

Sygn. akt *I ACa 745/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Stachowiak

Sędziowie: SSA Jan Futro /spr./

SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. G.**

przeciwko (...) **Spółce Akcyjnej w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 10 kwietnia 2017 r. sygn. akt IX GC 302/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Roman Stachowiak Jan Futro

I A Ca 745/17

UZASADNIENIE

Powód J. G. w pozwie wniesionym w dniu 31 sierpnia 2015 r. do Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. skierowanym przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie spółka akcyjna) w P. wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 27 060 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty i kosztami procesu

W uzasadnieniu twierdził, że dniu 23 grudnia 2013 r. strony zawarły umowę najmu na czas oznaczony – 10 lat, której przedmiotem był lokal użytkowy nr (...) położony w P. przy ul. (...) o pow. ok 151 m² przeznaczony na potrzeby sklepu. Strony zgodnie postanowiły, że z tytułu najmu pozwana – najemca będzie płacić miesięcznie czynsz na rzecz powoda – wynajmującego w kwocie 22 000 zł netto za całą powierzchnię przeznaczoną najemcy do używania. Pismem z 3

lutego 2015 r. pozwana oświadczyła, że mając na względzie zasadę swobody kontraktowej przewidzianej w art. 353¹ k.c. oraz przyznanie stronom umów, w tym umów długoterminowych o charakterze ciągłym możliwości odstąpienia od takich umów (art. 395 § 1 k.c.) na podstawie § 8 pkt 8.5 umowy najmu z 23 grudnia 2013 odstępuje od umowy najmu dotyczącej lokalu użytkowego w P. przy ul. (...). Pozwana nie uregulowała wystawionej przez powoda faktury z 1 sierpnia (...) za sierpień 2015 w kwocie dochodzonej pozwem.

Pismem procesowym z 22 września 2015 r. powód rozszerzył powództwo o zapłatę czynszu za wrzesień 2015 r., a pismem z 21 października 2015 o zapłatę czynszu za październik 2015 do łącznej kwoty 81 180 zł.

Postanowieniem z 7 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

23 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt IX GNc 206/16 w całości zgodny z żądaniem pozwu.

Pozwana wniosła sprzeciw, którym zaskarżyła nakaz zapłaty w całości domagając się oddalenia powództwa w całości.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana przyznała, że zawarła z powodem umowę, o której mowa w pozwie i złożyła oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy. W ocenie pozwanego rozwiązanie umowy najmu nastąpiło skutecznie.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2017 r Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo a orzekając o kosztach postępowania nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) 2706 zł oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie m.in. działalności agentów oraz wynajmowania lokali, natomiast zarówno pozwana o szerokim spektrum związanym przede wszystkim z branżą spożywczą. Pozwana uległa przekształceniu 22 grudnia 2016 w spółkę akcyjną o numerze KRS (...).

Powód oraz pozwana pozostają w stałych stosunkach gospodarczych. Powód wynajął pozwanej dwa lokale użytkowe w P. – przy ul. (...). Przy czym ten ostatni lokal nadal jest wynajmowany przez pozwaną, brak jest wzajemnych zarzutów stron w tym zakresie. Umowa będąca przedmiotem niniejszego

1

postępowania została zawarta później, jednakowoż w obu znajdują się podobne zapisy o odstąpieniu od umowy.

Strony zawarły 23 grudnia 2013 umowę najmu lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...) o pow. ok 151 m², z przeznaczeniem na sklep. Strony zgodnie postanowiły, że z tytułu najmu pozwana – najemca będzie płacić miesięcznie czynsz na rzecz powoda – wynajmującego w kwocie 22 000 zł netto za całą powierzchnię przeznaczoną najemcy do używania. Najemca będzie wypłacał czynsz wraz z należną kwotą podatku od towarów i usług na rachunek wynajmującego co miesiąc z góry, w ciągu 14 dni od doręczenia faktury VAT wystawionej przez wynajmującego. Za dzień płatności uznawany będzie dzień obciążenia rachunku najemcy przez bank najemcy.

Umowa została zawarta na czas określony 10 lat, liczony od dnia przekazania obiektu najemcy do używania zgodnie z § 1.5 umowy.

