M. B. (1) że będzie szukał nowego najemcy).

30. Zeznania R. K. Sąd ocenił jako wiarygodne. Świadek zeznawał spontanicznie, przyznawał wprost, że czegoś nie wie lub nie pamięta. Sąd w oparciu o jego zeznania ustalił, że M. B. (1) zamieszkał w mieszkaniu przy ul. (...) we wrześniu 2021 r. – jednocześnie mając część rzeczy w mieszkaniu przy ul. (...). Nadto, okoliczność przebywania w mieszkaniu przy ul. (...) nie oznaczała zakończenia stosunku najmu w tym samym miesiącu – wrześniu 2021 r. Zeznania A. K. Sąd również uznał za wiarygodne w zakresie okoliczności podpisania umowy, opłacania czynszu za mieszkanie przy ul. (...). Zeznania tych świadków nie miały jednak zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

31. Jako wiarygodne sąd ocenił relacje samego powoda. I tak, poczynając od okoliczności przeprowadzonej rozmowy telefonicznej podczas której M. B. (1) poinformował M. W. (1) o swojej chorobie i chęci wyprowadzki z wynajmowanego mieszkania, M. W. (1) wskazywał, że skontaktował się z M. B. (1) w kwestii nieopłacenia przez niego czynszu za sierpień w terminie, a przy tej okazji M. B. (1) poinformował M. W. (1) o chorobie i chęci wyprowadzki. Z powyższego wynika, że rozmowa, z której M. W. (1) powziął po raz pierwszy informację o chorobie M. B. (1) miała miejsce na przełomie sierpnia i września, gdyż zaległość powstała za miesiąc sierpień – z przedstawionych potwierdzeń przelewów wynika

również, że płatności miały miejsce około 9-14 dnia miesiąca, zatem jeśli mogła być mowa o zwłoce, rozmowa musiała by się odbyć w drugiej połowie sierpnia 2021 r. Zeznania powoda znajdują potwierdzenie w treściach wiadomości e-mail, sms, kierowanych tak do M. B. (1), jak i P. P., a ponadto w zeznaniach świadków P. P., E. W. oraz częściowo M. B. (2), która sama przyznała, że powód uzależniał wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu od znalezienia nowego najemcy. Zeznania powoda były zatem w pełni wiarygodne również w zakresie, w jakim wskazywał, że M. B. (1) miał wiadomość, że umowa dalej obowiązuje.

32. Zeznania świadka P. P. sąd ocenił jako zasadniczo wiarygodne. Sąd miał na uwadze, że świadek na co dzień współpracuje z powodem M. W. (1), jako agent nieruchomości, i w tym sensie ma interes w składaniu zeznań, które potwierdzałyby stanowisko powoda, jednakże brak było podstaw do uznania, że zeznania te były niewiarygodne. Świadek wielu okoliczności nie pamiętał, co z uwagi na upływ czasu jest naturalne. To, co zeznawał, znalazło potwierdzenie w innych, omówionych już, dowodach w sprawie, w tym wymianie e-mailowej pomiędzy M. W. (1) a M. B. (1) z września 2021 r., w wymianie SMS pomiędzy w/w osobami z października-grudnia 2021 r., w relacjach powoda oraz zeznaniach E. W.. Sąd ocenił jako niewiarygodne zeznania świadka w części, w jakiej wskazywał, że widział rzeczy M. B. (1) w spornym lokalu jeszcze w grudniu 2021 r. Pozostaje to w sprzeczności z innymi dowodami, jest nielogiczne oraz wynika z niepamięci świadka, który sam wskazywał, że dokładnie nie pamięta, kiedy dokładnie widział bałagan w mieszkaniu przy okazywaniu lokalu potencjalnym najemcom. Sąd ustalił, że M. B. (1) opuścił lokal z końcem września 2021 r., wtedy też M. B. (2) posprzątała mieszkanie, a po tym okresie M. B. (1) nie korzystał już z mieszkania.

