

Sygn. akt I C 647/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2019 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2019 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko B. P. i W. P.

o zapłatę

1) oddała powództwo;

2) zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz B. P. i W. P. solidarnie kwotę 1.817 (jeden tysiąc osiemset siedemnaście) zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 647/19

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 23 listopada 2018 r. (...) sp. z o.o. w Ł. wniosła o zasądzenie solidarnie od B. P. i W. P. kwoty 109,07 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, kwoty 8.780,60 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości 10% w skali roku od dnia 1 października 2018 r. do dnia zapłaty, a także kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że między stronami doszło do zawarcia umów (porozumień), na podstawie których powód przekazał pozwanym określoną kwotę tytułem pożyczki. Z kolei pozwani zaniechali spłacania kolejnych rat, co zgodnie zawartymi porozumieniami doprowadziło do natychmiastowej wymagalności całej należności. Porozumienia miały na celu umożliwienie pozwanym opuszczenie lokalu mieszkalnego w budynku należącym do spółki poprzez częściowo bezzwrotne sfinansowanie kosztów wyremontowania i wynajęcia innego lokalu. Pozostała część środków została objęta umową pożyczki, która podlegała zwrotowi na warunkach określonych w umowach. /pozew- k. 2-6/

Sprzeciwem wniesionym od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, pozwani zaskarżyli nakaz w całości, wnosząc o oddalenie powództwa jako niezasadnego ze względu m.in. na nieważność zawartych porozumień. Ponadto pozwani wnieśli o zasądzenie od powoda na ich rzecz wszystkich kosztów procesu.

W uzasadnieniu podano, że powód przeprowadzał remont kamienicy, w której zamieszkiwali pozwani i wypowiedział umowę najmu lokalu nie dostarczając przysługującego pozwanym lokalu zamiennego. Następnie powód miał wprowadzić B. P. i W. P. w błąd co do konieczności podpisania porozumienia, w którym przerzucono na nich koszty pozyskania innego mieszkania. Dodatkowo w treści uzasadnienia sprzeciwu pozwani złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych podpisanych porozumień ze względu na wprowadzenie ich w błąd. /sprzeciw- k. 47-51/

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zasadniczej zmianie.

Sąd ustalił:

B. P. i W. P. na podstawie umowy najmu z dnia 28 kwietnia 2009 r. byli najemcami lokalu mieszkalnego nr (...) mieszczącego się w kamienicy przy ul. (...) w Ł. /bezsporne; umowa najmu- k. 63-65/

Aktualny właściciel nieruchomości, tj. (...) sp. z o.o. nabył nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) w 2016 r. Prezesem zarządu spółki uprawnionym do jej reprezentacji jest M. W. (1). /bezsporne; wydruk informacji z KRS- k. 13-18, informacja o zmianie właściciela- k. 75/

Bezpośrednio po nabyciu nieruchomości prezes zarządu powódki wraz z (...) spotykali się z mieszkańcami kamienicy. W czasie tych spotkań M. W. (1) informował mieszkańców o konieczności przeprowadzenia remontu budynku i związaną z tym koniecznością podniesienia stawek czynszu najmu. M. W. (1) wskazywał ponadto, że lokatorzy będą mogli znaleźć sobie nowe mieszkania i jednocześnie oferował pomoc w tych działaniach. Przeprowadzenie remontu miało docelowo doprowadzić do podniesienia stawki czynszu najmu mieszkań w kamienicy do ok. 20 zł/m<sup>2</sup> lub do wykupienia mieszkań przez lokatorów. Powód proponował jednocześnie lokatorom przeniesienie się do innych mieszkań w tym m.in. przy ul. (...). /zeznania M. W. (2)- k. 167v, zeznania E. S.- k. 168v-169; zeznania E. C.- k. 169v-170; zeznania M. Ś.- k. 170v-171/

W 2016 r. doszło również do wypowiedzenia pozwanym dotychczasowej stawki czynszu i określenia jej na poziomie 11 zł/m<sup>2</sup>. /wypowiedzenie stawki czynszu najmu- k. 76/

