

Sygnatura akt Ca 336/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu – Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: S.S.O. Joanna Składowska

Sędziowie: S.O. Katarzyna Powalska

S.R. (del.) Dagmara Kos

Protokolant: sekr. sąd. Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 roku w Sieradzu na rozprawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko P. P.SA w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 12 czerwca 2013 roku

sygn. akt I C 175/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza od pozwanej P. P.SA w W. na rzecz powoda W. B. 33.052,36 (trzydzieści trzy tysiące pięćdziesiąt dwa i 36/100) złotych z ustawowymi odsetkami od 01 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w kwocie 4.700,00 (cztery tysiące siedemset) złotych;
2. zasądza od pozwanej P. P.SA w W. na rzecz powoda W. B. 2.853,00 (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt trzy) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I Ca 336 13**

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 20 lutego 2013 r. (data wpływu), powód W. B. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej P. P. Spółki Akcyjnej w W. kwoty 33.052,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu oddalił powództwo, zasądając od powoda na rzecz pozwanej 2.417,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach:**

W dniu 31 sierpnia 2005 r. W. B. i B. B. zawarli z Państwowym Przedsiębiorstwem Użyteczności Publicznej „P. P.” w W. Rejonowym U. P.w S., którego następcą prawnym jest P. P.Spółka Akcyjna w W., umowę najmu pomieszczeń użytkowych znajdujących się w stanowiącym własność powoda i jego żony budynku położonym w S. przy ul. (...).

Powyższa umowa została zawarta na czas nieokreślony, jednak nie krótszy niż 10 lat. W § 10 pkt. 2 umowy wskazano, że strony mogą rozwiązać umowę przed upływem oznaczonego czasu tylko za porozumieniem stron. W kolejnym punkcie znalazło się sformułowanie, że najemca będzie miał prawo rozwiązać umowę natychmiast bez wypowiedzenia w przypadku nie wykonania przez wynajmującego prac określonych w załączniku nr 1 do umowy w ustalonym terminie. Strony ustaliły miesięczny czynsz na kwotę 23.765,00 zł, płatny z góry w terminie 7 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT przelewem na konto wskazane na fakturze. Najemca upoważnił wynajmującego do wystawiania faktury VAT bez żądania składania podpisu osoby uprawnionej do otrzymywania faktur. Wynajmujący uzyskał od strony również uprawnienie do dokonywania zmiany stawki czynszu raz w roku w wysokości nie przekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy.

W dniu 15 września 2005 r. reprezentujący strony umowy sporządzili protokół zdawczo – odbiorczy lokalu i tym samym wydano przedmiot najmu najemcy.

W dniu 20 września 2005r. został podpisany aneks do umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005r., na podstawie którego doszło do zmiany w nazwie najemcy z P.P.U.P „P. P.” z siedzibą w W. naP. P. Centrum (...) w Ł..

Do wydania i przekazania kluczy wynajmującym nie doszło – mimo kilkakrotnych prób podejmowanych przez wynajmującego.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2006 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu zezwolił pozwanemu na złożenie do depozytu sądowego protokołu zdawczo-odbiorczego oraz kluczy.

Sąd Okręgowy w Sieradzu prawomocnym wyrokiem z dnia 3 września 2012 roku w sprawie o sygn. akt I C 165/11 oddalił powództwo P. P. S.A. przeciwko W. B. i B. B. o ustalenie, że pozwanym nie przysługuje wobec niej roszczenie o zapłatę czynszu najmu pomieszczeń w budynku przy ulicy (...) w S. za okres od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 30 kwietnia 2010 roku, ewentualnie ustalenia, że pozwanym przysługuje roszczenie o zapłatę czynszu najmu powyższych pomieszczeń w wysokości innej niż wskazana w umowie z dnia 31 sierpnia 2005 roku tj. w obniżonej wysokości, oraz że pozwanym nie przysługuje prawo do jednostronnej waloryzacji czynszu najmu powyższego przedmiotu w oparciu o umowę najmu z dnia 31 sierpnia 2005 roku.

W dniu 5 lutego 2010 roku W. B. przesłał pozwanemu listem poleconym faktury za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. obejmujące rok 2010, z terminem płatności – siedem dni od doręczenia faktury oraz wezwanie do zapłaty. Wymienioną przesyłkę pozwany odebrał w dniu 11 lutego 2010 roku.

Faktura nr (...) dotycząca czynszu najmu za miesiąc czerwiec 2010 roku opiewała na kwotę 33.052,36 zł tj. z uwzględnieniem stawki czynszu wynikającego z podpisanego jedynie przez powoda aneksu nr (...) z dnia 31 stycznia 2010 roku do umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 roku.

