

Sygn. akt I Ca 383/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Joanna Składowska

SSO Przemysław Majkowski

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. B.

przeciwko (...)Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 19 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 174/13

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej (...)Spółki Akcyjnej w W. na rzecz powoda W. B. kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt Ca 383/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu zasądził od pozwanej (...)S.A. w W. na rzecz powoda W. B. kwotę 33 052,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01 maja 2010 roku do dnia zapłaty i obciążył pozwaną kosztami procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach:

w dniu 31 sierpnia 2005 r. powód W. B. i jego żona B. B. zawarli z Państwowym Przedsiębiorstwem Użyteczności Publicznej (...)w W. Rejonowym (...)w S. umowę najmu pomieszczeń użytkowych znajdujących się w stanowiącym własność powoda i jego żony budynku położonym w S. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, jednak nie krótszy niż 10 lat. Miesięczny czynsz najmu strony określiły na kwotę 23 765,00 zł netto i ustaliły, iż będzie on płatny z góry w terminie 7 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT. Najemca upoważnił wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez żądania składania podpisu osoby uprawnionej do

otrzymywania faktur. Zgodnie z § 5 ust. 3 umowy najmu strony przyznały uprawnienie wynajmującemu (w drodze wprowadzenia aneksu do umowy) do zmiany stawki czynszu jeden raz w roku w wysokości nie przekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy. Ponadto najemca był zobowiązany do regulowania opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, podatku od nieruchomości i opłat za ogrzewanie – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Opłaty za energię elektryczną najemca miał natomiast regulować na podstawie odrębnej zawartej umowy z dostawcą energii. Przedmiot najmu miał być wykorzystywany na potrzeby Telefonicznego Centrum (...).

Pismem z dnia 30 marca 2010 roku pozwany ponownie wypowiedział umowę najmu lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismo to doręczono powodowi w dniu 31 marca 2010 roku.

W. B. przesłał pozwanemu listem poleconym fakturę za najem pomieszczeń obejmującą miesiąc maj 2010 roku, żądając zapłaty w terminie siedmiu dni od doręczenia. Wymienioną przesyłkę pozwany odebrał w dniu 11 lutego 2010 roku.

W ocenie Sądu Rejonowego, decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało ustalenie, czy umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2005 roku zawarto na czas określony jak twierdził powód czy na czas nieokreślony jak podnosił pozwany.

Zdaniem Sądu Rejonowego stosownie do § 10 umowy najmu z 31 sierpnia 2005 roku umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony. Regulacja zaś dotycząca ograniczenia możliwości jej wypowiedzenia w okresie 10 lat jest niedopuszczalna, gdyż przepisy traktujące o możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas nieokreślony należą do przepisów bezwzględnie obowiązujących. Prawo wypowiedzenia takiej umowy przysługuje zatem każdej stronie i nie może zostać wyłączone ani ograniczone. W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, iż oświadczenie woli pozwanego o wypowiedzeniu stosunku najmu co do zasady jest skuteczne. Jednakże z uwagi na fakt, iż przedmiotem umowy był lokal, to termin wypowiedzenia stosownie do treści art. 688 k.c. winien być trzymiesięczny.

Uwzględniając powyższe Sąd pierwszej instancji uznał, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu, który z uwagi na szczególnie przedmiot umowy (lokal) wygasł w ostatnim dniu czerwca 2010 roku, tj. po upływie trzech miesięcy na koniec miesiąca, w którym złożono oświadczenie (31 marca 2010 roku). Tym samym żądanie zasądzenia czynszu najmu za miesiąc maja 2010 roku Sąd uznał za zasadne.