Związek małżeński stron został rozwiązany przez rozwód w 2010 r. Pomimo to pozwani z przyczyn ekonomicznych nadal razem zamieszkiwali, a pozwany był zameldowany w lokalu. W latach 2015-2017 pozwany przebywał głównie u znajomego, choć w lokalu przy ul. (...) miał nadal swoje rzeczy osobiste. Natomiast w 2017 r. pozwany ponownie zaczął przebywać w lokalu zwłaszcza mając na uwadze potrzebę udzielania pozwanej pomocy w związku z jej stanem zdrowia po wypadku komunikacyjnym. /bezsporne; przesłuchanie pozwanej- k. 177-176/

Pismem datowanym na dzień 21 kwietnia 2017 r. powód wypowiedział pozwanej B. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...), wskazując przy tym, że powodem wypowiedzenia umowy jest rozpoczynający się remont budynku. W piśmie tym zaznaczono, że od czerwca planowane są prace obejmujące termomodernizację budynku, remont stropów i wymianę instalacji, co wymaga opróżnienia lokalu. Jednocześnie wskazano, że okres wypowiedzenia wynosi jeden miesiąc, zaś lokal powinien być opróżniony i zdany do końca maja 2017 r. /wypowiedzenie umowy najmu- k. 78/

Prezes Zarządu powódki zaproponował pozwanym przeprowadzkę do jednego z dwóch mieszkań. Pierwsze z nich znajdowało się przy ul. (...), drugie z kolei było umiejscowione przy ul. (...). Powierzchnia żadnego z mieszkań nie przekraczała 30 m<sup>2</sup>, zaś drugie z nich znajdowało się dodatkowo na parterze budynku. /przesłuchanie M. W. (1)- k. 174-175; przesłuchanie B. P.- k. 175; przesłuchanie W. P.- k. 179/

Pozwani zamieszkiwali na nieruchomości, na której prowadzone już były prace remontowe, co wiązało się z daleko idącymi niedogodnościami.

Ostatecznie pozwani zdecydowali się na wynajęcie lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Mieszkanie to wymagało remontu. Powodowa spółka miała partycypować w kosztach przeniesienia się pozwanych do nowego lokalu.

W związku z powyższym strony zawarły porozumienie datowane na dzień 8 września 2017 r., zgodnie z którym rozwiązały umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w Ł.. Jednocześnie spółka przekazała pozwanym kwotę 15.640 zł na poczet kosztów pozyskania i przeprowadzki do nowego lokalu, w tym kwotę 8.800 zł będącą bezzwrotną rekompensatą za zmianę miejsca zamieszkania oraz kwotę 6.840 zł tytułem pożyczki. Udzielona pożyczka miała być oprocentowana w wymiarze 6 % w skali roku i miała być ona

pierwotnie spłacona solidarnie przez pozwanych w 36 miesięcznych ratach po 190 zł przelewem na wskazany rachunek bankowy. Jednocześnie zastrzeżono, że w przypadku powstania zaległości w spłacie pożyczki na co najmniej 380 zł, cała pozostała do zapłaty kwota staje się natychmiast wymagalna i oprocentowana w wymiarze 10 % w skali roku. Dodatkowo wskazano zakres prac remontowych, które miały być przeprowadzone w lokalu pozyskanym przez pozwanych oraz zastrzeżono, że połowę kosztów z tego tytułu poniesie spółka, zaś druga połowa zostanie doliczona do kwoty pożyczki udzielonej pozwany. /przesłuchanie B. P.- k. 176; przesłuchanie W. P.- k. 180; porozumienie- k. 19-20/

Prezes zarządu powodowej spółki przekazał właścicielce nieruchomości, do której przeprowadzili się pozwani kwotę 12.600 zł tytułem kaucji oraz kwotę 3.000 zł pośrednikowi nieruchomości.

