

Sygn. akt VI A Ca 605/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Manowska

Sędzia SA – Maciej Kowalski (spr.)

Sędzia SA – Ksenia Sobolewska-Filcek

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 stycznia 2012 r., sygn. akt XX GC 259/10

I. oddala apelację,

II. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód (...). Sp. z o.o. w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. 139.533,82 zł z ustawowymi odsetkami: od 9.250,77 zł za okres od 15 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty, od 36.600 zł za okres od 22 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty, od 28.247,94 zł za okres od 22 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty, od 28.835,11 zł za okres od 19 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty, od 36.600 zł za okres od 19 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za okres wypowiedzenia.

W dniu 27 lutego 2001 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniający żądanie pozwu.

Pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 11 stycznia 2012 r. wydanym w sprawie XX GC 259/10 oddalił powództwo.

Sąd ten ustalił, że w dniu 19 maja 2008 r. strony zawarły umowę najmu powierzchni biurowej na 6 piętrze. Umowa została zawarta na czas określony, wynoszący 59 miesięcy, poczynając od 1 czerwca 2008 r.

Załącznik do umowy najmu stanowiła umowa o świadczenie usług, w której pozwany zobowiązał się do zwracania powodowi kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości, w formie opłat za usługi, w wysokości odpowiadającej udziałowi pozwanego w faktycznych wydatkach poniesionych przez powoda. Opłaty za usługi nie obejmowały opłat związanych z korzystaniem z elektryczności, jak również opłat za dostarczone ciepło, wodę lub inne media.

W dniu 19 maja 2008 r. strony zawarły umowę o świadczenie obsługi administracyjnej, w której powód zobowiązał się do świadczenia na rzecz pozwanego obsługi w zakresie zarządzania biurem, obsługi informatycznej; obsługi w zakresie zarządzania zasobami ludzkimi, zapewnienia materiałów biurowych, sprzątnięcia biura, organizacji transportu, zapewnienia dostępu do telefonu, faksu i internetu, zapewnienia dostępu do drukarek, organizacji obsługi pocztowej i kurierskiej, zapewnienia dostępu do sal konferencyjnych, obsługi spotkań i konferencji oraz innych świadczeń wspomagające wyżej wymienione obszary. Miejscem świadczenia usług miała być siedziba pozwanego, a od 1 czerwca 2009 r. biuro pozwanego w budynku przy ul. (...) w W.. Umowa została zawarta na czas określony do 30 kwietnia 2013 r.

Aneksem nr (...) strony zmieniły umowę najmu w ten sposób, że zwiększyły wynajmowaną powierzchnię i odpowiednio do tego udział w powierzchniach wspólnych oraz liczbę wynajmowanych stanowisk parkingowych. Zwiększona została również stawka czynszu. Ponadto strony wprowadziły możliwość rozwiązania umowy w drodze wypowiedzenia jej przez najemcę z zachowaniem 6-cio miesięcznego okresu wypowiedzenia. Bieg okresu wypowiedzenia rozpoczął się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym pisemne wypowiedzenie umowy zostało dostarczone wynajmującemu przez najemcę. Za każdy miesiąc w okresie wypowiedzenia wynajmującemu przysługiwał od najemcy czynsz obliczony zgodnie z umową. Jednocześnie najemca był obowiązany do wydania wynajmującemu pomieszczeń nie później niż do ostatniego dnia miesiąca, w którym najemca dostarczył wynajmującemu pisemne wypowiedzenie umowy.

