

Sygn. akt I Ca 364/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Antoni Smus

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2014 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. B.

przeciwko (...)SA w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku łącznego Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 26 września 2014 r. sygn. akt I C 1548/13

1. oddała apelację;

2. zasądza od P. P.SA w W.na rzecz W. B.kwotę 7200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji.

***Sygn. akt I Ca 364/14***

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 września 2014 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w połączonych sprawach z powództwa W. B.przeciwko (...)Spółce Akcyjnej z (...)w W.zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwoty:

- 47.038,62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;

- 47.038,62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;

- 34.191,17 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2011 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałej części;

- 34.191,17 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty;

- 34.191,17 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałej części;

- 34.191,17 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd I instancji orzekł również o kosztach procesu w poszczególnych sprawach.

***Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, który Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własny, a którego istotne elementy przedstawiają się następująco:***

31 sierpnia 2005 r. W. B.i B. B.zawarli

z Państwowym Przedsiębiorstwem Użyteczności Publicznej „(...)” w W.(...)w S., którego następcą prawnym jest (...)Spółka Akcyjna w W., umowę najmu pomieszczeń użytkowych 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. W § 10 pkt. 2 umowy wskazano, że strony mogą rozwiązać umowę przed upływem oznaczonego czasu tylko za porozumieniem stron. Strony ustaliły miesięczny czynsz na kwotę 23.765,00 zł, płatny z góry w terminie 7 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT przelewem na konto wskazane na fakturze. 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 nieprzekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy.

W dniu 25 kwietnia 2006 r. Zastępca Dyrektora Generalnego (...)oraz Zastępca Dyrektora Centrum Rachunkowości wystosowali do powoda i jego żony pismo zawierające wypowiedzenie przedmiotowej umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, powołując się na brak usunięcia wad przedmiotu najmu, które uniemożliwiły wynajmującemu użytkowanie pomieszczeń i wskazując jako podstawę prawną wypowiedzenia art. 664 § 2 k.c. w zw. z art. 491 k.c. i 493 k.c. Wezwał wynajmujących do stawienia się w dniu 30 kwietnia 2006 roku celem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego pod rygorem jednostronnego sporządzenia protokołu wydania na koszt i ryzyko wynajmujących.

Do wydania i przekazania kluczy najemcom nie doszło – mimo kilkakrotnych prób podejmowanych przez wynajmującego.

Prawomocnym wyrokiem z 18 września 2009 r. w sprawie I C 203/08 Sąd Okręgowy w Sieradzu oddalił powództwo PUP (...)w W.przeciwko B. B.i W. B.o ustalenie nieistnienia stosunku najmu (opartego na umowie z dnia 31 sierpnia 2005 r.) z dniem 25 kwietnia 2006 r., ewentualnie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2006 r.

30 marca 2010 roku pozwany złożył wynajmującym oświadczenie, w którym wskazał, że działając na podstawie art. 673 § 1 kodeksu cywilnego, (...)S.A. wypowiada umowę najmu lokalu położonego w S.przy ul. (...)zawartą w dniu 31 sierpnia 2005 roku, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

W 2014 r. strona pozwana ponownie wystąpiła do Sądu Okręgowego w Sieradzu z powództwem przeciwko W. B. i B. B. o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Postanowieniem z dnia 3 września 2014 r. Sąd umorzył postępowanie w tej sprawie wobec cofnięcia pozwu przez powódkę.

W. B. doręczył: pozwanej w dniu 1 lutego 2011 r. fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 stycznia 2011 r., fakturę VA.T nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 lutego 2011 r. do dnia 28 lutego

2011 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 marca 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia 30 kwietnia 2011 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 września 2011 r. do dnia 30 września 2011 r. oraz fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) Zwycięstwa 2 w S. w okresie od dnia 1 października 2011 r. do dnia 31 października 2011 r. - wszystkie faktury z terminem płatności siedem dni od doręczenia.

Do dnia wydania rozstrzygnięcia przez Sąd kwota czynszu za miesiąc: styczeń, luty, marzec, kwiecień, wrzesień i październik 2011 r. nie została przez pozwaną spółkę uiszczona.

Sąd I instancji uznał, że decydujące znaczenie dla rozpoznania niniejszej sprawy ma ustalenie, czy w miesiącu styczniu, lutym, marcu, kwietniu, wrześniu i październiku 2011 r. nadal obowiązywała umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r. i czy tym samym powód mógł skutecznie dochodzić roszczenia objętego pozwami.

