

**Sygn. akt X Ga 357/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Gliwicach - X Wydział Gospodarczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Iwona Wańczura

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2013 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa **M. D.**

przeciwko **M. N. – W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 8 października 2013 r, sygn. akt VII GC 579/13

1. oddała apelację:

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 600,00 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

/-/ Iwona Wańczura

Sygn. akt X Ga 357/13

## UZASADNIENIE

Powódka M. D. domagała się zasądzenia od pozwanej M. N. – W. kwoty 8.082,21 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc grudzień 2012 roku za lokal użytkowy położony w Z. przy ulicy (...). Powołała się na umowę najmu zawartą na czas oznaczony, z której wynikała wysokość czynszu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana domagała się oddalenia powództwa. Przyznała, że strony zawarły umowę najmu, na poczet której wpłaciła kaucję w wysokości 10.000 zł. Ponadto w oparciu o projekt i kosztorys zaakceptowany przez powódkę wykonała prace adaptacyjne na kwotę 150.000 zł, przez co istotnie podwyższyła standard lokalu. Zgodnie z umową prace adaptacyjne

i ulepszenia powinny zostać rozliczone przy rozwiązaniu umowy. Powołując się na swoją sytuację zdrowotną i komplikacje rodzinne, pozwana złożyła oświadczenie

o rozwiązaniu umowy z dniem 31 grudnia 2012 roku i z tym dniem zdała powódce lokal wraz z kluczami. Czynsz za miesiąc grudzień powinien zostać potrącony

z wpłaconej kaucji zabezpieczającej. Tym samym zgłosiła zarzut potrącenia. Jednocześnie pozwana złożyła zarzut potrącenia roszczenia powódki z roszczeniem z tytułu rozliczenia nakładów na adaptację lokalu. Dodatkowo pozwana powołując się na art. 5 k.c. wskazała, że roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.082,21 zł z ustawowymi odsetkami od 6 grudnia 2012 roku i 1.517,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, dokonując na podstawie wskazanych dowodów ustaleń przytoczonych w uzasadnieniu orzeczenia.

Sąd I instancji zważył, że wolą stron było zawarcie umowy najmu na czas oznaczony. Taki stosunek prawny cechuje z natury rzeczy trwałość i pewność co do jego trwania przez określony czas. Tym samym strony stosunku prawnego mają możliwość działania w zaufaniu, że wnikające z umowy prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie. Stan wykreowany umową ma zatem trwać nawet w razie zmiany woli strony. Znalazło to odzwierciedlenie w przepisie art. 673 k.c., który wskazuje na możliwość wypowiedzenia umowy zawartej na czas nieoznaczony z zachowaniem umownych lub ustawowych terminów wypowiedzenia.

W odniesieniu natomiast do umowy zawartej na czas oznaczony, możliwość jej wypowiedzenia istnieje wyłącznie, jeśli strony wyrażą w umowie taką wolę i jedynie w wypadkach określonych w umowie – art. 673 § 3 k.c. Przywołany przepis ma charakter bezwzględnie wiążący. Oznacza to, że umowy zawartej na czas oznaczony nie można wypowiedzieć w każdym czasie, a jedynie w sytuacji zaistnienia wypadku niezależnego od woli, który strony wskazały w umowie.

Postanowienie umowy zawartej przez strony nie spełniało wymogu przewidzianego w przywołanym przepisie. Nie przewidziano, w jakich sytuacjach strony mogły umowę rozwiązać mocą jednostronnego oświadczenia z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Z tego względu takie postanowienie umowne było bezskuteczne, a co za tym idzie żadna ze stron nie mogła umowy skutecznie wypowiedzieć w oparciu o § 5.3. Pozwana powoływała się na zmianę swojej sytuacji życiowej i zdrowotnej, co w efekcie uniemożliwiło jej dalsze prowadzenie działalności. Jednakże na wypadek zdarzeń losowych strony przewidziały możliwość dokonania zmiany strony umowy -§ 5.4, a nie jej rozwiązanie. Zatem okoliczności, na które powołała się pozwana, mogły skutkować ewentualną zmianą strony umowy, a nie jej rozwiązaniem i to arbitralnie przez jedną ze stron.

