

**Sygn. akt VI GC 392/15 upr**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2015 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku Wydział VI Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca SSR Grażyna Krywiel - Markiewicz

Protokolant Agata Jasiul - Markowska

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2015 roku w Słupsku

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C.

przeciwko (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

1. powództwo oddała,
2. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. na rzecz pozwanego (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt VI GC 392/15

## UZASADNIENIE

**Powódka (...) spółka z o.o. w C.** wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) S.A. w W. kwoty 4 089,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15.01.2015r. do dnia zapłaty i kosztami procesu tytułem czynszu najmu. W uzasadnieniu wskazała, że strony łączyła umowa najmu wieży elewatora, wykorzystywanej pod instalację anten nadawczo-odbiorczych i urządzeń telekomunikacyjnych dla sieci telefonii cyfrowej. Pierwotnie umowa była zawarta na czas nieokreślony. Aneks z dnia 20.11.2008r. zmieniono czas trwania umowy, wprowadzając okres jej obowiązywania do 31.12.2018r. Pozwana zwracała się do powódki z propozycją zmian umowy, powołując się na modernizację sieci i konieczność likwidacji istniejących stacji, w tym stacji położonej w C.. W związku z tym wystosowała do powódki pismo, w którym dokonuje wypowiedzenia umowy. Wypowiedzenie jednak nie jest możliwe, bowiem umowa stron jest umową zawartą na czas określony i można ją wypowiedzieć tylko w wypadkach w niej przewidzianych. Zatem jeśli umowa nie przewiduje przyczyn wcześniejszego jej wypowiedzenia, jest ono niedopuszczalne. Pozwana nie uregulowała należności z wystawionej przez powódkę faktury VAT nr (...), obejmującej należność czynszową.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) Spółka Akcyjna w W. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że umowa stron od samego początku jej obowiązywania przewidywała szczególne przypadki, w których może być rozwiązana. Pozwana, wypowiadając umowę, powołała się na jej zapis dający uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu wskutek zmian warunków technicznych lub handlowych uzasadniających inną konfigurację sieci telefonii cyfrowej i determinująca zasadność eksploatacji przedmiotu najmu. Wskazała, że w procesie konsolidacji sieci O. i T-M. wystąpiła konieczność zredukowania liczby stacji, zaś wybór stacji

dokonywany był przez opracowany algorytm. (...)M. została zakwalifikowana do likwidacji, bowiem sparowana z nią stacja O. posiadała dodatkowy system analogowej telefonii komórkowej.

W odpowiedzi powódka odwołała się do uregulowań umownych, wskazując, że zapis § 6 ust. 1 umowy przyznający najemcy w okresie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy prawo jej rozwiązania z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, z mocy odesłania zamieszczonego w ustępie 3, dotyczył wszystkich określonych w umowie przypadków. Zatem uprawnienie do wypowiedzenia umowy we wskazanych sytuacjach istniało jedynie w okresie 3 miesięcy od zawarcia umowy. Dodał, że w procesie aneksowania umowy nie usunięto zapisu § 6, a to z tego powodu, że nie było takiej potrzeby, bowiem postanowienia zawarte w ustępie 3 przestały obowiązywać po upływie 3 miesięcy od zawarcia umowy.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 9.06.1997r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) w S. a (...) Sp. z o.o. w W. została zawarta na czas nieokreślony umowa najmu wieży elewatora zbożowego w C. przy ul. (...). Najem obiektu służyć miał instalacji anten nadawczo-odbiorczych i urządzeń telekomunikacyjnych dla sieci telefonii cyfrowej. Ustalono czynsz na kwotę stanowiącą równowartość 600 USD. Rozwiązanie umowy zostało uregulowane w § 6 umowy. W ustępie 1 zapisano, że najemcy przysługuje w okresie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy prawo jej rozwiązania z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku stwierdzenia nieprzydatności przedmiotu najmu ze względu na przedmiot działalności najemcy, bądź nieotrzymania zgód władz administracyjnych potrzebnych na zainstalowanie sprzętu. W ustępie 2 najemca został zobowiązany do bieżącego informowania wynajmującego o wynikach testów na odcinku prowadzonych prób technicznych i uzyskiwania zgód.

