

**Sygn. akt VIII Ga 181/18**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Kala

Protokolant: protokolant Daria Błaszowska

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2018 r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z powództwa: „(...)” **w S.**

przeciwko: **M. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 19 kwietnia 2018 r. , sygn. akt. VIII GC 4327/17 upr

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

**Sygn. akt VIII Ga 181/18**

## UZASADNIENIE

Powód (...) z siedzibą w S. wniósł pozew przeciwko pozwanemu M. M. o zapłatę 3 686,55 złotych wraz z kosztami procesu oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

a) 133,62 złotych za okres od dnia 8 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

b) 1 067,03 złotych za okres od dnia 16 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

c) 1 269,74 złotych za okres od dnia 18 lutego 2016 r. do dnia zapłaty;

d) 7,50 złotych za okres od dnia 25 lutego 2016 r. do dnia zapłaty;

e) 1 208,66 złotych za okres od dnia 18 marca 2016 r. do dnia zapłaty.

Z uzasadnienia pozwu wynikało, że w dniu 22 marca 2014 r., po przeprowadzeniu negocjacji, strony podpisały umowę najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...). Umowa została zawarta na okres pięciu lat. Powód opisał warunki najmu, a także zaznaczył, że pozwany dokonał odbioru lokalu i nie zgłosił żadnych zastrzeżeń co do jego stanu i wyposażenia. W ocenie powoda, początkowo współpraca stron układała się prawidłowo, a pozwany opłacał czynsz i koszty mediów. W dniu 22 września 2015 r. pozwany przesłał jednak powodowi pismo

zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Powód utrzymywał, że w treści oświadczenia pozwany powołał się na treść art. II ust. 2 umowy najmu. Powód poinformował pozwanego, że potraktował to pismo jako brak woli kontynuowania umowy po dniu 31 marca 2019 r., wskazując przy tym pozwanemu, że zawarta umowy nie przewiduje możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia przez najemcę. Następnie, w piśmie z dnia 14 października 2015 r., pozwany miał podtrzymać swoje stanowisko, dodatkowo powołując się na to, że przyczyną wypowiedzenia jest niedostosowanie lokalu do standardów „dealera”. Na to oświadczenie powód odpowiedział w piśmie z dnia 27 października 2015 r., proponując pozwanemu możliwość osiągnięcia porozumienia w kwestii wcześniejszego rozwiązania umowy najmu. W kolejnym piśmie z dnia 17 listopada 2015 r. pozwany zwrócił się do powoda o przedstawienie propozycji rozwiązania sporu, a strony odbyły spotkanie w siedzibie powoda, jednakże nie doszły do porozumienia. Podobnie, w piśmie z dnia 13 października 2016 r. pozwany miał podtrzymać swoje stanowisko o wypowiedzeniu umowy najmu, przy czym odwołał się do treści art. 673 § 3 k.c. Do tego pisma powód ustosunkował się w piśmie datowanym na dzień 18 października 2016 r., ponownie proponując polubowne rozwiązanie sporu przed mediatorem. Powód twierdził, że pozwany nie ustosunkował się do tej propozycji ani nie zapłacił czynszu za kolejne miesiące, wobec czego powód wezwał go do zapłaty. Powód kwestionował stanowisko pozwanego co do przysługiwania mu uprawnienia do każdorazowego wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zdaniem powoda, uprawnienie takie nie przysługiwało pozwanemu ani na podstawie zawartej umowy, ani na mocy art. 673 § 3 k.c. Ponadto, w jego ocenie, pozwany nie udowodnił okoliczności związanych z niespełnianiem przez lokal wymaganych standardów. Dlatego powód utrzymywał, że pozwany nie złożył skutecznie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, ponieważ oświadczenie to nie wywołało skutków prawnych i nie doprowadziło do rozwiązania umowy najmu. Powód zaznaczył, że aktualnie domaga się opłacenia kilku faktur za czynsz oraz dostarczane do lokalu media, nie rezygnując jednak z dalszego dochodzenia w przyszłości pozostałych należności. Ponadto, powód żądał zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