W Aneksie nr (...) z 6 lipca 2009 r. do umowy o świadczenie obsługi administracyjnej strony postanowiły natomiast, że od 1 lipca 2009 r. wynagrodzenie powoda będzie miało charakter ryczałtowy i wyniesie 30.000 zł miesięcznie. Ponadto strony wprowadziły możliwość rozwiązania umowy w drodze wypowiedzenia jej przez każdą ze stron, z zachowaniem 6-cio miesięcznego okresu wypowiedzenia. Bieg okresu wypowiedzenia rozpoczął się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym pisemne wypowiedzenie umowy zostało dostarczone przez stronę wypowiadającą drugiej stronie. Za każdy miesiąc w okresie wypowiedzenia powodowi przysługiwało od pozwanego wynagrodzenie w wysokości obowiązującej w miesiącu, w którym doręczono wypowiedzenie. Jednocześnie powód był zwolniony z obowiązku świadczenia usług w okresie wypowiedzenia.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w rzeczywistości powód nie spełniał wszystkich świadczeń, do których był obowiązany umową najmu oraz umową o świadczenie obsługi administracyjnej. Podobne umowy powód zawierał z wszystkimi swoimi spółkami zależnymi, przenosząc na nie w ten sposób część ponoszonych przez niego kosztów działalności.

Do września 2009 r. pomiędzy powodem i pozwanym istniały powiązania osobowe: M. B. był jednocześnie prezesem zarządu pozwanego i prokurentem powoda, P. S. był współnikiem pozwanego i prokurentem powoda, A. C. prokurentem pozwanego i prokurentem powoda.

We wrześniu 2009 r. udziały w pozwanej spółce zostały zbyte na rzecz nowego współnika i pozwany przestał być spółką zależną w stosunku do powoda.

W dniu 17 września 2009 r. pozwany, reprezentowany przez prezesa zarządu M. B., wypowiedział powodowi na piśmie umowę najmu, natomiast w dniu 28 września 2009 r. pozwany, reprezentowany przez prezesa zarządu M. B., wypowiedział powodowi na piśmie umowę o świadczenie obsługi administracyjnej.

Od 1 października 2009 r. pozwany wyprowadził się z budynku przy ul. (...) i nie korzystał już z żadnych usług powoda.

W okresie wypowiedzenia umowy najmu i umowy o świadczenie obsługi administracyjnej powód wystawiła pozwanemu faktury VAT.

W piśmie 23 grudnia 2009 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie o dokonaniu kompensaty należności pozwanego w łącznej kwocie 83.962,84 zł z należnościami powoda z wymienionych w piśmie faktur w łącznej kwocie 158.061,55 zł, w tym objętych pozvem faktur nr (...).

Sąd Okręgowy wskazał, że wynikająca z art. 353¹ k.c. zasada swobody umów podlega ograniczeniom trojakiemu rodzaju: przepisom ustawy o charakterze bezwzględnie obowiązującym, właściwości (naturze) stosunku oraz zasadom współzycia społecznego.

W ocenie Sądu Okręgowego zmiany wprowadzone przez strony do umowy najmu (...) nr (...) z 2 lutego 2009 r. oraz do umowy o świadczenie obsługi administracyjnej Aneksem nr (...) z 6 lipca 2009 r., w zakresie dotyczącym zobowiązania pozwanego do spełniania świadczeń pieniężnych w okresie wypowiedzenia tych umów, z jednoczesnym pozbawieniem go uprawnienia do żądania od powoda świadczeń wzajemnych, są sprzeczne zarówno z naturą stosunku prawnego jak i zasadami współzycia społecznego. Istotą umowy najmu jest bowiem możliwość używania rzeczy przez najemcę w okresie obowiązywania umowy, w tym również w okresie wypowiedzenia (art. 659 § 1 k.c.) i ma on obowiązek zwrócić rzecz wynajmującemu dopiero po zakończeniu najmu (art. 675 § 1 k.c.). Podobnie istotą umowy o świadczenie usług, do której stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.), jest zobowiązanie przyjmującego zlecenie do dokonania określonej czynności na rzecz dającego zlecenie (art. 734 § 1 k.c.). Wobec powyższego zobowiązanie się przez pozwanego do spełniania na rzecz powoda świadczeń pieniężnych za najem lokalu oraz za usługi z jednoczesnym zrzeczeniem się przez pozwanego możliwości żądania od powoda spełnienia tych świadczeń, sprzeczne jest z naturą stosunków prawnych - umowy najmu oraz umowy zlecenia. Taka treść stosunku zobowiązaniowego sprzeczna jest również z zasadami słuszności kontraktowej, a tym samym z zasadami współzycia społecznego, albowiem w sposób rażąco nierówny zostały rozłożone uprawnienia i obowiązki stron – pozwany w okresie wypowiedzenia w zamian za swoje świadczenia nie miał prawa do żadnych świadczeń ze strony powoda. Tak ukształtowany stosunek prawny nie był przy tym przejawem swobody decyzji pozwanego lecz wynikał z faktu wykorzystania przez powoda jego pozycji dominującej, co również stanowi naruszenie zasady współzycia społecznego.

