

Sygn. akt I Ca 399/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Antoni Smus

Sędziowie SO Iwona Podwójniak

SO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2015 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. B.

przeciwko P. P.SA w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 23 października 2014 r., sygn. akt I C 203/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej P. P.SA w W. na rzecz powoda W. B. 2400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji.

Sygn. akt Ca 399/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 lutego 2014r., skierowanym do Sądu Rejonowego w Sieradzu, W. B. wniósł zasądzenie na jego rzecz od P. P. Spółki Akcyjnej (...) kwoty 34.191,17 złotych, z ustawowymi odsetkami od dnia 09 lutego 2011r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm prawem przepisanych. Zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kwoty 34.191,17 złotych, z ustawowymi odsetkami od dnia 09 lutego 2011r., powód domagał się także w kolejnym pozwie z tej samej daty.

Pozwany wnosił o oddalenie powództw.

Sprawy zostały połączone do wspólnego rozpoznania.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 października 2014r. Sąd Rejonowy w Sieradzu uwzględnił powództwa w całości, zasądając także od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.020,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 31 sierpnia 2005r. W. B.i B. B.zawarli z P. P. U. P., „P. P.” umowę najmu pomieszczeń użytkowych znajdujących się w stanowiącym własność powoda i jego żony budynku położonym w S.przy ul. (...). Powierzchnia użytkowa oddanych do użytkowania pomieszczeń wyniosła ogółem 490 m<sup>2</sup>. Umowę zawarto na czas nieokreślony, jednak nie krótszy niż 10 lat.

Zgodnie z § 5 ust. 1 umowy, najemca - w zamian za użytkowanie pomieszczeń - był zobowiązany do zapłaty miesięcznego czynszu według stawki 48,50 złotych za 1 m<sup>2</sup>, tj. 23.765 złotych netto. Strony ustaliły, iż czynsz płatny będzie z góry w terminie 7 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT, przelewem na konto wskazane na fakturze. Jednocześnie najemca upoważnił wynajmującego do wystawiania faktury VAT bez żądania składania podpisu osoby uprawnionej do otrzymywania faktur. Zgodnie z § 5 ust. 3 umowy wynajmujący mógł dokonywać zmiany stawki czynszu jeden raz w roku, w wysokości nie przekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy. Zmiana stawki czynszu wymagała wprowadzenia aneksu do umowy.

W dniu 15 września 2005r. doszło do podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu i tym samym przedmiot najmu został wydany 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.na P. P.Centrum (...)w Ł.. Zostały również wskazane nowe osoby uprawnione do reprezentowania najemcy.

W dniu 2 maja 2006r. pozwana spółka sporządziła protokół zdawczo - odbiorczy lokalu oraz protokół przekazania kluczy od wynajmowanych pomieszczeń. Tego samego dnia, pozwana poinformowała powoda, iż z powodu nie uczestniczenia w przekazaniu - przejęciu pomieszczeń przy Al. (...), wzywa go po odbiór kluczy oraz egzemplarza protokołu zdawczo - odbiorczego do siedziby pozwanej przy ul. (...) w S..

Przedstawiciele pozwanej kilkakrotnie podejmowali próbę przekazania W. B. kluczy od budynku położonego przy ulicy (...). Powód za każdym razem odmawiał przyjęcia kluczy.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2006r., wydanym w sprawie VII Ns 19/06, Sąd Rejonowy w Sieradzu zezwolił (...)P. P.Centrum (...)w Ł.na złożenie do depozytu sądowego dokumentu protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu użytkowego położonego w S.przy ul. (...)sporządzonego w dniu 2 maja 2006r. oraz pełnego kompletu kluczy do wyżej wymienionego lokalu.

W dniu 18 września 2009r. Sąd Okręgowy w Sieradzu wydał w sprawie I C 203/08 wyrok, w którym oddalił powództwa PUP P. P.w W.przeciwko B. B.i W. B.o ustalenie nieistnienia stosunku najmu (opartego na umowie z dnia 31 sierpnia 2005r.) z dniem 25 kwietnia 2006r., ewentualnie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2006r. Orzeczenie uprawomocniło się.

W dniu 30 marca 2010r. pozwana wystosowała do W. B. i B. B. pismo, w którym działając na podstawie art. 673 § 1 kc wypowiedziała umowę najmu lokalu położonego w S. przy Al. (...) zawartą w dniu 31 sierpnia 2005 roku, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Opisane pismo doręczono powodowi i jego żonie w dniu 31 marca 2010r.

W. B. doręczył pozwanej w dniu 1 lutego 2011r. fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 lipca 201 r. do dnia 31 lipca 2011r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 sierpnia 2011r. do dnia 31 sierpnia 2011r., z terminem płatności - siedem dni od doręczenia.