W dniu 29 sierpnia 2017 r., w sprawie rozpoznawanej pod sygn. akt VIII GNc 5256/17, Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwany złożył sprzeciw, w którym zaskarżył wyżej opisany nakaz zapłaty w całości, podnoszący przy tym zarzut nieistnienia roszczenia powodowej spółki ze względu na skuteczne rozwiązanie umowy oraz zarzut nieistnienia uprawnienia powodowej spółki do żądania zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres po rozwiązaniu umowy. Poza tym, pozwany domagał się zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając sprzeciw pozwany przyznał, że w dniu 22 marca 2014 r. zawarł z powodem umowę najmu lokalu w (...). Potwierdził również, że pismem z dnia 22 września 2015 r. dokonał wypowiedzenia umowy najmu. W ocenie pozwanego, spór stron sprowadza się do kwestii, czy wypowiedzenie przez pozwanego umowy było dopuszczalne i skuteczne. Pozwany powołał się w tym zakresie na treść art. II ust. 2 umowy najmu, który jego zdaniem wskazuje, że umowa najmu została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 marca 2019 r. z możliwością przedłużenia na kolejne lata. Jednocześnie, z treści tego artykułu miało wynikać, że najemca jest uprawniony do wypowiedzenia umowy na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozwany stał na stanowisku, że w ten sposób wprowadzono do umowy najmu generalne uprawnienie najemcy do rozwiązania w każdym czasie umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Pozwany stwierdził, że dokonane przez niego wypowiedzenie umowy było skuteczne i ważne, a w tym zakresie powołał się na treść art. 673 § 3 k.c. W związku z tym twierdził, że powód nie jest uprawniony do żądania zapłaty kwoty wskazanej w pozwie za okres po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.686,55 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kwotę 1.017 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 22 marca 2014 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 34,70 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. 4-go stycznia 35 w B., na terenie (...). Zgodnie z art. II ust. 2 umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 marca 2019 r. z możliwością jej przedłużenia na kolejne lata. Najemca (pozwany) był uprawniony do wypowiedzenia umowy na trzy miesiące na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Wynajmujący (powód)

był uprawniony do wypowiedzenia umowy w terminie trzech miesięcy na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem uprawnień wynajmującego do wcześniejszego rozwiązania umowy na podstawie art. VIII ust. 1. W myśl art. IV ust. 2, po dacie przekazania lokalu, najemca miało prawo przeprowadzić na własny koszt i ryzyko prace adaptacyjno-wykończeniowe. Stosownie do art. V ust. 1 umowy, najemca zobowiązał się płacić czynsz zasadniczy oraz ponosić koszty mediów dostarczonych do lokalu. Najemca zobowiązany był uiszczać czynsz w wysokości:

- a) w okresie od 1 kwietnia 2014 r. do 31 marca 2015 r. – 798,10 złotych netto miesięcznie;
- b) w okresie od 1 kwietnia 2015 r. do 31 marca 2016 r. – 867,50 złotych netto miesięcznie;
- c) w okresie od 1 kwietnia 2016 r. do 31 marca 2017 r. – 936,90 złotych netto miesięcznie;
- d) w okresie od 1 kwietnia 2017 r. do 31 marca 2019 r. – 1041,00 złotych netto miesięcznie.

Czynsz zasadniczy należny był począwszy od daty przekazania lokalu i płatny miesięcznie, z góry, w terminie do pierwszego dnia miesiąca, za który jest należny, a jeśli faktura wystawiona przez wynajmującego wskazywała późniejszy termin płatności, to w terminie wskazanym na fakturze. W art. V ust. 4 umowy strony przewidziały szczegółowe warunki waloryzowania wartości czynszu. Z kolei art. VIII określał reguły rozwiązania umowy.

Do zawarcia umowy przez strony doszło na skutek negocjacji, które nie były prowadzone osobiście, lecz telefonicznie i mailowo. Pozwanemu zależało na tym, aby umowa była na czas określony, co najmniej na 5 lat, gdyż chciał dostosować lokal do wymogów sieci (...) i poczynić w związku z tym nakłady. Pozwany chciał bowiem prowadzić w najętym lokalu punkt telefonii komórkowej sieci (...). W chwili negocjacji umowy lokal był lokalem nowym i powodowi zależało, aby dokonane w lokalu zmiany przez pozwanego nie były krótkotrwałe. Powód zawierając w umowie najmu zapis, iż strony były uprawnione do wypowiedzenia umowy na trzy miesiące na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego chciał, aby zapis ten dotyczył możliwości wypowiedzenia po 5-cio letnim okresie najmu, który mógł zostać przedłużony na czas nieokreślony.