W dniu 30 marca 2010 roku pozwany złożył wynajmującym oświadczenie, w którym wskazał, że działając na podstawie art. 673 § 1 kodeksu cywilnego, P. P.S.A. wypowiada umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) zawartą w dniu 31 sierpnia 2005 roku, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie zostało podpisane w imieniu pozwanego przez Dyrektora Finansowego (...) B. W. i p.o. Dyrektora Oddziału (...) G. W.. Oświadczenie ww. zostało doręczone pozwanym w dniu 31 marca 2010 roku.

Pozwany nie uiszczył czynszu za miesiąc czerwiec 2010 roku.

Sąd Rejonowy podkreślił, że w sprawie przedmiotowej kwestią sporną i zarazem mającą decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia było ustalenie, czy w okresie, za który powód domaga się czynszu tj. w czerwcu 2010 roku nadal

obowiązywała umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2005 roku i czy tym samym powód mógł skutecznie dochodzić od pozwanego należności czynszowej objętej pozwem.

W ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie należało przyjąć, że umowa najmu zawarta przez strony jest umową najmu pomieszczeń o określonej w umowie powierzchni użytkowej całego budynku zawartą na czas nieokreślony. Wynika to bowiem z brzmienia § 2 i 10 pkt. 1 do przecinka - umowy stron. Przyjęcie takiego uregulowania przez strony przesądza jednocześnie o możliwości wypowiedzenia tej umowy przez każdą ze stron, w tym również przez P. P. za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, bez konieczności podawania przyczyn takiego wypowiedzenia na podstawie art. 673 k.c., co skutkuje brakiem obowiązku uiszczenia czynszu najmu za kolejne miesiące, w tym za czerwiec 2010 roku.

W kodeksie cywilnym nie ma rozróżnienia na umowy najmu zawarte na czas określony, nieokreślony i nieokreślony, które przez jakiś czas są umowami zawartymi na czas określony. Ustawodawca dał stronom możliwość wyboru tylko między dwoma wariantami tej umowy i wybór jednej z nich wprowadza dalsze konsekwencje wskazane w kolejnych przepisach. Zgodnie z podzielanym przez Sąd Rejonowy poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2000 roku wydanym w sprawie II CKN 264/00, OSNC 2000/10/186, przepis art. 673 k.c. ma charakter bezwzględnie obowiązujący, za czym przemawia cel tej normy, u której podstaw leży wzgląd na wolność jednostki, odpowiednio aktualny także w odniesieniu do osób prawnych, z którą mamy do czynienia w niniejszej sprawie i niemożność wieczystego związania umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony. Dlatego nie sposób uznać, że P. P. Spółka Akcyjna z (...) w W. mimo zawarcia umowy na czas nieoznaczony (czego ostatecznie strona powodowa nie kwestionowała) pozbawiona byłaby następnie możliwości jej wypowiedzenia, mimo niekorzystania z przedmiotu najmu i oddania w dniu 29 listopada 2009 roku do depozytu sądowego wszystkich kluczy od najmowanych pomieszczeń wraz z protokołem ich zdania. Możliwość wypowiedzenia dotyczy przy tym w ocenie Sądu wszelkich bezterminowych zobowiązań o charakterze trwałym (ciągłym), chroniąc tym samym strony takich umów przed brakiem jakiegokolwiek możliwości ich rozwiązania. Również zastrzeżenie przez strony umowy najmu, do której ma zastosowanie art. 673 k.c., że wynajmujący może wypowiedzieć najem tylko w szczególnych przypadkach np. dopiero po upływie 10 lat jej trwania, godziłoby w ocenie Sądu Rejonowego w Sieradzu w wyływającą z tego przepisu normę, pozwalającą każdej ze stron na wypowiedzenie najmu bezterminowego w każdym czasie.

Konstatując, skoro w czerwcu 2010 roku strony postępowania nie łączyła już umowa najmu pomieszczeń położonych w S. przy ul. (...). (...) to pozwany nie był obowiązany na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z § 5 ust. 1 umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 roku - do zapłaty na rzecz powoda czy jego żony czynszu wynikającego z tegoż stosunku zobowiązaniowego.