33. Jako zasadniczo wiarygodne sąd ocenił również zeznania świadka E. W., żony powoda. Świadek zeznawała w sposób spontaniczny, logiczny, jej relacje znajdowały potwierdzenie w innych dowodach, wskazywała na fakty, co do których nie ma wiedzy (np. czy M. B. (1) mieszkał w lokalu w okresie od września do lutego 2022 r.). W szczególności za wiarygodne sąd uznał to, że powód nie miał szczegółowej wiedzy na temat choroby M. B. (1). Spontanicznie wskazywała na powody, dla których powód nie wypowiedział pozwanemu umowy najmu. Jako niewiarygodne sąd uznał to, że powód w mailu kierowanym do M. B. (1) wskazał, że „nie zgadza się na wcześniejsze umowy” – jest to bowiem jednoznacznie sprzeczne z treścią e-maila z 7 września 2021 r., który znajduje się w aktach sprawy, w którym to e-mailu M. W. (1) wskazuje, że zgadza się na wcześniejsze wypowiedzenie umowy, ale pod warunkiem znalezienia nowego najemcy (co nie jest jednoznaczne z brakiem zgody na wcześniejsze wypowiedzenie umowy). Należy jednak podkreślić, że ani zeznania świadka E. W. ani świadka P. P. nie miały rozstrzygającego znaczenia przy ustaleniu spornych faktów w tej sprawie. Oczywiście jest bowiem, że osoby te miały interes w składaniu zeznań określonej treści i ich relacje sąd przyjął za stanowiące podstawę od ustaleń faktycznych jedynie w tym zakresie, w jakim znajdowały potwierdzenie w innych dowodach zgromadzonych w sprawie.

34. Sąd na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominął dowód z zeznań świadka J. B., jako częściowo udowodniony zgodnie z twierdzeniami wnioskodawcy, a częściowo nie mający znaczenia w sprawie (k.298v). Świadek miała bowiem zeznawać na okoliczność stanu zdrowia M. B. (1) (który nie był kwestionowany) oraz rzeczywistej wyprowadzki M. B. (1) z lokalu (która to została wykazana zgodnie z twierdzeniem strony pozwanej). Wniosek o przesłuchanie świadków M. W. (2) i S. S. został cofnięty przez stronę pozwaną na rozprawie w dniu 25 stycznia 2024 r. (k. 280). Sąd oddalił wniosek pozwanego sformułowany w pkt 7 odpowiedzi na pozew (k. 137) o zwrócenie się do Krajowej Izby Rozliczeniowej – na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt. 4 k.p.c. jako niemożliwy do przeprowadzenia z uwagi fakt, że żądane informacje prowadziłyby do naruszenia tajemnicy bankowej, zaś w ustawie Prawo bankowe (art. 105 ust. 1 pkt 2 lit. b-da) brak jest podstaw do zwolnienia banku z tajemnicy bankowej w sprawach o zapłatę, niewymienionych w ustawie, czyli w sprawach takich jak niniejsza.

35. Sąd nie uznał za udowodnione, aby w okresie po wrześniu 2021 r. do 19 lutego 2022 r. sporny lokal zamieszkiwany był przez inną osobę. Wprawdzie sąd – na wniosek pozwanego – zobowiązał pełnomocnika powoda do wskazania historii wszelkich rachunków bankowych za okres od dnia 1 października 2021 r. do dnia 19 lutego 2022 r. (k. 173), zaś pełnomocnik powoda zobowiązanie tego nie wykonał (k. 198), jednakże sąd przyznał rację powodowi, iż tego rodzaju wniosek wkracza istotnie w prawo do prywatności powoda, a udostępnienie pozwanemu historii wszystkich rachunków bankowych powoda wiązałoby się z ujawnieniem szeregu okoliczności z życia prywatnego i zawodowego

powoda. Ponadto, powód innymi środkami dowodowymi dostatecznie wykazał, że w spornym okresie nie wynajmował lokalu innej osobie poza spółką (...). Świadczą o tym nie tylko relacje powoda, ale także wydruk wiadomości sms, kierowanych w okresie od października do grudnia 2021 r. do M. B. (1), z których wynika, że w spornym lokalu w omawianym okresie nikt nie przebywał (skoro M. B. (1) miał okazywać lokal do kontroli wodomierzy, to trudno uznać, aby lokal ten był równocześnie wynajmowany innym osobom). Analiza zużycia energii elektrycznej w omawianym okresie również nie wskazuje na to, aby lokal był zamieszkiwany (a tym bardziej przez innych najemców).