W świetle przedstawionego stanu faktycznego, w ocenie Sąd Rejonowy decydujące znaczenie dla rozpoznania niniejszej sprawy miało ustalenie, czy w lipcu i sierpniu 2011r. nadal obowiązywała umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2005r. i czy tym samym powód mógł skutecznie dochodzić roszczeń z tytułu czynszu.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, z zapisu § 10 umowy wprost (literalnie) wynika, że strony zawarły umowę na czas nieokreślony, w stosunku do której wyłączono możliwość wypowiedzenia przez pierwsze 10 lat.

Powołując się na fakt, iż zgodnie z art. 688 kc strony mogą w umowie najmu określić dłuższy okres wypowiedzenia od w nim wskazanego, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że najemca i wynajmujący w sprawie niniejszej mogli wprowadzić do umowy z dnia 31 sierpnia 2005r. zapis wyłączający możliwość wypowiedzenia umowy najmu przez pierwsze 10 lat w ramach swobody umów.

W świetle powyższych rozważań, Sąd uznał wypowiedzenie umowy najmu dokonane w dniu 30 marca 2010 r. za bezskuteczne.

Kwestia nieskuteczności wcześniejszego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu (z dnia 25 kwietnia 2006 r.) z uwagi na wady przedmiotu najmu, została zaś przesądzona wyrokiem Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 18 września 2009 r., wydanym w sprawie I C 203/08.

Mając to na uwadze, Sąd przyjął związanie stron umową najmu w okresie objętym żądaniem obydwu pozwów, a tym samym zasadność dochodzonego przez powoda roszczenia.

Strona pozwana wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego, podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia 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 sierpnia 2005r., zawartej na czas nieoznaczony, strony wyłączyły możliwość wypowiedzenia 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 oraz art. 65 § 2 kc przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że z przepisów tych wynika, że strony zawierające umowę mają możliwość zawarcia u mowy 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, również w zakresie przepisów bezwzględnie obowiązujących. A co za tym idzie, 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 i uznanie, że w umowie zawartej na czas nieoznaczony wyłączono możliwość 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 wydłużać 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 procesowego, tj. art. 233 § 1 kpc przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie, że wyrokiem z dnia 27 stycznia 2010r. Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny, sygn. akt I ACa 969/09 przesądził o bezskuteczności wypowiedzenia umowy podczas, gdy tenże Sąd nie wypowiedział się w przedmiocie skuteczności ewentualnego wypowiedzenia z zachowaniem terminów, lecz oceniał tylko skuteczność oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia; gdy nadto Sąd ten stwierdził, że stosunek najmu łączący strony zawarty został na czas nieoznaczony; zapis umowy, wyłączający możliwość jej wypowiedzenia przez okres lat dziesięciu zabezpieczał interesy obu stron podczas, gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie przekonuje, że w słusznym interesie najemcy było umożliwienie przerwania kontraktu na zasadach przewidzianych w kc dla umów na czas nieoznaczony, co mogło wpłynąć na wynik sprawy w zakresie ustalenia możliwości wypowiedzenia umowy w każdym czasie w zależności od woli stron.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący domagał się:

1. zmiany zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych;
2. zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Powód wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz

zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

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 była jego ocena z punktu widzenia zgodności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Co do zasady bowiem, jak słusnie wskazuje Sąd pierwszej instancji, zgodnie z art. 353<sup>1</sup> kc, 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 w pełni podziela tezy Sądu pierwszej instancji, że umowa zawarta przez strony jest umową zawartą na czas nieokreślony, w której wyłączono możliwość wypowiedzenia przez pierwsze 10 lat, wynika to jednoznacznie z jej § 10.

Należy zauważyć, że z całą pewnością względnie obowiązujący charakter ma ta część uregulowania zawartego w art. 673 kc, która dotyczy terminów wypowiedzenia. Strony mogą w umowie najmu określić dłuższy od wskazanego w art. 688 kc 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 kc 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 kc. Przepis ten wprowadzony przez art. 26 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. 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 wypowiedzania takich umów). Obecnie przyjmuje się, że art. 673 § 3 kc 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 kc). Skoro tak, to nie sposób podzielić poglądu apelującego, że doszło do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego poprzez uznanie zapisu §10 umowy po przecinku za zgodny 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 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 2010r ocenić należało jako nieskuteczne.

Powyzsza konstatacja czyni bezprzedmiotowym odniesienie się do zarzutu naruszenia prawa procesowego w kontekście mocy wiążącej wydanego wcześniej wyroku ustalającego istnienie stosunku prawnego.

W związku z powyższym i w oparciu o art. 385 kpc, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

Na podstawie 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 kpc zasądzono od pozwanego na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 2.400 (2 x po 1.200 złotych) - § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych...” z dnia 28 września 2002r. (Dz.U. Nr 163, poz.1349).