W ustępie 3 wskazano, że prawo najemcy określone w ust. 1 przysługuje mu również w następujących przypadkach:

- a) gdy przepisy prawne stworzą warunki, w których najemca nie będzie w stanie korzystać z przedmiotu najmu;
- b) gdy przepisy prawne lub prawny status najemcy uniemożliwią najemcy dalszą działalność;
- c) gdy nastąpi zmiana warunków handlowych lub technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telefonii cyfrowej determinującą zasadność eksploatacji przedmiotu najmu.

Ustęp 4 reguluje uprawnienie wynajmującego do rozwiązania umowy w przypadku opóźnienia najemcy w regulowaniu czynszu, wskazując, że opóźnienie dwumiesięczne uprawnia do wypowiedzenia umowy przy zastosowaniu 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

W umowie zastrzeżono, że wszelkie zmiany i uzupełnienia wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

dowód: umowa k. 10 – 16.

W aneksie przyjętym 20.11.2008r., w związku ze zmianą danych identyfikacyjnych strony wynajmującej, wpisano oznaczenie wynajmującego: (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C.. Ponadto przedmiot najmu określono, jako część połaci dachowej elewatora zbożowego; określono też, że przedmiot najmu służy budowie, rozbudowie, modernizacji i eksploatacji urządzeń telekomunikacyjnych wraz z infrastrukturą. Zmieniono też zapis dotyczący okresu obowiązywania umowy, wprowadzając czas oznaczony do dnia 31.12.2018r. Ponadto zmianie uległa wysokość czynszu – kwota 950 USD netto.

dowód: aneks k. 17 – 19.

Pismem z 17.05.2012r. kierowanym do powódki pozwana wskazała, że w związku z powstaniem spółki joint venture (...) Sp. z o.o., którą stworzyła wraz z (...) Sp. z o.o., trwają prace przygotowawcze do stworzenia jednej współdzielonej sieci bazującej na niedublujących się stacjach dwóch operatorów. Trwa weryfikacja stacji,

które miałyby pozostać w sieci pozwanej. Poinformowano również, że do demontażu została przeznaczona stacja posadowiona na nieruchomości powódki, co wiąże się

z wcześniejszym rozwiązaniem umowy. Zaproponowano podpisanie aneksu do umowy, przewidującego czynsz w wysokości 700 USD/m-c oraz utrzymanie stacji do końca kwietnia 2014r., z zapisem, że najemca do 30.04.2014r. nie skorzysta z prawa rozwiązania umowy określonego w § 6 ust. 3 umowy.

dowód: pismo wraz z proponowanym aneksem k. 21 – 22.

W odpowiedzi powódka pismem z 30.05.2012r. wskazała, że umowa została zawarta na czas określony i nie ma możliwości jej wcześniejszego rozwiązania. Ewentualne przedstawienie propozycji odszkodowania sprawi, że zostanie rozważona możliwość skrócenia terminu obowiązywania umowy.

dowód: pismo k. 23.

W kolejnym piśmie z 16.12.2013r. pozwana ponownie odwołała się do realizowanej strategii stworzenia sieci współdzielonej i w związku z tym do nieuniknionej likwidacji wielu dotychczas istniejących stacji. Poinformowała, że trwają prace obejmujące demontaż stacji, które nie zostały uwzględnione w strukturze sieci współdzielonej. (...) bazowa (...) położona na nieruchomości powódki została przeznaczona do demontażu w I kwartale 2014r. Z uwagi na dotychczasową współpracę oraz przebieg procesu likwidacyjnego obejmującego wiele stacji, zaproponowano pozostawienie stacji do czerwca 2014r., jednakże z obniżonym czynszem do 500 USD/miesięcznie, począwszy od grudnia 2013r.

dowód: pismo wraz z projektem aneksu k. 24- 25.