Naruszenie granic swobody umów prowadzi do skutków określonych w art. 58 k.c., czyli bezwzględnej nieważności czynności prawnej. Wobec powyższego, stosownie do art. 58 § 3 k.c., zmiany do umów wprowadzone przez strony aneksami z 2 lutego 2009 r. oraz 6 lipca 2009 r., są nieważne w części zobowiązującej pozwanego do spełniania na rzecz powoda świadczeń pieniężnych w okresie wypowiedzenia, z jednoczesnym zwolnieniem powoda z obowiązku spełniania świadczeń wzajemnych.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód.

Zaskarżonemu w części wyrokowi zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 353¹ k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c. poprzez ich błędną interpretację, a w dalszej kolejności ich niewłaściwe zastosowanie, **polegające na przyjęciu, że:**

- postanowienia aneksu zmieniającego umowę najmu z dnia 19 maja 2008r. i wprowadzającego możliwość jej wypowiedzenia z zachowaniem określonego okresu wypowiedzenia, w miejsce dotychczasowych postanowień umowy najmu, zgodnie z którymi w świetle art. 673 § 3 k.c. umowa najmu nie podlegała rozwiązaniu w trybie wypowiedzenia oraz wprowadzający obowiązek pozwanego zapłaty czynszu w okresie wypowiedzenia bez obowiązku po stronie powoda świadczenia wyłącznie w okresie wypowiedzenia same w sobie podlegają ocenie w trybie art. 353¹ k.c. niezależnie od treści pierwotnego stosunku prawnego, który został zmieniony aneksem;

- pozostają w sprzeczności z art. 353¹ k.c. takie postanowienia umowy podnajmu lokalu o przeznaczeniu biurowy, w którym w okresie wypowiedzenia tej umowy wynajmujący nie ma obowiązku świadczenia na rzecz najemcy, zaś

najemca ma obowiązek zapłaty czynszu na rzecz wynajmującego, w sytuacji, gdy w, czasie trwania umowy strony zobowiązane były wzajemnie do świadczeń, zaś wynajmujący udostępniał najemcy wynajmowany lokal;

- zmiany wprowadzone do łączącej strony umowy najmu z dnia 19 maja 2008r., w zakresie dotyczącym zobowiązania pozwanego do spełniania świadczeń pieniężnych w okresie wypowiedzenia tej umowy, z jednoczesnym pozbawieniem go uprawnienia do żądania od powoda świadczeń wzajemnych, są sprzeczne z naturą przedmiotowego stosunku prawnego;

- zmiany wprowadzone do łączącej strony umowy najmu z dnia 19 maja 2008r., w zakresie dotyczącym zobowiązania pozwanego do spełniania świadczeń pieniężnych w okresie wypowiedzenia tej umowy, z jednoczesnym pozbawieniem go uprawnienia do żądania od powoda świadczeń wzajemnych, są sprzeczne z zasadami słuszności kontraktowej, a tym samym z zasadami współżycia społecznego;

b) art. 353 k.c. w zw. z art. 734 § 1 k.c. i art. 750 k.c. poprzez ich błędną interpretację, a w dalszej kolejności ich niewłaściwe zastosowanie, **polegające na przyjęciu, że:**