Wysokość czynszu za miesiąc objęty pozwem stanowi kwotę 33 052,36 zł. Tak wyliczona należność za jeden miesiąc uwzględnia waloryzację, której możliwość dokonywania strony przewidziały w § 5 ust. 3 umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 roku. Faktura wystawiona przez powoda została doręczona pozwanemu w dniu 11 lutego 2010 roku. Termin płatności czynszu strony zgodnie z § 5 ust. 2 umowy upłynął bezskutecznie dla pozwanego z dniem 18 lutego 2010 roku i już od dnia 19 lutego 2010 należą się powodowi odsetki za opóźnienie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanego (...)S.A. w W. na rzecz powoda kwotę 33 052,36 zł uwzględniając żądanie powoda w zakresie odsetek (nie mając uprawnień do orzekania ponad żądanie).

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

Apelację złożyła strona pozwana, która zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu, tj. zastosowanie terminu wypowiedzenia dokonanego przez pozwanego pismem z dnia 30.03.2010 roku przepisu art. 688 k.c., zamiast art. 673§2 w zw. z art. 673§1 k.c. i w konsekwencji uznanie, iż termin wypowiedzenia umowy najmu wynosił trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chociaż przepis ten służy ochronie najemcy, a w sprawie niniejszej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu złożył najemca;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu zapisu umowy (§5 ust. 3 umowy), z którego wynika, że zmiana stawki czynszu wymaga wprowadzenia aneksu do umowy, a taki aneks nie został przez strony podpisany, powód nie miał zatem prawa dokonania jednostronnej waloryzacji czynszu najmu.

W oparciu o te zarzuty skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie, a charakter postawionych w niej zarzutów nakazywał uznać ją za oczywiście bezzasadną. Wbrew jej wywodom wyrok Sądu pierwszej instancji uznać należy za słuszny, choć zapatrywania prawne zawarte w pisemnych motywach rozstrzygnięcia nie mogą być uznane za trafne.

Sąd pierwszej instancji ma rację, że kluczowe znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miało ustalenie, czy umowa najmu łącząca strony została zawarta na czas oznaczony czy nieoznaczony. Słusznie przy tym ten Sąd uznał, że umowę tę zawarto na czas nieoznaczony. W świetle tego należało odpowiedzieć na pytanie czy przez pierwsze 10 lat trwania łączącego strony stosunku najmu możliwe jest jego wypowiedzenie. W związku z faktem, iż zapis § 10 umowy jest jednoznaczny, konieczna stała się jego ocena z punktu widzenia zgodności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Co do zasady bowiem 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 słusznie zauważa Sąd Rejonowy, swobodę ograniczają przepisy dotyczące danego rodzaju umowy o charakterze iuris cogentis. Sąd Okręgowy nie podziela przy tym zapatrywań sądu a quo, że zapis ograniczający możliwość wypowiedzenia umowy najmu w okresie 10 lat jest niedopuszczalny. Ta część uregulowania zawartego w art. 673 k.c., która dotyczy terminów wypowiedzenia ma bowiem charakter względnie obowiązujący. Strony mogą w umowie najmu określić dłuższy od wskazanego w art. 688 k.c. termin wypowiedzenia najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony.

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 za błędny należy uznać pogląd Sądu pierwszej instancji o uznanie zapisu § 10 umowy w zakresie ograniczenia możliwości jej wypowiedzenia w okresie 10 lat za niedopuszczalny. 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 2010r. ocenić należało jako nieskuteczne.

W tym stanie rzeczy za zupełnie bezzasadny uznać należy sformułowany w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego.

Nie można zgodzić się również z podnoszonym przez pozwaną zarzutem, że powód nie miał prawa do jednostronnej waloryzacji czynszu. Wynajmujący uzyskał uprawnienie do dokonywania zmiany stawki czynszu raz w roku w wysokości nie przekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy na podstawie § 5 pkt 3 umowy. Kwestię tę przesądził Sąd Okręgowy w Sieradzu wyrokiem z dnia 3 września 2012 roku w sprawie o sygn. akt I C 165/11.

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

O kosztach zastępstwa procesowego za drugą instancję orzeczono na podstawie 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 5 w zw. 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. Nr 163, poz.1349).