Lokal został przystosowany przez pozwanego do wymogów sieci (...) i ze strony dealera nie było żadnych uwag co do wystroju lokalu. Pozwany położył w lokalu nowe płytki podłogowe.

W piśmie opatrzonym datą 22 września 2015 r., powołując się na art. II pkt 2 umowy najmu, pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dniem 30 września 2015 r., z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, to jest ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r.

Powodowa spółka odniosła się do złożonego wypowiedzenia w piśmie z dnia 30 września 2015 r., oświadczając przy tym, że potraktowano to pismo jako wyraz braku woli kontynuowania umowy po dniu 31 marca 2019 r.

W piśmie z dnia 14 października 2015 r. pozwany podtrzymał swoje stanowisko i wyjaśnił, że konieczność wypowiedzenia umowy najmu podyktowana była przez dealera w związku z niespełnieniem przez budynek narzuconych standardów.

W piśmie z dnia 27 października 2015 r. powód ponownie odniósł się do stanowiska pozwanego, proponując między innymi zawarcie porozumienia ustalającego warunki rozwiązania umowy.

W piśmie opatrzonym datą 17 listopada 2015 r., pozwany zwrócił się do powoda o przedstawienie propozycji polubownego załatwienia sprawy.

W kolejnym piśmie z dnia 13 października 2016 r. pozwany podtrzymał dotychczasowe stanowisko, między innymi powołując się na treść art. 673 § 3 k.c.

Powód udzielił odpowiedzi na stanowisko pozwanego w piśmie z dnia 18 października 2016 r., w którego treści zaproponował pozwanemu podjęcie mediacji.

Sąd Rejonowy ustalił dalej, że pozwany wypowiedział umowę, ponieważ punkt okazał się nierentowny, a nadto planował budowę lokalu w innej, lepszej lokalizacji. Po złożeniu przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu, T. G. umówiła spotkanie pozwanego ze współnikami powodowej spółki, w trakcie którego pozwany chciał się dowiedzieć, dlaczego wypowiedzenie nie zostało zaakceptowane. Wspólnicy powodowej spółki zgodzili się na to, aby pozwany podnajął lokal innej osobie, jednakże strony nie doszły do kompromisu. Pozwany na spotkaniu pojawił się wraz z R. L., z którym prowadzi spółkę cywilną, w ramach której zajmują się pośrednictwem przy zawieraniu umów telekomunikacyjnych, a nadto posiadają wspólne biuro.

Pozwany nie zdał kluczy, nie wydał lokalu, ani nie przywrócił go do stanu poprzedniego. Pozwany nie odsyłał wystawianych przez powodów faktur VAT, ale nie księgował ich.

Powodowie wystawili pozwanemu między innymi następujące faktury VAT za czynsz od stycznia 2016 roku do marca 2016 roku oraz dostarczone do lokalu media:

- a) nr (...) z dnia 31 grudnia 2015 r. na kwotę 133,62 złotych, płatną do 7 stycznia 2016 r.;
- b) nr (...) z dnia 8 stycznia 2016 r. na kwotę 1 067,03 złotych, płatną do dnia 15 stycznia 2016 r.;
- c) nr (...) z dnia 10 lutego 2016 r. na kwotę 1 269,74 złotych, płatną do dnia 17 lutego 2016 r.;
- d) nr (...) z dnia 17 lutego 2016 r. na kwotę 7,50 złotych, płatną do dnia 24 lutego 2016 r.;
- e) nr (...) z dnia 10 marca 2016 r. na kwotę 1 208,66 złotych, płatną do dnia 17 marca 2016 r.

W piśmie datowanym na dzień 16 marca 2017 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do zapłaty łącznej kwoty 18 822,69 złotych wraz z należnymi odsetkami.