Mając na względzie zasadę swobody kontraktowej przewidzianą w art. 353¹ k.c. oraz przyznanie stronom umów, w tym umów długoterminowych o charakterze ciągłym możliwości odstąpienia od takich umów (art. 395 § 1 k.c.), strony umowy, w jej § 8 pkt 8.5, zgodnie i świadomie postanowiły, że najemca może odstąpić od niniejszej umowy. Najemca ma prawo złożyć oświadczenie woli o odstąpieniu w okresie 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy liczonych od dnia przekazania lokalu (o którym mowa w §1.5 umowy), a skutek złożonego przez najemcę oświadczenia woli o

odstąpieniu od umowy następuje z upływem 3 (trzech) miesięcy od doręczenia wynajmującemu tego oświadczenia. Odstąpienie to (w relacjach między stronami umowy) wywiera skutek wyłącznie na przyszłość – co oznacza, że:

- a) Najemca jest zobowiązany dokonać zapłaty czynszu (o którym mowa w § 2.1 umowy) oraz opłat za media (o których mowa w § 4.3 umowy) należnych wynajmującemu za czas trwania najmu,
- b) Sposób wykonania wszelkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy powstałych w czasie jej trwania (do dnia odstąpienia włącznie) – określa umowa,
- c) Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez najemcę na adaptacje i ulepszenia wprowadzone do lokalu oraz czynszu i opłat za media pobranych w czasie trwania umowy, a najemca nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń.

We wszystkich umowach najmu pozwana zawiera takie postanowienie. Treść umowy jest standardem stosowanym przez pozwaną. Ten zapis umowny był stworzony głównie w tym celu, aby z niego skorzystać, gdyby pozwana nie osiągnęła zakładanych obrotów. Pozwana stosuje ten zapis umowny w przypadku nietrafionej lokalizacji z punktu widzenia ekonomicznego. Znaczenie w tym przypadku mają jedynie przyczyny ekonomiczne. Zawarcie umowy najmu na określoną nową placówkę wiąże się z ryzykiem nieosiągnięcia założonego poziomu obrotów. W tym wypadku właśnie była taka sytuacja. Prowadzenie sklepu o tak dużej powierzchni nie przyniosło powodzenia ekonomicznego.

Dla pozwanego zapis umowny dotyczący odstąpienia był na tyle istotny, że bez niego nie zawarłby z powodem przedmiotowej umowy.

Pozwanej zależało na lokalizacji sklepu w lokalu powoda ze względu na bliskość dworca PKP i ewentualne przyszłe delegacje przyjeżdżające do centrali pozwanej, które mogłyby taki sklep, w tej lokalizacji, podziwiać jako wzorcowy. Nikt ze strony pozwanej nie rozmawiał

z powodem na temat rentowności sklepu, powoda nie interesowały takie informacje,

nie czuł się kompetentny, aby w to ingerować. Powód mógł nie zgodzić się

na warunki pisemnej umowy z pozwaną, ale był przekonany, że najem

będzie długoterminowy, więc zgodził się na te warunki. Powód w pełni świadomie złożył

2

zawarte w umowie oświadczenie o prawie pozwanej do odstąpienia na wskazanych warunkach. Treść umowy była mu doskonale znana, gdyż obowiązywała go już podobna umowa z pozwaną zawarta wcześniej.

Powód wydał pozwanej lokal w styczniu 2014 roku.

Sklep pozwanej, w lokalizacji, jak w umowie z powodem, okazał się nierentowny. Pismem z 3 lutego 2015 r. pozwana, działając przez R. R., oświadczyła, na podstawie § 8 pkt 8.5 umowy najmu z 23 grudnia 2013, odstępuje od umowy najmu dotyczącej lokalu użytkowego w P. przy ul. (...) ze skutkiem odstąpienia z upływem 3 miesięcy od złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu.

Dyrektor Departamentu (...) u pozwanego R. R. był upoważniony do składania oświadczeń woli w imieniu i na rzecz pozwanej, w tym oświadczenia woli z 3 lutego 2015 o odstąpieniu od umowy z powodem. Pismo to musiało zostać doręczone powodowi najpóźniej w marcu 2015 roku, gdyż pełnomocnik powoda udzielał na nie odpowiedzi w piśmie z 31.03.2015 roku oraz do tego oświadczenia odnosił się również w piśmie z 13.04.2015 roku. Z uwagi na problemy jakie zaszły w czasie przywracania przez pozwanego lokalu do stanu poprzedniego, pozwana poinformował powoda,

piśmie z dnia 12.06.2015 roku, o przesunięciu terminu zwrotu lokalu. W związku z tym również pozwana uiszcili powodowi należności za posiadanie lokalu do lipca 2015 roku.

W żadnym momencie nie dała powodowi jednak podstaw do przyjęcia, że wycofała się ze skutków swojego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Pozwana za maj, czerwiec i lipiec 2015 – mimo odstąpienia od umowy – uiszczyła powodowi czynsz.

Nie uregulowała natomiast wystawionej przez powoda faktury z 1 sierpnia (...) za sierpień 2015 w kwocie 27 060 zł, za wrzesień 2015 ani za październik 2015 r. w kwotach po 27 060 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo było niezasadne.

