

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 stycznia 2015 r. powód K. K. wniósł o ustalenie wygaśnięcia umowy najmu z dnia 3 października 1999 r., która łączyła go z pozwaną spółką (...), - spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (obecnie (...)) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w W.). W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że umowa najmu została zawarta na okres 5 lat i podlegała automatycznemu przedłużeniu w sytuacjach wskazanych w tejże umowie. Ze względu na nie zawarcie przez strony w formie pisemnej (zastrzeżonej w umowie pod rygorem nieważności) aneksu do umowy najmu z dnia 3 października 1999 r., bądź nowej umowy najmu, przedłużenie umowy najmu na dalszy czas oznaczony lub nieoznaczony nie nastąpiło i umowa wygasła po upływie 5-letniego okresu, na który została zawarta. Powód wskazał również, że gdyby nawet uznać, iż umowa najmu uległa przedłużeniu na kolejny okres na podstawie art. 672 k.c., to nastąpiłoby ono na czas nieokreślony, a zatem zgodnie z art. 688 k.c. najem można byłoby wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, co zostało uczynione pismem z dnia 24 października 2014 roku i skutkowałoby wygaśnięciem umowy z dniem 31 stycznia 2015 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych. Pozwany wskazał, że wykładnia oświadczeń woli stron nie pozwala na uznanie, iż nie doszło do automatycznego przedłużenia umowy najmu na kolejne 2-letnie okresy – żadna ze stron nie skorzystała bowiem z możliwości przewidzianej w § 3 ust. 2 części II umowy najmu, a mianowicie nie złożyła drugiej stronie oświadczenia o braku woli skorzystania z opcji automatycznego przedłużenia umowy najmu. Pozwany wskazał, że umowa uległa w konsekwencji automatycznemu przedłużeniu z dniem 3 października 2004 r. na 2-letni okres, a mianowicie do dnia 3 października 2006 r., a z dniem 3 października 2006 r. – na okres do dnia 3 października 2008 r. itd., aż do dnia 3 października 2016 r. Pozwany wskazał, że kolejne przedłużenie umowy najmu do 3 października 2018 r. zostało zablokowane przez powoda poprzez złożoną w dniu 29 grudnia 2013 r. rezygnacją. Pozwany podniósł, że nie można również zgodzić się z interpretacją § 3 ust. 10 części II umowy najmu dokonaną przez powoda, a mianowicie, że umowa najmu wygasła ze względu na nie zawarcie przez strony pisemnego aneksu o jej przedłużeniu – zdaniem pozwanego postanowienie to nie dotyczy sytuacji automatycznego przedłużenia umowy najmu tylko sytuacji, gdy umowa najmu jest zawierana przez strony po upływie terminu obowiązywania poprzedniej umowy, która nie została przedłużona w toku jej trwania. Ponadto pozwany zarzucił powodowi, że nie wskazał daty, z jaką nastąpiło wygaśnięcie umowy najmu.

W piśmie procesowym z dnia 20 października 2015 r. powód wskazał, że żąda ustalenia wygaśnięcia umowy najmu **z dniem 3 października 2004 r.**

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy najmu z dnia 8 września 1999 roku (...), - spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (obecnie (...)) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w W.) (Wynajmujący) oddała K. K. do używania w celu sprzedaży obuwia i galanterii skórzanej lokal użytkowy o powierzchni 51,44 m², położony na terenie Samoobsługowego (...) przy ulicy (...) w O..

Umowa została zawarta na czas określony 5 lat, przy tym umowa obowiązywała od dnia 3 października 1999 roku (§ 3 ust. 6 Części III umowy najmu w zw. z ust. 10.2 Części I umowy najmu).

Zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 Części II umowy najmu stosunek najmu zostaje zawarty dokładnie na czas podany w Części I, pkt 10.2 umowy i rozpoczyna się tak, jak ustalono w Części I pkt 10.1 umowy. Stosunek najmu wygasa z upływem okresu czasu, na który został zawarty, z zastrzeżeniem, że jeżeli żadna ze stron umowy najpóźniej na 12 miesięcy naprzód przed upływem czasu okresu najmu nie złoży pisemnego oświadczenia o rezygnacji z przedłużenia okresu najmu na dalszy czas oznaczony – stosunek najmu ulega automatycznemu przedłużeniu, każdorazowo na okres dwóch lat. Do tak

przedłużonego stosunku najmu stosuje się uregulowania określone w dwóch zdaniach poprzedzających. Jeżeli żadna ze stron umowy nie dokonała jej wypowiedzenia to stosunek najmu ulega automatycznemu przedłużeniu o 1 rok. Art. 661 k.c. nie ma zastosowania.

Zgodnie z § 4 ust. 10 Części II umowy najmu w przypadku upływu terminu najmu ewentualne przedłużenie najmu na dalszy czas oznaczony lub nie oznaczony wymaga zawarcia stosownego aneksu lub nowej umowy najmu – w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

(dowód: umowa najmu z dnia 8 września 1999 roku – k. 7-27)

W dniu 1 września 2012 roku strony umowy podpisały Aneks nr (...).

