

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 września 2015 roku Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim zasądził od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz Z. K. kwotę 74.500,00 zł z ustawowymi odsetkami od kwot i dat szczegółowo wymienionych do dnia zapłaty oraz kwotę 7.442,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że strony łączyły umowy najmu lokalu i powierzchni reklamowej zawarte w dniu 16 kwietnia 2012 roku na okres dziesięciu lat. Wobec powyższego zawarte w umowach klauzule dopuszczające możliwość wypowiedzenia z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, bez określenia przyczyn, są nieważne z uwagi na treść

art. 673 § 3 k.c. Z kolei uchylenie się pozwanego od skutków złożenia oświadczeń o zawarciu umowy pod wpływem błędu jest bezskuteczne z uwagi na brak ustawowych przesłanek wynikających z art. 84 § 1 k.c., a ponadto upłynął roczny termin do złożenia oświadczenia. Ponieważ nie doszło do rozwiązania przedmiotowych umów, roszczenie powoda o zasądzenie czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za okres od grudnia 2013 roku do sierpnia 2014 roku jest uzasadnione.

Pozwana wniosła apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła:

- naruszenie przepisów postępowania, w szczególności dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę dowodów zgromadzonych w sprawie skutkującą błędnym ustaleniem,

że zgodny zamiar stron obejmował zawarcie umowy na czas określony,

bez możliwości jej wypowiedzenia, w sytuacji gdy członkowie zarządu oraz prokurent reprezentujący pozwaną byli przekonani, że przysługuje im możliwość rozwiązania umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia,

- naruszenie przepisów postępowania w szczególności dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne, nie znajdujące oparcia w dowodach przyjęcie, że powód informował o swoim stanowisku co do możliwości rozwiązania umowy za wypowiedzeniem przed dniem 22 kwietnia 2014 roku.

W konsekwencji w sprawie nie doszło do zastosowania przez Sąd orzekający w I instancji art. 58 § 3 k.c., ewentualnie uznania za skuteczne uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

W oparciu o powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie pozwu w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanej w całości jako bezzasadnej oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja pozwanej co do zasady okazała się zasadna.

Za trafny należało uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodów, skutkująca uznaniem, że zgodny zamiar stron obejmował zawarcie umowy na czas określony, bez możliwości jej wypowiedzenia.

Zgodnie z treścią art. 233 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Powołany przepis stanowi wyraz obowiązującej w procedurze cywilnej zasady swobodnej oceny dowodów. Ocena wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych środków dowodowych stanowi podstawowe zadanie sądu orzekającego, przy czym powinna być

ona dokonana w sposób konkretny, w oparciu o cały zebrany w sprawie materiał dowodowy. Swobodna ocena dowodów nie może być dowolna. Sąd ma obowiązek wyprowadzenia

z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków poprawnych logicznie. Zastrzeżona dla sądu swobodna ocena dowodów nie opiera się na ilościowym porównaniu przedstawionych przez świadków i biegłych spostrzeżeń oraz wniosków,

lecz na odpowiadającemu zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (por. wyrok SN

z 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980, Nr 10, poz. 200). Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok SN z 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Legalis; wyrok SN z 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, OwSG 2006, Nr 10, poz. 110 ).

Rację ma skarżący, że w niniejszej sprawie dokonując oceny materiału dowodowego,

w tym treści obu umów łączących strony oraz zeznań członka zarządu pozwanej M. W. (1) i świadka T. K. (1), przyjąć należało, że wolą obu stron było wprowadzenie możliwości wypowiedzenia umów za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Odpowiedni zapis o możliwości wypowiedzenia umowy znajduje się w § 9

i w § 8 (umowa najmu lokalu k. 16, umowa najmu powierzchni reklamowej k. 14).