Dokonując wykładni art. 58 § 1 i 3 k.c. Sąd Okręgowy odnosząc się również do innych postanowień kodeksu cywilnego uznał, że postanowienie § 8 pkt 8.5. umowy stron było ważne.

Powołując się na normy art. 65 § 1 k.c. wskazał, że nawet gdyby przyjąć, iż odstąpienie od umowy było nieskuteczne (skutek nieważnej części czynności prawnej je określającej) to należałoby przyjąć, że pozwana złożyła skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy.

Tym samym należy przyjąć, że okres obowiązywania umowy, a w konsekwencji prawa powoda do otrzymywania należności czynszowych, minął najpóźniej z dniem 30.06.2015 roku, więc roszczenie o zapłatę czynszu za dalsze okresy, tj. w niniejszej sprawie sierpień, wrzesień i październik 2015 roku okazało się bezzasadne i powództwo podlegało oddaleniu.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 w zw. z § 3 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Od wyroku tego zaskarżając go w całości apelację wniósł powód zarzucając zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

3

a) art. 353¹ w związku z art. 395 § 1 k.c. poprzez nietrafne wyprowadzenie przez Sąd z treści przepisów, że zastrzeżenie umowne w postaci prawa najemcy do odstąpienia od umowy najmu lokalu użytkowego zawartej na czas oznaczony wraz z upływem trzech miesięcy od dnia doręczenia oświadczenia jest prawnie skuteczne i dozwolone, w sytuacji gdy klauzula uprawniająca najemcę do odstąpienia od umowy o treści jak w § 8 pkt. 8.5 umowy najmu lokalu z 23 grudnia 2013 roku prowadzi do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów o wypowiedzeniu najmu, mianowicie art. 673 § 3 k.c. (skutek prawny oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie nastąpił z chwilą jego złożenia, lecz z upływem określonego czasu, skutek ex nunc), jak i jest niezgodna z naturą stosunku zobowiązaniowego o charakterze ciągłym - nie zapewniała trwałości stosunku prawnego najmu, jak i nie chroniła stron przed niepewnością co do czasu trwania umowy, naruszając równowagę stron, przekraczając granice swobody umów, wyznaczone naturą stosunku zobowiązaniowego - terminowanego najmu.

b) naruszenie art. 58 § 1 i 3 k.c. poprzez nieuwzględnienie, że zapis umowy najmu zawartej na czas oznaczony w § 8 pkt. 8.5. umowy łączącej pozwaną spółkę z wynajmującym, jako sprzeczny z prawem i mający na celu obejście prawa jest nieważny z mocy samego prawa i nie może stanowić podstawy do skutecznego odstąpienia od umowy,

c) art. 65 § 1 i 2 w zw. z § 8 pkt. 8.5 umowy z dnia 23 grudnia 2013 roku poprzez: nieprawidłowe przyjęcie, że zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy najmu stanowiło odzwierciedlenie uzgodnień stron, a celem takiego zapisu było umożliwienie pozwanego zakończenia stosunku umownego w wypadku, gdyby okazało się, że działalność gospodarcza prowadzona w wynajmowanym lokalu przynosi straty podczas gdy dokonana przez Sąd wykładania postanowienia umownego nie wynika z literalnego brzmienia postanowienia umownego, jak również z treści oświadczenia pozwanego o odstąpieniu od umowy z dnia 03 lutego 2015 roku, mylne identyfikowanie uprawnienia najemcy do skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy z instytucją wypowiedzenia umowy najmu skoro strony niniejszego postępowania swoim zamiarem w ramach treści tego postanowienia umownego nie obejmowały prawa do wypowiedzenia umowy, o którym mowa w art. 673 § 3 k.c. i to z ważnej przyczyny, którą w ocenie Sądu I instancji była stwierdzona nierentowność sklepu przed upływem 36 miesięcznego terminu, uwzględniając przy tym postanowienie § 8 pkt. 8.4 umożliwiające zakończenia stosunku prawnego najmu w trybie wypowiedzenia,

2. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia, tj.

a) art. 233 k.p.c. w zakresie oceny wiarygodności zeznań świadków S. R., P. F., co do tego, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu w tej konkretnej sprawie nastąpiło z powodu braku rentowności sklepu, w sytuacji gdy uprawnienie do odstąpienia od umowy z powodu braku rentowności sklepu pozwanego w tej lokalizacji nie wynika ani z umowy łączącej strony, ani z treści oświadczenia z dnia 03 lutego 2015 roku,

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w przyznaniu wiary zeznaniom świadka