Następnie Sąd Rejonowy dokonał oceny materiału dowodowego, podnosząc, że częściowo niewiarygodne okazały się zeznania świadka R. L.. W szczególności, Sąd nie dał wiary świadkowi, że jego wiedza o negocjacjach stron była tak szeroka, jak twierdził świadek. Świadek przyznał bowiem, że nie pamięta, czy słyszał treść rozmów prowadzonych pomiędzy stronami. Co do wielu okoliczności był on zatem świadkiem tylko ze słyszenia, nierzadko zasłaniał się też niepamięcią. Poza tym świadek ten przed podpisaniem umowy nie prowadził wspólnie z pozwanym spółki cywilnej, a zatem niezgodne z doświadczeniem życiowym jest, aby osoba, która nawet nie prowadziła wspólnie z pozwanym działalności gospodarczej miała tak szeroką wiedzę na temat zawieranych przez niego umów. Przy tym świadek ten zeznał, iż nie pamięta, aby rozmowy telefoniczne były prowadzone w systemie głośnomówiącym, co tym bardziej uzasadnia, iż nie mógł wiedzieć jak dokładnie przebiegały negocjacje pomiędzy stronami.

W części niewiarygodne Sąd Rejonowy uznał również zeznania pozwanego M. M.. Przede wszystkim, Sąd zwrócił uwagę na to, że zarówno zeznania świadka R. L., jak i pozwanego M. M. przeczą deklarowanym przez pozwanego przyczynom wypowiedzenia. Świadek zeznał bowiem, że wynajmowany lokal okazał się nierentowny, natomiast pozwany dodał jeszcze, że planował budowę nowego lokalu w lepszej lokalizacji. W pismach przesyłanych powodom pozwany podawał inną przyczynę wypowiedzenia, jaką miał być brak akceptacji operatora telekomunikacyjnego odnośnie do wyposażenia lokalu.

W pozostałym zakresie, Sąd Rejonowy dał wiarę zgromadzonym dowodom w niniejszej sprawie, w tym dokumentom, których autentyczność nie była kwestionowana, a także zeznaniom świadka T. G. i współników powodowej spółki, gdyż są one jasne, rzeczowe i wzajemnie się pokrywają.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowiły przepisy o najmie lokali (w tym art. 659 k.c., art. 669 § 1 k.c.) i podkreślił, że co do zasady, pozwany nie kwestionował faktu zawarcia umowy najmu ani wynikającego z niej obowiązku uiszczania umówionego czynszu, jak też ponoszenia opłat eksploatacyjnych

za wynajęty lokal. Twierdził jednak, wokół czego koncentrował się spór stron, że skutecznie wypowiedział umowę ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r.

Sąd zwrócił uwagę, że pozwany nie wykonał obowiązku, o którym mowa w art. 675 § 1 k.c., ponieważ po zakończeniu najmu obowiązany był zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, nie ponosząc jedynie odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Z treści zeznań świadków i stron procesu wynika, że pozwany nie wydał kluczy oraz samego lokalu powodowi. Pozwany zresztą przyznał, iż klucze nie zostały wydane powodowi.

W ocenie Sądu Rejonowego, dla rozstrzygnięcia sporu stron znaczenie miała treść samej umowy, jak też przepisów regulujących najem lokali. Zgodnie bowiem z art. II ust. 2 umowy stron, została ona zawarta na czas oznaczony do dnia 31 marca 2019 r. Postanowienie to tylko ogólnie przewidywało możliwość rozwiązania umowy przez najemcę za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Niemniej, art. VIII umowy, regulujący kwestię jej rozwiązania, zasadniczo przewidywał tylko warunki wypowiedzenia przez wynajmującego. W art. VIII ust. 3 przewidziano także możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy najmu na mocy porozumienia stron. Do takiego porozumienia strony ostatecznie nie doszły.

Jak z tego wynika, umowa stron określała tylko termin i sposób wypowiedzenia umowy przez najemcę, ale nie określała warunków, które uzasadniały wypowiedzenie na skutek oświadczenia złożonego przez pozwanego. Sąd Rejonowy miał więc na uwadze to, że w myśl art. 77 § 1 k.c., uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia.

