

Sygn. akt I Ca 432/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

Sędziowie SSO Katarzyna Powalska

SSO Przemysław Majkowski

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2013 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. B.

przeciwko P. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 12 września 2013 r. sygn. akt I C 173/13

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanej P. na rzecz powoda W. B. 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 432/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem, wydanym w sprawie z powództwa W. B. przeciwko P.S.A. z siedzibą w W., Sąd Rejonowy w Sieradzu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 33.052,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz i obciążył pozwaną kosztami procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach:

w dniu 31 sierpnia 2005 roku powód W. B. oraz jego żona B. B. (1) zawarli z pozwanym P. w W. Rejonowym (...) w S. umowę najmu pomieszczeń, znajdujących się w stanowiącym własność małżonków B. budynku położonym w S. przy ulicy (...). Umowę zawarto na czas nieokreślony, 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. W § 5 ust. 3 umowy przewidziano uprawnienie wynajmującego do zmiany stawki czynszu (w formie aneksu do umowy) jeden raz w roku w wysokości nie przekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok

kalendaryzowy. Ponadto najemca był zobowiązany do regulowania opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, podatek od nieruchomości i opłatę za ogrzewanie - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Opłaty za energię elektryczną najemca miał natomiast regulować na podstawie odrębnie zawartej umowy z dostawcą energii. Przedmiot najmu miał być wykorzystywany na potrzeby Telefonicznego Centrum (...).

Pismem z 30 marca 2010 roku pozwana wypowiedziała umowę najmu opisanego lokalu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

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 podnosiła pozwana).

Zdaniem Sądu Rejonowego, umowa z 31 sierpnia 2005 roku została zawarta na czas nieokreślony. Sąd podał, że pozwany złożył oświadczenie woli o wypowiedzeniu w trybie art. 673 k.c. z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, który jego zdaniem upłynął w dniu 30 kwietnia 2010 roku. Z uwagi, iż przedmiot umowy stanowi lokal, termin wypowiedzenia, zgodnie z art. 688 k.c., jest trzymiesięczny. Wypowiedzenia można zatem dokonać na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W konsekwencji Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu, który z uwagi na przedmiot umowy, tj. lokal wygasł w ostatnim dniu czerwca 2010 roku - po upływie trzech miesięcy na koniec miesiąca, w którym złożono oświadczenie. Za uzasadnione Sąd uznał wobec tego żądanie zasądzenia czynszu najmu za miesiąc kwiecień 2010 roku w wysokość 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanego P.S.A. w W. na rzecz powoda kwotę 33.052,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało zaskarżone przez pozwaną apelacją. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu, tj. zastosowanie do terminu wypowiedzenia dokonanego przez pozwanego pismem z dnia 30.03.2010 r. 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 jednostronnie waloryzacji czynszu najmu.

Przy takich zarzutach skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według 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 zasługuje na uwzględnienie. Wbrew jej wywodom, wyrok Sądu pierwszej instancji uznać należy za słuszny, choć zapatrywania prawne zawarte w jego pisemnych motywach nie są trafne.

Zasadnie Sąd pierwszej instancji przyjął, iż kluczowe znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miało ustalenie, czy umowa najmu łącząca strony została zawarta na czas oznaczony czy nieoznaczony. Ostatecznie słusznie 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. Z uwagi na jednoznaczność zapisu § 10 umowy, w sprawie zachodziła konieczność dokonania jego oceny w kontekście zgodności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. 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. Strony mają zatem 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.

Swobodę tę ograniczają przepisy dotyczące danego rodzaju umowy o charakterze *iuris cogentis*. Sąd Okręgowy nie podziela przy tym zapatrywań Sądu Rejonowego, iż 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. 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 natomiast 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 wypowiedzania 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 nieuprawniony należy uznać pogląd Sądu pierwszej instancji o uznaniu 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 z możliwości wypowiedzenia umowy, było przekonanie, iż takie wypowiedzenie jest niedopuszczalne.

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

W tym stanie rzeczy za mający marginalne znaczenie, bez wpływu na trafność orzeczenia, 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).