#### IV. Ocena prawna

36. Instytucję umowy najmu lokalu mieszkalnego (która to umowa wiązała strony tego postępowania) regulują przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy Ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.). **Jeśli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie (art. 673 § 3 k.c.).** Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 672 k.c.).

37. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie modyfikują brzmienia art. 673 § 3 k.c., w tym sensie, że nie wprowadzają uprawnień najemcy do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas określony w razie wystąpienia szczególnych okoliczności po stronie najemcy. Przepisy tejże ustawy wskazują jedynie na obwarowania po stronie wynajmującego, który może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego jedynie w wypadkach określonych w tejże ustawie, z zachowaniem wskazanych w niej terminów oraz formy wypowiedzenia (które musi nastąpić na piśmie, z podaniem przyczyny wypowiedzenia).

38. Zasadnicza regulacja dotycząca możliwości wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas oznaczony, przez najemcę, umiejscowiona została zatem w zacytowanym przepisie art. 673 § 3 k.c. Jak już wspomniano, w takim przypadku najemca może wypowiedzieć najem **w wypadkach określonych w umowie** (§ 3). W aktualnym stanie prawnym zatem istnieje możliwość zawierania umów na czas oznaczony, które mogą być rozwiązane przez **wypowiedzenie** (z zachowaniem wymogów z art. 673 § 3 k.c., z zastrzeżeniem obowiązków dotyczących wynajmującego, o których mowa w art. 11 uopl), oraz takich, które takiej możliwości nie przewidują. W tej drugiej sytuacji podstawą wcześniejszego niż pierwotnie ustalono terminu ustania stosunku może być jedynie dodatkowe porozumienie stron (por. art. 353<sup>1</sup> KC) lub zdarzenia wywołujące ten skutek wprost na podstawie przepisów ustawowych (por. art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 672 KC; zob. też wyr. SA w Warszawie z 17.5.2017 r., I ACa 336/16, Legalis).

39. W niniejszej sprawie strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego w dniu 10 marca 2020 r. i zgodnie z zapisami została zawarta na czas oznaczony do dnia 10 marca 2021 r. i aby ją zakończyć najemca musiał na miesiąc przed jej zakończeniem wypowiedzieć umowę wynajmującemu – w innym wypadku umowa automatycznie przedłużała się na kolejny okres roczny. Najemca – spółka (...) – nie wypowiedziała umowy zgodnie z jej § 5 i w związku z tym przedłużyła się ona na kolejny okres – do 10 marca 2022 r. Postanowienie zawarte w § 5 umowy było skuteczne i dopuszczalne. Zgodnie z art. 674 k.c., jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Jak wskazuje się w doktrynie, jest to przepis względnie obowiązujący – strony mogą wyłączyć jego zastosowanie i przyjąć, że najem nie przedłuża się **albo przeciwnie uzgodnić, że ulega on przedłużeniu na czas oznaczony** (Fras Mariusz (red.), Habdas Magdalena (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535-764(9))).

40. Nie ulega wątpliwości, że postanowienia spornej umowy nie przewidywały możliwości jej wypowiedzenia przez żadną ze stron. O dopuszczalności wypowiedzenia umowy najmu na czas oznaczony wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 20 września 2013 r., w sprawie o sygn. akt I ACa 402/13: „Swobodne wypowiedzanie