P. F., S. R. co do faktu, że prowadzenie sklepu pozwanego w lokalu użytkowym będącym przedmiotem umowy nie przynosiło powodzenia ekonomicznego w sytuacji gdy strona pozwana nie

4

spełniła ciążącego na niej obowiązku dowodowego w tym zakresie, mianowicie poza wydrukiem wyniku finansowego, na który powołuje się w treści uzasadnienia sprzeciwu od nakazu zapłaty, jak i zeznaniami świadków nie przedłożyła żadnych dokumentów źródłowych potwierdzających dane finansowe co do braku rentowności sklepu,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wybiórczą a nie kompleksową ocenę zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, w konsekwencji przyjmując, że do zdania lokalu użytkowego w terminie upływu okresu kwestionowanego przez powoda odstąpienia od umowy - 20.05.2015 r., nie doszło, ponieważ pozwana poinformowała powoda o problemach ze zdaniem sklepu - pismo z dnia 12 czerwca 2015 roku, zatem (...) nie dała żadnych podstaw do przyjęcia, że wycofała się ze skutków swojego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, w sytuacji gdy:

- pierwszych symptomach nie zdania lokalu pozwana poinformowała powoda po upływie ponad 21 dni od daty, w której miał nastąpić rzekomy skutek oświadczenia o odstąpieniu od umowy a nie w dacie 20.05.2015 roku,
- strona pozwana mimo zarzutu powoda, nie udowodniła okoliczności, z których wywodzi skutki prawne, mianowicie, faktu, że zaistniała konieczność wykonania w lokalu prac przywracających układ ścian między lokalami, wypadku, czy też trwania, postępowania administracyjnego, o którym wiedzy nie miał powód,
- pozwana korzystała z lokalu użytkowego po 20 maja 2015 roku, będąc samodzielnym dysponentem lokalu, posiadał go w wyłącznej dyspozycji, a do skutecznego zdania lokalu nie doszło do chwili obecnej,
- najemca dokonał na rzecz powoda zapłaty czynszu za miesiące maj, czerwiec, lipiec 2015 roku, co ma odzwierciedlenie w treści dokumentów - elektronicznych potwierdzeniach bankowych,

- strona pozwana w postępowaniu sądowym toczącym się przed Sądem Rejonowym Poznań Stare Miasto w P., Wydział IX Gospodarczy sygn. akt. IX GCupr 2107/14 uznała roszczenie o zapłatę odsetek ustawowych od zwłoki w zapłacie faktury VAT (...) z tytułu opóźnienia w uregulowaniu czynszu za miesiąc czerwiec 2015 roku,

d) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne nieprzyznanie przymiotu wiarygodności zeznaniom powoda, w zakresie:

- faktów dot. negocjacji umowy w przedmiotowej sprawie i braku równości stron w tym zakresie - nienegocjowalność umowy, mianowicie, że nie miał on wpływu na treść umowy, poza elementem wysokości czynszu najmu, co ma odzwierciedlenie w zeznaniach świadka F., w tym co do zapisu umownego kwestionowanego w niniejszej sprawie,
- gwarancji pozwanego o zapewnieniach długoterminowości najmu, w oparciu o które powód zawarł umowę najmu z dnia 23 grudnia 2013 roku,

e) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez niedokonanie istotnych ustaleń faktycznych w sprawie, mimo, że wynikają one ze zgromadzonego materiału dowodowego tj.

- faktu braku wiedzy powoda, że strona pozwana była uprawniona do odstąpienia od umowy najmu w związku z brakiem rentowności sklepu w lokalu użytkowym, będącym przedmiotem najmu,
- nie traktowania przez powoda otrzymanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 03 lutego 2015 roku, jak wypowiedzenia,

5

- momentu, w którym powód powziął informację co do umocowania R. R. co złożenia oświadczenia z dnia 03 lutego 2015 roku - z chwilą doręczenia przez Sąd sprzeciwu od nakazu zapłaty,

f) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na ustaleniu, że:

- pozwana za miesiące maj, czerwiec, lipiec 2015 uiszczyła należności za posiadanie lokalu użytkowego, w sytuacji gdy z treści elektronicznych potwierdzeń bankowych, stanowiących załączniki do pozwu, wynika że pozwana zapłaciła wystawione przez powoda faktury tytułem czynszu najmu, co ma znaczenie w kontekście oceny tego, czy (...) S.A. dała podstawy do przyjęcia, że wycofała się ze skutków swojego oświadczenia o odstąpieniu od umowy najmu,
- powód wiedział o ekonomicznym znaczeniu zapisu umownego zawartego w § 8 pkt 8.5 umowy podczas gdy z jego zeznań wynika, że nigdy najemca nie informowała go o prawie do odstąpienia od umowy z powodu braku rentowności sklepu, jak również nie był o tym informowany w toku prowadzonych negocjacji co wynika m.in. z zeznań świadka F.,
- zapis postanowienia zawartego w § 8 pkt. 8.5 umowy był znany powodowi z uwagi na zawarcie uprzednio z pozwaną umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w P., w sytuacji gdy powód w trakcie przesłuchania w charakterze strony stwierdził w tym względzie swoją niewiedzę, a zeznania świadka F., nie powinny mieć jakiegokolwiek znaczenia w tym, względzie, ponieważ nie uczestniczył on w zawarciu tamtej umowy,
- stosunek prawny najmu lokalu użytkowego położonego w P. przy ul. (...) odpowiada stosunkowi prawnemu najmu przy ul. (...) podczas gdy stron pozwana nie udowodniła owej okoliczności, nadto brak jest podstaw dokonywania ustaleń faktycznych na podstawie zeznań świadka P. F. z uwagi na to, że nie uczestniczył w zawarciu umowy najmu lokalu przy ul. (...), zatem nie mógł mieć wiedzy na temat treści tych umów.

W konsekwencji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Nadto w piśmie z dnia 24 października 2017 r. wniósł o zobowiązanie pozwanego do przedłożenia aktualnie zawieranych przez (...) S.A. z siedzibą w P. umów najmu, co najmniej od czerwca 2017 roku, celem wykazania okoliczności: zmiany postanowienia umożliwiającego umowne prawo do odstąpienia od umowy najmu lokalu użytkowego zawartej na czas oznaczony w sposób prowadzący do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów o wypowiedzeniu, odmiennego ukształtowania uprawnienia zmierzającego do zakończenia stosunku najmu, zasadności powództwa,

Pozwana wniósł o oddalenie wniosku dowodowego. Nie kwestionując podniesionych w piśmie powoda twierdzeń wskazała, że od 1 stycznia 2017 r. dokonała wskazanych korekt w umowach, by w przyszłości uniknąć procesów takich, jak niniejszy.

Pozwana wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Nadto wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z umowy najmu z dnia 18 czerwca 2012 roku, zawartej przez spółkę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (po przekształceniu z dniem 09 lutego 2017 roku (...))

6

Spółka Akcyjna) i pana J. G. - na okoliczność ustalenia, iż w przedmiotowej umowie znajduje się klauzula umożliwiająca najemcy odstąpienie od umowy najmu w okresie 36 miesięcy liczonych od dnia przekazania lokalu, przy czym skutek złożonego przez najemcę oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy następuje z upływem 3 miesięcy od dnia doręczenia wynajmującemu tego oświadczenia (a więc, że w umowie najmu z dnia 18 czerwca 2012 roku znajduje się klauzula o tej samej treści, co w § 8 pkt 8.5 umowy najmu z dnia 23 grudnia 2013 roku, zawartej przez strony niniejszego postępowania) i w konsekwencji na okoliczność tego, że powód przed zawarciem umowy najmu z dnia 23 grudnia 2013 roku zawierał już z pozwaną umowy, w których treści znajdowało się postanowienie uprawniające najemcę do odstąpienia od umowy i znał wcześniej treść tego postanowienia; zgodnie z brzmieniem przepisu art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. w uzasadnieniu niniejszej odpowiedzi na pozew wykazano, iż potrzeba powołania niniejszego dowodu wynikła dopiero na tym etapie postępowania.

Na rozprawie apelacyjnej strony wobec przyznania faktów, które miały być wykazane wnioskowanymi dowodami, wnioski te cofnęły.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Bezsporne oświadczenia stron i złożona do akt umowa pozwoliły na dodatkowe ustalenie, że pozwana od stycznia 2017 r. w miejsce spornej klauzuli w zawieranych umowach najmu używa klauzuli o treści: „Strony niniejszej Umowy zgodnie i świadomie postanowiły, iż Najemcy przysługuje również prawo wypowiedzenia Umowy za 6 miesięcznym (sześciomiesięcznym) okresem wypowiedzenia z ważnych powodów, przy czym Najemca ma prawo złożyć oświadczenie woli o wypowiedzeniu na tej podstawie w okresie 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy liczonych od dnia przekazania Lokalu (o którym mowa w § 1,5, Umowy). Przez ważny powód Strony rozumieją w szczególności: decyzję Zarządu Najemcy dotyczącą likwidacji sklepu w przedmiotowym Lokalu w przypadku, gdy prowadzenie sklepu stanie się dla Najemcy lub Kontrahenta gospodarczo niecelowe bądź nieekonomiczne: Kopia Uchwały Zarządu Najemcy w takim przypadku zostanie dostarczona Wynajmującemu wraz z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy.” a nadto potwierdzenie ustaleń Sądu Okręgowego, że w § 8 pkt 8.4 mowy najmu z dnia 18 czerwca 2012 roku, zawartej przez spółkę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i pana J. G. - znajduje się klauzula umożliwiająca najemcy odstąpienie od umowy najmu w okresie 36 miesięcy liczonych od dnia przekazania lokalu, przy czym skutek złożonego przez najemcę oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy następuje z upływem 3 miesięcy od dnia doręczenia wynajmującemu tego oświadczenia (a więc klauzula o tej samej treści, co w § 8 pkt 8.5 umowy najmu z dnia 23 grudnia 2013 roku).

