

Sygn. akt VI ACa 1196/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Urszula Wiercińska

Sędziowie: SA Jolanta Pyżlak

SO del. Tomasz Pałdyna (spr.)

Protokolant: sekr.sądowy Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2017r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. G.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 grudnia 2015 r., sygn. akt III C 754/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od T. G. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. 3 600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów instancji odwoławczej.

Sygn. akt VI ACa 1196/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 listopada 2017 roku

W pozwie z dnia 13 kwietnia 2015 roku T. G. wniósł o zasądzenie od spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającej pod firmą (...) z siedzibą w W. kwoty 115 200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu wyjaśnił, że zawarł z pozwaną umowę najmu, za co – od chwili przejęcia przedmiotu najmu – miał uzyskiwać czynsz, jednak pozwana nie przystąpiła do wykonania umowy, co „spowodowało, iż powód poniósł szkody majątkowe”. Podnosi się przy tym, że powód nie mógł wynająć posesji innej osobie, a zainteresowani oferowali za najem 3 000 zł miesięcznie. Z uzasadnienia pozwu wynika, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się czynsz w sumie 25 000 zł należny „przez cały okres trwania umowy” oraz 90 000 zł z tytułu utraconych korzyści.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że strony niniejszego sporu łączyła umowa z 8 kwietnia 2010 roku, której przedmiotem był najem nieruchomości stanowiącej własność powoda. Z umowy tej wynikało, że powód z dniem podpisania protokołu przejęcia nieruchomości podpisanego przez obie strony umowy, miał oddać pozwanej tę nieruchomość w najem z przeznaczeniem na budowę infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym wieży telekomunikacyjnej / masztu wolnostojącego. Przedmiot najmu miał zostać wydany na wyłączne żądanie najemcy w terminie 7 dni od daty otrzymania przez wynajmującego pisemnego wezwania do przekazania przedmiotu najmu. Umowa zawarta została na 10 lat. Przewidziano w niej, że wynajmujący ma prawo do jej rozwiązania bez wypowiedzenia w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności z zastrzeżeniem, że wynajmujący przed złożeniem odpowiedniego oświadczenia zobowiązany jest wezwać pisemnie pod rygorem nieważności najemcę do zapłaty należnego czynszu, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin, który nie będzie krótszy niż 30 dni od daty doręczenia wezwania. Z tytułu wykonywania wszystkich praw wynikających z umowy najemca miał uiszczać na rzecz wynajmującego czynsz najmu – od dnia podpisania protokołu przejęcia przedmiotu najmu, w wysokości 700 zł brutto miesięcznie. Czynsz miał być waloryzowany corocznie, bez konieczności zmiany umowy i płatny w terminie 30 dni od daty doręczenia przez wynajmującego rachunku na adres najemcy. Strony zastrzegły także, że wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Z dalszych ustaleń wynika, że do wykonania umowy nie doszło, jak też, że pismem z 18 marca 2014 roku powód wezwał pozwaną do przystąpienia do wykonywania zobowiązań z umowy najmu w terminie 14 dni. W odpowiedzi na to pismo pozwana miała przesłać powodowi projekt porozumienia dotyczący rozwiązania umowy. Następnie, pismem z 2 października 2014 roku pełnomocnik powoda złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 25 200 zł tytułem zaległego czynszu najmu oraz kwoty 90 000 zł tytułem odszkodowania za utracone przez powoda korzyści. Jako załącznik do pisma przesłane zostało pełnomocnictwo z 4 lutego 2014 roku, w którym to powód umocował pełnomocnika do reprezentowania jego interesów w postępowaniu przedsądowym oraz przed sądami wszystkich instancji w sporze z (...) sp. z o.o. w W. dotyczących roszczeń z tytułu umowy najmu nr (...) z dnia 8 kwietnia 2010 roku, w tym wypowiedzenia tej umowy.