Niezależnie od tego, zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania tej okoliczności, że strony ewentualnie uzupełniły warunki wypowiedzenia umowy najmu i nastąpiło to już po jej podpisaniu. Niemniej, w aktach brak przekonywującego dowodu na to, że strony osiągnęły konsensus w omawianej materii.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż w myśl art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W ocenie Sądu, literalne brzmienie postanowienia zawartego w artykule II ust. 2 umowy wskazuje, iż strony postanowiły, iż można wypowiedzieć umowę na 3 miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego, nawet w okresie, gdy była ona zawarta na czas określony. Wbrew zatem stanowisku powoda należałoby przyjąć, iż wskazana treść umowy, pozwalała pozwanemu na jej wypowiedzenie bez podawania przyczyn. Jednakże w świetle art. 673 § 3 k.c., który jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, a który stanowi, że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie, należy uznać, iż takie postanowienie umowne, które przewiduje możliwość wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony bez wskazania przyczyn jest sprzeczne z przepisem art. 673 § 3 k.c.

Ubocznie Sąd Rejonowy dodał iż pomimo, że literalne brzmienie omawianego postanowienia umownego wskazywałoby na możliwość wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony bez wskazania przyczyn, to jednak z okoliczności sprawy wynika jednoznacznie, iż miało to dotyczyć wyłącznie sytuacji, kiedy umowa zostanie przedłużona na czas nieokreślony. Zeznania reprezentantów powoda w sposób jednoznaczny wskazywały cel i przyczynę zawarcia umowy na czas określony i cel dla, którego powód nie miał zamiaru, aby pozwany w okresie 5-ciu lat zawartej umowy mógł ją wypowiedzieć. Reprezentant powoda wskazał bowiem, iż to na prośbę pozwanego, który chciał dokonać modernizacji nowego lokalu pod wymogi sieci (...) zawarł umowę na czas oznaczony, a ze względu na poczynione nakłady i dokonane zmiany strony nie chciały, aby można było ją wypowiedzieć przez okres 5-ciu lat.

Niezależnie jednak od powyższego, postanowienie umowne zawarte w art. II ust. 2 jest sprzeczne z treścią art. 673 § 3 k.c., gdyż nie zawiera wypadków, w których mogą strony wypowiedzieć umowę zawartą na czas oznaczony.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż w konsekwencji unormowania zawartego w art. 673 § 3 k.c. zyskały aprobatę rozpowszechnione w praktyce kontraktowej klauzule zastrzegające możliwość wcześniejszego rozwiązania za wypowiedzeniem umów najmu zawartych na czas oznaczony, w zakresie jednak ograniczonym do wypadków

określonych w umowie. Wprowadzając taką regulację, ustawodawca uznał, że zaspokaja ona określone potrzeby obrotu gospodarczego i umożliwia rozwiązanie różnorodnych sytuacji życiowych stron stosunku najmu (np. zmiana miejsca zamieszkania najemcy, jego upadłość). Zdaniem ustawodawcy klauzule te nie naruszają zasady swobody umów, skoro strony mogą poza zasięgiem przepisów bezwzględnie obowiązujących dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy w taki sposób, by zabezpieczyły one ich interesy.

Artykuł 673 § 3 k.c. nie precyzuje, jak ma wyglądać określenie „wypadków”, o których mowa w tym przepisie. Przyjmuje się jednak, że chodzi tu o wskazanie sytuacji, w których może nastąpić wypowiedzenie. Z językowego punktu widzenia wypadek to zdarzenie, wydarzenie, fakt. Zatem postanowienia umowy ograniczające się jedynie do stwierdzenia, że dopuszczalne jest wypowiedzenie umowy najmu (dzierżawy) zawartej na czas określony, byłyby niezgodne z omawianym przepisem. Nie jest więc dopuszczalne wypowiedzenie takiej umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie.

Na gruncie art. 673 § 3 k.c., w orzecznictwie sądowym wyrażono przekonywujący pogląd prawny, że: „dopuszczalność wypowiedzenia terminowej umowy najmu (dzierżawy) determinowana jest istnieniem w treści tej umowy określonych przyczyn przewidujących takie wypowiedzenie, przy czym wskazanie tych przyczyn nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie. Samo tylko zaś zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia umowy (bez wskazania jego przyczyny) nie kwalifikuje się jako „wypadki wskazane w umowie”. Wyklucza to przyjęta w art. 673 § 3 k.c. konstrukcja wypowiedzenia, dostosowana do uwarunkowań zasady swobody umów” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2015 r., I ACa 669/14, LEX nr 1649204).