W świetle tego oświadczenie pozwanej złożone w grudniu nie odniosło skutku w postaci rozwiązania umowy, ani też jej wypowiedzenia, gdyż sprzeciwia się temu przepis art. 673 § 3 k.c. oraz trwały charakter stosunku najmu zawartego na czas oznaczony.

Z tego względu nie było możliwości zaliczenia na poczet czynszu za grudzień wpłaconej przez pozwaną kaucji..

Zarzut pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie także z tego względu, że pełnomocnictwo udzielone adwokatowi przez pozwaną nie obejmowało składania oświadczeń woli w imieniu pozwanej (k.39). Także pełnomocnictwo procesowe udzielone przez powódkę adwokatowi nie obejmowało swym zakresem przyjmowania oświadczeń woli w imieniu powódki (k.8). Nie zostały zatem spełnione przesłanki z art. 499 k.c. Z kolei pismo pozwanej z grudnia, kierowane do powódki nie obejmowało oświadczenia o potrąceniu jakichkolwiek wzajemnych wierzytelności, wzywając jedynie do ich rozliczenia.

Podobnie w przypadku nakładów adaptacyjnych, które mogą zostać rozliczone po ustaniu stosunku najmu, to sama możliwość ich poniesienia została obwarowana szeregiem warunków. Zauważenia wymaga fakt, że niezbędne w tym względzie prace skutkowały tym, że pozwana została zwolniona z czynszu za okres od 17 stycznia do 28 grudnia 2011 roku. Co do ewentualnych późniejszych prac, pozwana nie złożyła ani projektu, ani kosztorysu, ani pisemnej zgody powódki, po myśli § 4.5 umowy. Dodatkowo tego rodzaju nakłady nie mogły być przedmiotem potrącenia w postępowaniu które toczyło się w trybie uproszczonym, po myśli art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c.

W przypadku, gdyby powódka, jak twierdzi doznała przeszkody w wykonywaniu umowy z powodu zaistnienia nadzwyczajnych okoliczności, których w chwili zawierania umowy przewidzieć nie mogła, przysługiwałoby jej uprawnienie przewidziane w art. 357<sup>1</sup> k.c.

W świetle tych rozważań żądanie zapłaty czynszu najmu za grudzień 2012 roku było w pełni uzasadnione, zaś dokonanie jakiegokolwiek potrącenia

z wpłaconą kaucją nieskuteczne, stąd na podstawie art. 669 § 1 k.c. Sąd orzekł jak w sentencji wyroku. Odsetki Sąd zasądził na podstawie art. 481 k.c, a o kosztach orzeczono po myśli art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, domagając się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenia kosztów postępowania ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Zarzuciła orzeczeniu naruszenie prawa procesowego i materialnego, w szczególności art.233 k.p.c, 328 § 2 k.p.c, art.673 § 3 k.c, art.353/1/ k.c i art.5 k.c. W uzasadnieniu apelacji przytoczyła argumenty na poparcie wskazanych zarzutów, wykazując, że strony zastrzegły w umowie możliwość jej wypowiedzenia, nie ograniczając tego uprawnienia do ważnych przyczyn, co dodatkowo daje podstawy do uznania, że należy kwalifikować umowę jako zawartą na czas nieoznaczony. Wywodziła nadto, że zaistniały przesłanki do potrącenia wierzytelności powódki z należnością pozwanej z tytułu kaucji.

W odpowiedzi powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, podnosząc argumenty przemawiające za słusznością zaskarżonego wyroku, częściowo wskazywane już we wcześniejszych pismach procesowych.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Proces toczy się w myśl przepisów o postępowaniu uproszczonym. Zgodnie z art. 505<sup>13</sup> § 2 kpc, jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Apelacja pozwanej nie może odnieść skutku, gdyż zaskarżony wyrok jest prawidłowy, choć nie wszystkie rozważania prawne Sądu I instancji zasługują na podzielenie. Uzasadnienie Sądu I instancji w pełni spełnia wymagania przepisu art.328§2 k.p.c, stąd za nietrafny w tym zakresie należy uznać zarzut apelacji, wynikający zapewne jedynie z odmiennej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego.

