

**Sygn. akt XII Ga 641/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział XII Gospodarczy – Odwoławczy** w następującym składzie:

Przewodniczący- Sędzia: SO Michał Niedźwiedź

Sędzia: SO Bożena Cincio-Podbiera

Sędzia: SO Agata Pierożyńska

Protokolant: st.sekr.sądowy Paweł Sztwiertnia

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Handlowo - Usługowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko I. M.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez stronę powodową od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 18 czerwca 2015 r. sygn. akt IV GC 1380/13/S

I. oddała apelację;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych).

XII Ga 641/15

## UZASADNIENIE

Strona powodowa PHU (...) sp. z o.o. w K. domagała się zasądzenia od pozwanej I. M. kwoty 15 878,20 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie ze stoiska handlowego. Wskazała, że strony łączyła umowa najmu stoiska nr 16 przy (...) w K., wedle której pozwana winna była uiszczać czynsz w wysokości 164,70 zł. Stosunek najmu został wypowiedziany przez stronę powodową pismem z dnia 9 maja 2011 roku z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia oraz zaznaczeniem, iż w przypadku niewydania lokalu będzie naliczana opłata z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu określona uchwałą NZW spółki nr (...) z dnia 30 marca 2011 roku. Pozwana nie uznała wypowiedzenia za wiążące, a na poczet odszkodowania wpłaciła jedynie kwotę 10 000 złotych.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując iż comiesięcznie opłaca czynsz najmu, a żądanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu pozbawione jest podstaw prawnych i faktycznych. Dokonane przez stronę powodową wypowiedzenie było bowiem bezskuteczne, a umowa stron obowiązuje do chwili obecnej ponieważ w umowie najmu nie wskazano żadnych przyczyn uzasadniających wypowiedzenie umowy zawartej na czas określony. Zapis par 8 ust. 5 umowy pozostaje zatem w sprzeczności z art. 673 par. 3 kc w związku z art. 58 par. 1kc. Ponadto

w piśmie procesowym pozwana podniosła, iż żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy zastrzeżony jest dla właściciela rzeczy lub osób, którym służy ograniczone prawo rzeczowe. W tej sytuacji strona powodowa pozbawiona jest legitymacji czynnej do występowania przeciwko pozwanej z roszczeniem opartym na podstawie art. 224 i art. 225 kc.

Bezsporne pozostawało, iż strony związane były umową najmu stoiska handlowego z dnia 10 kwietnia 2008 roku, przy czym umowa ta zawarta była na okres do dnia 15 stycznia 2032 roku. W par 8 ust. 5 umowy wskazano, iż "każda ze stron może wypowiedzieć umowę w terminie dwumiesięcznym". Bezsporne było także, iż strona powodowa nie pozostaje właścicielem placu targowego, a tylko jego dzierżawcą od(...) K., a także i to, iż pozwana przez cały czas korzystania lokalu, w tym za okres objęty żądaniem pozwu, płaciła czynsz wg stawki wynikającej z umowy.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, iż Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników uchwałą nr (...) z dnia 30 marca 2011 roku zobowiązało zarząd spółki do dokonania w trybie natychmiastowym wypowiedzenia jednej z umów najmu wspólnikom i użytkownikom posiadającym więcej niż 1 lokal, co dotyczyło także pozwanej. Wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 1 marca 2013 roku powództwo pozwanej o uchylenie tej uchwały zostało oddalone. Jako podstawę wypowiedzenia stosunku najmu strona powodowa w piśmie z dnia 9 maja 2011 roku wskazała przedmiotową uchwałę, która stanowiła podstawę do naliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu. Pozwana w związku z istniejącym pomiędzy stronami sporem dotyczącym ważności podjętych uchwał dokonała w marcu 2013 wpłaty kwoty 10 000 zł jednakże uczyniła to z zastrzeżeniem zwrotu, analogiczne zastrzeżenie złożyła pozwana dokonując wpłaty kwoty 1 361,61 zł za miesiąc sierpień 2011 roku.

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej koszty procesu.