W związku z poniesieniem większych kosztów remontu lokalu niż pierwotnie zakładano, w dniu 19 października 2017 r. doszło do zawarcia kolejnego porozumienia, które miało uwzględniać wyższe koszty przeprowadzki pozwanych. W konsekwencji zawarcia porozumienia kwota udzielonej pożyczki zwiększyła się do 10.490,60 zł. Porozumienie to ze strony pozwanych podpisała jedynie B. P.. W. P. nie zapoznawał się z jego treścią i nie podpisał go. /przesłuchanie B. P.- k. 176; przesłuchanie W. P.- k. 180; przesłuchanie M. W. (1)- k. 173; oświadczenie- k. 81; porozumienie- k. 21; faktury- k. 22-28; zestawienie wydatków- k. 59/

Pozwana pierwotnie regulowała należności wynikające z zawartej umowy pożyczki.

Sytuacja ta zmieniła się, kiedy pozwani otrzymali od spółki deklarację PIT 8 dotyczącą podatku od otrzymanego bezzwrotnego świadczenia. Kwota podatku do zapłaty przypadająca na każde z pozwanych wynosiła ok. 1.200 zł. Wtedy też B. P. udała się do punktu darmowych porad prawnych – Klinika (...) – działającego przy (...) (...), gdzie dowiedziała się, że powodowa spółka wypowiadając umowę najmu lokalu przy ul. (...) powinna zapewnić jej lokal zamienny. Wtedy też pozwana wysłała do powódki oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu i zaniechała dalszego spłacania pożyczki. /historia rachunku- k. 28-30; deklaracje PIT- k. 136-139; przesłuchanie B. P.- k. 176; opinia- k. 85-90; oświadczenie z potwierdzeniem odbioru- k. 82-83/

Ze względu na zaniechanie dalszych spłat, powodowa spółka wezwała pozwanych do zapłaty należności wynikających z udzielonej pożyczki. Pozwani nie spłacili jednak należności. /wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami nadania i odbioru k. 31-40v/

Powyższy stan faktyczny jest w przeważającym zakresie bezsporny. Różnice stanowisk stron dotyczyły oceny prawnej faktów.

Dokonując oceny dowodów Sąd oparł ustalenia faktyczne także na wzajemnie niekwestionowanych (choć niewierzytelnych zgodnie z art. 129 § 2 k.p.c.) kopiach dokumentów.

Postanowieniem wydanym na rozprawie dnia 8 października 2019 r. Sąd postanowił oddalić wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. G. (k. 172) mając na uwadze fakt, że okoliczności objęte tezą dowodową zostały już dostatecznie wyjaśnione w zeznaniach przesłuchanych już świadków.

Sąd zważył:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 720 § 1 k.c., przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości.

W świetle zasady swobody umów, której normatywnym wyrazem w prawie prywatnym jest art. 353<sup>1</sup> k.c., strony mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego.

W przedmiotowej sprawie powodowa spółka podnosiła, że pozwani pomimo przekazania im kwoty pożyczki na cele związane ze sfinansowaniem przeprowadzki i remontu wynajętej nieruchomości, zaniechali regulowania należności z tytułu pożyczki. Zgodnie z treścią zawartych porozumień miało to skutkować postawieniem całej pozostałej do zwrotu kwoty w stan natychmiastowej wymagalności przy zastosowaniu wyższej niż pierwotnie przewidziana stopy procentowej odsetek.

Jednakże dokonując oceny zasadności tak określonego roszczenia należy mieć na uwadze szerszy kontekst zawarcia przedmiotowych porozumień. Nie budzi wątpliwości, że po nabyciu przez powodową spółkę nieruchomości przy ul. (...) rozpoczęty generalny remont kamienicy. Miało to związek z planami inwestycyjnymi spółki polegającymi na przygotowaniu lokali na sprzedaż lub wynajem z zastosowaniem wyższych stawek czynszu. Z tego też powodu spółka podjęła działania zmierzające do skłonienia lokatorów zamieszkujących na nieruchomości do wyprowadzenia się lub zaakceptowania podwyższonych stawek czynszu.

W przypadku pozwanej działaniem takim było wypowiedzenie jej umowy najmu lokalu mieszkalnego ze ścisłym powołaniem się na planowane prace remontowe całego budynku, a nie konkretnego, zajmowanego przez nią lokalu.

