

*Sygn. akt VI Ca 513/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 sierpnia 2017r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Polak (spr.)

Sędzia: SSO Janina Ignasiak

Sędzia: SSR del. Aleksandra Korusiewicz

Protokolant: sekr. sądowy Kamil Serwa

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2017r. w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ż.

przeciwko I. K.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki A. Ż.

od wyroku Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 29 września 2016r.

sygn. akt I C 1415/16

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powódki A. Ż. na rzecz pozwanej I. K. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu apelacyjnego.**

Sygn. akt VI Ca 513/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 września 2016r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo A. Ż. o ustalenie, że pomiędzy powódką, a pozwaną I. K. istnieje stosunek najmu lokalu użytkowego położonego w C. przy Placu (...), objętego Kw nr (...), o powierzchni ogólnej 45 m<sup>2</sup>, najmowanego dotychczas przez powódkę oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę ustalił, że powódka zajmowała lokal użytkowy, położony w budynku przy ul. (...), od lat 90-tych. Właścicielem budynku był ojciec powódki K. K., który nabył własność na podstawie dziedziczenia po swojej matce E. K., babce powódki. Początkowo powódka prowadziła w spornym lokalu działalność gospodarczą wraz z ojcem, a od 1996r. samodzielnie. Do 2006r. powódka nie płaciła żadnych opłat z tytułu korzystania z lokalu. W dniu 15 czerwca 2005r. K. K. będący właścicielem nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) objętej KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w C. zawarł z I. K. w formie aktu notarialnego umowę darowizny udziału 1/40, w prawie własności opisanej nieruchomości. Na podstawie umowy nieodpłatnego zniesienia wspólności

zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 1 sierpnia 2005r. K. K., dysponujący udziałem w wysokości 39/40 w prawie własności wyżej opisanej nieruchomości oraz I. K. posiadająca udział 1/40 w prawie własności, dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości w ten sposób, że w całości otrzymała ją I. K.. Udziały w prawie własności nieruchomości stanowiły majątki odrębne współwłaścicieli.

W dniu 31 grudnia 2005r. I. K. jako wynajmujący, reprezentowana przez pełnomocnika K. K. zawarła z Przedsiębiorstwem Handlowo-Usługowym (...) jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 45m<sup>2</sup> położonego w budynku przy ul. (...), zlokalizowanego w części parterowej budynku od strony Placu (...). Czynsz najmu strony ustaliły na 100,04 zł miesięcznie.

Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2035r. z możliwością przedłużenia. Strony postanowiły, że na wniosek najemcy umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Lokal miał być wykorzystywany przez najemcę do celów działalności handlowo-usługowej. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie miały przepisy Kodeksu Cywilnego. Umowę podpisał w imieniu wynajmującego administrator domu K. K., a w imieniu najemcy A. Ż.

W dniu 30 marca 2016r. I. K. skierowała do PHU (...) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, w którym poinformowała najemcę, że z dniem 31 marca 2016r. wypowiada umowę najmu z dnia 31 grudnia 2005r. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2016r. Jednocześnie wezwała najemcę do wydania lokalu w dniu 2 maja 2016r. o godz. 10.00. Wypowiedzenie powódka otrzymała w dniu 31 marca 2016r. W odpowiedzi wskazała, że wypowiedzenie nie może odnieść skutku, bowiem umowa została zawarta pomiędzy przedsiębiorcami oraz zgodnie z wolą stron miała ona obowiązywać przez okres 30 lat w celu umożliwienia najemcy prowadzenia działalności gospodarczej w sposób jak przed przekazaniem własności nieruchomości przez K. K. na rzecz I. K.. Pozwana w odpowiedzi zaprzeczyła, aby zawierała umowę najmu jako przedsiębiorca, podnosząc że działała jako osoba fizyczna. I. K. od 15 maja 1995r. do 31 sierpnia 2012r. prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą: Plac (...). W dniu 24 maja 1996r. Naczelnik (...) US w C. nadał NIP przedsiębiorstwu (...) s.c. - (...). Pozwana posiada nr NIP (...). Pozwana zawierając umowę najmu objętą pozwem działała jako osoba fizyczna.