Powódka nie zaakceptowała propozycji, wskazując w piśmie z 2.01.2014r., że spowodowałaby ona powstanie znacznych strat finansowych. Podkreśliła, że umowa obowiązuje do 31.12.2018r. bez możliwości wcześniejszego rozwiązania.

dowód: pismo k. 26.

W procesie konsolidacji sieci, tj. łączenia infrastruktury technicznej należącej do operatorów - O. i pozwanej, wybór stacji przeznaczonej do likwidacji dokonywany był przy zastosowaniu przygotowanego algorytm wyboru. Dotyczyło to obszarów, na których istniała kolokacja na tym samym obiekcie urządzeń dwóch operatorów. (...) należąca do pozwanej, zlokalizowana na obiekcie powódki, została wytypowana do demontażu z uwagi na gorsze parametry techniczne i niższe możliwości obsługi abonentów.

dowód: zeznania świadka K. K. k. 74.

Pismem z 25.09.2014r. pozwana ( dawniej (...) S.A.) wskazując na treść § 6 ust. 2 lit. „c” umowy, złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w trybie 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismo wpłynęło do powódki 29.09.2014r. Pozwana odwołała się do zmiany warunków technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telefoni cyfrowej determinującej zasadność eksploatacji przedmiotu najmu, co polega na instalowaniu na stacjach nowej technologii i w efekcie mniejszego zapotrzebowania na stacje w stosunku do stanu obecnego. W związku z tym 30 % stacji zostało zakwalifikowanych do likwidacji.

dowód: pismo k. 27.

Pismo zostało podpisane przez B. K., pełniącą funkcję starszego specjalisty.

dowód: pismo j.w.

Powódka, nie uznając wypowiedzenia za skuteczne, wystawiła w dniu 31.12.2014r. za najem za listopad 2014r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 4 089,75 zł, z terminem zapłaty do 14.01.2015r.

dowód: faktura k. 20.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Spór w niniejszej sprawie dotyczył kwestii związanej z wypowiedzeniem umowy najmu. Strony bowiem łączyła umowa najmu części obiektu należącego do powódki, która przeznaczona była do instalacji i eksploatacji urządzeń telekomunikacyjnych przez pozwaną ( art. 659 k.c.). Istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia o dopuszczalności rozwiązania umowy najmu, która była umową zawartą na czas oznaczony.

Według przepisu art. 673§ 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Przepis ten obowiązuje od 10.07.2001r., a zatem był on obowiązujący w dacie wprowadzenia przez strony oznaczonego czasu obowiązywania umowy. Strony pozostawiły w umowie zapis dotyczący rozwiązania umowy, zawarty w § 6 umowy.

W § 6 w ustępie 1 umowy ustalono, że najemcy przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia z powodu nieprzydatności przedmiotu umowy najmu, bądź nieuzyskania zgód władz administracyjnych potrzebnych na zainstalowanie sprzętu. W omawianym ustępie wskazano, że najemcy przysługuje w okresie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy prawo do jej rozwiązania z tego powodu. Z kolei w § 6 ustępie 3 zapisano, że prawo najemcy określone w ustępie 1 przysługuje również w trzech przypadkach, ujętych w podpunkty a) - c).