Tym samym, ogólne tylko określenie terminu oraz sposobu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu przez najemcę nie uprawniało go do złożenia oświadczenia, skoro umowa w żaden sposób nie określała podstaw takiego wypowiedzenia. Już z tego względu Sąd Rejonowy ocenił złożone przez pozwanego oświadczenie jako nieskuteczne prawnie.

Ponadto Sąd podzielił stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2015 r. (IV CSK 208/14, LEX nr 1656511), że uprawniony powinien wykazać rzeczywiste i budzące aprobatę przyczyny, z których powstaniem łączy skorzystanie z prawa do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przed nadejściem tego terminu. To na pozwanym spoczywał więc ciężar dowodu, w rozumieniu art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., że określone przyczyny wypowiedzenia istniały i były godne aprobaty. Tymczasem, wskazane przez pozwanego na etapie przedprocesowym przesłanki, związane z rzekomym niezaakceptowaniem stanu technicznego i wystroju lokalu przez operatora sieci telekomunikacyjnej, okazały się zdaniem Sądu Rejonowego nieprawdziwe. Przede wszystkim, powodowa spółka mogła w tym przypadku skorzystać z dobrodziejstwa, jakie płynie dla wynajmującego z domniemania, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku (art. 675 § 3 k.c.). To pozwany powinien więc wykazać, że lokal nie nadawał się do prowadzenia działalności, którą tam planował. Z akt sprawy wynika zaś, że pozwany miał prawo dokonać odpowiednich prac adaptacyjnych. Rzeczywista przyczyna wypowiedzenia była więc zgoła odmienna od deklarowanej, ponieważ pozwany po prostu uznał dotychczasową lokalizację za nierentowną i chciał założyć salon w innym miejscu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że złożone przez pozwanego oświadczenie było nieskuteczne, a umowa stron – w przypadku niezastnienia odmiennych przyczyn, o których sądowi nie było wiadomo w dniu zamknięcia rozprawy – obowiązywać będzie aż do dnia 31 marca 2019 r. Dlatego pozwany powinien uiścić na rzecz powoda zaległy czynsz za styczeń, luty oraz marzec 2016 roku, a więc w sumie 3 201,07 złotych (1 067,03 + 1 067,02 + 1 067,02 zł). Ponadto, pozwany miał obowiązek poniesienia kosztów eksploatacyjnych, które powód wskazał na przedłożonych fakturach VAT, a opiewały one w sumie na kwotę 485,48 złotych (133,62 + 202,72 + 7,50 + 141,64 zł). Łącznie dało to zasądzoną na rzecz powodowej spółki kwotę 3 686,55 złotych.

Rozstrzygnięcie o odsetkach za opóźnienie Sąd Rejonowy oparł się na treści art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd miał ponadto na uwadze to, że pozwanemu doręczono faktury VAT, z których wynikały poszczególne terminy płatności.

O kosztach Sąd orzekł zaś na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c., a więc zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego złożył pozwany zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię (art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c) i błędne przyjęcie, że bezwzględnie obowiązująca treść art. 673 § 3 k.c powoduje, że w okolicznościach niniejszej sprawy pisemne oświadczenie pozwanego z 22.09.2015 r. było nieskuteczne i nie doprowadziło do ustania umowy najmu z 22.03.2014 r. z dniem 31.12.2015 r.
2. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię (art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c) i błędne przyjęcie, że zgodnie z art. 65 k.c postanowienie umowne zawarte w art. II.2 umowy najmu z 22.03.2014 r., dotyczy wyłącznie sytuacji, w której ta umowa najmu została przedłużona na czas nieokreślony.

Mając powyższe zarzuty na uwadze pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości i orzeczenie według norm przepisanych o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Powód w odpowiedzi na apelację pozwanego wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa za instancję odwoławczą.