umów najmu zawartych na czas oznaczony nie jest dopuszczalne i wynika z art. 673 § 3 k.c. Ustawodawca przewidział w nim jedynie możliwość wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony w razie określenia w umowie wypadków wskazujących, kiedy będzie to dopuszczalne. Art. 673 § 3 k.c. rozumiany jest jako zakaz wypowiedzania takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiana tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Postanowienie, które zezwala na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony, jest więc nie tylko sprzeczne z naturą takiego stosunku, ale również z przepisem ustawy. Inaczej natomiast należy oceniać wprowadzenie do umowy najmu zawartej na czas oznaczony postanowienia, które przewiduje możliwość jej wypowiedzenia w określonych w tej umowie okolicznościach.” Istotą umowy najmu lokalu na czas oznaczony jest pozostawanie stron w owej relacji przez cały z góry założony okres i niejako z założenia taki najem ma charakter trwały i ciągły. Zawarcie umowy najmu na czas określony bez wskazanych w niej przyczyn i terminów wypowiedzenia przez najemcę niewątpliwie zabezpiecza wynajmującego i daje mu pewność, że umowa trwać będzie przez cały okres, na jaki została zawarta. Takie rozwiązanie jest zgodnie z przepisami prawa i ideą umowy na czas określony, a wszelkie oświadczenia najemcy o wypowiedzeniu umowy będą bezskuteczne. Zawierając umowę na czas oznaczony, strony zakładają, że będą związane umową przez czas w niej określony, co umacnia więź między stronami i daje podstawę do uznania, iż umowa będzie istniała nawet w razie zmiany woli stron. Takiej pewności nie daje umowa zawarta na czas nieoznaczony, której istotną cechą jest możliwość dowolnego jej rozwiązania w drodze wypowiedzenia. Istotną cechą umowy najmu zawartej na czas oznaczony, określającą jej naturę, jest więc to, że żadna ze stron nie może jej swobodnie wypowiedzieć. Takie określenie właściwości stosunku najmu zawartego na czas oznaczony wyklucza zamieszczenie w umowie postanowienia o możliwości swobodnego jej wypowiedzania.

41. Powszechnie jest przyjmowanie przez strony – w umowie najmu zawartej na czas oznaczony – możliwości wypowiedzenia umowy z „ważnych przyczyn”. Zagadnienie „ważnych przyczyn” w kontekście wypowiedzenia umowy najmu na czas oznaczony było przedmiotem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., sygn. akt III CZP 92/06. I tak, Sąd Najwyższy podał, że „Postanowienie umowy najmu zawartej na czas określony przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z „ważnych przyczyn” mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c.”. Sąd wskazał także, że zaletę przesłanki „ważnych przyczyn” jaką jest jej elastyczność pozwalająca na uwzględnienie interesów obu stron, jednocześnie podkreślił, że „(...) uzależnienie przez strony możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony od wystąpienia „ważnych przyczyn” spowoduje często odmienne oceny wagi danej przyczyny przez każdą ze stron. Jak już jednak była mowa, ostatecznie sąd dokona oceny skuteczności wypowiedzenia, a tym samym rozstrzygnie, czy przyczyna, na którą powołuje się strona dokonująca wypowiedzenia, jest „ważna”. Dokona tego posługując się kryteriami obiektywnymi, a także rozważając interesy obu stron danego stosunku prawnego.” **W tej sprawie jednakże strony zawarły umowę, w której nie przewidziały możliwości wypowiedzenia umowy najmu „z ważnych przyczyn”.** Nie ulega zatem wątpliwości, że zawarta umowa nie przewidywała możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia (poza sytuacją z § 5, a zatem poza jej wypowiedzeniem na piśmie na miesiąc przed zakończeniem).

42. Podkreślić wymaga, że opuszczenie wynajmowanego lokalu przez najemcę nie powoduje zakończenia stosunku najmu. Skutkiem takiego zachowania najemcy będzie konieczność dalszego wnoszenia opłat, nawet, jeżeli z lokalu najemca już nie korzysta. Do wygaśnięcia stosunku najmu nie jest wystarczające opróżnienie lokalu, ale wypowiedzenie tego węzła obligacyjnego, co wynika z treści art. 673 i 688 k.c. mających charakter bezwzględnie obowiązujący. Prawo cywilne chroni zasadę stabilności stosunków obligacyjnych przez wskazania, w jaki sposób i kiedy dochodzi do ich wygaśnięcia. Ustawodawca nie przewiduje unicestwienia stosunków obligacyjnych jednostronnie, bez zachowania wymagań ustawowych i umownych, w drodze postawienia kontrahenta przed faktami dokonanymi. Tego rodzaju zachowanie traktowane jest jako naruszenie warunków umownych, jej nienależyte wykonanie ze wszystkimi tego konsekwencjami (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 lutego 2005 r., I ACa 1951/04, Lex nr 151732). Samo zatem wyprowadzenie się przez M. B. (1) z lokalu we wrześniu 2021 r. nie mogło stanowić o zakończeniu stosunku najmu.