Sąd Rejonowy wskazał, iż strona powodowa podała 3 różne podstawy prawne swojego żądania, a to art. 224 par. 1kc w związku z art. 225 kc w związku z art. 230 kc, art. 415 kc oraz art. 471 kc w związku z art. 675 par 1kc.

Sąd Rejonowy zważył, iż przepisy art. 224 par. 1 kc w związku z art. 225 kc w związku z art. 230 kc nie mogą znaleźć zastosowania ponieważ strona powodowa nie jest właścicielem targowiska, na którym usytuowany jest przedmiotowy lokal użytkowy. Strona powodowa pozostaje bowiem jedynie dzierżawcą placu, a tylko właściciel rzeczy korzysta z przewidzianych w przepisach prawa cywilnego uprawnień. Z kolei art. 690 kc w związku z art. 694 kc nie znajduje zastosowania bowiem normy te obejmują ochroną prawa najemcy lokalu do jego użytkowania i art. 690 kc jako przepis o charakterze szczególnym nie może być interpretowany rozszerzająco. Z kolei w zakresie podstawy z art. 415 kc strona powodowa nie wykazała przesłanek roszczenia odszkodowawczego to znaczy bezprawnego i zawinionego zachowania pozwanej, szkody oraz związku przyczynowego między szkodą a zachowaniem pozwanej. Analogiczną uwagę odniósł Sąd Rejonowy do treści art. 471 kc w związku z art. 675 kc, wskazując że rozpatrywanie żądania pozwu na tle tych przepisów pozostaje w zależności od oceny skuteczności wypowiedzenia umowy najmu.

W tym zakresie Sąd Rejonowy wskazał, iż umowa najmu z dnia 10 kwietnia 2008 roku została zawarta na czas oznaczony to jest 15 stycznia 2032 roku. W dniu zawarcia umowy obowiązywała treść art. 661 kc, wedle której najem zawarty na czas dłuższy niż lat 10 poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony co w konsekwencji powoduje, iż umowę stron należy poczytywać za umowę zawartą na czas oznaczony, natomiast po dniu 10 kwietnia 2018 roku umowa ta przekształci się w umowę na czas nieoznaczony. Zaznaczył Sąd Rejonowy iż w par. 8 ust. 5 umowy strony wprawdzie przewidziały możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia, jednakże skoro umowa zawarta była na czas oznaczony ważność tego postanowienia należy badać z punktu widzenia zasad określonych w art. 673 par. 3. kc. W umowie strony nie przewidziały żadnych okoliczności, których zaistnienie pozwałoby na jej wypowiedzenie z zachowaniem powyższego terminu wobec czego zgodnie ze stanowiskiem doktryny i judykatury postanowienie umowne zawarte w par. 8 ust. 5 umowy było nieważne jako sprzeczne z ustawą i naturą stosunku prawnego. Okoliczności tej nie zmienia uchwała nr (...)NZW ponieważ nie tworzy materialnoprawnej podstawy uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony w oderwaniu od treści art. 613 par. 3 kc i łączącej strony umowy. Nadto uchwała nakłada tylko wewnątrz korporacyjny

obowiązek na członków zarządu, oderwany od tego czy zarząd był uprawniony do podjęcia względem pozwanej takich działań. Skoro zatem nie doszło do skutecznego wypowiedzenia stosunku umownego, a pozwana uiszczała umowne kwoty czynszu, to powództwo strony powodowej podlegało oddaleniu.

W apelacji od tego wyroku w strona powodowa zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 233 kpc poprzez uznanie, iż wypowiedzenie umowy najmu było nieskuteczne, poprzez niewskazanie podstaw, dla których Sąd Rejonowy nie dał wiary faktom i zeznaniom zgłaszanym przez stronę powodową oraz naruszenie art. 328 par. 2 kpc na skutek pominięcia wyjaśnienia podstawy prawnej zapadłego wyroku. Obrazy przepisów prawa materialnego strona powodowa upatrywała w uchybieniu przez Sąd Rejonowy art. 6 kc przez błędne uznanie, iż nie udowodniono swojego żądania, art. 673 kc przez błędne uznanie, iż wypowiedzenie umowy przez stronę powodową było nieskuteczne, art. 353/1/ kc przez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że strony nie mogą swobodnie modyfikować zapisów umowy, art. 693 par. 1kc na skutek wadliwego uznania, iż dzierżawca placu targowego nie jest uprawniony do naliczania opłat z tytułu bezumownego korzystania z oddanego w najem osobie trzeciej lokalu użytkowego, art. 65 par 2 kc przez niezbadanie woli stron w zakresie par. 8 ust. 5 umowy najmu oraz art. 224 par. 1 kc w związku z art. 225kc i art. 230 kc na skutek wadliwego przyjęcia, iż dzierżawca placu targowego nie posiada uprawnień do naliczenia opłat z tytułu bezumownego korzystania z oddanego w najem osobie trzeciej lokalu użytkowego.

