

Sygn. akt VI GC 7/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. do SO Grzegorz Barnak

Protokolant: st. sekr. sądowy Małgorzata Zawilo

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2018 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: Przedsiębiorstwo Usług (...)

Sp. z o. o. w T.

przeciwko: Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o.

w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa (...)

Sp. z o.o. w S. na rzecz powoda Przedsiębiorstwa Usług (...) Sp. z o. o. w T. kwotę 181.112,58 zł (słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy sto dwanaście złotych 58/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 14.477 zł (słownie: czternaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

sygn. akt VI GC 7/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 maja 2018 r.

Pozwem z dnia 6 grudnia 2017 r. powód Przedsiębiorstwo Usług (...) sp. z o.o. w T. wniósł o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w S. kwoty 181 112,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, że kwota jakiej domaga się niniejszym pozwem wynika z tytułu umowy dzierżawy jaka została zawarta między stronami w dniu 19.03.2013r. Podała, że strony ustaliły w/w umowie czynsz wysokości 51.000,00 zł netto, a następnie aneksem z dnia 01.04.2016r strony zmieniły w/w czynsz, ustalając go indywidualnie dla powódki w kwocie 76.000,00 zł netto z możliwością jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Powyższy aneks został skutecznie wypowiedziany przez powoda, jednak strona pozwana w dalszym ciągu wystawiała faktury VAT na kwoty objęte aneksem i nie reagowała na żadne pisma powódki w tym przedmiocie.

Spółka oparła swoje roszczenie 405 k.c. i 410 k.c.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania (k. 71, 78-81)

Pozwany zarzucił brak podstaw do żądania przez powoda w/w kwoty , albowiem w jego ocenie treść zapisu § 4 w/w aneksu do umowy jest sprzeczna z prawem, stanowi formę klauzuli niedozwolonej , jak również z treścią samej umowy zasadniczej, która w §13 zawiera wyliczone sytuacje dotyczące zakresu okoliczności stanowiących podstawę do jednostronnego wypowiedzenia umowy dzierżawy; ponadto jest także sprzeczna z instytucją umowy dzierżawy zawartej na czas określony. Zarzucił również, iż przedmiotowy aneks zmierza do ominięcia prawa tj. instytucji wynikającej z instytucji art. 700 k.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 marca 2013 roku strony zawarły umowę dzierżawy składowiska odpadów. W § 5 tej umowy strony określiły, że czas trwania umowy określa się na 20 lat począwszy od dnia 20 marca 2013 roku . Jednocześnie w §6 umowy strony ustaliły, że dzierżawca będzie płacił wydzierżawiającemu czynsz miesięczny w kwocie 51.000,00 zł netto, który będzie podlegał raz w roku waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, obwieszczony przez prezesa GUS w Monitorze Polskim. W §13 w/w umowy strony ustaliły przypadki w których umowa dzierżawy ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym ; zaś w § 14 pozwany zastrzegł sobie prawo wcześniejszego rozwiązania umowy w drodze porozumienia stron. Natomiast w § 19 umowy strony zastrzegły że zmiana warunków umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(Dowód: umowa z dnia 19.03.2013 r. k. 10-12 wraz załącznikiem k- 15).

W dniu 1 kwietnia 2016 roku strony zawarły pisemny aneks do w/w umowy. Ustalono w nim nową treść § 6 przedmiotowej umowy dzierżawy polegającą na zmianie wysokości czynszu w okresie miesięcznym w kwocie 76 000 zł netto.

Strony zastrzegły równocześnie, iż pozostałe postanowienia umowy nie ulegają zmianie ; zaś aneks zostaje zawarty na czas określony od dnia 1 kwietnia 2016 r do 31 marca 2019 r. z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

(Dowód: aneks do umowy k. 16-17) .

Pismem z dnia 16 grudnia 2016 roku powód działając na podstawie § 4 w/w aneksu wypowiedział przedmiotowy aneks w zakresie podniesienia stawki czynszu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia z mocą na dzień 31 stycznia 2017 roku.

(Dowód: pismo powoda z daty 16.12.2016 r. k. 18 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 19-20).

Mimo powyższego pisma pozwany wystawiał faktury VAT za miesiąc maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień 2017 r. w których stawkę czynszu najmu określał na kwotę 76 000,00 zł plus VAT.