- pozostają w sprzeczności z art. 353¹ k.c. takie postanowienia umowy o świadczenie obsługi administracyjnej w pomieszczeniu biurowym, gdzie w okresie wypowiedzenia tej umowy przyjmujący zlecenie nie ma obowiązku świadczenia na rzecz zleceniodawcy, zaś zleceniodawca ma obowiązek zapłaty czynszu na rzecz przyjmującego zlecenie, w sytuacji, gdy w czasie trwania umowy strony zobowiązane były wzajemnie do świadczeń, zaś przyjmujący zlecenie świadczył na rzecz usługodawcy umówione usługi;

- zmiany wprowadzone do łączącej strony umowy o świadczenie obsługi administracyjnej z dnia 19 maja 2008r., w zakresie dotyczącym zobowiązania pozwanego do spełniania świadczeń pieniężnych w okresie wypowiedzenia tej umowy, z jednoczesnym pozbawieniem go uprawnienia do żądania od powoda świadczeń wzajemnych, są sprzeczne z naturą przedmiotowego stosunku prawnego;

- zmiany wprowadzone do łączącej strony umowy o świadczenie obsługi administracyjnej z dnia 19 maja 2008r., w zakresie dotyczącym zobowiązania pozwanego do spełniania świadczeń pieniężnych w okresie wypowiedzenia tej umowy, z jednoczesnym pozbawieniem go uprawnienia do żądania od powoda świadczeń wzajemnych, są sprzeczne z zasadami słuszności kontraktowej, a tym samym z zasadami współżycia społecznego;

c) art. 58 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowaniu, **polegające na przyjęciu, że:**

- zmiany wprowadzone do łączącej strony umowy najmu z dnia 19 maja 2008r., w zakresie dotyczącym zobowiązania pozwanego do spełniania świadczeń pieniężnych w okresie wypowiedzenia tej umowy, z jednoczesnym pozbawieniem go uprawnienia do żądania od powoda świadczeń wzajemnych, są bezwzględnie nieważne z mocy prawa;

- zmiany wprowadzone do łączącej strony umowy o świadczenie obsługi administracyjnej z dnia 19 maja 2008r., w zakresie dotyczącym zobowiązania pozwanego do spełniania świadczeń pieniężnych w okresie wypowiedzenia tej umowy, z jednoczesnym pozbawieniem go uprawnienia do żądania od powoda świadczeń wzajemnych, są bezwzględnie nieważne z mocy prawa;

co w konsekwencji doprowadziło do wadliwego uznania, iż w wyniku dokonania zmian w umowie najmu z dnia 19 maja 2008r. oraz umowie o świadczenie obsługi administracyjnej z dnia 19 maja 2008r. strony naruszyły granicę swobody umów określoną w art. 353¹ k.c., a w dalszej kolejności do wadliwego uznania, że przedmiotowe zmiany są bezwzględnie nieważne stosownie do art. 58 § 3 k.c.

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie, w razie nieuwzględnienia powyższego wniosku wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku

w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Do istotnych składników umowy najmu (*essentiale negotii*) należy umówiony czynsz. Nie można mówić o zawarciu umowy najmu, jeżeli nie określono w niej czynszu. Zapłata czynszu to zarazem podstawowy obowiązek najemcy. Jego podstawowym uprawnieniem jest natomiast prawo do używania rzeczy do zakończenia umowy.

W Aneksie nr (...) strony umówiły się, że w wypadku wypowiedzenia umowy przez najemcę z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia będzie on zobowiązany do wydania wynajmującemu pomieszczeń nie później, niż do ostatniego dnia miesiąca, w którym najemca dostarczył pismo wypowiadające umowę. Pomimo tego za każdy miesiąc wypowiedzenia wynajmującemu będzie przysługiwał od najemcy czynsz.