Wypowiedzenia umowy nie skierowano wprawdzie do pozwanego, tym niemniej nie zmienia to zasadniczo oceny jego sytuacji prawnej. Niewątpliwie również pozwany jako najemca miał opuścić lokal w związku z remontem budynku, a zaniechanie wypowiedzenia umowy najmu w stosunku do niego prowadziło również do obejścia przepisów o obowiązku zapewnienia lokatorom lokalu zamiennego. Konwalidacja tego uchybienia nie mogła nastąpić poprzez przystąpienie przez pozwanego do porozumienia obejmującego również kwestionowaną przez pozwanych umowę pożyczki.

Zgodnie bowiem z art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (aktualny t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1182), nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4. W tej sytuacji po stronie właściciela budynku powstaje obowiązek zapewnienia lokatorowi lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki (art. 11 ust. 9 ustawy; por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 16 maja 2019 r., III Ca 95/19, LEX).

Z kolei w odniesieniu do sytuacji uregulowanej w art. 10 ust. 4 ustawy różnica w zakresie uprawnień najemcy polega na braku ciągłości stosunku prawnego stanowiącego dla lokatora podstawę korzystania z lokalu i niemożności żądania powrotu do lokalu dotychczas zajmowanego po zakończeniu remontu. Zatem wbrew stanowisku powódki zapewnienie lokalu zamiennego w przedmiotowej sprawie nie wiązałoby się dla pozwanych z koniecznością późniejszego powrotu do wcześniej zajmowanego mieszkania i uiszczenia wyższej stawki czynszu, albowiem łączący strony stosunek najmu definitywnie wygaś.

W świetle dyspozycji art. 2 ust. 1 pkt 6 ustawy, przez lokal zamienny rozumie się lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym; warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni. Lokal zamienny w porównaniu do dotychczas zajmowanego lokalu ma zatem prezentować co najmniej ten sam standard. Nie musi więc on przejawiać lepszych standardów mieszkaniowych, ale z pewnością nie może prowadzić do ich pogorszenia.

Powodowa spółka wypowiadając umowę najmu lokalu mieszkalnego z powołaniem się na konieczność przeprowadzenia remontu budynku powinna była więc zapewnić najemcy lokal zamienny o określonym standardzie oraz pokryć koszty związane ze zmianą miejsca zamieszkania.

Tymczasem w przedmiotowej sprawie powódka nie wywiązała się z tak określonego obowiązku. Prezes zarządu spółki zapewniał lokatorom przede wszystkim pomoc w znalezieniu nowych mieszkań, oferując przy tym pożyczki na pokrycie kosztów związanych z przeprowadzką. Ponadto w toku postępowania sam podkreślał, że nie widział konieczności poniesienia kosztów zapewnienia lokatorom lokali zamiennych. Co prawda należy zauważyć, że spółka przedstawiała pozwanym możliwość wynajęcia lokali przy ul. (...) jednak nie wykazano jaki był standard tychże lokali, co uniemożliwia uznanie, że mogły być one uznane za lokale zamienne.

W konsekwencji powodowa spółka pomimo wypowiedzenia umowy najmu nie wywiązała się z obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego. Zamiast tego pomiędzy stronami doszło do zawarcia porozumienia dotyczącego opuszczenia lokalu nr (...). Zauważyć należy, że pozwani podnosili nieważność zawartych porozumień.

Niezależnie jednak od stanowiska strony pozwanej Sąd stosując przepisy prawa materialnego również z urzędu dokonał ich analizy pod kątem zgodności z art. 58 § 1-3 k.c. Przepis ten przewiduje, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy (§ 1). Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (§ 2). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (§ 3).

Poprzez podjęcie czynności zmierzającej do obejścia ustawy należy rozumieć sytuację, w której strony podejmują czynność, która choć formalnie nie narusza żadnego z ustawowych zakazów lub nakazów, to w istocie zmierza do realizacji celu, niedozwolonego przez ustawodawcę. Dla oceny czy w sprawie doszło do obejścia przepisu ustawy konieczne jest zatem skupienie się na rzeczywistym celu podejmowanej czynności ocenianym z punktu widzenia wszystkich okoliczności sprawy, zarówno tych poprzedzających czynność prawną, jak i występujących następczo. To przez ustalenie celu ocenianego z uwzględnieniem zamiarów i dążeń stron podejmujących określone działanie możliwe jest dokonanie oceny zgodności czynności prawnej z art. 58 k.c.