(Dowód: faktury VAT k. 21-26).

Powód uregulował na rzecz pozwanego całość należności z w/w faktur VAT. O powyższym każdorazowo informował pozwanego w pismach z dn. 06.06.2017 r., 10.07.2017 r., 04.08.2017 r., 05.09.2017 r., 10.10.2017 r., 07.11.2017 r., zastrzegając w każdym przypadku zwrot w wysokości 30 185,43 zł.

(Dowód: zawiadomienia o spełnieniu świadczenia k. 27-52)

Pismem z dnia 10 listopada 2017 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 181 112,58 zł stanowiącej wierzytelność powoda wynikającą z nienależnie zapłaconych faktur VAT za okres maj-wrzesień 2017 r. Wezwanie pozostało bezskuteczne, pozwany nie uregulował należności.

(Dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 10.11.2017 r. r. k. 49 z dowodem jego doręczenia k. 51-52).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania które nie kwestionowały także ustalonego między nimi stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy mając na uwadze powyższe , zważył co następuje:

W niniejszym postępowaniu spór między stronami koncentrował się wokół zagadnienia skuteczności wypowiedzenia przez powoda podwyższonej stawki czynszu wprowadzonej aneksem nr (...) z dn. 01.04.2016 r. do umowy dzierżawy z dn. 19.03.2013 r. w którym strony przewidziały możliwość jego wypowiedzenia za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu strony pozwanej , zarzucającej naruszenie w przedmiotowym aneksem dyspozycji art. 700 kc. wskazać należy, że przepis ten jest źródłem roszczenia procesowego , które w praktyce może przybierać dwojaką postać : 1 jeżeli czynsz nie został zapłacony powództwo ma postać pozwu o ukształtowanie stosunku prawnego; 2. jeżeli czynsz został zapłacony w umówionej wysokości , powództwo w o którym mowa w przybierze postać pozwu o zapłatę nadpłaconej części czynszu.

Podkreślenia jednak wymaga ,że w literaturze prezentowany jest stanowisko o charakterze ius dispositivum komentowanego przepisu. Uznaje się za dopuszczalne umowne wyłączenie uprawnienie żądania obniżenia czynszu z powodu zmniejszenia się przychodów z dzierżawy wskutek wszystkich możliwych wypadków lub tylko z powodów szczegółowo wymienionych w umowie . Oczywiście strony mogą za obopólnym porozumieniem zmieniać wysokość czynszu na zasadach ogólnych w drodze zmiany umowy albo uzależnić jego wysokość od zjawisk obiektywnych występujących na rynku, niezależnych od stron, wprowadzając umowne klauzule waloryzacyjne dotyczące czynszu mające postać świadczenia pieniężnego. Natomiast w przypadkach opisanych w komentowanym artykule dzierżawcy przysługują roszczenia procesowe w razie gdy strony nie umówiły się inaczej.

W kontekście powyższego należało uznać, że powyższy zarzut strony pozwanej nie zasługiwał na uwzględnienie i strony mogły w drodze pisemnego aneksu zmienić wysokość czynszu dzierżawnego .

W rozpatrywanej sprawie umowa dzierżawy pomiędzy powodem a pozwaną spółką została zawarta w 2013 r., natomiast zmiany dotychczasowej stawki czynszu strony dokonały aneksem z dnia 01.04.2016 r. Następnie pismem z dnia 16.12.2016 r. powód wypowiedział wysokość czynszu wprowadzoną w/w aneksem na podstawie §4 tego aneksu, za 1 - miesięcznym wypowiedzeniem.

Powyższe 1-stronne wypowiedzenie przez powoda umowy z dn. 19.03.2013 r. w zakresie wysokości czynszu dzierżawy w oparciu o zamieszczoną w aneksie nr (...) z dnia 01.04.2016 r. klauzulę wypowiedzenia Sąd Okręgowy uznał za dopuszczalne i prawnie skuteczne.