Powołując się na wykładnię literalną § 10 ust. 1 umowy Sąd przyjął, że została ona zawarta na czas nieokreślony, w stosunku do której wyłączono możliwość wypowiedzenia przez pierwsze 10 lat. Zajęte stanowisko Sąd oparł dodatkowo na zasadzie swobody umów wynikającej z art. 353 (1) k.c., argumentując, że przedmiotowy zapis miał zabezpieczać interes obu stron (zapewnić amortyzację nakładów jakie poniósł zarówno wynajmujący - wyposażenie centrum w sprzęt, jak i najemca - organizacyjne przystosowanie przedmiotu najmu). Odwoławszy się również do art. 673 § 1 k.c. i art. 688 k.c. oraz zapisów przedmiotowej umowy Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że wypowiedzenie umowy najmu dokonane w dniu 30 marca 2010 r. było bezskuteczne.

Odnosząc się do kwestii nieskuteczności wcześniejszego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu (z dnia 25 kwietnia 2006 r.) z uwagi na wady przedmiotu najmu, Sąd stwierdził, że została ona przesądzona wyrokiem Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 18 września 2009 r. wydanym w sprawie I C 203/08.

Mając na względzie powyższe oraz art. 365 k.p.c. Sąd Rejonowy stwierdził, że był zobowiązany do przyjęcia, iż w miesiącu styczniu, lutym, marcu, kwietniu, wrześniu i październiku 2011 r. strony nadal wiązała umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r.

Wobec tego Sąd przyjął związanie stron umową najmu w okresie objętym żądaniem wszystkich pozwów, a tym samym zasadność dochodzonego przez powoda roszczenia.

Analizując zarzut naruszenia art. 5 k.c., Sąd I instancji wskazał, że podstawę dochodzonych przez powoda roszczeń stanowi łącząca strony umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r., a także pośrednio potwierdzający jej obowiązywanie wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 18 września 2009 r. Sąd podkreślił następnie, że strona pozwana i nie wykazała okoliczności świadczących o bezprawnym korzystaniu przez powoda ze swojego prawa podmiotowego, stąd nie mógł uwzględnić przedmiotowego zarzutu.

Wysokość czynszu za miesiąc styczeń, luty, marzec, kwiecień, wrzesień, jak i październik 2011 r. objęte pozwem Sąd ustalił na kwotę 34.191,17 zł. Tak wyliczona należność uwzględnia waloryzację, której możliwość dokonywania strony przewidziały w § 5 ust. 3 umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 roku.

Sąd I instancji zaznaczył, że faktury zostały doręczone pozwanej w dniu 1 lutego 2011 r. Termin płatności czynszu strony ustaliły w § 5 ust. 2 umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r. i wynosił on 7 dni od daty doręczenia faktury. Mając jednak na względzie, iż czynsz był płatny z góry, Sąd zwrócił uwagę, że roszczenie to stało się wymagalne najwcześniej w pierwszym dniu danego miesiąca, przy założeniu doręczenia faktury.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Rejonowy uznał, że termin płatności czynszu za miesiąc styczeń i luty 2011 r. upłynął z dniem 8 lutego 2011 r. (po upływie 7 dni od daty doręczenia faktur) i stąd od dnia 9 lutego 2011 r. należały się

powodowi odsetki za opóźnienie. Wnosząc o zasądzenie zaległego czynszu za miesiąc styczeń i luty 2011 r. powód domagał się zasądzenia kwot 47.038,62 zł, doliczając do należności głównej w wysokości 34.191,17 zł, skapitalizowane odsetki ustawowe w kwocie 12.847,45 zł (odsetki ustawowe od kwoty 34.191,17 zł naliczone od dnia 9 lutego 2011 r. do dnia 29 grudnia 2013 r.).

Mając na uwadze powyższe. Sąd uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanej (...)Spółki Akcyjnej w W. na rzecz powoda kwotę 47.038,62 zł (stanowiącą sumę czynszu najmu za miesiąc luty 2011 roku w kwocie 34.191,17 zł oraz skapitalizowanych odsetek w kwocie 12.847,45 zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, o czym. orzekł w pkt I ppkt 1 sentencji wyroku oraz kwotę 47.038,62 zł (stanowiącą sumę czynszu najmu za miesiąc styczeń 2011 roku w kwocie 34.191,17 zł oraz skapitalizowanych odsetek w kwocie 12.847,45 zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, o czym orzekł w pkt II ppkt 1 sentencji wyroku.