W wywodach apelacji strona powodowa wskazywała, iż umowa najmu lokalu użytkowego została zawarta z pozwaną jako współnikiem spółki oraz, że pozwana użytkuje 2 lokale, co jest sprzeczne z wolą współników i treścią przedmiotowej uchwały, którą zarząd spółki obowiązany był wykonać. Zdaniem skarżącej umowy najmu nie można rozważać w oderwaniu od zapisów umowy spółki i oceny stanu faktycznego, a zwłaszcza w oderwaniu od zapisów umownych, które określają wypadki rozwiązania umowy zawartej na czas oznaczony, na co obie strony wyraziły zgodę. Strona powodowa wskazywała na symetrię umowy w zakresie zapisu zawartego w par. 8 ust. 5 kontraktu, podkreślając że zapis ten wprowadzono do treści umowy mając na względzie to, iż najem zawarty na czas dłuższy niż 10 lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Zdaniem skarżącej brak jest podstaw do ograniczenia woli stron w rozumieniu art. 353/1/ kc. Wg skarżącej zawarta w umowie możliwość wypowiedzenia umowy terminowej najmu przed nadejściem terminu stanowi wskazanie faktu jakim jest przewidziana umownie data złożenia oświadczenia przez uprawnionego, będąca wypadkiem, o których mowa w art. 673 par. 3 kc. Podnosiła skarżąca, iż pierwszeństwo wykładni oświadczeń woli przypisuje temu znaczeniu woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia, a zatem skoro strony sporu rozumiały treść umowy tak jak strona powodowa to Sąd Rejonowy naruszył art. 65 par. 2 kc, a także uchybił zasadzie autonomii woli stron określonej w art. 353/1/ kc. Wskazywała też strona powodowa, iż zgodnie z umową dzierżawy uprawniona jest do poboru opłat za urządzenie i usługi związane z funkcjonowaniem targowiska, a zatem w tym zakresie wstępuje wprawa i obowiązki właściciela nieruchomości. Z taką argumentacją strona powodowa domagała się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest nieuzasadniona.

Decydujące znaczenie należy przypisać przesądzeniu czy stosunek najmu łączy strony sporu to jest czy oświadczenie woli zawarte w treści wypowiedzenia stosunku najmu przez stronę powodową odniosło skutek.

Zważyć należy, iż zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury samo zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia umowy, bez wskazania jego przyczyny, nie kwalifikuje się jako wypadki wskazane w umowie. Wyklucza to przyjęta w art. 673 par. 3 kc konstrukcja wypowiedzenia, dostosowana do uwarunkowań i zasady swobody umów/ wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2015 roku, I ACa 663/14/. Art. 673 par. 3 kc rozumieć bowiem należy jako zakaz wypowiedzenia umów najmu zawartych na czas oznaczony w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiona tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Tego typu postanowienie, zezwalające na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony, jest sprzeczne bowiem z naturą takiego stosunku jak i z przepisem ustawy /wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 września

