

Sygn. akt I Ca 434/13

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 (...)w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 12 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 175/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości i zasądza od pozwanej (...)w W.na rzecz powoda W. B.kwotę 33052,36 (trzydzieści trzy tysiące pięćdziesiąta dwa 36/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4070 (cztery tysiące siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 2417 (dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;
2. zasądza od pozwanej (...)w W.na rzecz powoda W. B.kwotę 2853 (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt trzy) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I Ca 434/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 września 2013 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie o sygn. akt I C 181/13 oddalił powództwo W. B. przeciwko (...) z siedzibą w W., zasądając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 31 sierpnia 2005 r. W. B. i B. B. zawarli z Państwowym Przedsiębiorstwem (...) w W. Rejonowym (...) w S., którego następcą prawnym jest (...) w W., umowę najmu pomieszczeń użytkowych o powierzchni 490 m² 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. Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 23.765,00 zł, płatny z góry w terminie 7 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT. 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 30 marca 2010 roku pozwany złożył wynajmującemu oświadczenie, w którym wskazał, że działając na podstawie art. 673 § 1 kodeksu cywilnego, (...) wypowiada umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) zawartą w dniu 31 sierpnia 2005 roku, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

W. B. przesłał pozwanemu listem poleconym fakturę za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. obejmująca miesiąc grudzień 2010 r. z terminem płatności – siedem dni od doręczenia. Przesyłkę pozwany odebrał w dniu 11 lutego 2010 r.

Pozwany nie uiszczył czynszu za miesiąc grudzień 2010 roku.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo w sprawie niniejszej jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy podkreślił, że istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie czy doszło do skutecznego rozwiązania umowy z dnia 31 sierpnia 2005 r. na skutek złożonego przez pozwanego w dniu 30 marca 2010 r. oświadczenia woli.

W ocenie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie należało przyjąć, że umowa najmu zawarta przez strony została zawarta na czas nieokreślony. Wynika to bowiem z brzmienia § 10 umowy stron. Zastrzeżeniu w przedmiocie, wedle którego czas trwania umowy nie może być krótszy niż 10 lat Sąd odmówił waloru skuteczności.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że ustawodawca wprowadził dualistyczną koncepcję umowy najmu – na czas oznaczony i nieoznaczony. Przepisy kodeksu cywilnego o najmie stanowią regulację o charakterze bezwzględnie obowiązującym. Prawo wypowiedzenia umowy najmu przysługuje każdej stronie i nie może zostać wyłączone ani ograniczone. 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 ocenę Sądu Rejonowego w Sieradzu w wypływającą z tego przepisu normę, pozwalającą każdej ze stron na wypowiedzenie najmu bezterminowego w każdym czasie.

Reasumując Sąd Rejonowy uznał, że oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu stosunku najmu z dnia 30 marca 2010 r. było skuteczne. Dodał jednocześnie, że kodeks cywilny zawiera dwie regulacje – ogólną z art. 673 i szczególną dot. Najmu lokalu – z art. 688 k.c. Pozwany wypowiedział natomiast umowę w trybie art. 673 k.c. z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, który jego zdaniem upłynął w dniu 30 kwietnia 2010 r.

Zdaniem Sądu Rejonowego, zważywszy że przedmiotem umowy z 31 sierpnia 2005 r. był lokal, termin wypowiedzenia winien być zgodnie z art. 688 k.c. trzymiesięczny. Skoro umowa dotyczy lokalu, a czynsz najmu płatny jest miesięcznie naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Sąd Rejonowy uznał zatem, że doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu, który z uwagi na szczególny przedmiot umowy (lokal) wygasł w ostatnim dniu czerwca 2010 r. (po upływie trzech miesięcy od złożenia oświadczenia

O kosztach postępowania Sąd rejonowy orzekł na podstawie 98 § 1 k.p.c. zasądzając je od powoda na rzecz pozwanego.

Z rozstrzygnięciem Sądu nie zgodził się powód zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. wskutek przyjęcia, iż w świetle zebranego materiału dowodowego twierdzenie 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;

- art. 65 § 2 k.c., art. 353¹ 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 upłynął.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda 33.052,36 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 01 grudnia 2010 r. oraz zwrotu kosztów procesu w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania przed sądem drugiej instancji, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenia od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna a sąd drugiej instancji podziela co do zasady ocenę prawną wyrażoną przez Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie I Ca 357/13, toczącej się pomiędzy tymi samymi stronami w takim samym stanie faktycznym o zapłatę czynszu za miesiąc listopad 2010 roku, w zakresie interpretacji § 10 umowy - stanowiącego podstawę sporu co do istnienia po stronie pozwanej uprawnienia do wypowiedzenia umowy przez pierwsze 10 lat jej trwania.

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób zgodzić się z sądem pierwszej instancji, że strony zawarły umowę najmu o mieszanym, tj. określono - nieokreślonym charakterze.

Czas trwania najmu wynika z woli stron, co wynika jednoznacznie z jej § 10 ust. 1, w którym strony ustaliły, że umowa najmu zostaje zawarta na czas nieokreślony, jednak nie krótszy niż lat 10. Z treści tego postanowienia jednoznacznie wynika, że umowa zawarta jest na czas nieoznaczony i że zamiarem stron było, aby jej czas trwania umowy był długotrwały skoro dały temu wyraz w drugiej części w/w postanowienia umowy.

Fakt, iż mamy do czynienia z umową zawartą na czas nieokreślony nie stanowi jeszcze, iż doszło do jej wypowiedzenia w sposób skuteczny.

Strony mogą bowiem w umowie najmu określić dłuższy od wskazanego w art. 688 k.c. termin wypowiedzenia najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony, gdyż przepis ten zawiera normę semiimperatywną, która wyłącza jedynie 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.

W orzecznictwie przyjmuje się, iż zgodnie z przyjętą na tle art. 65 kc kombinowana metodą wykładni oświadczeń woli składanych innej osobie, pierwszeństwo ma znaczenie oświadczenia woli jakie rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia.

Jeżeli zatem strony uznały, że czas trwania umowy powinien być długotrwały – co najmniej 10 lat to należy przyjąć, iż przez taki zapis ograniczyły możliwość jej wypowiedzenia przed jego upływem.

Taka wykładania oświadczeń woli jest uprawniona, gdyż 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.).

W tej sytuacji należy podzielić pogląd apelującego, że doszło do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów art. 65 § 2 i 353¹ k.c., poprzez uznanie zapisu § 10 umowy po przecinku za spreczny z ustawą. W ramach swobody umów strony mogły taki zapis wprowadzić, gdyż dotyczył on zabezpieczenia ich interesów z uwagi na zaangażowanie finansowe oraz organizacyjne w przystosowanie przedmiotu najmu do potrzeb najemcy.

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 2006 r., została już natomiast prawomocnie rozstrzygnięta przez Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie I C 203/08 (art. 366 k.p.c.)

W związku z powyższym, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy zmienił odpowiednio zaskarżone orzeczenie, zasądając od pozwanej na rzecz powoda dalszy czynsz - należy w tej sprawie za miesiąc grudzień 2010 r. w kwocie 33.052,36 zł wraz odsetkami za opóźnienie, stosownie do brzmienia art. 481 k.c. oraz kosztami procesu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. 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 (t.j. Dz. U. z 2013, Nr 490).