43. Samo trwające kilka miesięcy opuszczenie lokalu przez najemcę, gdy nie nastąpiło opróżnienie lokalu i zwrócenie go wynajmującemu, nie wystarcza do przyjęcia dorozumianego wypowiedzenia najmu (SN w wyroku z 1 lutego 2000

r., III CKN 576/98). Opróżnienie lokalu przez najemcę i wydanie kluczy osobie zaufania publicznego (notariuszowi) nie może być uznane za skuteczne rozwiązanie umowy najmu. Mogłoby ono nastąpić w sposób dorozumiany, **gdyby wynajmujący przyjął lokal** (SN w wyroku z 10 lutego 2017 r., V CNP 32/16). W tej sprawie nie zostało jednak w żaden sposób wykazane, aby wynajmujący przyjął lokal.

44. **Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (art. 65 § 1 k.c.)**. W świetle art. 65 § 2 k.c., w umowach należy badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przeważająca aktualnie w orzecznictwie i doktrynie tzw. kombinowana metoda wykładni, uwzględniając powyższą normę, przyznaje pierwszeństwo w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadały mu strony w chwili jego złożenia (m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r. III CZP 66/95, OSNC 1995 r., nr 12, poz. 168). Dopiero, gdy okaże się, że strony nie porozumiały się co do treści złożonego oświadczenia woli, za prawnie wiążące należy uznać jego znaczenie ustalone według obiektywnego wzorca wykładni. Dokonując wykładni obiektywnej oświadczeń woli mających formę pisemną, należy przede wszystkim oprzeć się na tekście dokumentu i językowych regułach znaczeniowych, z uwzględnieniem kontekstu, w którym interpretowane wyrażenia zostały użyte, a także okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone oraz celu umowy (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2017 r., V CSK 270/16, Lex nr 2329479).

45. **Oświadczenie woli złożone przez M. W. (1) wobec M. B. (1)**, w rozmowie telefonicznej z sierpnia 2021 r. oraz w wymianie e-maili z września 2021 r., w szczególności w mailu z 7 września 2021 r. **należy tłumaczyć w ten sposób, że stanowiło ono warunkową zgodę na rozwiązanie umowy najmu za porozumieniem stron przed upływem terminu, na który została zawarta ze wskazaniem, że warunkiem wcześniejszego rozwiązania umowy będzie znalezienie nowego najemcy**. Jakkolwiek treść samego maila z 7 września 2021 r. nie jest w pełni jasna i jednoznaczna, i wyrwana z kontekstu może wprowadzać w błąd, zaś oświadczenia woli należy tłumaczyć również zgodnie z zasadą in dubio contra proferentem, a zatem w razie wątpliwości przeciwko temu, kto je sporządza, tak jednak w tej sprawie – dokonując wykładni spornego oświadczenia woli – należy mieć na uwadze inne okoliczności sprawy, które niezbitnie wskazują na to, że omawiane oświadczenie woli było dla M. B. (1) jasne i klarowne. Po pierwsze, M. B. nigdy oficjalnie w e-mailu, czy w SMS-ie, ani żadną inną drogą korespondencji nie zadał pytania M. W. (1), czy zgadza się na rozwiązanie umowy z końcem września. Po drugie, M. W. (1) wskazywał, że zgadza się na rozwiązanie umowy jedynie w momencie znalezienia nowego najemcy, a o omawianym warunku rozwiązania umowy wiedział nie tylko sam M. B. (1), ale i świadek M. B. (2). Po trzecie, M. B. (1) otrzymywał od M. W. (1) SMS-y z przypomnieniem o płatności za czynsz za miesiące od września do listopada 2021 r. i mimo to nigdy nie wysłał do M. W. (1) pisma, czy SMS-a, w którym informowałby go o tym, że kwestionuje te należności, ponieważ umowa uległa rozwiązaniu z końcem września czy też w inną datą. Po czwarte, M. B. (1) utrzymywał kontakty z M. W. (1) i P. P. – pomagał w okazywaniu lokalu potencjalnym najemcom, był zaangażowany w poszukiwanie nowego najemcy, zależało mu na tym aby go znaleźć – wynika to z zeznań samej M. B. (2), która wozila go do mieszkania przy ul. (...), gdy on już nie był w stanie poruszać się samodzielnie. W ocenie Sądu, tak ustalone okoliczności sprawy prowadzą do przekonania, że M. B. (1) – jako prezes spółki Domicyl – w obliczu tak zgłoszonego oświadczenia woli M. W. (1) – wiedział on, że M. W. (1) zgodził się na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron wcześniej jednak tylko pod warunkiem znalezienia nowego najemcy.

