

Sygn. akt I Ca 433/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

Sędziowie SSO Katarzyna Powalska

SSO Przemysław Majkowski

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2013 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. B.

przeciwko P.w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 12 września 2013 r. sygn. akt I C 176/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości i zasądza od pozwanej P.w W. na rzecz powoda W. B. kwotę (...),36 (trzydzieści trzy tysiące pięćdziesiąt dwa 36/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4070 (cztery tysiące siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę (...) (dwa tysiące czterysta siedemnaście ) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

2. zasądza od pozwanej P.w W. na rzecz powoda W. B. kwotę 2853 (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt trzy ) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I Ca 433/13

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 10 grudnia 2012r. (data wpływu), powód W. B. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej P.w W. kwoty 33.052,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 września 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. powód W. B. i jego żona B. B. zawarli z Państwowym Przedsiębiorstwem (...)w W. Rejonowym (...)w S. umowę najmu pomieszczeń użytkowych znajdujących się w stanowiącym własność powoda i jego żony budynku położonym w S. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, jednak nie krótszy niż 10 lat. Miesięczny czynsz najmu strony określiły na kwotę 23 765,00 zł netto i ustaliły, iż będzie on płatny z góry w terminie 7 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT. Najemca upoważnił wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez żądania składania podpisu osoby uprawnionej do otrzymywania faktur. Zgodnie z § 5 ust. 3 umowy najmu strony przyznały uprawnienie wynajmującemu (w drodze wprowadzenia aneksu do umowy) do zmiany stawki czynszu jeden raz w roku w wysokości nie przekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy. Ponadto najemca był zobowiązany do regulowania opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, podatek od nieruchomości i opłatę za ogrzewanie – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Opłaty za energię elektryczną najemca miał natomiast regulować na podstawie odrębnej zawartej umowy z dostawcą energii. Przedmiot najmu miał być wykorzystywany na potrzeby Telefonicznego Centrum (...).

Pismem z dnia 30 marca 2010 roku pozwany ponownie wypowiedział umowę najmu lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismo to doręczono powodowi w dniu 31 marca 2010 roku

W. B. przesłał pozwanemu listem poleconym fakturę za najem pomieszczeń obejmującą miesiąc lipiec 2010 roku, w terminie siedem dni od doręczenia. Wymienioną przesyłkę pozwany odebrał w dniu 11 lutego 2010 roku.

W ocenie Sądu Rejonowego, decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało ustalenie, czy umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2005 roku zawarto na czas określony jak twierdził powód czy na czas nieokreślony jak podnosił pozwany.

Zdaniem Sądu Rejonowego stosownie do §10 umowy najmu z 31 sierpnia 2005 roku umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony. Regulacja zaś dotycząca ograniczenia możliwości jej wypowiedzenia w okresie 10 lat jest niedopuszczalna, gdyż przepisy traktujące o możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas nieokreślony należą do przepisów bezwzględnie obowiązujących. Prawo wypowiedzenia takiej umowy przysługuje zatem każdej stronie i nie może zostać wyłączone ani ograniczone. W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, iż oświadczenie woli pozwanego o wypowiedzeniu stosunku najmu co do zasady jest skuteczne. Jednakże z uwagi na fakt, iż przedmiotem umowy był lokal, to termin wypowiedzenia stosownie do treści art. 688 k.c. winien być trzymiesięczny.

Uwzględniając powyższe Sąd pierwszej instancji uznał, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu, który z uwagi na szczególnie przedmiot umowy (lokal) wygasł w ostatnim dniu czerwca 2010 roku, tj. po upływie trzech miesięcy na koniec miesiąca, w którym złożono oświadczenie (31 marca 2010 roku).

Z uwagi na to, iż termin wypowiedzenia umowy upłynął w czerwcu, za nieuzasadnione Sąd pierwszej instancji uznał żądanie zasądzenia czynszu najmu za nieuzasadnione. Wprawdzie sąd a quo w uzasadnieniu wskazał miesiąc grudzień 2010 roku, ale uznać to należy za omyłkę pisarską mając na względzie treść pozwu i zebrany materiał dowodowy.

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie 98 § 1 k.p.c.

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

1) naruszenie art. 233§1 k.p.c. wskutek przyjęcia, iż w świetle zebranego materiału dowodowego twierdzenia strony pozwanej – która zawarła z powodem umowę przewidującą minimalną długość trwania najmu oraz możliwość wypowiedzenia dopiero po 10 latach, i przez pierwsze lata najmu usiłowała go zakończyć, ale umowy nie wypowiedziała – że od początku uznawała najem za zawarty na czas nieoznaczony, zasługuje na uwzględnienie;

2) 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;

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 lipca 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 drugiej 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 współzycia 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, 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 mogły w umowie najmu określić dłuższy od wskazanego w art. 688 k.c. termin wypowiedzenia najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony.

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. Ściśle 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 wypowiedzenia 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.

W związku z powyższym i w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy zmienił odpowiednio zaskarżone orzeczenie, zasądzając od pozwanej na rzecz powoda czynsz należy za miesiąc lipiec 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 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002. 163. 1349).

Z/ (...).