Treść umów została przygotowana przez powoda, co oznacza, że powód musiał mieć świadomość wprowadzenia do niej powyższych zapisów. Strony prowadziły wcześniej negocjacje dotyczące warunków, na jakich umowa miała zostać zawarta. Działający

w imieniu pozwanej członek zarządu M. W. (1) i prokurent T. K. (1) zgodnie zeznali, że w ich przekonaniu obie umowy dawały stronom możliwość ich rozwiązania

za wypowiedzeniem. Członek zarządu pozwanej M. W. (1) zeznał: „Okres najmu nakreślił pan K.. Pan K. powiedział, że zaproponował zawarcie umowy na 10 lat

z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia” i dalej „Ja przywiązywałem wagę do par. 9

i nalegaliśmy na wprowadzenie terminu wypowiedzenia. Ja wierzyłem, że mam możliwość wypowiedzenia, że taką daje mi par.9”, „Ja widziałem zapis o wypowiedzeniu umowy,

więc nie zgłaszałem zastrzeżeń” (informacyjne wysłuchanie pozwanego k. 216, potwierdzone w trakcie zeznań k. 297 – 298). Prokurent pozwanej, który brał udział w rozmowach

przed zawarciem umów a także podpisał je wraz z M. W. (1) w imieniu pozwanej Spółki zeznał, że „umowa była przygotowana przez pana K.. Ja myślałem, że można wypowiedzieć tą umowę” (zeznania świadka T. K. k. 294).

Zebrany materiał dowodowy jednoznacznie świadczy zatem o tym, że na etapie zawierania umowy zgodną wolą stron było wprowadzenie możliwości jej wypowiedzenia. O tym, że taka była również wola powoda świadczy fakt, że to on przygotował uzgodniony wcześniej tekst umowy

do podpisania przez pozwaną. Na podkreślenie zasługuje także okoliczność, że w toku negocjacji problematyka wypowiedzenia umowy była wyraźnie zaznaczona. W przeciwnym razie, gdyby przyjąć, że wolą powoda nie było uznanie dopuszczalne wypowiedzenia umów,

to wprowadzenie takich przez powoda należałoby rozpatrywać w kategoriach art. 84 § 1 k.c., tj. wywołania błędnego przekonania u pozwanej o treści zawartych umów bądź nawet podstępnego wywołania błędu co do treści tych umów (art. 86 k.c.). Zdaniem Sądu Okręgowego z takim zachowaniem powoda nie mamy jednak do czynienia w niniejszej

sprawie. Świadczy o tym przede wszystkim brak reakcji powoda po złożeniu przez pozwaną oświadczeń z dnia 24 września 2013 roku o wypowiedzeniu obu umów ze skutkiem na dzień 31 marca 2014 roku. Twierdzenia powoda, że informował pozwaną o braku możliwości wypowiedzenia umowy przed dniem 21 kwietnia 2014 roku pozostają gołosłowne.

Z wcześniejszych pism powoda, dotyczących obowiązku zapewnienia ogrzewania lokalu przez pozwaną czy też wezwań do zapłaty, nie wynikało stanowisko powoda

o bezskuteczności złożonych przez pozwaną oświadczeń o wypowiedzeniu umów (pismo

z dnia 05.11.2013 r. k. 37, wezwanie do zapłaty z 11.12.2013 r. k. 79, wezwanie do zapłaty

z 13.01.2014 r. k. 81, wezwanie do zapłaty z 11.03.2014 r. k. 84). Także członkowie zarządu pozwanej M. W. (1)

i S. G. (1) zaprzeczyli, aby zostali poinformowani telefonicznie czy w trakcie spotkań o stanowisku powoda co do braku możliwości wypowiedzenia zawartych umów. Rozmowy prowadzone między stronami w okresie wypowiedzenia dotyczyły jedynie skrócenia okresu wypowiedzenia (zeznania M. W.

k. 298, zeznania S. G. k. 297). Po raz pierwszy powód poinformował pozwaną,

że uznaje jej oświadczenia o wypowiedzeniu umów za bezskuteczne w piśmie z dnia

21 kwietnia 2014 roku, przesyłając równocześnie faktury za miesiąc kwiecień (pismo k. 40).