Oceniając żądanie Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana domagała się ustalenia istnienia stosunku najmu w oparciu o art. 189 k.p.c. Podnosiła przy tym, że zawarcie umowy najmu na tak długi okres czasu za tak niski czynsz wynikał z relacji rodzinnych w szczególności było następstwem działań K. K. ojca powódki i męża pozwanej, który zobowiązał powódkę do zrzeczenia się wszelkich praw po nim w zamian za wskazaną mowę. K. K. jako pełnomocnik pozwanej od samego początku działał podstępnie ze z góry powziętym zamiarem wywołania u powódki mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie faktycznym po to, aby skłonić ją do zrzeczenia się dziedziczenia po ojcu. Powołując się na art. 5 k.c. podniosła, że pozwana nadużyła przysługującego jej prawa i wprowadziła powódkę w błąd co do istniejącego stanu faktycznego.

Sąd podkreślił, że prawnie obojętna dla ustalenia istnienia pomiędzy stronami umowy najmu była okoliczność, czy w dacie podpisywania umowy najmu pozwana została umyślnie wprowadzona w błąd przez pozwaną lub jej pełnomocnika. Powyższe mogłoby mieć znaczenie dla oceny ważności samej umowy najmu. Strony były zgodne co do faktu, że wiązała je odpłatna umowa korzystania z lokalu, która została zawarta w 2005r. na okres 30 lat.

Zgodnie z art. 661 § 1 k.c. najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. W 2009r. dodano do wskazanego przepisu § 2 o treści: najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. W ocenie sądu I instancji nie ulegało wątpliwości, że umowa najmu lokalu użytkowego objętego pozwem została zawarta pomiędzy pozwaną jako osobą prywatną i powódką jako przedsiębiorcą. Świadczy o tym zarówno fakt, że działalności gospodarcza prowadzona przez pozwaną w dacie zawierania umowy najmu nie obejmowała swym zakresem wynajmu lokali i nie miała żadnego związku z przedmiotowym lokalem, jak również, że w treści umowy wskazano jako wynajmującego pozwaną bez powołania się na nazwę prowadzonej przez nią działalności

gospodarczej. Nadto w treści faktur VAT wskazywano prywatny nr NIP pozwanej, a nie nr NIP prowadzonego przez nią przedsiębiorstwa. Zatem nie miał w sprawie zastosowania art. 661 § 2 k.c., ale § 1 powołanego przepisu.

Art. 661 § 1 k.c. określa maksymalny okres, na jaki strony mogą nawiązać skutecznie stosunek najmu na czas oznaczony. Ustalenie w umowie dłuższych terminów najmu powoduje, że umowa najmu traktowana jest po upływie tego maksymalnego okresu, tak jak umowa zawarta na czas nieoznaczony, co wydatnie ułatwia jej wypowiedzenie. Przepisem tym ustawodawca ogranicza swobodę stron co do zawarcia umowy najmu na czas oznaczony, dłuższy niż 10 lat. Po upływie dziesięcioletniego terminu trwania stosunku najmu określonego w umowie, najem traktuje się jako zawarty na czas nieoznaczony ze wszystkimi związanymi z tym konsekwencjami, w szczególności w zakresie możliwości i sposobu wypowiedzenia najmu. Umowa najmu wiążąca strony do dnia 31 grudnia 2015r. miała charakter umowy najmu zawartej na czas określony, a po upływie tego terminu uległa z mocy ustawy przekształceniu na stosunek prawny zawarty na czas nieokreślony i może być swobodnie wypowiedziana przez jej strony i to bez podania przyczyny wypowiedzenia.