Sąd ustalił jeszcze, że kuzyn powoda S. S. złożył oświadczenie, że w miesiącach wiosennych 2011 roku złożył powodowi ofertę najmu pomieszczeń oraz części działki nr (...) położonej w P. (...) z czynszem najmu 3 000 zł miesięcznie. Podobne oświadczenie złożył także szwagier powoda S. N., z tym, że najem dotyczył miesięcy letnich w 2010 roku. Na koniec ustala się, że 14 maja 2015 roku powód złożył oświadczenie o potwierdzeniu czynności z 2 października 2015 roku w postaci złożenia przez jego pełnomocnika spółce (...) Sp. z o.o. w W. oświadczenia o odstąpieniu od umowy najmu.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że sąd pierwszej instancji zidentyfikował pierwsze z roszczeń powoda jako roszczenie z tytułu niezapłaconego czynszu, drugie zaś – jako odszkodowania za utracone korzyści. Żądanie zapłaty czynszu uznał za bezzasadne, z uwagi na brzmienie § 2 ust. 3 umowy i niespełnienie się warunku jego zapłaty, jakim było wydanie nieruchomości, co nie pozwalało na uznanie, że najemca pozostawał w zwłoce. Sąd uznał też, że powód nie odstąpił skutecznie od umowy najmu, bo czynność ta nie mieściła się w ramach pełnomocnictwa udzielonego osobie, która podpisała się pod takim oświadczeniem. Z uwagi na to, że odstąpienie od umowy jest jednostronną czynnością prawną, nie można jej było potwierdzić, bo była od początku nieważna. Sąd uznał zatem oświadczenie z 14 maja 2015 roku za nieskuteczne. Z tych powodów sąd uznał roszczenia powoda z tytułu zaległego czynszu za bezzasadne.

Za pozbawione podstaw sąd uznał również roszczenie z tytułu utraconych korzyści, uznając roszczenie to za nieudowodnione.

W apelacji od tego wyroku powód – zaskarżając go w zakresie, w jakim oddalono powództwo co do kwoty 25 200 zł „należnej z tytułu czynszu” oraz w zakresie orzeczenia o kosztach procesu – wniósł o zmianę rozstrzygnięcia przez zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 25 200 zł z tytułu niezapłaconego czynszu wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz przez odpowiednie rozliczenie kosztów procesu, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi

pierwszej instancji. Zarzucił przy tym sądowi pierwszej instancji sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, prowadzącą do przyjęcia, że powód nie odstąpił skutecznie od umowy najmu łączącej go z pozwaną, że niewykonanie umowy przez pozwaną, pomimo wezwania powoda, nie rodzi obowiązku zapłaty czynszu, jak też, że wobec niewykonania umowy, z przyczyn nie leżących po stronie powoda, pozwana była zwolniona z obowiązku zapłaty czynszu. Sąd miał też dopuścić się naruszenia art. 233 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyznaczoną logicznym rozumowaniem i zasadami doświadczenia życiowego oraz nierozważenie wszystkich okoliczności niniejszej sprawy, w efekcie prowadzących do niezgodności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym zebrany w sprawie i w konsekwencji ustalenie, że powodowi nie jest należna jakakolwiek kwota z tytułu umowy najmu, którą łączyła go z pozwaną spółką oraz nie jest należne jakiegokolwiek odszkodowanie. Ostatni zarzut apelacji dotyczy art. 102 k.p.c. Sąd miał dopuścić się naruszenia tego przepisu przez obciążenie powoda kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej, mimo tego, że w sprawie występowały szczególne okoliczności przemawiające za nieobciążaniem powoda kosztami postępowania strony przeciwnej.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie na koszt powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Podniesione w niej zarzuty nie znalazły uznania sądu odwoławczego. Część z nich jest zwyczajnie niezrozumiałych.

Uwaga ta dotyczy w pierwszym rzędzie zarzutów sprzeczności ustaleń sądu z materiałem dowodowym oraz naruszenia art. 233 k.p.c. Z treści apelacji nie wynika, by apelujący nie zgadzał się z ustaleniami sądu. Apelacja nie nawiązuje też w żaden sposób do oceny materiału dowodowego. Argumenty podnoszone w związku z tymi zarzutami dotyczą oceny prawnej ustalonego (i niespornego w tej części) stanu faktycznego, nie zaś oceny dowodów czy ustaleń faktycznych. Oba zarzuty nie trafiają zatem w sedno. Sąd Apelacyjny założył przy tym, że stawiając zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. apelujący miał w istocie na uwadze § 1 tego artykułu, bo w apelacji nie podnosi okoliczności korespondujących z hipotezą normy zawartej w art. 233 § 2 k.p.c.

Nie do końca zrozumiałe są także zarzuty dotyczące oceny prawnej stanu faktycznego, zwłaszcza w świetle jednoznacznego oświadczenia pełnomocnika powoda złożonego na rozprawie apelacyjnej, że przedmiotem żądania – do którego ograniczono się w apelacji – jest zapłata czynszu na podstawie umowy. Nie jest nim zatem zapłata odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania. Kwestia ta mogła budzić wątpliwości, bo z pozwu nie wynika jasno, jaki był tytuł żądania kwoty 25 200 zł (albo 25 000 zł – jak w uzasadnieniu pozwu), a podniesione przez powoda zarzuty nie korespondują w pełni z rubrum apelacji, gdzie wskazano, że zakresem zaskarżenia objęte jest orzeczenie, którym „sąd oddalił powództwo co do kwoty 25 200 zł należnej z tytułu czynszu”. W chwili obecnej, biorąc pod uwagę oświadczenie pełnomocnika złożone na rozprawie, nie może być wątpliwości, że powód dochodzi kwoty 25 200 zł z tytułu czynszu najmu. Jest to podstawa faktyczna żądania, którą sąd jest związany.