2013 roku, I ACa 402/13/. Zamieszczenie w umowie najmu zawartej na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na wypowiedzenie bez oznaczenia przyczyny wypowiedzenia takiej umowy, winno być rozpatrywane pod kontem art. 58 kc. Postanowienie takie jako sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego najmu zawartego na czas określony, a tym samym z art. 353/1/ kc jest nieważne /uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 roku, OSP 920/08 poz. 95/. Nie jest zatem dopuszczalne swobodne wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, w przypadku gdy strony nie przewidziały wypadków dopuszczających taką możliwość. Jest to dopuszczalne jedynie wówczas gdy strony wprowadziły do umowy zawartej na czas oznaczony możliwość wypowiedzenia w razie zajścia określonej w tej umowie przyczyny/ wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 1998 roku, III CKN 365/97/. Istnieje zatem wymóg by w umowie wskazywać sytuacje, których zaistnienie będzie uprawniało stronę do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Wypowiedzenie takiej umowy jest możliwe jedynie z powołaniem się na ważnej przyczynie bowiem nawet to niedookreślone pojęcie mieści się hipotezie art. 673 par. 3kc/ uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 roku, III CZP 92/06/.

Jak wynika z cytowanych stanowisk judykatury możliwość wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony przy zachowaniu terminu wypowiedzenia ustalonego przez strony zachodzi wówczas gdy strony w umowie odwołały się w tym zakresie przynajmniej do pojęcia „ważne przyczyny”. Jest to ,zgodnie ze stanowiskiem judykatury, wymóg minimalny, pozwalający na wykładnię czy w określonych okolicznościach, związanych z realizacją zobowiązań stron, ważne przyczyny zaistniały. Z uwagi na charakter normy art. 673 par.3 kc nie może być ona wykładana w sposób rozszerzający zatem wszelkie ustalenia stron, które prowadziłyby do rozszerzającej interpretacji tej normy uznać należy za sprzeczne zasadą swobody umów, o której mowa w art. 353/1/ kc oraz za nieważne w rozumieniu art. 58 kc. Podkreślić należy, iż zasada swobody umów nie posiada charakteru absolutnego lecz doznaje ograniczeń. Strony mogą, poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami, dowolnie określić w umowie przyczyny jej wypowiedzenia tak by zabezpieczały one ich interesy. Nie jest jednak dopuszczalne wypowiedzenie umowy jeżeli nie wymieniono w niej przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie /wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie I ACa 803 /05/.

Wprawdzie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2015 roku, IV CSK 208/14 wskazano, iż nie ma powodu by ograniczać wolę stron ponad to, co przewiduje art. 353/1/ kc i przepis szczególny, jakim jest art. 673 par.3 kc w takim ułożeniu stosunku umownego, który jest dla nich korzystny i nie sprzeciwia się istocie terminowej umowy najmu. Jeśli więc uprawniony wskazuje na budzące aprobatę przyczyny, z których powstaniem łączy skorzystanie z prawa do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przed nadejściem tego terminu z odpowiednim wyprzedzeniem, to nie ma powodu by odmawiać temu skuteczności na tle powołanego przepisu, a z kolei uznawać spełnienie jego przesłanek w razie ogólnego stwierdzenia w umowie, że jest to możliwe z ważnych przyczyn, ale i tak wiadomych dopiero przy wypowiedzaniu umowy.

O ile zatem Sąd Najwyższy dopuszcza wypowiedzenie umowy zawartej na czas oznaczony, mając na względzie swobodę kontraktowania stron, o tyle i jak wynika cytowanego wyroku, także i w umowie, którą analizował Sąd Najwyższy, przewidziano możliwość wypowiedzenia przez strony bez zachowania terminów wypowiedzenia lub w ściśle określonych wypadkach. Sąd Najwyższy wskazał tu, że wypadek w rozumieniu art. 673 par. 3 kc nie został wskazany w sposób klasyczny, tradycyjnie sprowadzający się do opisanego zachowania. Natomiast w umowie tej podano terminy, których wykorzystanie wiązało się z przyczynami sprawiającymi, że albo oświadczało by się o przedłużeniu terminu najmu, albo o skracaniu tego terminu. Zatem w tej umowie najmu strony zawarły szereg postanowień wskazujących na okoliczności, w których każda z nich będzie mogła rozwiązać umowę przed terminem. Decydujące znaczenie miało tu zatem określenie przez strony dat, które można było zakwalifikować jako „wypadek”.