46. Końcowo odnieść należy się do podniesionego przez pozwanego **zarzutu naruszenia art. 5 k.c.**, wywodzonego z faktu, iż powód naruszył zasady współżycia społecznego, wiedząc, że M. B. (1) jest chory, wykorzystując jego trudne położenie oraz nakłaniając go do zakończenia najmu i wyprowadzenia się z mieszkania w obawie o stan swojego mieszkania. Sąd uznał, że w sprawie nie ma podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o przepis art. 5 k.c. Po pierwsze – fakty, na które powoływała się strona pozwana, mające świadczyć o naruszeniu przez powoda zasad współżycia społecznego, nie znalazły potwierdzenia w przeprowadzonych w sprawie dowodach. Zeznania świadków M. B. (2) i słuchanego w charakterze pozwanego T. B. były w tym zakresie niewiarygodne, sprzeczne z innymi dowodami i nie mogły stanowić podstawy do dokonywania ustaleń faktycznych, co sąd wyjaśnił w III części tego uzasadnienia.

Nie było zatem tak, że powód wiedział o chorobie M. B. (1) już w kwietniu, a następnie sam z siebie nalegał, aby M. B. (1) wyprowadził się z lokalu, zwracając mu uwagę na to, że obawia się o stan wyposażenia swojego mieszkania. Jakkolwiek sprawa ta może budzić silne, negatywne emocje po stronie rodziny M. B. (1), tak jednak nie sposób przyjąć, aby – oceniane z obiektywnej perspektywy – zachowanie powoda M. W. (1) naruszyło zasady współżycia społecznego w stopniu mającym powodować oddalenie niniejszego powództwa.