Przechodząc do rozpoznania apelacji wskazać należy, że wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być

właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń. Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego. Należy też mieć na względzie, że nawet stwierdzenie naruszenia prawa procesowego przez sąd I instancji, tylko wtedy ma znaczenie dla rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego, jeżeli miały one wpływ na wynik sprawy.

7

Za niezasadne należy uznać zarzuty naruszenia prawa procesowego wskazane w apelacji.

Okoliczność, że świadkowie S. R. oraz P. K. nie brali udziału w ustalaniu treści umowy będącej przedmiotem sporu nie stanowi, że zeznania ich dotyczące umowy łączącej strony a dotyczącej lokalu przy ul. (...) czy też stosowanej przez pozwaną standardowej umowy najmu są niewiarygodne. Także ich zeznania wskazujące, że sporny zapis umowy był stworzony głównie w tym celu, aby z niego skorzystać, gdyby pozwana nie osiągnęła zakładanych obrotów a pozwana stosuje ten zapis umowy w przypadku nietrafionej lokalizacji z punktu widzenia ekonomicznego a także, że w tym wypadku była taka sytuacja, gdyż prowadzenie sklepu o tak dużej powierzchni nie przyniosło powodzenia ekonomicznego, nie zostały skutecznie zakwestionowane z punktu widzenia kryteriów oceny wskazanych wyżej. Nie ma też podstaw do kwestionowania zeznań świadka P. F. potwierdzających powyższe fakty.

Zauważyć tu można, że powód nie przedstawia innych nawet przypuszczeń uzasadniającą rezygnację przez pozwaną z najmu tego sklepu.

Zarzucając, że Sąd błędnie ustalił, iż do zdania lokalu użytkowego w terminie upływu okresu kwestionowanego przez powoda odstąpienia od umowy - 20.05.2015 r., nie doszło, ponieważ pozwana poinformowała powoda o problemach ze zdaniem sklepu, powód jednocześnie odwołuje się do pisma z 12 czerwca 2015 r. wskazując, że jego zdaniem powyższe zdarzenie stanowiło dowód, iż pozwana wycofała się ze swojego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Niezależnie od przyczyn przesunięcia terminu zdania lokalu wskazywanych przez świadków takie fakty, jak ten, że pozwana korzystała z lokalu użytkowego po 20 maja 2015 roku, a najemca dokonał na rzecz powoda zapłaty czynszu za miesiące maj, czerwiec, lipiec 2015 roku, co ma odzwierciedlenie w treści dokumentów - elektronicznych potwierdzeniach bankowych nie są dostateczne dla przyjęcia, że pozwana w jakikolwiek sposób oświadczył swoją wolę odstąpienia od złożonego w piśmie z dnia 3 lutego oświadczenia. Ani z ustaleń Sądu ani z twierdzeń powoda nie wynika, by takie ujawnienie w sposób dostateczny woli pozwanej nastąpiło (art. 60 k.c.). Sam brak wydania lokalu czy nazwanie niewątpliwie należnej powodowi kwoty czynszem, podczas gdy zgodnie z wolą pozwanego miała to być zapłata wynagrodzenia za korzystanie w okresie dłuższym, niż to przewidziała umowa nie może stanowić o powyższym. Pozwana prowadziła przecież z powodem korespondencję, z której jednoznacznie wynikało, iż podtrzymuje swoje stanowisko, co do odstąpienia od umowy.

Nie znajduje także podstaw zarzut wadliwej oceny zeznań powoda. Sąd Okręgowy wskazał, że zeznania powoda w znacznej części pozbawione są cechy obiektywizmu oraz logicznego rozumowania, w szczególności biorąc pod uwagę wiedzę i doświadczenie powoda wynikające z jego wieloletniego doświadczenia zawodowego (przedsiębiorcy) jako podmiotu zajmującego się profesjonalnie wynajmem lokali mieszkalnych. Powód przedstawił okoliczności dotyczące negocjacji oraz ustaleń przed podpisaniem umowy w dużej mierze niezgodne z zeznaniami świadków, z treścią dokumentów (w tym jego własnych oświadczeń zawartych w treści umowy). Dodać można, że o braku jego wiarygodności świadczy również fakt, że w apelacji zakwestionował ustalenie, iż: „zapis postanowienia zawartego w § 8 pkt. 8.5 umowy był znany powodowi z uwagi na zawarcie uprzednio z pozwaną umowy

najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w P., w sytuacji, gdy powód

w trakcie przesłuchania w charakterze strony stwierdził w tym względzie swoją niewiedzę.

