

Sygn. akt I Ca 460/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2013 roku

### **Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie: SO Anna Lechowicz

SO Katarzyna Powalska

Protokolant: st. sekr. sąd. Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2013 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko(...)S. A. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 11 października 2013 r., sygn. akt I C 178/13

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanej (...) S. A. w W. na rzecz powoda W. B. kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt I Ca 460/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie I C 178/13 z powództwa W. B. przeciwko (...) SA w W. o zapłatę, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 33 052, 36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2010 r. do dnia zapłaty. Ponadto Sąd obciążył pozwaną na rzecz powoda kwotą 4 070,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach, które Sąd Okręgowy podziela w całości, a których istotne elementy przedstawiły się następująco:**

31 sierpnia 2005 r. W. B. i B. B. zawarli z Państwowym Przedsiębiorstwem (...) w W. Rejonowym (...)w S., którego następcą prawnym jest (...) S. A. 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. 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 nieprzekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy.

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 (...) " z siedzibą w W. na (...) Centrum (...) w Ł..

W dniu 25 kwietnia 2006 r. Zastępca Dyrektora (...) oraz Zastępca Dyrektora (...) wystosowali do powoda i jego żony pismo zawierające wypowiedzenie przedmiotowej umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, powołując się na brak usunięcia wad przedmiotu najmu, które uniemożliwiły wynajmującemu użytkowanie pomieszczeń i wskazując jako podstawę prawną wypowiedzenia art. 664 § 2 kc w zw. z art. 491 kc i 493 kc. Wezwał wynajmujących do stawienia się w dniu 30 kwietnia 2006 roku celem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego pod rygorem jednostronnego sporządzenia protokołu wydania na koszt i ryzyko wynajmujących.

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

Prawomocnym wyrokiem z 18 września 2009 r. w sprawie I C 203/08 Sąd Okręgowy w Sieradzu oddalił powództwo (...) w W. przeciwko B. B. i W. B. o ustalenie nieistnienia stosunku najmu (opartego na umowie z dnia 31 sierpnia 2005 r.) z dniem 25 kwietnia 2006 r., ewentualnie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2006 r.

30 marca 2010 roku pozwany złożył wynajmującym oświadczenie, w którym wskazał, że działając na podstawie art. 673 § 1 kodeksu cywilnego, (...) S.A. wypowiada umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...) zawartą w dniu 31 sierpnia 2005 roku, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

W. B. przesłał pozwanej listem poleconym fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. obejmującą miesiąc wrzesień 2010 r.. z terminem płatności - siedem dni od doręczenia. Wymienioną przesyłkę pozwana odebrała w dniu 11 lutego 2010 r. Pozwany nie uiścił czynszu za miesiąc wrzesień 2010 r.

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

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, z zapisu § 10 ust. 1 umowy wprost wynika, że umowa zawarta przez strony, jest umową zawartą na czas nieokreślony, w stosunku do której wyłączono możliwość wypowiedzenia przez pierwsze 10 lat. Zapis ten został wprowadzony przez strony w ramach swobody umów przewidzianej w art. 353 (1) kc i miał zabezpieczyć interesy obu stron. Mając to na względzie, Sąd uznał wypowiedzenie umowy najmu dokonane w dniu 30 marca 2010 roku za bezskuteczne.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sąd a quo przyjął związanie stron umową najmu w okresie objętym żądaniem pozwu, a tym samym zasadność dochodzonego przez powoda roszczenia.

Wysokość czynszu za miesiąc objęty pozwem Sąd ustalił na kwotę 33.052,36 zł. Tak wyliczona należność uwzględnia waloryzację, której możliwość dokonywania strony przewidziały w § 5 ust. 3 umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 roku.

Powołując się na § 5 ust. 2 umowy najmu oraz datę doręczenia pozwanej faktury dotyczącej czynszu za miesiąc wrzesień, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że termin płatności czynszu upłynął bezskutecznie z dniem 18 lutego 2010 r. i już od dnia 19 lutego 2010 r. należą się powodowi odsetki za opóźnienie. Tym samym Sąd (nie mając uprawnienia do orzekania ponad żądanie) uwzględnił żądanie powoda w zakresie zasądzenia odsetek za opóźnienie

w spełnieniu świadczenia od dnia 1 września 2010 roku do dnia zapłaty. W związku z tym, ze strony w umowie najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r., nie ustaliły wysokości odsetek za opóźnienie, Sąd pierwszej instancji zgodnie z treścią art. 481 § 2 zd. 1 kc uznał, że należą się powodowi odsetki ustawowe.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Z powyższym wyrokiem nie zgodziła się pozwana (...) S.A. (...) wniesionej apelacji zaskarżyła orzeczenie w całości, zarzucając mu:

1) naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 673 § 1 i 2 kc i art. 688 kc przez jego błędną wykładnię polegającą na błędnym przyjęciu, że w umowie najmu

z dnia 31.08.2005 r. zawartej na czas nieoznaczony strony wyłączyły możliwość tej umowy przez pierwsze 10 lat, podczas gdy przepis art. 673 ma charakter iuris cogentis i za bezwzględnie obowiązującym charakterem normy według której w wypadku najmu zawartego na czas nieoznaczony zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem określonych terminów (umownych lub ustawowych) bez konieczności wystąpienia szczególnych okoliczności przemawia cel tej normy, zatem niedopuszczalne jest zastrzeżenie umowne o wyłączeniu tego uprawnienia bądź jego ograniczeniu.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 353 (1) oraz art. 65 § 2 kc przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że 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 oraz, że w ramach swobody umów strony mogły wprowadzić zapis, że przez określony czas (10 lat) będą związane stosunkiem najmu, bez możliwości jego wypowiedzenia.

3) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 kc przez błędną wykładnię oświadczeń woli stron Umowy i uznanie, że Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z wyłączeniem możliwości jej wypowiedzenia przez dziesięć lat od dnia jej zawarcia podczas, gdy intencją stron było ukształtowanie wyłącznie stosunku najmu na czas nieokreślony, czego konsekwencją jest możliwość swobodnego wypowiedzenia takiej umowy przez każdą ze stron,

4) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 659 § 1 kc przez błędną wykładnię i przyjęcie, że możliwe jest ukształtowanie stosunku najmu jako umowy na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia nie wcześniej niż po upływie lat dziesięciu od dnia jej zawarcia podczas, gdy przepisy prawa, które dotyczą kodeksowej regulacji najmu mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących

5) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 688 kc przez błędną wykładnię i przyjęcie, że strony umowy najmu mogą wydłużyć ustawowo przewidziany trzymiesięczny termin wypowiedzenia podczas, gdy ustawodawca wprowadził tę regulację w celu ochrony interesów najemcy, co w okolicznościach sporu niniejszego winno skutkować stosowaniem do Umowy regulacji kodeksowych

6) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 455 kc w zw. z art. 481 § 1 kc przez niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie odsetek w wysokości ustawowej od dnia 1 października 2010 roku podczas, gdy powód nie udowodnił, że doręczył fakturę VAT nr (...) z dnia 1 października 2010 roku zgodnie z § 5 ust. 2 Umowy,

7) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie, że:

1. wyrokiem z dnia 27 stycznia 2010 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi, sygn. akt I ACa 969/09 przesądził o bezskuteczności wypowiedzenia umowy podczas, gdy tenże Sąd stwierdził, że stosunek najmu łączący strony został zawarty na czas nieoznaczony,

2. zapis umowy, wyłączający możliwość jej wypowiedzenia przez okres lat 10 zabezpieczał interesu obu stron, podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie przekonuje, że w słusznym interesie najemcy było umożliwienie przerwania kontraktu na zasadach przewidzianych w k.c. dla umów na czas nieoznaczony, co mogło wpłynąć na wynik sprawy w zakresie ustalenia możliwości wypowiedzenia w/w umowy w każdym czasie w zależności od woli stron.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także rozpoznanie apelacji na rozprawie.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanego wniósł o sprostowanie oczywistej omyłki pisarskiej zawartej w apelacji, poprzez ustalenie, że zarzuty dotyczą miesiąca września, a nie jak napisano w apelacji miesiąca października 2010 r.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie.

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

Apelacja jest bezzasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, nie widząc potrzeby ich powtarzania.

Zarzuty dotyczące przepisów postępowania są oczywiście nieuzasadnione, w szczególności zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest gołosłowny. Wbrew bowiem twierdzeniom skarżącej Sąd Rejonowy nie uczynił ustalenia, że Sąd Apelacyjny wyrokiem

z dnia 27 stycznia 2010 r. przesądził o bezskuteczności wypowiedzenia umowy, a jedynie przywołał to orzeczenie celem wykazania, że wyrok sądu Okręgowego w Sieradzu wydany, w sprawie I C 293/08, jest prawomocny. Mając jednak na uwadze inną podstawę faktyczną żądania, która była przedmiotem rozpoznania w tamtym postępowaniu, rozstrzygnięcie to nie ma w przedmiotowej sprawie znaczenia.

Odnosnie zarzutu błędnej oceny charakteru postanowienia umowy wyłączającego możliwość jej rozwiązania przed upływem 10 lat, jako zabezpieczającego interesy obu stron, apelujący poza subiektywnym przekonaniem, że tak nie jest, nie przedstawił żadnych argumentów natury jurydycznej, które pozwoliłyby na dokonanie oceny odmiennej.

Nietrafne są także zarzuty dotyczące prawa materialnego.

Należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że kluczowe znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miało 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 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, regulując niektóre zagadnienia inaczej niż ustawa. W takiej sytuacji, jak już wskazano, swobodę ograniczają przepisy dotyczące danego rodzaju umowy o charakterze iuris cogentis.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, że z treści § 10 umowy wynika, że umowa zawarta jest na czas nieoznaczony i że zamiarem stron było, aby jej czas trwania był długotrwały skoro dały temu wyraz w drugiej części w/w postanowienia umowy.

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.

Wyrażona w art. 673 k.c., w odniesieniu do najmu w ogóle, oraz w art. 688 k.c., w odniesieniu do najmu lokali, norma - według której, jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem określonych terminów bez konieczności wystąpienia jakichś szczególnych okoliczności - ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Odmienny, względnie obowiązujący charakter, wyraźnie przez ustawodawcę przewidziany, ma tylko ta część uregulowania zawartego w art. 673 k.c., która dotyczy terminów wypowiedzenia. Podobnie, zdaniem niektórych autorów rzecz się ma, gdy chodzi o regulację dotyczącą terminu wypowiedzenia, zamieszczoną w art. 688 k.c. Jednakże według dominującego poglądu, ta regulacja ma charakter nie względnie obowiązujący, lecz jednostronnie bezwzględnie obowiązujący, to znaczy dopuszcza tylko zastrzeżenie dłuższego terminu wypowiedzenia od określonego w art. 688 k.c.

Za bezwzględnie obowiązującym charakterem normy według której, w wypadku najmu zawartego na czas nieoznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem określonych terminów (umownych lub ustawowych) bez konieczności wystąpienia szczególnych okoliczności, przemawia cel tej normy. U jej podstaw leży взгляд na wolność jednostki, odpowiednio aktualny także w odniesieniu do osób prawnych, i niemożność wieczystego związania umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony. Myśl ta ma zresztą walor ogólniejszy i dotyczy wszelkich bezterminowych zobowiązań o charakterze trwałym (ciągłym). Nie oznacza to jednak, jak zarzuca apelujący, że nie jest możliwe wydłużenie terminu wypowiedzenia do lat 10, czy umowne wyłącznie wypowiedzenia umowy na okres lat 10. Ściśle określone czasowo wyłączenie możliwości wypowiedzenia umowy w swoich skutkach jest zbliżone do umownego wydłużenia terminów wypowiedzenia, które de facto powoduje, że stosunek najmu musi trwać przez cały - dłuższy - okres wypowiedzenia. W ramach swobody umów strony mogły zatem taki zapis wprowadzić, dotyczył on zabezpieczenia interesów obu stron, którym z różnych przyczyn mogło zależeć na gwarancji istnienia stosunku najmu przez określony czas.

Nie jest także skuteczny zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c.

Należy zauważyć, że treść umowy była w tym zakresie jednoznaczna dla obu stron.

W orzecznictwie przyjmuje się, iż zgodnie z przyjętą na tle art. 65 k.c. kombinowaną 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 - jak wspomniano wcześniej - 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.). Nie oznacza to oczywiście „wieczystego związania umową”, jak zarzuca apelujący, a tylko przez okres w niej zakreślony. Trzeba także zauważyć, że takie umowne wyłącznie możliwości rozwiązania umowy nie pozostaje w sprzeczności z art. 661 k.c.

Ubocznie należy zauważyć, że strona pozwana, zważywszy, że przez okres ponad pięciu lat inicjowała różne procesy mające na celu ustalenie, że nie doszło do zawarcia umowy, także nie miała wątpliwości co do charakteru jej postanowień zawartych w § 10 tejże umowy.

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

Za nietrafny należy uznać również zarzut naruszenia art. 455 kc w zw. z art. 481 § 1 kc. W wezwaniu do zapłaty z dnia 31 stycznia 2010 roku, powód załączył fakturę z dnia

1 września za czynsz najmu lokalu za miesiąc wrzesień 2010 roku. Jak wynika

z potwierdzenia odbioru, wezwanie to zostało doręczone dnia 11 lutego 2012. Brak jest zatem podstaw do uznania, że powód nie udowodnił, że doręczył fakturę VAT nr (...) z dnia

1 zgodnie z § 5 ust. 2 umowy. Postanowienia umowy nie wymagają, aby każda faktura była przesyłana wynajmującemu odrębną korespondencją. Sama faktura za miesiąc wrzesień została wystawiona prawidłowo i opatrzona datą miesiąca którego dotyczy. W związku z tym, że czynsz był płatny z góry, roszczenie staje się wymagalne najwcześniej w pierwszym dniu danego miesiąca, o ile faktura zostanie doręczona. Błędny jest przy tym pogląd Sąd rejonowego, że możliwe było żądanie przez powoda odsetek już od daty zbiorczego doręczenia faktur w lutym 2010 r., skoro data wystawienia faktury była na przyszłość, na

1 września 2010 r. Takie rozumowanie jest sprzeczne z treścią art. 455 k.c. oraz § 5 umowy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

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 5 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych... (tekst jednolity Dz. U. z 2013, Nr 490).