Interpretacja zapisów umowy w tej części była pomiędzy stronami rozbieżna. Według powódki, odesłanie w ustępie 3 do określonego w ustępie 1 prawa oznaczało nie tylko istnienie uprawnienia do rozwiązania umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ale nawiązywało do temporalnego elementu w postaci zakreślenia granicy czasowej uprawnienia – okresu 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Pozwana twierdziła natomiast, że zapis ustępu 3 odwołuje się jedynie do samego uprawnienia wskazanego w ustępie 1, a zatem do prawa wypowiedzenia umowy przy zastosowaniu okresu wypowiedzenia wynoszącego jeden miesiąc. Przedstawiała w tym zakresie argumenty związane z różnicowanym charakterem podstaw takiego uprawnienia. W ustępie 1 możliwość wypowiedzenia umowy w okresie pierwszych trzech miesięcy była podyktowana okolicznościami, które z natury rzeczy mogły pojawić się w początkowym okresie trwania stosunku najmu i powodować bezprzedmiotowość w kontynuacji umowy, z uwagi na negatywną weryfikację przedmiotu umowy. Kolejne określone w ustępie 3 przypadki nie miały ścisłego związku z pierwszym etapem obowiązywania umowy. Jak wskazał pozwany miały one uniwersalny charakter. Podpunkty od a) do c) wskazywały bowiem okoliczności, których zaistnienie może nastąpić się w każdym czasie i które w każdym czasie mogą podważyć sens i celowość dalszego istnienia więzi prawnej. Dotyczy to zarówno okoliczności polegającej na zmianie przepisów prawnych, statusu prawnego najemcy, jak i okoliczności związanej z inną konfiguracją sieci telefonii cyfrowej, będącej wynikiem zmian warunków handlowych lub technicznych. Wydaje się zatem, że gdyby te uniwersalne okoliczności miały spowodować powstanie prawa do rozwiązania umowy jedynie w ściśle określonych ramach czasowych, to strony dałyby wyraz tej intencji w zapisach umowy. Tymczasem w ustępie trzecim w żadnym sposób nie zaznaczono takich granic czasowych. Ponadto jednostka redakcyjna ustępu 3 jest wyodrębnioną jednostką redakcyjną od ustępu 1. Między nimi brak jest łącznika, z wyjątkiem odesłania w ustępie 3 do określonego w ustępie 1 prawa. Prawem tym jest – jak wynika to wprost z zapisów umowy – „prawo jej rozwiązania z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia”. Zapis ustępu 1.: „najemcy przysługuje w okresie 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy...”, a więc zapis wyznaczający granice czasowe, wyprzedza zapis, który określa rodzaj uprawnienia - prawo rozwiązania umowy - i jego dodatkowy warunek – 1-miesięczny okres wypowiedzenia. Zatem ustęp 3 nawiązuje jedynie do tej części ustępu 1, która opisuje prawo. Dodatkowo ustępy te przedzielone są ustępem 2, co jeszcze bardziej podkreśla odrębności w zakresie ustępu 1 i 3. Tym samym uznać należy, że argumentacja pozwanej jest w pełni zasadna.

Słusznie pozwany przywołał wskazywaną w orzecznictwie zasadę interpretacji tekstu umowy, zgodnie z którą, dokonując wykładni, należy uwzględniać założenie, że strony działały w sposób racjonalny i logiczny.

Stosując ten imperatyw, treści tej części umowy należy nadać takie znaczenie, że ustęp 3 § 6 umowy wprowadza stosowną klauzulę, dopuszczając wypowiedzenie umowy najmu w każdym czasie, przy zaistnieniu wskazanych okoliczności.

Przedstawiane w korespondencji pozwanego okoliczności leżące u podstaw proponowanych zamian w umowie, zgodne są z podstawą wskazaną następnie jako przyczyna wypowiedzenia umowy. Nie ma znaczenia przywołanie przez pozwanego w piśmie z 25.09.2014r. oznaczenia „§ 6 ust. 2 lit. c) umowy”, skoro w treści wypowiedzenia wyraźnie powtórzono zapis ust. 3 lit. „c” i tę podstawę uczyniono powodem wypowiedzenia umowy. Uzupełniająco wskazano na fakt zmniejszenia ilości stacji.

Podstawa wypowiedzenia umowy została opisana w zeznaniach świadka K. K.. Zeznania te należy ocenić jako wiarygodne. Świadek opisał proces konsolidacji sieci operatorów O. i T-M., konieczność redukcji stacji oraz przyczyny, dla których stacja umieszczona na obiekcie należącym do powoda została przeznaczona do likwidacji. Te zeznania w pełni korespondują z pismami pozwanego kierowanymi do powoda z 17.05.2012r., 16.12.2013r., a także z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy.