Przenosząc powyższe rozważania teoretyczne na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, że pomimo wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu i wpływu okresu wypowiedzenia, powódka zawarła ze stroną pozwaną porozumienie, na podstawie którego miało rzekomo dojść do rozwiązania umowy za porozumieniem stron (mimo że umowa w tym czasie już nie obowiązywała z uwagi na jej wypowiedzenie – por. uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 11 czerwca 2014 r., IV Ca 283/14, LEX). Powodowa spółka jednocześnie zobowiązała się częściowo pokryć koszty związane z przeprowadzką pozwanych do innego lokalu, zaś w pozostałym zakresie miała im udzielić na ten cel stosownej pożyczki.

Dla oceny tychże okoliczności z punktu widzenia celu zmierzającego do obejścia ustawy istotne znaczenie ma również fakt, że pozwani nie wiedzieli, że w przypadku konieczności opuszczenia nieruchomości ze względu na jej remont, przysługuje im uprawnienie do otrzymania od właściciela lokalu zamiennego. Informacja taka nie znalazła się w dokumencie wypowiedzenia, jak również wzmianka o tym uprawnieniu nie widnieje w zawartych porozumieniach.

Nie sposób zatem przyjąć, że pozwani w pełni świadomie zrezygnowali ze swojego uprawnienia do uzyskania lokalu zamiennego. Dodatkowo pozwani w czasie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie porozumienia zamieszkiwali na nieruchomości, na której prowadzone już były zaawansowane prace remontowe, co skutecznie utrudniało niezakłócone korzystanie z mieszkania. Zatem zawierając ww. porozumienie znajdowali się oni w dość specyficznym, a jednocześnie trudnym położeniu, mając przed sobą perspektywę skorzystania z pomocy powodowej spółki, albo przejęcia w całości na siebie ciężarów związanych ze zmianą miejsca zamieszkania.

Z kolei powódka w wyniku zawarcia przedmiotowych porozumień osiągnęła cel polegający na usunięciu pozwanych z nieruchomości, przy jednoczesnym uchyleniu się od obowiązku zapewnienia im lokalu zamiennego i oferując częściowe pokrycie kosztów związanych z ich wyprowadzką (kwota około 10.000 zł miała stanowić pożyczkę i podlegać zwrotowi spółce wraz z odsetkami).

Wyeksponowania wymaga, że gdyby lokal przy ul. (...) miał stanowić dla pozwanych lokal zamienny, to powodowa spółka powinna ponieść wszelkie koszty związane z jego pozyskaniem i doprowadzeniem go do odpowiedniego stanu i standardu. Tymczasem spółka przerzuciła na pozwanych w znacznej mierze swoje organizacyjne i finansowe obowiązki związane z dostarczeniem lokalu zamiennego. Tym samym czynności prawne obejmujące porozumienia z dnia 8 września 2017 r. i 19 października 2017 r. należało uznać za nieważne ze względu na ich cel zmierzający do obejścia powołanych przepisów ustawy związanych z koniecznością zapewnienia lokalu zamiennego i pokrycia kosztów związanych z przeprowadzką lokatorów.

Przedmiotowe porozumienia są również nieważne ze względu na ich sprzeczność z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Nie mogą one znajdować akceptacji z punktu widzenia zasad uczciwego obrotu, skoro zmierzały do wykorzystania niewiedzy pozwanych i nieusprawiedliwionego obciążenia ich kosztami, które zgodnie z ustawą powinna ponieść powódka. Nie można przy tym uwzględnić argumentów strony powodowej, że zawarte porozumienie miało chronić pozwanych przed koniecznością dwukrotnej przeprowadzki związanej z powrotem do lokalu przy ul. (...) i ponoszenia w późniejszym okresie większych kosztów tytułem czynszu najmu. Jak już wskazano powyżej wypowiedzenie umowy ze względu na przeprowadzany remont nieruchomości definitywnie zakończyło stosunki prawne istniejące między stronami i w konsekwencji nie wiązało się z dalszymi niedogodnościami dla pozwanych.

