

Sygn. akt I Ca 357/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Anna Lechowicz

SSO Katarzyna Powalska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2013 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. B.

przeciwko P. P.SA w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 19 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 180/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości i zasądza od pozwanej P. P.Spółki Akcyjnej w W. na rzecz powoda W. B. kwotę 33052,36 (trzydzieści trzy tysiące pięćdziesiąt dwa 36/100) złotych z odsetkami ustawowymi od 1 listopada 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4070 (cztery tysiące siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. zasądza od pozwanej P. P.Spółki Akcyjnej w W. na rzecz powoda W. B. kwotę 2853 (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt trzy) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania przed sądem drugiej instancji.

Sygn. akt I Ca 357/13

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym do Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 28 lutego 2013 r. (data wpływu), powód W. B. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej P. P.Spółki Akcyjnej w W. kwoty 33.052,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2010 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu oddalił powództwo, zasądzając 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. W. B. i B. B. zawarli z Państwowym Przedsiębiorstwem Użyteczności Publicznej P. P.w W. Rejonowym U. P.w S., którego następcą prawnym jest P. P.Spółka Akcyjna w W., umowę najmu pomieszczeń użytkowych o powierzchni 490 m⁽²⁾ 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 wynajmującym oświadczenie, w którym wskazał, że działając na podstawie art. 673 § 1 kodeksu cywilnego, P. P.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 pozwanemu listem poleconym fakturę za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. obejmująca miesiąc listopad 2010 r. z terminem płatności – siedem dni od doręczenia. Przesyłkę pozwany odebrał w dniu 11 lutego 2010 r.

Pozwany nie uiścił czynszu za miesiąc listopad 2010 roku.

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.

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 ocenie Sądu Rejonowego w Sieradzu w wypływającą z tego przepisu normę, pozwalającą każdej ze stron na wypowiedzenie najmu bezterminowego w każdym czasie.

Reasumując Sąd 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, 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 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 orzeczono na podstawie 98 § 1 k.p.c.

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

1) 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 wiarę;

2) 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 przedstawione zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda 33 052,36 zł z odsetkami ustawowymi od 1 listopada 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 II 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. 353¹ 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, 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 mogą w umowie najmu określić dłuższy od wskazanego w art. 688 k.c. 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 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 wypowiedziania 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⁽¹⁾ 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, zasądając od pozwanej na rzecz powoda czynsz należy za miesiąc listopad 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).