Należy podzielić rozważania Sądu I instancji, dotyczące konsekwencji, wynikających z przepisu art.673 § 3 k.c. jako znajdujące oparcie w orzecznictwie sądowym (m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r, III CZP 92/06). Biorąc jednak pod uwagę okoliczności sprawy, Sąd Okręgowy – odmiennie niż Sąd I instancji - stoi na stanowisku, że w świetle postanowienia §6 pkt 3) umowy, przewidującego możliwość „swobodnego” wypowiedzenia umowy (bez określenia wypadków uzasadniających wypowiedzenie) zasadnym jest przyjęcie za pozwaną, że umowa stron ma charakter zawartej na czas nieoznaczony, jedynie wskazującej przez oznaczenie terminu końcowego na maksymalny czas jej trwania. Możliwość jej wcześniejszego rozwiązania wynika także z §3 pkt 1) umowy, w którym strony przewidziały sankcję za rozwiązanie umowy przed upływem roku od jej zawarcia lub rozwiązania umowy z winy najemcy. Z zapisów umowy wynika zatem, że wolą stron, zgodnie z zasadą swobody umów, wyrażona w art.353/1/ k.c, było wprowadzenie możliwości jej wypowiedzenia. Z tego uprawnienia skorzystać mogła również powódka jako wynajmująca lokal użytkowy.

Przyjmując takie założenie, należy konsekwentnie przyjąć, że umowa wypowiedziana z dniem 31 grudnia 2012 r. ulegała rozwiązaniu po upływie sześciu miesięcy, tj. z dniem 30 czerwca 2013 r, stąd pozwana w oparciu o przepis art.659 §1 k.c. w zw. z art.680 k.c. i postanowienia umowy zobowiązana jest zapłacić czynsz za grudzień 2012 r. .

Odnosząc się do skuteczności zarzutu potrącenia, Sąd Okręgowy zważył, podziеляjąc stanowisko zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia

4 lutego 2004 r, I CK 181/03, że podniesienie zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeśli takie oświadczenie nie zostało złożone wcześniej. Również w przypadku zastępowania strony przez pełnomocnika procesowego założenie celowego działania mocodawcy w kierunku

wygrania procesu pozwala przyjąć, że zakresem umocowania strona objęła także złożenie w jej imieniu określonego oświadczenia woli, jeśli jest to niezbędne w ramach obrony jej praw w procesie.

Art. 91 k.p.c. stanowi, że pełnomocnictwo procesowe obejmuje z samego prawa umocowanie do wszystkich łączących się ze sprawą czynności procesowych, nie wyłączając powództwa wzajemnego, skargi o wznowienie postępowania i postępowania wywołanego ich wniesieniem, jako też wniesieniem interwencji głównej przeciwko mocodawcy (pkt 1.). Pełnomocnik pozwanej został umocowany do jej zastępowania w sprawie „dotyczącej rozwiązania i rozliczenia zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 17 stycznia 2011 r.” Zarzut potrącenia został zgłoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty, z którym powódka miała możliwość się zapoznać, o czym świadczy odpowiedź na sprzeciw złożona

4 czerwca 2013 r.

Powyższy wywód nie prowadzi jednak do wniosku o skuteczności zarzutu potrącenia. Zgodnie z art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe, a po myśli art. 61 k.c. potrącenie jako czynność prawna jest dokonane z chwilą dojścia oświadczenia o potrąceniu do drugiej strony. Skutecznie oświadczenie o potrąceniu wywiera skutki prawne (określone w art. 498 § 2 k.c.) od chwili, kiedy potrącenie stało się w ogóle możliwe, a więc od daty, w której istniał tzw. stan potrącalności obu wierzytelności.

Gdyby nawet przyjąć, że pozwanej należy się zwrot kaucji po myśli § 3 pkt 2) umowy, to byłoby to możliwe po rozwiązaniu umowy. Tymczasem zarzut potrącenia został zgłoszony przed upływem tej daty, przedwcześnie, nie można go więc uznać za skuteczny.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy na podstawie art.385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną, orzekając o kosztach postępowania odwoławczego na mocy art.98 i 99 k.p.c.

/-/Iwona Wańczura