47. Jedyną okolicznością, która – w ocenie sądu – mogłaby świadczyć o pewnym naruszeniu zasad współżycia społecznego ze strony powoda M. W. (1) była treść e-maila skierowanego do M. B. (1) w dniu 7 września 2021 r., a następnie e-mail z 16 września 2021 r., przypominający o płatnościach za energię elektryczną. Z jednej strony bowiem M. W. (1) wskazał, że „zgadza się na zakończenie” umowy najmu wcześniej, z drugiej zaś podał, że zakończenie umowy najmu powinno nastąpić „najlepiej dokładnie z dniem, z jakim nowy najemca podpisze nową umowę”. Jednocześnie M. W. (1) wspomina – w kontekście płatności czynszu najmu – o kaucji, której „nie chciałby się pozbawiać (...) przed odbiorem lokalu”, prosząc o zapłatę czynszu za wrzesień w terminie. Zdaniem sądu na powodzie, jako osobie wynajmującej lokal, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, i niewątpliwie w tych okolicznościach faktycznych występującej jako strona o silniejszej pozycji, a ponadto zajmującej się profesjonalnie najmem lokali, spoczywa obowiązek formułowania oświadczeń w sposób jasny, czytelny i nie mogący budzić jakichkolwiek wątpliwości, tym bardziej jeśli idzie o tak istotną kwestię, jak możliwość rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron. Jakkolwiek pozostałe okoliczności sprawy wskazują na to, że oświadczenie M. W. (1) o warunkowej zgodzie na wcześniejsze rozwiązanie umowy za porozumieniem stron było dla M. B. (1) czytelne i zrozumiałe, tak nie sposób uznać, aby czytelna i zrozumiała była treść omawianej wiadomości e-mailowej. W wiadomości tej bowiem M. W. (1) powinien jasno dać do zrozumienia M. B. (1), że jeżeli nie znajdzie nowego najemcy, to umowa w dalszym ciągu będzie obowiązywać, niezależnie od tego, czy M. B. (1) będzie zamieszkiwać w lokalu czy nie. Samo sformułowanie „zgadzam się na jej zakończenie wcześniej. Najlepiej dokładnie z dniem, z jakim nowy najemca podpisze nową umowę” nie jest bowiem jednoznaczne z zaznaczeniem, że umowa nie zostanie zakończona wcześniej, jeśli nowy najemca się nie znajdzie. Nie sposób jednak uznać, aby sam ten fakt mógł stanowić o naruszeniu przez M. W. (1) zasad współżycia społecznego, nakazujący oddalenie powództwa w oparciu o art. 5 k.c. Inne okoliczności sprawy, omówione we wcześniejszej części uzasadnienia, wskazują bowiem niezbicie na to, że M. B. (1) był świadom, że umowa najmu spornego lokalu dalej obowiązuje, pomimo tego że lokal opuścił. Świadoma tego była także M. B. (2), była żona M. B. (1), która opiekowała się nim i w trakcie przesłuchania zeznała, że M. W. (1) zgodził się na wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu pod warunkiem znalezienia nowego najemcy. Nie sposób zatem uznać, aby w tej konkretnej sprawie treść e-maila skierowanego przez M. W. (1) do M. B. (1) była na tyle niejasna i dwuznaczna, że wprowadziła M. B. (1) w błąd co do konieczności opłacania czynszu najmu i opłat za energię elektryczną za okres po wrześniu 2021 r. M. B. (1) – już we wrześniu 2021 r. – był świadom tego, że umowa ulegnie rozwiązaniu dopiero pod warunkiem znalezienia nowego najemcy. Akceptował ten fakt, znając treść umowy, zawartej na czas określony i nie przewidującej możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia.

48. Za oddaleniem powództwa w oparciu o art. 5 k.c. nie przemawia zdaniem sądu również to, że M. W. (1) nie zgodził się na bezwarunkowe wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu pomimo wiedzy o chorobie M. B. (1). Po pierwsze, ze zgromadzonych w sprawie dowodów w żaden sposób nie wynika, aby M. W. (1) wiedział, na ile poważna jest choroba M. B. (1). Wiadomość e-mail z 3 września 2021 r. skierowana do powoda przez M. B. (1) jest w tym względzie ogólnikowa („lekarze twierdzą, że jak na ten nowotwór to nie jest może jeszcze krytycznie ale... ;) „Tak jak zapowiadałem w kolejnych tygodniach może nie miesiącach muszę mieć stałą opiekę więc muszę się przeprowadzić. Aby inni mogli się troszczyć o moje zdrowie a może nawet życie”). Po drugie, ustawodawca, regulując instytucję umowy najmu (w tym najmu lokalu mieszkalnego), zawartej na czas oznaczony, nie przewidział możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia, nawet w sytuacji wystąpienia szczególnych okoliczności. Nie może być zatem tak, aby każda szczególna okoliczność (jaką niewątpliwie była w tej sprawie poważna choroba M. B. (1)) skutkowałą stwierdzeniem, że domaganie się przez wynajmującego zapłaty czynszu za okres trwania umowy najmu po wystąpieniu szczególnej okoliczności i chęci rozwiązania przez najemcę umowy, stanowiło naruszenie zasad współżycia społecznego. Należy mieć na uwadze, że w tej sprawie umowa trwać miała do 10 marca 2022 r., a zatem niespełna pół roku po tym, jak M. B. (1) wyprowadził się z lokalu i chciał zakończyć umowę przed upływem okresu,