Sytuacja taka w niniejszej sprawie nie ma jednak miejsca. Strony bowiem nie przewidziały żadnych okoliczności związanych z możliwością wypowiedzenia umowy przed terminem, nie zawarły też w zapisie par. 8 ust. 5 umowy określenia ważnych powodów, szczególnie zdarzenia, zmiana istotnych okoliczności czy podobne. W konsekwencji uznać należało, iż zapis par. 8 ustę. 5 umowy stron jest nieważny, naruszający swobodę kontraktowania, oraz że taki sposób sformułowania tego zapisu umownego pozostaje w sprzeczności z normą art. 673 par.3 kc. Znamienne jest iż w cytowanym wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 11 stycznia 2015 roku /I ACa 669/14/ Sąd ten wskazał, iż zdane jest mu najnowsze stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w cytowanym wyżej orzeczeniu IV CSK

208/14, niemniej stanowisko to odnosić zawsze należy do okoliczności faktycznych konkretnej sprawy z tym właśnie zastrzeżeniem, iż zapis umowy dotyczący możliwości wypowiedzenia stosunku najmu zawartego na czas oznaczony winien zawierać przynajmniej minimalne wymogi, o których mowa wyżej.

Zaznaczyć trzeba, iż mimo okoliczności pozostawania przez pozwaną wspólnikiem powodowej spółki do okoliczności tej nie odnoszono się w zapisach umownych, a zatem powiązanie treści przedmiotowej uchwały z zapisem umowy, odnoszącym się do możliwości wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony prowadziłoby do rozszerzającej interpretacji art. 673 ust. 3 kc, co jak powiedziano jest wykluczone.

Zaznaczyć należy, iż Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron, przy czym strona powodowa wniosowała ten dowód na okoliczność podstaw wypowiedzenia/ uchwała/, nie wносиła natomiast o słuchanie stron na okoliczność zgodnego zamiaru przy formułowaniu treści umowy i jej zawarciu, nie zadała też w toku przesłuchania pytań związanych z wykładnią woli stron. Z kolei Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanej z uwagi na jej nieusprawiedliwioną nieobecność na rozprawie, o czym pozwana była uprzedzona.

W ubocznie zauważa się, że roszczenie strony powodowej ma charakter odszkodowawczy. W każdym zatem przypadku żądanie takie, czy to oparte na treści art. 471 kc, czy na treści art. 415 kc, winno być udokumentowane w zakresie rzeczywistej szkody poniesionej przez spółkę. W ocenie Sądu Okręgowego szkoda ta nie wyraża się kwotowo opłatą za bezumowne korzystanie z lokalu. Szkoda strony powodowej wyrażałaby się bowiem jedynie tym co strona powodowa mogłaby uzyskać w ramach czynszu najmu od innego najemcy. Postawiona przez powódkę teza w zakresie dowodu z opinii biegłego nie uwzględniała tej okoliczności.

Wobec uznania bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu pozostałe argumenty i zarzuty strony powodowej pozostają bez wpływu na rozstrzygnięcie i z tego względu zbędna jest ich analiza. Wskazać jedynie trzeba, iż w par. 8 ust. 1 do 4 umowy najmu wskazano przypadki umożliwiające rozwiązanie tej umowy ze skutkiem natychmiastowym bez wypowiedzenia lecz żaden z tych przypadków nie został w sprawie ani powołany, ani udowodniony.

Jeśli zaś chodzi o zarzut naruszenia art. 233 kpc to nie jest on adekwatny do podstawowej materii sprawy jaką pozostaje kwestia zgodności zapisu par. 8 ust. 5 umowy z przepisami prawa. Natomiast zarzut naruszenia art. 328 par. 2 kpc uznaje Sąd Okręgowy za niezrozumiały skoro Sąd Rejonowy wypowiedział się we wszystkich kwestiach, cytując nadto stanowiska doktryny i judykatury, przez co motywy rozstrzygnięcia nie mogą nasuwać wątpliwości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono po myśli art. 98 kpc w zw. z art. 108 par. 1 kpc oraz par. 6 i 11 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie albowiem pozwana domagała się zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego w odpowiedzi na apelację.

S. ref. I inst. Katarzyna Legień - Lewko