Podsumowując dotychczasowe rozważania stwierdzić należy, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, że reprezentanci pozwanej mieli świadomość, a przynajmniej powinni ją mieć jako profesjonalisci, o bezskuteczności zawartego w obu umowach zapisu o możliwości ich wypowiedzenia. Zważyć bowiem należy, że działalność pozwanej polega na prowadzeniu apteki i w tej dziedzinie pozwana jest profesjonalistą. Treść art. 673 § 3 k.c., na której powód opiera z kolei bezskuteczność złożonych przez pozwaną oświadczeń o wypowiedzeniu wymaga natomiast specjalistycznej wiedzy prawniczej, nie zawsze dostępnej dla małych przedsiębiorców. Materiał dowodowy w niniejszej sprawie wskazuje, że także powód takiej wiedzy nie posiadał przy zawieraniu umów, nie może zatem czynić takiego zarzutu stronie pozwanej i wywodzić z tego korzystne dla siebie skutki prawne.

W doktrynie przyjmuje się, że jeżeli w umowie najmu zawartej na czas oznaczony, dopuszczono możliwość jej wypowiedzenia, bez określenia przyczyn, to postanowienie umowy dotyczące wypowiedzenia jest nieważne (art. 58 § 1 k.c.) (tak Jezioro w komentarzu do art. 673 k.c. red. Gniewek, wyd. 7, 2016, Legalis). Jeśli jednak z okoliczności wynika, że bez klauzuli o możliwości wypowiedzenia umowy, nie zostałaby ona zawarta, za nieważną na podstawie art. 58 § 3 k.c. należy uznać całą umowę. Z tą drugą sytuacją mamy

do czynienia w niniejszej sprawie. Materiał dowodowy w postaci zeznań członków zarządu pozwanej, jak i zeznań prokurenta prowadzi do wniosku, że pozwana nie zawarłaby przedmiotowych umów najmu, gdyby nie była przekonana o prawie do ich wypowiedzenia. Rodzaj prowadzonej działalności nie daje bowiem pozwanej pewności co do możliwości długotrwałego jej wykonywania, przede wszystkim z uwagi na szczegółowe regulacje prawne, konieczność uzyskiwania zezwoleń, zatrudnienia osób spełniających określone kryteria, itd. Członek zarządu pozwanej M. W. (1) wprost zeznał, że spółka miała inną propozycję najmu nieruchomości w K. na 10 lat, ale bez możliwości wypowiedzenia, dlatego

z propozycji tej nie skorzystała. M. W. (1) stwierdził także, że w zawieranych umowach zawsze pozwana stara się wprowadzić trzy lub sześciomiesięczny okres wypowiedzenia (zeznania M. W. k. 297 – 298).

W tym kontekście obie zawarte między stronami umowy z dnia 16 kwietnia 2012 roku należało uznać za nieważne.

Uwzględnić jednak należy, że mimo nieważności pisemnych umów, strony faktycznie wykonywały je. Powód wydał pozwanej przedmioty najmu do używania, pozwana natomiast regulowała czynsz oraz opłaty eksploatacyjne z tego tytułu. Należy zatem uznać,

że do zawarcia umowy między stronami doszło przez fakty dokonane. A skoro tak, to obie umowy, zawarte bez formy pisemnej, należy potraktować jako zawarte na czas nieoznaczony, zgodnie z art. 660 k.c. Umowy te mogły więc zostać wypowiedziane przez każdą ze stron. Uprawnienie to przewiduje art. 673 § 1 k.c. Pozwana skorzystała z prawa wypowiedzenia umów wskazując w pismach z dnia 24 września 2013 roku, że okres wypowiedzenia upływa z dniem 31 marca 2014 roku (oświadczenia pozwanej z dnia 21.09.2013 r. k. 34 – 35).

Powód nie zakwestionował tego oświadczenia po jego otrzymaniu, w szczególności nie skorzystał z ustawowych terminów wypowiedzenia. W związku z powyższym należało uznać, że obie umowy najmu zostały rozwiązane na skutek wypowiedzenia przez pozwaną z dniem 31 marca 2014 roku. Roszczenie powoda z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za okres od grudnia 2013 roku do marca 2014 roku jest w tych okolicznościach uzasadnione, natomiast żądanie zapłaty za dalszy okres jest nienależne.