Jednocześnie nie może budzić wątpliwości, że sankcja nieważności dotyczy w całości obu zawartych porozumień, albowiem z okoliczności wynika, że bez nieważnych postanowień dotyczących udzielenia pożyczki pozwany, czynność w ogóle nie zostałaby między stronami dokonana.

Dla przedmiotowej oceny nie ma przy tym znaczenia okoliczność, że wypowiedzenie umowy z powodu remontu budynku dotyczyło wprost jedynie pozwanej, a nie pozwanego. Fakt ten nie wpływa bowiem na ocenę celu wypowiedzenia umowy najmu, a następnie celu umowy pożyczki (porozumienia), do którego pozwany przystąpił. Również jednak i w jego przypadku pominięcie trybu wypowiedzenia i zapewnienia lokalu zamiennego stanowiło obejście art. 11 ust. 9 w zw. z ust. 2 pkt 4 ustawy.

Ze względu bowiem na rozpoczęte prace remontowe, a także treść wypowiedzenia złożonego pozwanej nie budzi wątpliwości, że podstawą wypowiedzenia umowy pozwanemu również musiałby być fakt podjęcia prac remontowych, co także wiązałoby się z koniecznością zapewnienia mu lokalu zamiennego. Bez znaczenia przy tym byłby fakt, że pozwany wcześniej czasowo nie zamieszkiwał na nieruchomości, skoro przez cały czas posiadał on status najemcy, zaś z wynajmowanego lokalu korzystał przechowując w nim m.in. swoje rzeczy osobiste.

Ze względu na powyższe nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut strony pozwanej związany ze skutecznym uchyleniem się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Zawarcie umowy pod wpływem błędu skutkuje jej bezskutecznością względną, co oznacza, że czynność winna być oceniana jako ważna, a strona działająca pod wpływem błędu może jedynie uchylić się od skutków swojego wcześniejszego oświadczenia. Stwierdzenie jednak nieważności umowy sprawia, że czynność w istocie nie zaistniała w obrocie prawnym, a w konsekwencji bezprzedmiotowe jest uchylenie się od jej skutków.

Odnosząc się do okoliczności, że pozwana uregulowała część należności z tytułu umowy pożyczki stwierdzić należy, iż nie stanowiło to uznania długu, które może dotyczyć jedynie zobowiązania ważnego. Ponadto, de lege lata uznanie długu nie ma charakteru kreacyjnego i nie może być autonomicznym źródłem zobowiązania.

Mając na uwadze wszystkie powyższe rozważania, Sąd uznał roszczenie powoda w całości za niezasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 i art. 105 § 2 per analogiam k.p.c w. zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800), zasądzając od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 1.817 zł (1.800 zł – koszty zastępstwa procesowego, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa). Sąd nie uwzględnił wniosku pełnomocnika pozwanych o zasądzenie kosztów procesu dla każdego z nich. Zgodnie z treścią zawartych postanowień oraz zgodnie z żądaniem powódki pozwani mieli ponosić wobec odpowiedzialność solidarną za spłatę należności. Spłata zaciągniętej pożyczki miała stanowić ich wspólny obowiązek oparty na tej samej podstawie faktycznej i prawnej. Ponadto, ich linia obrony, podnoszone argumenty i zarzuty również były tożsame. Zatem pozwanych łączyło współuczestnictwo materialne (aczkolwiek niebędące koniecznym) w rozumieniu art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c. W orzecznictwie powszechnie natomiast przyjmuje się, że wygrywającym proces współuczestnikom, o których mowa w art. 72 § 1 pkt 1 k.p.c., reprezentowanym przez tego samego pełnomocnika, sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika (tak m.in. SN w uchwale z dnia 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06, OSNC z 2008 r., nr 1, poz. 1).

W związku z powyższym Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanych koszty procesu w ww. wysokości, zastrzegając jednocześnie, że ze względu na współuczestnictwo materialne występujące po ich stronie, obowiązek zwrotu kosztów ma charakter solidarny.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.