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

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

Wskazać trzeba, że sprawa rozpoznawana była w postępowaniu uproszczonym, w którym apelację oprzeć można na zarzutach:

- naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, - naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy.

Zarzuty pozwanego należały do pierwszej grupy i polegały na zakwestionowaniu prawidłowości wykładni przepisów prawa materialnego.

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie istotne okoliczności mające wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, zaś wnioski, które przy tym wywiódł są w pełni uzasadnione i nie wymagają powtórzenia.

Skarżący zarzucił w pierwszej kolejności naruszenie art. 673 § 3 k.c poprzez błędne przyjęcie, że oświadczenie pozwanego z dnia 22.09.2015 r. o wypowiedzeniu umowy było nieskuteczne i nie doprowadziło do ustania umowy najmu.

Sąd Okręgowy podziela jednak stanowisko Sądu Rejonowego w tej kwestii.

Na wstępie należy zauważyć, że przepisy kodeksu cywilnego utożsamiają umowę zawartą na czas określony z umową trwałą, a więc umową która będzie łączyła strony przez oznaczony czas. Trwałość oznacza stabilizację, pewność co do przysługujących praw oraz obciążających obowiązków. Cechą zobowiązań trwałych jest to, że pozwalają działać w zaufaniu, iż wynikające z nich prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie. Utrwalają istniejący stosunek prawny na określony czas, umacniają więź między stronami oraz pozwalają mniemać, że będzie ona istniała nawet w razie zmiany woli stron. Oczywiście stabilizacja ta nie ma charakteru absolutnego. Dopuszczalność wypowiedzenia umowy najmu

oraz umowy dzierżawy zawartych na czas oznaczony – była przedmiotem kontrowersji zarówno w orzecznictwie jak i doktrynie.

W aktualnym stanie prawnym art. 673 § 3 k.c. przewiduje co do zasady możliwość wypowiedzenia także umowy najmu zawartej na czas określony. Tyle tylko, że przepis wymaga wskazania w treści umowy pewnych przyczyn, sytuacji, czy zdarzeń, których wystąpienie uzasadniać będzie wypowiedzenie najmu. Tymczasem, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, umowa stron o ile przewidywała warunki jej wypowiedzenia przez wynajmującego, to jednak nie określała warunków, które uzasadniałyby wypowiedzenie na skutek oświadczenia złożonego przez najemcę. W tym przypadku umowa przewidywała jedynie ogólną możliwość wypowiedzenia umowy przez najemcę za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. Takie ogólne postanowienie należy jednak uznać za niewystarczające dla skutecznego wypowiedzenia umowy przez najemcę. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 21 grudnia 2007 r. (III CZP 74/07) - właściwość (natura) stosunku najmu zawartego na czas oznaczony wyklucza zamieszczenie w umowie, która jest jego źródłem, postanowienia o możliwości swobodnego wypowiedzenia takiego stosunku. Zamieszczenie takiej klauzuli prowadzi do powstania zobowiązania wewnątrznie sprzecznego; z jednej strony następuje jego stabilizacja przez oznaczenie czasu trwania tego stosunku, a drugiej zaś, strony zezwalają na jego unicestwienie w zależności od swobodnego uznania każdej z nich. Dlatego ustawodawca przewidział w art. 673 § 3 k.c. możliwość wypowiedzenia umów zawartych na czas określony jedynie w razie określenia w umowie wypadków wskazujących, kiedy będzie to dopuszczalne. Przepis ten jest rozumiany jako zakaz wypowiedzenia takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiona tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Postanowienie umowne przewidujące możliwość wypowiedzenia umowy na czas oznaczony musi więc wskazywać określone okoliczności w jakich można wypowiedzieć umowę, przez co stosunek najmu w dalszym ciągu stwarza stronom możliwość przewidzenia, w jakich okolicznościach może się on zakończyć.