Przedłożona w postępowaniu apelacyjnym umowa podpisana przez

pozwanego zaprzecza temu jego twierdzeniu. Fakt, że pewne

8

postanowienia umowy są dla stron nienegocjowalne a w przypadku klauzuli § 8 pkt 8.5 umowy takimi były dla pozwanego, nie świadczy w żaden sposób o wadliwej ocenie dowodów. Z zeznań powoda zapisanych w protokole elektronicznym rozprawy z dnia 27 marca 2017 r. nie wynika, by powód umowę zawierał pod przymusem. Powód zresztą nie wywodzi z ewentualnego działania pod przymusem jakichkolwiek wniosków prawnych.

Fakt, że umowa zawarta została na czas określony jest bezsporny.

Nie jest też istotnym, jak powód traktował otrzymane oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 3 lutego 2015 roku pod względem formalno-prawnym. Istotnym jest, że zawierało ono wyraźne oświadczenie zamiaru rezygnacji z kontynuacji umowy najmu i powoływało się na określone postanowienia umowy. Tym bardziej okoliczność, kiedy powód powziął informację, co do umocowania R. R. do złożenia wskazanego oświadczenia jest bez znaczenia.

Kwestia przelewu należności za miesiące maj, czerwiec i lipiec 2015 r. i tytułu zapłaty została wyjaśniona przez pozwaną a nadto – jak wyżej wskazano – nie można jej przypisać istotnego znaczenia.

Nawet przyjęcie, że powód nie miał wiedzy o uprawnieniu pozwanego do odstąpienia od umowy najmu w związku z brakiem rentowności prowadzonej w wynajętym lokalu użytkowym działalności, podkreślić należy, że powód jest przedsiębiorcą trudniącym się m. in. wynajmowaniem lokali i wyraził on zgodę na określone w § 8 pkt 8.5 odstąpienie od umowy bez sprecyzowania innych (niż termin) warunków jego dopuszczalności.

Jego twierdzenie o nieznanomości tego postanowienia pozostaje w sprzeczności nie tylko z treścią ujawnionej na rozprawie apelacyjnej umowy z dnia 18 czerwca 2012 r., ale i z zarzutem zawartym w punkcie 2d apelacji, gdzie wskazuje on na nienegocjowalność właśnie tego postanowienia.

Ta sama konstatacja dotyczy kwestii porównania stosunków prawnych umów zawartych przez strony w 2012 i 2013 r.

Wobec nietrafności zarzutu natury procesowej ustalony w sprawie stan faktyczny uzupełniony ustaleniami wskazanymi na wstępie niniejszych rozważań stanowi podstawę oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego.

I te zarzuty okazały się niezasadne.

Nie budzi wątpliwości, że ustawodawca przyjął, iż trwałość umów zawartych na czas określony może być osłabiona klauzulą, mocą której strony w określonej sytuacji są uprawnione do skrócenia tego terminu.

Przede wszystkim zauważyć można, że gdyby przyjąć, iż skutek prawny odstąpienia zawsze prowadzi do jej unicestwienia (skutek ex tunc) instytucja ta nie mogłaby prowadzić do obejścia przepisów o wypowiedzeniu umowy mających skutek na przyszłość (ex nunc).

Ani instytucja wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony ani odstąpienia od takiej umowy nie może być uznana za niezgodną z naturą stosunku zobowiązaniowego o charakterze ciągłym, jeżeli zajdą okoliczności ustawowe bądź umowne pozwalające na jej skrócenie. W takim przypadku nie można też mówić o naruszeniu zasady wolności umów. Odnosząc się natomiast do zasady pewności trwałości takiego stosunku zauważyć należy, że ustawodawca pozwolił stronom na wprowadzenie regulacji, pewność tę w pewnych okolicznościach podważającą. Nie narusza to równowagi stron, której ochronie służą inne instytucje prawa.

W przypadku umów możliwość skrócenia umowy zawartej na czas określony przewiduje przepis art. 395 § 2 zd.3 k.c. Nie powinno budzić wątpliwości, że przepis ten ma zastosowanie do umów związanych z korzystaniem rzeczy a więc m.in. najmu.