Na marginesie Sąd Rejonowy zauważył, że za oddaleniem powództwa, przemawiały również zasady współzycia społecznego i dobre obyczaje. Żądanie czynszu najmu za czerwiec 2010 roku za pomieszczenia, co do których pozwany od listopada 2006 roku nie ma kluczy, z uwagi na skuteczne złożenie ich do depozytu sądowego, powodowałoby zdaniem Sądu pierwszej instancji rażące pokrzywdzenie tejże strony, która mimo braku możliwości korzystania z lokalu musi płacić wynajmującemu wysoki czynsz.

O kosztach orzeczono na podstawie 98 § 1 k.p.c.

Wyrok Sądu Rejonowego zaskarżył w całości apelacją pełnomocnik powoda, zarzucając:

- 1) naruszenie art. 65 § 2 k.c., art. 353<sup>1</sup> k.c., art. 354 k.c. i art. 673 § 3 k.c. - przez przyjęcie, że skuteczne jest wypowiedzenie najmu przez jedną ze stron, które przy nawiązywaniu współpracy ukształtowały najem jako zawarty w pierwszym okresie na czas oznaczony, jeżeli strona ta powołała się na brzmienie wybranej części jednego tylko z postanowień umowy, aby stosunek najmu zakończyć zanim ów wspólnie umówiony okres upływał;
- 2) naruszenie art. 5 k.c. - w następstwie uznania, że żądanie przez powoda od strony pozwanej - która mocą własnej decyzji nie korzysta z przedmiotu najmu - płacenia czynszu najmu za pomieszczenia, których nie używa, pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego i dobrymi obyczajami.

W oparciu o przedstawione zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda 33 052,36 zł z odsetkami ustawowymi od 1 czerwca 2010 r. oraz zwrotu kosztów procesu w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych, a nadto o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed sądem II instancji, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych.

Pozwana domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

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

Należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że kluczowe znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy ma ustalenie, czy przez pierwsze 10 lat trwania łączącego strony stosunku najmu możliwe jest jego wypowiedzenie, a w związku z faktem, iż zapis § 10 umowy jest jednoznaczny, konieczna jest jego ocena z punktu widzenia zgodności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Co do zasady bowiem, jak słusznie wskazuje skarżący, zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Oznacza to, że strony mają możliwość zawarcia umowy nazwanej, ale z wprowadzeniem do niej odmiennych uregulowań, które mogą polegać na uzupełnieniu unormowania ustawowego dodatkowymi postanowieniami w postaci klauzul, czy zastrzeżeń, bądź też przejawiać się w tym, że zostaną umieszczone w umowie postanowienia regulujące niektóre zagadnienia inaczej niż ustawa lub wyłączające zastosowanie niektórych przepisów.

W takiej sytuacji, jak już wskazano, swobodę ograniczają przepisy dotyczące danego rodzaju umowy o charakterze iuris cogentis. Sąd Okręgowy nie podziela tezy Sądu pierwszej instancji, że strony w sprawie niniejszej zawarły umowę najmu o mieszanym, tj. określono – nieokreślonym charakterze. Umowa zawarta przez strony jest umową zawartą na czas nieokreślony – wynika to jednoznacznie z jej § 10, w której wyłączono możliwość wypowiedzenia przez pierwsze 10 lat.

Wszelkie uwagi Sądu Rejonowego, w tym cytowane orzeczenie Sądu Najwyższego, odnoszą się do dopuszczalności umownego wyłączenia możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas nieokreślony w ogóle, nie zaś jej ograniczenia czasowego.

Należy zauważyć, że z całą pewnością względnie obowiązujący charakter ma ta część uregulowania zawartego w art. 673 k.c., która dotyczy terminów wypowiedzenia. Strony mogą w umowie najmu określić dłuższy od wskazanego w art. 688 k.c. termin wypowiedzenia najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony. Co ciekawe, z reguły – odwrotnie aniżeli w sprawie przedmiotowej – gwarancja trwałości stosunku najmu i dłuższe terminy wypowiedzenia – ustanawiane są w interesie najemcy, nie zaś wynajmującego.

W doktrynie prawa cywilnego podkreśla się, że art. 688 k.c. zawiera normę semiimperatywną, która wyłącza możliwość skrócenia przewidzianego w nim trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, nie zaś jego wydłużenia. Ścisłe określone czasowo wyłączenie możliwości wypowiedzenia umowy w swoich skutkach może być zatem zbliżone do umownego wydłużenia terminów wypowiedzenia, które de facto powoduje, że stosunek najmu musi trwać przez cały - dłuższy - okres wypowiedzenia. Skutki te są zaś identyczne z sytuacją zawarcia umowy najmu na czas określony i niewymienienia w niej przypadków, w których dopuszczalne jest wypowiedzenie, zgodnie z § 3 art. 673 k.c. Przepis ten wprowadzony przez art. 26 pkt. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001.71.733) z dniem 10 lipca 2001r., ostatecznie rozstrzygnął trwający wśród przedstawicieli judykatury i doktryny spór o to, czy umowa najmu zawarta na czas oznaczony może być wypowiedziana w trakcie jej trwania (przy czym w orzecznictwie dominował pogląd o niedopuszczalności wypowiedziania takich umów). Obecnie przyjmuje się, że art. 673 § 3 k.c. oznacza, iż nie jest dopuszczalne wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony, jeżeli nie wymieniono w niej

wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Podsumowując, ustawodawca dopuszcza sytuację, w której strony będą przez określony czas związane stosunkiem najmu, bez możliwości jego wypowiedzenia (poza oczywiście sytuacjami szczególnymi wskazanymi w przepisach ustawy – np. art. 678 § 1 k.c.). Skoro tak, to należy podzielić pogląd apelującego, że doszło do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów art. 65 § 2 i 353<sup>(1)</sup> k.c., poprzez uznanie zapisu §10 umowy po przecinku za sprzeczny z ustawą. W ramach swobody umów strony mogły taki zapis wprowadzić, dotyczył on zabezpieczenia interesów obu stron, którym z różnych przyczyn mogło zależeć na gwarancji istnienia stosunku najmu przez określony czas. Można tu wskazać przede wszystkim na zaangażowanie finansowe oraz organizacyjne w przystosowanie przedmiotu najmu do potrzeb najemcy. Marginalnie należy podnieść, że treść umowy była w tym zakresie po jej zawarciu jednoznaczna dla obu stron. Pozwana przez kilka lat brała udział w wielu procesach, ponosząc znaczące koszty i w konsekwencji uiszczając umowny czynsz, mimo iż lokalu nie zajmowała i nie chciała zajmować. Jedynym wytłumaczeniem faktu, że w tej sytuacji nie skorzystała po prostu z możliwości wypowiedzenia umowy, było przekonanie, iż takie wypowiedzenie jest po prostu niedopuszczalne.

Skoro zatem zapis umowny nie pozostawał w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, wypowiedzenie z 30 marca 2010 r. ocenić należało jako nieskuteczne.

Kwestia nieskuteczności wcześniejszego oświadczenia o wypowiedzeniu z uwagi na wady przedmiotu najmu z dnia 25 kwietnia 2006r., została już natomiast prawomocnie rozstrzygnięta przez Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie I C 203/08 (art. 366 k.p.c.)

Konsekwencją tego winno być uznanie zasadności roszczeń o zapłatę czynszu.

Trafny jest również zarzut naruszenia art. 5 k.c.

O nadużyciu prawa podmiotowego może być mowa wyłącznie wówczas, gdy dany podmiot czyni z tego prawa bezprawny użytek. Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Słusznie zauważa apelujący, że w okolicznościach niniejszej sprawy wynajmujący zrealizował swój obowiązek, a najemca sam podjął decyzję o opuszczeniu przedmiotu najmu pod pozorem okoliczności, które bezpodstawnie określał mianem niewywiązania się z umowy przez wynajmującego. Po tym, gdy w postępowaniu sądowym zostało stwierdzone, że do zakończenia najmu nie miał podstaw, do przedmiotu najmu nie powrócił, biorąc na siebie wszelkie konsekwencje z tego tytułu płynące. Z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, niekorzystanie przez najemcę z przedmiotu najmu w sytuacji, gdy jest on postawiony do jego dyspozycji przez wynajmującego, nie może skutkować ujemną oceną zachowania powoda, polegającego na dochodzeniu należności, zgodnie z zawartą umową.

Nie można zgodzić się z podnoszonym przez pozwaną w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji zarzutem, że powód nie miał prawa do jednostronnej waloryzacji czynszu. Wynajmujący uzyskał uprawnienie do dokonywania zmiany stawki czynszu raz w roku w wysokości nie przekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy na podstawie § 5 pkt 3 umowy. Kwestię tę przesądził także Sąd Okręgowy w Sieradzu wyrokiem z dnia 3 września 2012 roku w sprawie o sygn. akt I C 165/11.

W związku z powyższym i w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy zmienił odpowiednio zaskarżone orzeczenie, zasądając od pozwanej na rzecz powoda czynsz należy za miesiąc czerwiec 2010 r. w kwocie 33.052,36 złotych wraz odsetkami za opóźnienie, stosownie do brzmienia art. 481 k.c. oraz kosztami procesu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i art. 391 § 1 k.p.c.