Dowody te wskazują, że zaistniała podstawa uprawniająca do wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego. Oświadczenie o wypowiedzeniu wskazywało przyczynę określoną w § 6 ust. 3 pod lit. „c”, odnoszącą się do zmiany warunków technicznych uzasadniających inną konfigurację sieci telefonii cyfrowej, determinująca zasadność eksploatacji przedmiotu najmu. Zeznania świadka oraz wskazana wyżej korespondencja pozwanego daje podstawę do uznania, że tak określona podstawa była rzeczywistym powodem wypowiedzenia umowy, przybierając skonkretyzowaną postać polegającą na dokonaniu wyboru stacji do eliminacji wskutek konsolidacji sieci O. i T-M., przy zastosowaniu specjalnie opracowanego algorytmu wyboru.

Wskazać należy, że ustalenia w zakresie zaistnienia podstawy do wcześniejszego rozwiązania umowy dokonano w oparciu o dowód z zeznań świadka oraz wskazane dokumenty. Na tej podstawie ustalono fakt dotyczący procesu konsolidacji sieci dwóch operatorów oraz dokonanie wyboru stacji zlokalizowanej na obiekcie powoda do likwidacji. Ustalenie tych okoliczności faktycznych nie wymagało wiadomości specjalnych. Przedmiotem bowiem dociekań nie była kwestia słuszności wyboru, a jedynie dokonanie wyboru i kontekstu w jakim do tego doszło. Dowody zaoficerowane przez pozwanego uznano za wystarczające do poczynienia ustaleń.

W tych warunkach należało uznać, że umowa stron uległa rozwiązaniu z dniem 31.10.2014r., a zatem żądanie czynszu najmu za okres późniejszy (listopad 2014r.) pozbawione jest podstaw. Z tych względów powództwo oparte na przepisie art. 659 k.c. podlegało oddaleniu.

Powód w mowie końcowej podniósł, że do oświadczenia o wypowiedzeniu umowy nie dołączono pełnomocnictwa dla osoby, która to oświadczenie złożyła. Wcześniej, tj. ani przed procesem, ani w pismach procesowych, w tej kwestii powód nie wypowiadał się.

W myśl art. 104 k.c. jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Jednakże gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodził się na działalność bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania.

Pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy podpisane było przez osobę nienależącą do zarządu spółki. Pismo podpisała osoba sprawującą funkcję st. specjalisty. W treści pisma brak jest informacji o udzieleniu wskazanej osobie pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu; na takie pełnomocnictwo nie powołano się. Do pisma pełnomocnictwo nie było dołączone.

Te okoliczności, a także fakt, że powód nie zakwestionował okoliczności związanej z brakiem umocowania, podnosząc w pozwie, że pozwana wystosowała do powoda pismo, w którym dokonuje wypowiedzenia umowy, które to wypowiedzenie – w świetle zapisów umowy – jest niedopuszczalne, pozwalają uznać, że powód w sposób dorozumiany zgodził się na działalnie bez umocowania. Powód bowiem przyznał fakt złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu, odnosząc się jedynie do jego bezskuteczności na gruncie zapisów umowy o oznaczonym czasie obowiązywania umowy i braku – w jego ocenie – umownych podstaw do rozwiązania umowy przed terminem. W tej sytuacji ważność oświadczenia uzależniona była od potwierdzenia przez osobę, w której imieniu oświadczenie zostało złożone ( vide: art. 103 k.c.). Potwierdzenie nastąpiło w treści odpowiedzi na pozew, w której pozwany powołuje się na wypowiedzenie umowy, wnosząc o oddalenie roszczenia powoda w zakresie opłaty czynszowej.

Powód przegrał proces, tym samym zobowiązany jest do zwrotu pozwanemu kosztów procesu (art. 98§1 k.p.c.). Koszty te wyniosły 600 zł - z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika, którym był radca prawny (art. 99 k.p.c. w zw. z art. 98§3 k.p.c. i § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).