W przypadku umów najmu podstawą skrócenia takiej umowy jest także art. 673 § 3 k.c.

9

Skutek wykonania prawa odstąpienia ustawa określa w ten sposób, że „umowa uważana jest za nie zawartą”. Oznacza to, że zobowiązanie ulega rozwiązaniu z mocą wsteczną – wszystkie skutki prawne dokonanej czynności prawnej uznane zostają za niebyłe. Jednakże przepis art. 395 § 2 k.c., który określa skutek wykonania prawa odstąpienia od umowy i obowiązki stron w razie odstąpienia, nie może być rozumiany jako *ius cogens*. Przepis ten nadający odstąpieniu skutek *ex tunc* ma charakter dyspozytywny. Strony mogą określić konsekwencje odstąpienia odmiennie niż art. 395 § 2 k.c., w tym nadać mu skuteczność wyłącznie na przyszłość (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.1.2008 r., V CSK 379/07, OSN 2008, nr 4, poz. 108).

Nie sposób też nie zgodzić się z pozwaną, że w przypadku omawianej umowy na skutek modyfikacji konsekwencji prawnych odstąpienia, sytuacja faktyczna powoda, któremu złożono takie oświadczenie o odstąpieniu, jest korzystniejsza, niż miałyby to miejsce w przypadku zastosowania regulacji w brzmieniu nadanym przez ustawę. Przepis § 1 art. 395 k.c. nie przewiduje innych niż umówiony termin warunków zawarcia klauzuli o odstąpieniu od umowy. Tymczasem dalsza część kwestionowanej przez powoda klauzuli określa obowiązki i uprawnienia stron w takim przypadku. Mianowicie, pozwana zobowiązana była dokonać zapłaty czynszu oraz opłat za media również za okres trzech miesięcy następujących po złożeniu przez nią oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy najmu. Wynajmujący natomiast nie był zobowiązany do zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez najemcę na adaptację i ulepszenia.

Tym samym nie ma podstaw do przyjęcia, że doszło do naruszenia art. 58 § 1 i 3 k.c. Niewątpliwie zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy najmu stanowiło odzwierciedlenie uzgodnień stron, a celem takiego zapisu było umożliwienie pozwanego zakończenie stosunku umownego przed przewidzianym ternem jego zakończenia.

Ubocznie jedynie Sąd Okręgowy wskazał, że nawet gdyby przyjąć, iż odstąpienie od umowy było nieskuteczne (skutek nieważnej części czynności prawnej je określającej) to należałoby przyjąć, że pozwana złożyła skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zgodnie z art. 673 § 3 k.c..

Istotnym jest jednak, wobec treści przyznawanych przez powoda ustaleń Sądu, z których wynika, że bez klauzuli zawartej w § 8 pkt 8.5. umowy, pozwana nie zawarłby przedmiotowej umowy, że w orzecznictwie prezentowany jest pogląd, iż „Jeżeli miałyby się twierdzić, że na skutek nieskonkretyzowania w umowie najmu przyczyn, które mogą uprawniać do wypowiedzenia terminowej umowy przed upływem terminu i przez to nie zawarcia w tej umowie „wypadków”, o których mowa w art. 673 § 3 k.c., klauzula z tego przepisu nie jest ważna, to powinno się uznać, że nie jest ważna cała umowa najmu, jeśli ustali się, iż bez tej klauzuli w ogóle umowa najmu nie byłaby zawarta.” (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 21 stycznia 2015 r. IV CSK 208/14). Ten sam pogląd należy przyjąć w przypadku zawarcia w umowie nieważnej klauzuli dotyczącej odstąpienia od umowy (art. 58 § 3 k.c.)

Tak więc nawet w przypadku przyjęcia poglądu powoda o nieważności wskazanej klauzuli umowy (którego to poglądu Sądy nie podzieliły) roszczenie jego o zapłatę czynszu, wobec nieważności całej umowy byłoby także niezasadne.

Wbrew też stanowisku powoda, fakt wprowadzone przez pozwaną zmiany w obecnie obowiązujących umowach dotyczące sposobu rozwiązania umowy nie potwierdzają, stanowisko strony powodowej, w zakresie kwestionowania skuteczności pod względem prawnym odstąpienia przez pozwaną od umowy najmu i twierdzenie, że klauzula uprawniająca najemcę do odstąpienia od umowy o treści jak w § 8 pkt. 8.5 umowy najmu lokalu z 23 grudnia 2013

roku prowadzi do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów o wypowiedzeniu, jest w pełni trafne, co w dalszej kolejności przemawia za zasadnością powództwa w przedmiotowej sprawie.

10

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.).

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Roman Stachowiak Jan Futro

--	--	--

11