na który została zawarta. Nie był to szczególnie długi okres, który pozwalałby na przyjęcie, że w sprawie doszło do naruszenia art. 5 k.c. Ponadto okoliczności sprawy wskazują na to, że M. W. (1) aktywnie poszukiwał nowego najemcy (agent nieruchomości, P. P., wystawił ogłoszenie już we wrześniu 2021 r.; mieszkanie było wielokrotnie okazywane potencjalnym zainteresowanym), a nową umowę najmu podpisał dopiero 19 lutego 2022 r. nie z uwagi na własną opieszałość i brak własnego zainteresowania sprawą, ale z uwagi na trudny okres na rynku najmu mieszkań. Sąd miał również na uwadze, że stroną spornej umowy najmu była spółka (...) (pозwany w tej sprawie), prowadząca działalność gospodarczą – nie zaś osoba fizyczna, odpowiadająca za zobowiązania całym swoim majątkiem. Wszystkie powyższe okoliczności wskazują, że brak zgody na natychmiastowe rozwiązanie umowy najmu lokalu zawartej na czas określony nie stanowiły w tej sprawie naruszenia art. 5 k.c. Tym bardziej jeśli wziąć pod uwagę interes wynajmującego – właściciela mieszkania – który, zawierając umowę na czas określony, z jednej strony sam zobowiązał się do wynajmowania lokalu do określonego dnia, bez możliwości wypowiedzenia umowy, z drugiej zaś strony zapewnił sobie tym samym gwarancję trwałości stosunku prawnego, do czego – w świetle aktualnie obowiązujących przepisów regulujących instytucję najmu – był w pełni uprawniony.

**49. Sąd oddalił powództwo jedynie w części, w jakiej dotyczyło skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie za dzień 8 listopada 2022 r. (a zatem dzień, w którym wniesiono pozew).**

W dniu tym bowiem wniesiony został pozew w sprawie i od tej daty sąd – zgodnie z żądaniem pozwu – zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonego roszczenia, w oparciu o przepis art. 481 § 1 k.c. Od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłuższej sumy (art. 482 k.c.). Skoro powód dochodził w tej sprawie zasądzenia na jego rzecz określonej kwoty wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, to skapitalizowane odsetki powinny dotyczyć okresu od dnia wymagalności roszczenia (a zatem od 11. dnia każdego miesiąca – zgodnie z umową termin płatności czynszu przypadał bowiem na 10. dzień każdego miesiąca; tak jak prawidłowo zostało to sformułowane w pozwie) do dnia poprzedzającego dzień wniesienia pozwu, nie do dnia wniesienia pozwu – zatem prawidłowo do dnia 7 listopada 2022 r. Przy uwzględnieniu tejże końcowej daty skapitalizowanych odsetek należne powodowi roszczenie z tego tytułu wynosiło łącznie 4 190,08 zł, nie, jak w pozwie, 4 218,27 zł (odsetki za czynsz za wrzesień w kwocie 925,05 zł, nie 931,82 zł, odsetki za czynsz za październik w kwocie 888,08 zł, nie 890,93 zł, odsetki za czynsz za listopad w kwocie 841,79 zł, nie 847,78 zł, odsetki za grudzień w kwocie 792,47 zł, nie 800,38 zł, odsetki za styczeń w kwocie 742,69 zł, nie 747,35 zł).

**V. Koszty procesu**

48. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.093,00 złotych tytułem kosztów procesu, na które składały się koszty opłaty od pozwu w wysokości 2.476 zł, kosztów zastępstwa prawnego powoda w wysokości 3.600 zł, ustalone według stawek minimalnych wynikających z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn. Dz.U.2023 poz. 1946) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Odsetki ustawowe za opóźnienie od kosztów procesu Sąd zasądził od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, stosownie do regulacji zawartej w art. 98 §1<sup>1</sup> k.p.c.

ASR Agnieszka Piwała

W., 3 lipca 2024 r.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

ASR Agnieszka Piwała

W., 3 lipca 2024 r.