Należy zauważyć, że w niniejszej sprawie nie doszło do definitywnego wypowiedzenia umowy dzierżawy, albowiem wolą stron przestał obowiązywać jeden z zapisów umowy , a dotyczący wysokości czynszu, który został określony w innej wysokości aneksem z dnia 1.04.2016r ,niż został ustalony w umowie pierwotnej. Trzeba przede wszystkim zauważyć, iż w myśl art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać jaki być zgodny zamiar stron i cel umowy, niż opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Skoro w nin. sprawie strony podwyższając dotychczas obowiązującą między nimi stawkę czynszu i zawierając w tym przedmiocie aneks do umowy dzierżawy z dn. 19.03.2013 r. wprowadziły w nim wprost w §4 klauzulę wypowiedzenia

to należy przyjąć, że zamiarem ich było wprowadzenie dopuszczalności i prawa dla każdej z nich do skorzystania z możliwości wypowiedzenia czynszu dzierżawy. W ocenie Sądu Okręgowego całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego: zarówno dowody z dokumentów w korelacji z literalną treścią umowy dzierżawy zawartej przez strony w dniu 19.03. 2013 r. oraz w/w aneksu świadczą, zdaniem Sądu o tym, że wolą stron było ustalenie innej wysokości czynszu , ale z możliwością ponownej jej zmiany zagwarantowaną dla obu stron poprzez określenie stawki czynszu w wysokości jaka wynikała z pierwotnej umowy dzierżawy z dnia 19 marca 2013 roku (por. wyrok SN z dnia 21.01.2015r, IV CSK 208/14, wyrok SA w Poznaniu z dnia 19.01.2006r, I ACa 833/05).

Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, że niewymienienie w spornym aneksie nr (...) z dn. 01.04.2016 r. do umowy z dn. 19.03.2013 r. przyczyn uzasadniających wypowiedzenie przed upływem terminu, na jaki została zawarta umowa nie powodowało w rozpatrywanej sprawie niedopuszczalności wypowiedzenia.

Zgodnie z art. 673§3 kc Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Przepis powyższy, znajdujący zastosowanie do dzierżawy na podstawie 694 kc pozwala zarówno wynajmującemu jak i najemcy wypowiedzieć terminową umowę najmu , jednak w doktrynie i orzecznictwie nadal toczy się spór czy wypowiedzenie takie będzie skuteczne tylko wtedy gdy w umowie zostaną wskazane przyczyny - „wypadki” wypowiedzenia (jako określone zdarzenia) czy też umowa najmu/dzierżawy zawarta na czas oznaczony może być zawsze skutecznie wypowiedziana , nawet bez podania przyczyny. Choć kwestia ta nie jest traktowana jednolicie , Sąd rozpoznający przedmiotową sprawę przychylił się do tego poglądu który głosi, że przepis art. 673§3 kc wymaga dla skuteczności wypowiedzenia jedynie podanie w klauzuli umownej pozwalającej na to wypowiedzenie okresu wypowiedzenia. Już samo nadejście terminu pozwalającego na wypowiedzenie tej umowy, skracające jej obowiązywanie w stosunku do terminu podstawowego jest tożsame z wypadkiem o którym mowa w art. 673§3 kc. Powyższy pogląd wyraził SN w wyroku z dnia 21 stycznia 2015 r. IV CSK 208/14 w którym wskazał, że zawarte w umowie zastrzeżenie możliwości dla strony wypowiedzenia umowy terminowej najmu przed nadejściem terminu stanowi wskazanie faktu, jakim jest przewidziana umownie data złożenia odpowiedniego oświadczenia przez uprawnionego, będąca wypadkiem, o którym stanowi art. 673 § 3 k.c.

Na koniec Sąd podnosi ,że art. 708 kc nie będzie miał zastosowania w niniejszej sprawie jako odnoszący się do stosunku prawnego między osobą biorącą nieruchomość rolną do korzystania i czerpania pożytków a osobą dającą nieruchomość rolną w tym celu gospodarczym , którego treść odpowiada dzierżawie Por. wyrok NSA w Poznaniu z dnia 3.03.1982, SA/Po 571/81, wyrok SN z dnia 7.11.1077r, II CR 382/77).

W tym stanie rzeczy należało na podstawie powołanych przepisów oraz art. 65 kc oraz 353¹ kc, 410 kc powództwo uwzględnić, o czym orzekł Sąd jak w sentencji wyroku.

Orzeczenie o odsetkach znajduje uzasadnienie w art. 481 kc.

Konsekwencją powyższego jest orzeczenie o kosztach procesu na podstawie art. 98 kpc i 108 kpc .