W przypadku powództw o czynsz najmu za miesiąc marzec, kwiecień, wrzesień i październik 2011 r., Sąd uwzględnił, iż roszczenia te stały się wymagalne najwcześniej w pierwszym dniu każdego z tych miesięcy (biorąc pod uwagę, iż faktury zostały doręczone stronie pozwanej już wcześniej, tj. w dniu 1 lutego 2011 r.).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanej Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej w W. na rzecz powoda: kwotę 34.191,17 zł (stanowiącą, czynsz najmu za miesiąc marzec 2011 roku) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2011 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części, o czym orzekł w pkt III ppkt 1 i 2 sentencji wyroku, kwotę 34.191,17 zł (stanowiącą czynsz najmu za miesiąc kwiecień. 20.11 roku) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części, o czym orzekł w pkt IV ppkt 1 i 2 sentencji wyroku, kwotę 34.191,17 zł (stanowiącą czynsz najmu za miesiąc wrzesień. 2011 roku) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2011 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części, o czym orzekł w pkt V ppkt 1 i 2 sentencji wyroku oraz kwotę 34.191,17 zł (stanowiącą czynsz najmu za miesiąc październik 2011 roku) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2011 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części, o czym orzekł w pkt VI ppkt 1 i 2 sentencji wyroku.

W przypadku powództw o czynsz najmu za miesiąc styczeń i luty 2011 r., Sąd I instancji orzekł o kosztach na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

W przypadku roszczeń o czynsz najmu za miesiąc marzec, kwiecień, wrzesień i październik 2011 r., powództwa nie zostały uwzględnione w całości, wobec czego Sąd orzekł o kosztach na podstawie art. 100 k.p.c., ponieważ powód uległ tylko co do nieznaczącej części swoich żądań.

Z powyższym wyrokiem nie zgodziła się pozwana (...)S.A. (...)wniesionej apelacji zaskarżyła orzeczenie w części: pkt I, pkt II, pkt III ppkt 1 i 3, pkt IV ppkt 1 i 3, pkt V ppkt 1 i 3, pkt VI ppkt 1 i 3., zarzucając mu naruszenie:

- art. 673 § 1 i 2 k.c. i art. 688 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na błędnym przyjęciu, że w umowie najmu z dnia 31.08.2005 r. zawartej na czas nieoznaczony strony wyłączyły możliwość wypowiedzenia tej umowy przez pierwsze 10 lat;

- art. 353 (1) oraz art. 65 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że 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 i że 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 oraz że w ramach swobody umów strony mogły wprowadzić zapis, że przez określony czas (10 lat) będą związane stosunkiem najmu, bez możliwości jego wypowiedzenia;

- art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię oświadczeń woli stron Umowy i uznanie, że Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z wyłączeniem możliwości jej wypowiedzenia przez dziesięć lat od dnia jej zawarcia;

- art. 659 § 1 k.c. 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;

- art. 688 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że strony umowy najmu mogą wydłużać ustawowo przewidziany trzymiesięczny termin wypowiedzenia;

- art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie, że:

a) wyrokiem z dnia 27 stycznia 2010 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi, sygn. akt I ACa 969/09 przesądził o bezskuteczności wypowiedzenia umowy;

b) zapis umowy, wyłączający możliwość jej wypowiedzenia przez okres lat 10 zabezpieczał interesu obu stron.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w tej części oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania. Alternatywnie apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a ponadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

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

Apelacja jest bezzasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępnie należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, nie widząc potrzeby ich powtarzania.

W pierwszej kolejności Sąd II instancji postanowił rozważyć zarzuty naruszenia prawa procesowego, albowiem tylko prawidłowo ocenione dowody mogą posłużyć do właściwego ustalenia stanu faktycznego, a w konsekwencji do poprawnego zastosowania norm prawa materialnego.

Należy zauważyć, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest uzasadniony w zakresie, w jakim Sąd I instancji przypisał moc dowodową i oparł się na wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 18 września 2009 roku w sprawie o sygn. akt I C 208/13. Słusznie zauważył skarżący, że wymienione orzeczenie dotyczyło wypowiedzenia z dnia 25 kwietnia 2006 roku, natomiast w niniejszej sprawie pozwany opierał swoje stanowisko procesowe na oświadczeniu o wypowiedzeniu z dnia 30 marca 2010 roku. W związku z tym nie można mówić o tożsamości wymienionych oświadczeń pozwanego, a więc nie zachodziła powaga rzeczy osądzonej w tymże zakresie. Niemniej jednak Sąd Rejonowy odniósł się merytorycznie do zagadnienia skuteczności wypowiedzenia z 30 marca 2010 roku, toteż omawiane naruszenie nie miało wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Odnosnie do zarzutu błędnej oceny charakteru postanowienia umowy wyłączającego możliwość jej rozwiązania przed upływem 10 lat, jako zabezpieczającego interesy obu stron, należy wskazać, że zarzut ten de facto dotyczy naruszenia art. 65 k.c., do którego Sąd ustosunkował się w dalszej części uzasadnienia. Wykładnia ustalonego przez sąd oświadczenia woli w zawartej przez strony umowie należy do kwestii prawnych (vide: K. Piasecki, Komentarz do art. 65 k.c., teza 28., Lex).