I o ile w aktualnym stanie prawnym toczy się dyskusja w zakresie stopnia uściślenia przyczyn wypowiedzenia (w szczególności dopuszczalności klauzuli „ważne powody”), to Sąd Okręgowy podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 16 stycznia 2015 r. (I ACa 669/14), które przywołał także Sąd Rejonowy, zgodnie z którym dopuszczalność wypowiedzenia terminowej umowy najmu (dzierżawy) determinowana jest istnieniem w treści tej umowy określonych przyczyn przewidujących takie wypowiedzenie, przy czym wskazanie tych przyczyn nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie. Samo tylko zaś zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia umowy (bez wskazania jego przyczyny) nie kwalifikuje się jako „wypadki wskazane w umowie”. Wyklucza to przyjęta w art. 673 § 3 k.c. konstrukcja wypowiedzenia, dostosowana do warunków zasady swobody umów. Artykuł 673 § 3 k.c. nie precyzuje, jak ma wyglądać określenie „wypadków”, o których mowa w tym przepisie, przyjmuje się jednak, że chodzi tu o wskazanie sytuacji, w których może nastąpić wypowiedzenie. Nie jest więc dopuszczalne wypowiedzenie, jeżeli nie wymieniono wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie.

Tymczasem w umowie stron, poza zapisem, że najemca jest uprawniony do wypowiedzenia umowy nie wskazano jakie wypadki lub jakie przyczyny, uzasadniałyby wypowiedzenie umowy. Nie użyto nawet co do zasady dopuszczalnego określenia „ważne przyczyny”, które w pewien sposób określa sytuacje, w których strona jest uprawniona do przedwczesnego zakończenia stosunku łączącego ją z drugą stroną, a w spornych sytuacjach umożliwiającego ocenę przez sąd, czy istotnie takie ważne przyczyny w konkretnym wypadku miały miejsce. Natomiast, wbrew stanowisku pozwanego, wprowadzenie do umowy jedynie generalnego uprawnienia najemcy do wypowiedzenia umowy nie spełnia przesłanki z art. 673 § 3 k.c.

Ponadto, takiego wypadku lub przyczyny pozwany nie wskazał też w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy z dnia 22 września 2015 r., ani nawet w uzasadnieniu sprzeciwu. W piśmie z dnia 14 października 2015 r., dołączonym przez powoda do pozwu pozwany wskazał, że konieczność wypowiedzenia umowy została podyktowana przez dealera pozwanego w związku z niespełnieniem przez budynek, w którym znajdował się wynajmowany lokal narzuconych standardów (k-24). Okoliczność ta nie została jednak przez pozwanego wykazana w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji.



Z kolei w zeznaniach złożonych przed Sądem Rejonowym pozwany stwierdził, że wypowiedział umowę ponieważ był bardzo mały ruch i budował się nowy lokal w lepszej lokalizacji (k-77). Należy więc zauważyć, że pozwany tak naprawdę nie przedstawił rzeczywistej i budzącej aprobatę przyczyny wypowiedzenia umowy, która jednocześnie w należyty sposób zabezpieczałaby interes powoda. W związku z powyższym, już sam ten fakt uniemożliwia uznanie, że samo wskazanie w umowie terminowej daty złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu takiej umowy jest wypadkiem o jakim mowa w art. 673 § 3 k.c.

Trzeba przy tym zauważyć, że pozwany w apelacji zdaje się przyznawać, iż faktyczną przyczyną wypowiedzenia umowy przez pozwanego było uznanie dotychczasowej lokalizacji za nierentowną i chęć założenia salonu w innym miejscu, a nie wskazywane wcześniej wymogi dealera.

Z uwagi na fakt, że jak wynika z uzasadnienia Sądu Rejonowego, zapis postanowienia art. II ust. 2 umowy, przewidujący możliwość wypowiedzenia przez najemcę umowy na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego Sąd uznał za sprzeczne z art. 673 § 3 k.c i wobec faktu, że Sąd Okręgowy stanowisko to podziela – nie miała większego znaczenia ocena celu w jakim strony takie postanowienie w umowie zawarły. Sąd Rejonowy poczynił taką ocenę jedynie ubocznie i dlatego zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 65 k.c należy uznać za niezasadny.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy apelację oddalił w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. w zw. z art. 505<sup>10</sup> § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. - zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Na należną powodowi z tego tytułu kwotę złożyła się kwota 450 zł z tytułu zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego radcą prawnym (§ 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016, poz. 1667).

SSO Elżbieta Kala