Jak stanowi bowiem art. 673 § 1 i 2 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Ustawowy termin wypowiedzenia najmu, gdy czynsz jest płatny miesięcznie wynosi miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin wypowiedzenia umowy najmu dotyczącego lokalu został zmodyfikowany w art. 688 k.c. gdzie wskazano, że jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W tym stanie Sąd uznał, że wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez pozwaną dnia 31 marca 2016r. było w pełni skuteczne. Niewłaściwie zastosowano w nim jedynie okres wypowiedzenia na jeden miesiąc, zamiast na trzy miesiące, dlatego wypowiedzenie odniosło skutek z dniem 30 czerwca 2016r.

Umowa najmu łącząca strony została więc skutecznie rozwiązana z dniem 30 czerwca 2016r. Pozew wniesiono w dniu 27 kwietnia 2016r. W dacie tej wypowiedzenie nie odniosło jeszcze skutku. Sąd uwzględnił jednak stan istniejący w dacie orzekania. Na datę zamknięcia rozprawy w dniu 27 września 2016r. umowa została już skutecznie rozwiązana.

Brak było podstaw do uwzględnienia żądania na podstawie art. 5 k.c. Przekształcenie stosunku najmu po upływie 10 lat obowiązywania umowy na stosunek bezterminowy wynikał z bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa. Powódka miała okres 10 lat na to, aby skorzystać choćby z porady prawnej i skutecznie zabezpieczyć swój byt. Niewątpliwie jest ona rozgoryczona postawą swojego ojca jednak nie może to obciążać pozwanej, w szczególności pozbawiać ją prawa do swobodnego dysponowania swoją własnością. Nawet jeżeli powódka złożyła wobec swojego ojca jakieś zobowiązania dotyczące rezygnacji z dochodzenia po jego śmierci praw do spadku, to można je rozpatrywać jedynie w relacjach pomiędzy powódką, a jej ojcem. Powódka nie wykazała jednak, aby skutecznie zrzekła się dziedziczenia po ojcu w zamian za otrzymanie prawa najmu przedmiotowego lokalu na okres 30 lat, a wg art. 1048 k.c. umowa taka wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości powódkę jako stronę przegrywającą proces.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego złożyła powódka zarzucając naruszenie:

1. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic zasady swobodnej oceny dowodów wyrażającej się:

a) w odmowie wiarygodności zeznań powódki i świadków, w zakresie twierdzeń dotyczących zrzeczenia się przez powódkę roszczeń do praw spadkowych po ojcu, co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że okoliczności towarzyszące zawarciu umowy z dnia 31 grudnia 2005r. pozostawały bez wpływu na wynik postępowania,

b) w przyznaniu wiarygodności zeznaniom świadka K. K. w zakresie twierdzeń dotyczących okoliczności zawarcia umowy z dnia 31 grudnia 2005r. związanych ze zrzeczeniem się dziedziczenia po ojcu,

2. art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wprowadzenie faktu, że powódka miała 10 lat na skorzystanie z porady prawnika, by zabezpieczyć swój byt, podczas, gdy nie miała podstaw do twierdzenia, że umowa wywiera skutki, których efektem jest jej pokrzywdzenie,

3. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy podczas zawierania umowy powódka została umyślnie wprowadzona w błąd przez pełnomocnika pozwanej.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa o ustalenie w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja powódki nie może zostać uwzględniona.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął je za własne, z wyjątkiem przyjęcia, że pozwana zawierając z powódką umowę najmu lokalu użytkowego z dnia 31 grudnia 2005r. działa jako osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej. Sąd odwoławczy nie zgadza się z tym ustaleniem twierdząc, że pozwana działa jako przedsiębiorca. Podejmowane przez nią czynności wypełniały bowiem przesłanki określone w art. 43<sup>1</sup> k.c. Zgodnie z art. 43<sup>1</sup> k.p.c., przedsiębiorcą jest osoba fizyczna prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. Kluczowe znaczenie dla zdefiniowania pojęcia przedsiębiorcy ma więc charakter prowadzonej działalności. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 kwietnia 2015r. III CZP 12/15 MoP 2015 nr 10, str. 507, podkreślił, że przy ocenie czy sprawa dotyczy zachowań przedsiębiorcy stanowiących przejaw wykonywania prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, uwzględnia się czynności związane z uczestnictwem w obrocie gospodarczym, wytwarzaniem dóbr materialnych lub świadczeniem usług, nakierowanym na osiągnięcie zysku, które pozostają w normalnym, funkcjonalnym, bezpośrednim lub pośrednim związku z powstaniem roszczenia stanowiącego przedmiot sporu i nie muszą być związane wyłącznie ze stosunkami kontraktowymi przedsiębiorcy. Jak wynika z zeznań świadków pozwana wynajmowała szereg lokali użytkowych, osiągając z tego tytułu stałe źródło dochodu, wystawiała najemcom faktury VAT oraz zarządzała nieruchomością przy pomocy utworzonej w tym celu administracji domu, czyli zawierając umowę działała jako przedsiębiorca.

Okoliczność ta miałaby znaczenie dla oceny żądania w świetle art. 661 § 2 k.c., ale w toku postępowania nastąpiła zmiana stanu faktycznego, ponieważ strony rozwiązały umowę najmu. Po wydaniu nieprawomocnego orzeczenia przez Sąd Rejonowy doszło na skutek czynności stron do ustania łączącego strony stosunku prawnego. Sąd Okręgowy uzupełniając postępowanie dowodowe przeprowadził dowód z dokumentu - protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania lokalu użytkowego położonego w C. przy ul. (...), o powierzchni ogólnej 45 m<sup>2</sup>, będącego przedmiotem umowy najmu zawartej w dniu 31 grudnia 2005r., dokonanego w dniu 27 października 2016r. (k. 116). Przed zdaniem przedmiotowego lokalu, powódka w piśmie z dnia 25 października 2016r. zgłosiła gotowość wydania lokalu i poinformowała pozwaną, że przeprowadziła w lokalu remont, wzywając ją do zwrotu nakładów (k.115). W piśmie tym, ani podczas przekazania lokalu powódka nie podnosiła, że czyni to z zastrzeżeniem zwrotu, czy celem uniknięcia przymusu. Z dokumentów powyższych jednoznacznie wynika, że strony z dniem 27 października 2016r. dokonały rozwiązania umowy najmu opisanego lokalu użytkowego, objętego Kw nr (...).

Żądanie ustalenia istnienia stosunku najmu było oparte na treści art. 189 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma się w tym interes prawny. Decydujące znaczenia dla dopuszczalności tego powództwa ma interes prawny, który nie występuje, gdy w danej sytuacji faktycznej możliwe jest wniesienie powództwa o świadczenie. Istotą powództwa o ustalenie jest bowiem zapobieżenie zagrożeniu prawom powoda, jak też zniesienie stanu niepewności towarzyszącemu tym prawom lub stosunkowi prawnemu. Na sądzie orzekającym w sprawie o ustalenie spoczywa obowiązek oceny czy w konkretnej sprawie zachodzą przesłanki z art. 189 k.p.c., w szczególności, czy istnieje obiektywna potrzeba ochrony prawnej, czyli interes prawny w wytoczeniu takiego powództwa.

Bezsporne jest, że poprzez wydanie lokalu pozwanej doszło do ustania łączącego strony stosunku prawnego. W tych okolicznościach po stronie powódki nie istnieje interes prawny w żądanym ustaleniu, co skutkowało uznaniem zasadności zaskarżonego wyroku z powyższych przyczyn i oddaleniem apelacji na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu apelacyjnego Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w związku z § 2 pkt 2 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r. poz. 1800), zasądzając od przegrywającej spór powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 zł, obejmującą wynagrodzenia jej pełnomocnika będącego adwokatem.