Nietrafne są także zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Na początku Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutu naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c., ponieważ punktem wyjścia dla oceny zasadności roszczenia powoda mającego swe źródło

w umowie z 31 sierpnia 2005 r. jest ustalenie rzeczywistej treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Dopiero w dalszej kolejności należało zbadać zgodność przedmiotowych zapisów umownych o ustalonej treści z przepisami prawa.

Podstawę wykładni oświadczeń woli mających formę pisemną stanowi tekst dokumentu, w którym ujęto oświadczenie woli, lecz uwzględnieniu podlegają także okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, oraz cel oświadczenia woli wskazany w tekście bądź możliwy do ustalenia na podstawie postanowień umowy (vide: wyrok SN z dnia 21 marca 2014 r., IV CSK 407/13, Lex nr 1480340).

W ocenie Sądu Odwoławczego treść umowy była jednoznaczna dla obu stron.

W treści umowy w § 10 ust. 1 oraz strony postanowiły, że umowa zostaje zawarta na czas **nieokreślony, jednak nie krótszy niż 10 lat**. Z kolei w myśl ust. 2 **strony mogą rozwiązać umowę przed upływem oznaczonego czasu tylko za porozumieniem** stron. Jeżeli zatem strony uznały, że czas trwania umowy powinien być długotrwały – co najmniej 10 lat - to należy przyjąć, iż przez taki zapis ograniczyły możliwość jej wypowiedzenia przed jego upływem. Zdaniem Sądu powyższą interpretację zapisów umownych wzmacniają inne postanowienia stron zawarte w załączniku nr 1 do umowy (k. 78). Sąd Rejonowy trafnie zwrócił uwagę, że utrwalenie stosunku zobowiązaniowego wynikało z chęci zapewnienia amortyzacji nakładów, jakie poniósł zarówno wynajmujący (wyposażenie centrum w sprzęt), jak i najemca (organizacyjne przystosowanie przedmiotu najmu). Tymczasem apelująca poza subiektywnym przekonaniem, że tak nie jest, nie przedstawiła żadnych argumentów natury jurystycznej, które pozwoliłyby na dokonanie odmiennej oceny. Z pewnością nie stanowi takiego argumentu rzekoma sprzeczność między treścią umowy a profilem działalności pozwanej. Nie sposób więc uznać, że intencją stron było zawarcie umowy na czas nieoznaczony z możliwością swobodnego wypowiedzenia w terminie, o którym mowa w art. 673 § 1 k.c., ponieważ stoi temu na przeszkodzie wyraźne brzmienie spornej umowy.

W związku z powyższym należało uznać, że zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. jest niezasadny. Na marginesie tylko należy przyznać rację skarżącemu, iż przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieoznaczony, co wynika bezpośrednio z § 10 ust. 1. Skutki prawne tego uregulowania zostaną omówione niżej.

Pozostałe zarzuty skarżącej dotyczą głównie prawnej dopuszczalności zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony z ograniczoną możliwością jej wypowiedzenia. Charakter tych zarzutów wymaga odniesienia się również do przepisu art. 365<sup>1</sup> k.c.