(dowód: Aneks nr (...) – k. 51)

Po zakończeniu 5-letniego okresu, na który została zawarta umowa najmu, ulegała ona automatycznemu przedłużeniu każdorazowo na okres dwóch lat. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez strony umowy. Wynajmujący cały czas wystawiał faktury VAT dotyczące czynszu najmu w kwotach i terminach wskazanych w umowie najmu z dnia 8 września 1999 roku, najemca zaś zajmował lokal i płacił umówiony czynsz.

(dowód: zeznania świadka K. T. – k. 108-111; zeznania świadka T. K. – k. 145v-146; przesłuchanie powoda w charakterze strony – k. 146-147)

Pismem z dnia 29 grudnia 2013 roku (doreczonym Wynajmującemu w dniu 30 grudnia 2013 roku) K. K. oświadczył, że w związku z decyzją o zakończeniu prowadzenia własnej działalności gospodarczej w 2013 roku, nie zamierza przedłużać umowy najmu lokalu handlowego obowiązującej od dnia 3 października 1999 roku.

(dowód: pismo z dnia 29 grudnia 2013 roku – k. 30)

E-mailem z dnia 9 stycznia 2014 roku Wynajmujący wskazał, że zgodnie z postanowieniami umowy najmu obowiązuje ona do dnia 3 października 2016 roku.

(dowód: e-mail z dnia 9 stycznia 2014 roku – k. 31)

Pismem z dnia 6 października 2014 roku K. K. wskazał, że w świetle § 3 ust. 10 Części II umowy najmu dnia 3 października 2004 roku upłynął termin obowiązywania umowy najmu albowiem Wynajmujący nie przedstawił aneksu lub nowej umowy, które były wymagane dla dalszej ważności umowy.

(dowód: pismo z dnia 6 października 2014 roku – k. 32)

Pismem z dnia 6 listopada 2014 roku Wynajmujący podtrzymał swoje stanowisko wskazując, że złożone przez Najemcę wypowiedzenie umowy pismem z dnia 29 grudnia 2013 roku odniesie skutek na dzień 3 października 2016 roku.

(dowód: pismo z dnia 6 listopada 2014 roku – k. 33-34)

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na okolicznościach przyznanych przez drugą stronę (art. 229 k.p.c.) lub uznanych za przyznane z uwagi na to, że druga strona się o nich nie wypowiedziała (art. 230 k.p.c.), dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony ani nie budziła wątpliwości Sądu, zeznaniach świadka K. T. i T. K. oraz przesłuchaniu powoda w charakterze strony.

Postanowieniem z dnia 19 maja 2016 roku oddalono wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka T. T. na okoliczność zainteresowania osób trzecich zawarciem umowy najmu powierzchni handlowej znajdującej się w obiekcie – Samoobsługowym (...) w O. przy ulicy (...), kontaktów i rozmów zainteresowanych z pozwanym, prezentowanego przez pozwanego stanowiska w tym przedmiocie. Dowód ten był, z przyczyn wskazanych w dalszej części uzasadnienia, nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Powód udowodnił istnienie interesu prawnego. Jak wynika ze stanowisk stron, jak i złożonych w trakcie trwania procesu dokumentów, pomiędzy stronami istnieje spór w zakresie tego, czy łączy ich nadal umowa najmu lokalu użytkowego (jak twierdzi pozwany), czy też zakończyła się ona po upływie 5-letniego okresu, na który umowa została zawarta (jak twierdzi powód). Powód nie może uzyskać ochrony swoich praw wytaczając powództwo o zasądzenie lub ukształtowanie. W konsekwencji jedynym sposobem ochrony jego sytuacji prawnej jest wytoczenie powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku prawnego.

Zgodnie z ogólnymi regułami postępowania dowodowego obowiązek przedstawienia dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne – art. 6 k.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz w terminie.

Ostatecznie powód dochodził ustalenia, że łącząca strony umowa najmu zakończyła się z dniem 3 października 2004 roku, tj. po upływie 5-letniego terminu od jej zawarcia wskazując, że strony nie podpisały na piśmie aneksu, który przedłużałby czas trwania umowy, co było wymagane zgodnie z § 3 ust. 10 Części II umowy najmu. Pozwany wskazywał z kolei, że umowa ulegała automatycznemu przedłużeniu każdorazowo na okres dwóch lat i zakończy z dniem 3 października 2016 roku (§ ust. 2 Części II umowy najmu).

W konsekwencji istota sporu skupiała się na dokonaniu wykładni § 3 Części II umowy.

Zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, wynikająca z powyższego przepisu tzw. kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli wymaga od sądu, przy dokonywaniu wykładni umowy, w pierwszej kolejności ustalenia znaczenia słów użytych w umowie przez strony dokonujące tej czynności prawnej. Sąd stwierdzając bowiem, że strony w sposób tożsamy rozumiały użyte w umowie sformułowania jest związany dokonaną przez nie zgodną interpretacją postanowień umowy. Dopiero w przypadku braku porozumienia stron co do rozumienia treści złożonych przez nie oświadczeń woli, do dokonywania wykładni zastosowanie ma dyrektywa interpretacyjna nakazująca tłumaczyć oświadczenie woli tak, jak wymagają tego ze względu na okoliczności, w których zostały złożone, zasady współzycia społecznego i ustalone zwyczaje (tzw. obiektywny wzorzec wykładni oświadczeń woli). Wykładnia umowy wymaga analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, dokonuje się jej z uwzględnieniem całego kontekstu oświadczeń badanego w aspekcie treści, jak i okoliczności, w których zostały złożone. Sąd powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienia spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a także kontekst faktyczny, w którym projekt umowy uzgodniono i z uwzględnieniem którego ją zawierano (wyrok SN z dnia 20 stycznia 2011 roku, I CSK 173/10, LEX nr 738379). Wykładnia umowy nie może pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, użyte bowiem sformułowania i pojęcia, a także sama systematyka i struktura aktu umowy, są jednym z istotnych wykładników woli stron, pozwalając ją poznać i ocenić. Wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób oczywisty sprzecznych z jej treścią (wyrok SN z dnia 2 grudnia 2010 roku, II PK 134/10, LEX nr 738555).

W przedmiotowej sprawie literalne brzmienie § 3 Części II umowy najmu oraz sposób wykonywania przez strony umowy najmu przemawia za przyjęciem wykładni prezentowanej przez stronę pozwaną.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że § 3 ust. 2 umowy wskazuje na „automatyczne” przedłużanie stosunku najmu, każdorazowo na okres dwóch lat (chyba że którakolwiek ze stron złoży pisemne oświadczenie o rezygnacji z przedłużenia okresu najmu na dalszy czas oznaczony). Automatyzm przedłużania umowy wyklucza konieczność zawarcia w tym zakresie pisemnego aneksu lub nowej umowy. W innym wypadku automatyzm przedłużenia umowy byłby zupełną fikcją, całkowicie pozbawionym celu sformułowaniem. Należy przy tym podkreślić, że postanowienia przewidujące automatyczne przedłużenie umowy najmu na dalszy czas oznaczony występują w praktyce obrotu gospodarczego. Istotne jest również, że za taką wykładnią przemawia zgodny zamiar stron przejawiający się w postępowaniu po zakończeniu 5-letniego okresu najmu. Po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy Wynajmujący wystawiał faktury VAT w sposób wynikający z tej umowy, na kwoty wynikające z umowy oraz z terminem płatności opisanym w umowie. Najemca faktury te akceptował, uiszczał obciążające go należności oraz nadal zajmował lokal. Co więcej, w 2012 roku strony podpisały aneks do umowy najmu potwierdzając w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości, że uważają umowę za obowiązującą. Nawet złożone przez powoda w dniu 30 grudnia 2013 roku oświadczenie o nie przedłużaniu umowy ma podstawę w umowie z dnia 8 września 1999 roku i odwołuje się wprost do tej umowy. Z zeznań świadka T. K., jak i samego powoda wynika, że stanowisko co do zakończenia umowy w 2004 roku powstało wyłącznie w związku z trudną sytuacją finansową najemcy. Dopiero wtedy najemca zaczął analizować treść umowy pod kątem możliwości wcześniejszego wygaśnięcia umowy.

Postanowienie zawarte w § 3 ust. 10 Części II umowy należy interpretować w ten sposób, że gdyby strony po zakończeniu umowy najmu miały wolę dalszego kontynuowania stosunku prawnego, to byłoby to możliwe poprzez zawarcia odpowiedniego aneksu lub nowej umowy. Wynika to z jednoznacznego stwierdzenia „w przypadku upływu terminu najmu”.

Z uwagi na nie składanie przez żadną ze stron oświadczeń o rezygnacji z przedłużenia okresu najmu na dalszy czas oznaczony, umowa najmu była przedłużana na kolejne dwuletnie okresy. Pismem z dnia 29 grudnia 2013 roku, doręczonym w dniu 30 grudnia 2013 roku, powód oświadczył, że nie zamierza przedłużać umowy najmu. Nastąpiło to jednak później niż 12 miesięcy przed upływem okresu najmu albowiem kolejne dwuletnie okresy kończyły się odpowiednio: 3 października 2006 roku, 3 października 2008 roku, 3 października 2010 roku, 3 października 2012 roku i 3 października 2014 roku. W związku z tym umowa najmu uległa przedłużeniu do dnia 3 października 2016 roku i z uwagi na złożone przez powoda oświadczenie, nie ulegnie dalszemu, automatycznemu przedłużeniu.

Nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy dowód z zeznań świadka T. T.. Jak wynika bowiem z zeznań świadków K. T., T. K. i samego powoda, pozwany traktował T. T. jedynie jako potencjalnego najemcę, z którym umowa może zostać zawarta dopiero po zakończeniu umowy obowiązującej strony procesu (ewentualnie mógłby on wejść za zgodą wszystkich stron w sytuację prawną powoda).

Mając na uwadze powyższe należało wskazać, że umowa najmu łączy nadal strony procesu, a powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Na koszty te, poniesione przez pozwanego, składają się: wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.