W sytuacji gdy istotą umowy najmu, co wynika z przepisów bezwzględnie obowiązujących, jest prawo najemcy do używania rzeczy do zakończenia umowy, powyższe postanowienie umowne, jako sprzeczne z art. 659 § 1 k.c. i 675 § 1 k.c. jak i naturą tego stosunku prawnego, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy jest nieważne.

Postanowienie to narusza przy tym zasadą ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej. Zasada ta w ocenie Sądu Apelacyjnego jest naruszona w sytuacji, gdy na powódzie nie ciąży, począwszy od następnego miesiąca po miesiącu w którym wypowiedziano umowę najmu, żadne obowiązki, natomiast pozwany zobowiązany byłby, nie mając prawa do używania przedmiotu najmu, do zapłaty czynszu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2004 r. V CK 670/03, w którym Sąd ten wskazał że postanowienia umowy wzajemnej nie mogą naruszać ekwiwalentności świadczeń).

Dla powyższego nie ma znaczenia okoliczność, że Aneksem nr (...) strony wprowadziły możliwość jej wypowiedzenia albowiem postanowienia jego pkt 3.8. naruszają bezwzględnie obowiązują przepisy prawa.

Jeżeli natomiast chodzi o umowę o świadczenie usług wskazać należy, że rację ma pozwany wskazując, że dysponował on **ustawowym prawem wypowiedzenia umowy o świadczenie usług w każdym czasie, i nie miał żadnego interesu w podpisywaniu Aneksu zobowiązującego go do uiszczania przez okres 6-miesięcy okresu wypowiedzenia opłaty za świadczenie usług, których nie otrzymał.**

Zgodnie z art. 746 k.c. (w zw. z art. 750 k.c.) dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 września 2004 r. (IV C 640/03) uznał, że umowa zlecenia zawarta na czas oznaczony może być wypowiedziana przez każdą ze stron w każdym czasie wskazując, że uprawnienie do wypowiedzenia jest aktualne również w przypadku umowy o świadczenie usług. Formuła „odpowiedniego stosowania” przyjęta w art. 750 k.c. nie daje podstaw do modyfikacji art. 746 § 1 k.c. przy jego stosowaniu do umów o świadczenie usług poprzez nieobjęcie umów zawartych na czas oznaczony.

Twierdzenie powoda, iż to pozwany miał interes w zawarciu Aneksu nr (...) oraz, że w zamian za przewidziane w tym Aneksie wynagrodzenie nabył prawo wcześniejszego rozwiązania umowy, w świetle normy art. 746 k.c. w zw. z art. 750 k.c. są zatem bezpodstawne.

W Aneksie nr (...) zastrzeżono przy tym możliwość wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron. Niezrozumiałym jest zatem dlaczego w wypadku wypowiedzenia umowy przez pozwanego miałby on płacić wynagrodzenie za usługi, które nie byłyby faktycznie świadczone. Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał zatem, że sporne postanowienie Aneksu nr (...) jest sprzeczne z istotą umowy o świadczenie usług jak również z zasadami słuszności kontraktowej a tym samym zasadami współzycia społecznego albowiem w sposób rażąco nierówny, z naruszeniem zasady ekwiwalentności rozkładu uprawnień i obowiązków stron. Odmienne twierdzenie apelacji uznać należy za dowolne.

W konsekwencji uznać należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że zmiany wprowadzone Aneksem nr (...) są nieważne w części zobowiązującej pozwanego do płacenia na rzecz powoda czynszu najmu i wynagrodzenia, z jednoczesnym zwolnieniem powoda z obowiązku spełnienia świadczeń wzajemnych.

Z powyższych względów zarzuty apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie. Stąd też Sąd Apelacyjny, działając na zasadzie art. 385 k.p.c. apelację powoda oddalił.

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą orzeczono po myśli art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6, § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 Nr 163, poz. 1349 ze zm.).