Zgodnie z tym przepisem zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Zobowiązania ciągłe, w odróżnieniu od zawierających obowiązek spełnienia świadczeń jednorazowych, definiowane są przez odwołanie się do czynnika czasu. Istotą wymienionego przepisu jest przede wszystkim niedopuszczenie do tego, by umowa bezterminowa o charakterze ciągłym była nierozwiązywalna, ponieważ naruszałoby to wolność stron. Przykładem zobowiązania bezterminowego o charakterze ciągłym jest przedmiotowa umowa najmu. Można w niej z jednej strony wyróżnić obowiązek stałego zachowania wynajmującego w czasie trwania stosunku obligacyjnego polegający na udostępnieniu rzeczy, zaś z drugiej strony obowiązek najemcy okresowego uiszczania okresowych świadczeń pieniężnych – czynszu.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że nie ulega wątpliwości, iż sprzeczne z wymienionym przepisem są te umowy bezterminowe o charakterze ciągłym, które wyłączają możliwość ich wypowiedzenia w ogóle. Należy jednak zaznaczyć, że w wielu wypadkach w interesie obu stron zawierających umowę bezterminową o charakterze ciągłym jest utrzymanie stabilności tego stosunku umownego przez dłuższy czas, w szczególności wówczas, gdy strony lub jedna z nich poniosły określone nakłady finansowe, których amortyzacja następuje w długich okresach lub gdy ze względu na inne szczególne okoliczności niekorzystna byłaby dla nich możliwość rozwiązania umowy w określonym czasie. Wobec tego postanowienia, które możliwość wypowiedzenia jedynie ograniczają, ustalając na przykład okres, przez który umowa nie może być wypowiedziana, powinny być natomiast oceniane pod kątem ich zgodności z art. 365<sup>1</sup> k.c., a więc czy nie stanowią obejścia zakazu umownego

uniemożliwiania wypowiedzania takich umów; jeżeli nie, należy uznać je za dopuszczalne (vide: wyrok SN z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 391/12, Lex nr 1425331).

W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowa umowa jest zgodna z art. 365<sup>1</sup> k.c.,

a ponadto nie narusza innych wymienionych przez skarżącego przepisów, w szczególności art. 353<sup>1</sup> k.c., który odnosi się do zasady swobody umów. Wynika to z faktu, że zastrzeżenie 10 – letniego okresu wypowiedzenia odpowiadało interesom stron, które podjęły się przedsięwzięcia wymagającego dużych środków finansowych, o czym można wnioskować na podstawie wspomnianego załącznika do umowy z dnia 31 sierpnia 2005 r. Karencja wypowiedzenia miała służyć stabilizacji stosunku zobowiązaniowego.

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 673 § 1 i 2 k.c. oraz art. 688 k.c. 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. Wyrażona w art. 673 k.c., w odniesieniu do najmu w ogóle oraz w art. 688 k.c., w odniesieniu do najmu lokali, norma - według której, jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem

z zachowaniem określonych terminów bez konieczności wystąpienia jakichś szczególnych okoliczności - ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Odmienny, względnie obowiązujący charakter, wyraźnie przez ustawodawcę przewidziany, ma tylko ta część uregulowania zawartego w art. 673 k.c., która dotyczy terminów wypowiedzenia. Podobnie rzecz się ma, gdy chodzi o regulację dotyczącą terminu wypowiedzenia, zamieszczoną w art. 688 k.c. Jednakże według dominującego poglądu, ta regulacja ma charakter nie względnie obowiązujący, lecz jednostronnie bezwzględnie obowiązujący, to znaczy dopuszcza tylko zastrzeżenie dłuższego terminu wypowiedzenia od określonego w art. 688 k.c. (vide: wyrok SN z dnia 6 kwietnia 2000 r., II CKN 264/00, Lex nr 40829).

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. U jej podstaw leży wzgląd na wolność jednostki, odpowiednio aktualny także w odniesieniu do osób prawnych, i niemożność wieczystego związania umowami najmu zawartymi na czas nieoznaczony. Myśl ta ma zresztą walor ogólniejszy i dotyczy wszelkich bezterminowych zobowiązań o charakterze trwałym (ciągłym). Nie oznacza to jednak, jak zarzuca apelujący, że nie jest możliwe wydłużenie terminu wypowiedzenia do lat 10, czy umowne wyłączenie wypowiedzenia umowy na okres lat 10. Ściśle określone czasowo wyłączenie możliwości wypowiedzenia umowy w swoich skutkach jest zbliżone do umownego wydłużenia terminów wypowiedzenia, które de facto powoduje, że stosunek najmu musi trwać przez cały - dłuższy - okres wypowiedzenia. W ramach swobody umów strony mogły zatem taki zapis wprowadzić, dotyczył on zabezpieczenia interesów obu stron, którym z różnych przyczyn mogło zależeć na gwarancji istnienia stosunku najmu przez określony czas.

Z powyższych względów nie doszło również do uchybienia przepisowi art. 659 § 1 k.c. dotyczącego treści umowy najmu.

Skoro zatem zapis umowny nie pozostawał w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, wypowiedzenie z 30 marca 2010 r. ocenić należało jako nieskuteczne, a w konsekwencji Sąd I instancji prawidłowo zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwoty należności głównych wraz z odsetkami.

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

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 7 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2013, Nr 490).