Jeśli powód dochodzi czynszu, to z całą pewnością zarzuty stawiające pod znakiem zapytania ważność umowy najmu, nie przybliżają go do wygrania niniejszej sprawy: jeśli umowa najmu była nieważna czy nieskuteczna, to nie ma podstawy do naliczania czynszu. W tym zaś kierunku zmierzają zarzuty apelacji nawiązujące do zawarcia przez pozwaną umowy w złej wierze oraz do granic swobody umów. Jeśli umowa nie mieści się w ramach wyznaczonych w art. 353¹ k.c. lub jeśli jej postanowienia pozostają w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, to umowa jest nieważna i nie może kreować żadnych obowiązków, także obowiązku zapłaty czynszu.

Ocenic zresztą należy, że kwestionowane postanowienia umowne – w świetle zasady swobody umów wyrażonej w art. 353¹ k.c. – były jak najbardziej dopuszczalne. Również względnie obowiązujące przepisy regulujące umowę najmu (art. 659 i nast. k.c.) nie stoją na przeszkodzie w takim, a nie innym ukształtowaniu umowy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie ma żadnych przeszkód, by powiązać obowiązek zapłaty czynszu z określonymi warunkami, albo w ogóle z czynszu zrezygnować. W takiej sytuacji otwartą wprawdzie pozostaje kwestia kwalifikacji umowy (jako umowy najmu lub

umowy innego rodzaju), ale nie jej ważności. Swoboda umów pozwala na dowolne kształtowanie treści umowy, bez oglądania się na wzorce przewidziane w kodeksie czy ustawach szczególnych.

Pozbawiona znaczenia dla rozstrzygnięcia jest – sporna między stronami i roztrąsana przez Sąd Okręgowy – kwestia skuteczności wypowiedzenia umowy. Wydaje się bowiem, że apelujący ma na uwadze czynsz należny do daty wypowiedzenia. Kwestia dalszego trwania umowy nie ma więc związku z dochodzonym roszczeniem.

Zgodzić się trzeba z apelującym, że zasady współzycia społecznego stanowią jedno z kryteriów, jakie należy brać pod uwagę przy wykładni oświadczeń woli. Wniosek taki płynie wprost z art. 65 § 1 k.c. Tym niemniej, apelujący błędnie rozumie pojęcie wykładni. Wykładnia oświadczeń woli to proces interpretacyjny, który ma na względzie odtworzenie zgodnej woli stron umowy, a zasady współzycia społecznego czy ustalone zwyczaje są jedynie instrumentami pozwalającymi na osiągnięcie tego celu. Proces interpretacyjny nie może prowadzić do modyfikacji zasad wypracowanych przez strony, a tego – jak się zdaje – oczekuje apelujący. Nie można zakładać, kierując się zasadami współzycia społecznego, że – wbrew literalnemu brzmieniu umowy – nie zastrzeżono w niej kondycji polegającej na powiązaniu obowiązku zapłaty czynszu z przekazaniem przedmiotu umowy.

Chybiony jest wreszcie zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy nie miał podstaw do zastosowania tego przepisu. Nie należy przy tym zapominać, że zastosowanie instrumentu przewidzianego w art. 102 k.p.c. pozostawione zostało dyskrecjonalnej władzy sędziowskiej, co wynika z użytego tu określenia „sąd może”. Ustawodawca posługuje się przy tym niedookreślonym kryterium „szczególnie uzasadnionych przypadków”. W tych okolicznościach oparcie się na twierdzeniu, że przypadek taki w sprawie miał miejsce nie jest wystarczające dla uwzględnienia wniesionego środka zaskarżenia, skoro nawet w takim przypadku sąd nie musi zastosować reguł z art. 102 k.p.c. Należałoby jeszcze wykazać, że wybór sądu pierwszej instancji co do podstawy rozstrzygnięcia o kosztach procesu jest – w kontekście tej konkretnej sprawy – całkowicie chybiony. Okoliczności takich w apelacji się nie podnosi, nie licząc gołosłownych twierdzeń o sytuacji materialnej powoda. Warto dodać, że sama ciężka sytuacja majątkowa strony zobowiązanej do pokrycia kosztów procesu, nie będzie zwykle uzasadniać zastosowania art. 102 k.p.c. (tak w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 8 lipca 2016 roku, I ACa 1380/15).

Z tych wszystkich powodów na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak na wstępie. O kosztach procesu przed sądem odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804, ze zm.).