Co do wysokości należnych powodowi kwot, pozwana w toku procesu nie kwestionowała sposobu ich wyliczenia, zatem okoliczność tę należało uznać za przyznaną na podstawie art. 230 k.p.c.

W kontekście poczynionych rozważań za bezprzedmiotowy należało uznać drugi z podniesionych w apelacji zarzutów. Na marginesie wskazać jedynie należy, że gdyby przyjąć, iż powód miał świadomość nieważności zawartej w umowie klauzuli o wypowiedzeniu już w dacie podpisania umowy, zarzut ten należałoby uznać za zasadny. Pozwana jako działająca pod wpływem błędu co do treści umowy, wywołanym przez powoda, mogła skutecznie uchylić się od swojego oświadczenia złożonego pod wpływem błędu. Zważywszy na datę złożenia oświadczenia – 07 kwietnia 2014 roku (oświadczenie pozwanej k. 211) – oraz datę, kiedy pozwana wykryła błąd – najwcześniej w dniu 21 kwietnia 2014 roku (pismo powoda k. 40), oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia o zawarciu umów z dnia 16 kwietnia 2012 roku należałoby uznać za skuteczne.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i zasądził na rzecz powoda od pozwanej kwotę 31.195,90 zł stanowiącą sumę należnych opłat czynszowych i eksploatacyjnych za okres od grudnia 2013 roku do marca 2014 roku, z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w wyroku do dnia zapłaty na podstawie art. 659 § 1 k.c. i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Na skutek zmiany orzeczenia w zakresie należności głównej, zmiany wymagało także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed sądem I instancji. Orzeczenie o kosztach zostało wydane w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., przy zastosowaniu zasady stosunkowego ich rozdzielenia, zgodnie z wynikiem procesu. Na koszty poniesione przez powoda w wysokości łącznej 7.442,00 złłożyły się: 3.725,00 zł opłata od pozwu, 3.617,00 zł koszty pełnomocnika procesowego, 100,00 zł opłata od wniosku o zabezpieczenie. Pozwany poniósł jedynie koszty związane z udziałem profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 3.617,00 zł. Powód wygrał proces w 42%, co oznacza, że w 42% pozwana proces przegrała.

Pozwana winna zatem ponieść koszty w wysokości 4.644,78 zł ( $7.442,00 \text{ zł} + 3.617,00 \text{ zł} = 11.059,00 \text{ zł} \times 0,42 = 4.644,78 \text{ zł}$ ). Wobec powyższe Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda różnicę między kosztami należnymi a poniesionymi, tj. kwotę 1.027,78 zł ( $4.644,78 \text{ zł} - 3.617,00 \text{ zł} = 1.027,78 \text{ zł}$ ).

O wysokości wynagrodzenia pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym Sąd orzekł na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U z 2013 r., poz. 490, ze zm.), a o wysokości pełnomocnika pozwanej, będącego adwokatem – na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461, ze zm.).

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej na podstawie art. 385 k.p.c. jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł także na podstawie

art. 100 k.p.c., uwzględniając, że strony wygrały postępowanie przed sądem odwoławczym w takim samym stosunku, jak przed Sądem I instancji. Pozwana poniosła koszty w wysokości 5.525,00 zł (3.725,00 zł opłata od apelacji, 1.800,00 zł wynagrodzenie pełnomocnika), natomiast koszty powoda stanowiło wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 1.800,00 zł. Pozwana przegrała w 42%, zatem w takiej części, tj. w wysokości 3.076,50 zł, powinna ponieść koszty postępowania odwoławczego ( $5.525,00 \text{ zł} + 1.800,00 \text{ zł} = 7.325,00 \text{ zł} \times 0,42 = 3.076,50 \text{ zł}$ ). Wobec tego Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej różnicę pomiędzy kosztami poniesionymi a należnymi ( $5.525,00 \text{ zł} - 3.076,50 \text{ zł} = 2.448,50 \text{ zł}$ ).

O wysokości wynagrodzenia pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U z 2013 r., poz. 490, ze zm.), a o wysokości pełnomocnika pozwanej, będącego adwokatem – na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461, ze zm.).