

Sygn. akt VI GC 1187/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2020 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni VI Wydział Gospodarczy, w składzie:

Przewodniczący: SSR Justyna Supińska

Protokolant: sekr. sądowy Marta Denc

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2020 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. G. (1)**

przeciwko **(...) spółce akcyjnej z siedzibą w G.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz powoda S. G. (2) kwotę 19 797,60 złotych (dziewiętnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwot:

- 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 października 2018 roku do dnia zapłaty,
- 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 listopada 2018 roku do dnia zapłaty,
- 3 959,52 złotych za okres od dnia 18 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty,
- 3 959,52 złotych za okres od dnia 26 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty,
- 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 lutego 2019 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz powoda S. G. (2) kwotę 3 917 złotych (trzy tysiące dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VI GC 1187/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 marca 2019 roku powód S. G. (2) domagał się zasądzenia od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty 19 797,60 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwot: 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 października 2018 roku do dnia zapłaty, 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 listopada 2018 roku do dnia zapłaty, 3 959,52 złotych za okres od dnia 18 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty, 3 959,52 złotych za okres od dnia 26 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty i 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 lutego 2019 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na podstawie umowy zawartej w dniu 31 grudnia 2014 roku wynajął pozwanemu część działki numer (...) o powierzchni 176 m² położonej w G. przy ulicy (...) IV, zaś pozwany zobowiązał się do płacenia czynszu w kwocie 3 219,12 złotych netto miesięcznie. Powód wyjaśnił, że zgodnie z treścią przedmiotowej umowy obowiązywała ona od dnia 01 stycznia 2015 roku i została zawarta na czas określony – trzy lata. Trzyletni okres licząc

od dnia 01 stycznia 2015 roku upływał w dniu 31 grudnia 2017 roku, nie zaś jak omyłkowo wskazano w umowie – w dniu 31 grudnia 2018 roku.

Następnie powód wskazał, że pismem z dnia 23 marca 2018 roku pozwany wypowiedział zawartą pomiędzy stronami umowę najmu, przy czym w ocenie powoda wypowiedzenie to było nieskuteczne, ponieważ strony w umowie z dnia 31 grudnia 2014 roku nie określiły wypadków, w razie zaistnienia których strona może wypowiedzieć umowę zawartą na czas określony. Powód wskazał również, że w § 8 ust. 3 umowy strony ustaliły, że jeżeli żadna ze stron nie wypowie umowy z datą jej upływu z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia, to umowa zostaje przedłużona na analogiczny okres następny. Powód wskazał, że powyższe uprawnienie wygasło zatem w dniu 30 czerwca 2017 roku, zaś z uwagi na brak oświadczenia w tej kwestii w tym terminie, umowa uległa przedłużeniu na kolejny analogiczny okres, tj. od dnia 01 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku.

Powód wskazał, iż w związku z łączącą strony umową najmu wystawił na rzecz pozwanego obejmujące należny czynsz faktury numer: (...) na kwotę 3 959,52 złotych, (...) na kwotę 3 959,52 złotych, (...) na kwotę 3 959,52 złotych, (...) na kwotę 3 959,52 złotych i (...) na kwotę 3 959,52 złotych, które mimo wezwania, nie zostały uregulowane przez pozwanego.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 02 kwietnia 2019 roku w sprawie o sygn. akt VI GNC 2137/19 referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc zarzut nieistnienia roszczenia dochodzonego pozwem.

Pozwany zaprzeczył, że strony zawarły umowę najmu wskazując, że przedmiotem tejże umowy było prawo korzystania i pobierania pożytków z działki numer (...). Nadto wskazał, iż jego zdaniem umowa dzierżawy z dnia 31 grudnia 2014 roku została skutecznie rozwiązana z dniem 30 września 2018 roku, zaś do czasu jej rozwiązania pozwany regulował należny czynsz. Pozwany wskazał również, że stanowisko pozwanego co do skuteczności wypowiedzenia i jego przyczyn było powodowi znane – przyczyną wypowiedzenia umowy było zakończenie w lipcu 2018 roku zarządzania przez pozwanego terenem w postaci działki numer (...) oraz budynkiem kas położonych przy stacji W. Św. M.. Pozwany wyjaśnił, że powód został poinformowany, iż w związku z powyższą zmianą sprawę ewentualnej kontynuacji dzierżawy działki numer (...) powinien uzgadniać z (...) spółką akcyjną z siedzibą w W. Oddziałem Gospodarowania (...) w G.. Nadto pozwany wskazał, że wszystkie faktury przesyłane przez powoda po zakończeniu okresu dzierżawy nie były przez pozwanego księgowane, a odsyłane powodowi.

Następnie pozwany wskazał również, że umowa dzierżawy z dnia 31 grudnia 2014 roku nie była pierwszą umową dotyczącą przedmiotowego terenu – dzierżawiony był on przez pozwanego co najmniej od 2006 roku, przy czym również wówczas umowa zawierana była na okres 3 lat i po tym zawierana na nowo, przy czym już wówczas zawarto w niej zapis, iż stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Pozwany podniósł, że zawierając w 2014 roku kolejną umowę dzierżawy, strony chcąc uniknąć konieczności zawierania kolejnych umów, po okresie ich obowiązywania, dodały do treści § 8 ustęp 3, w którym ustaliły, że jeżeli żadna ze stron nie wypowie umowy z datą jej upływu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, to umowa zostaje przedłużona na analogiczny okres następny. W ocenie pozwanego zapis ten miał jedynie na celu milczące przedłużenie okresu dzierżawy nie wpływając na uprawnienie stron do wypowiedzenia umowy. Pozwany podkreślił, że jego wolą było zawsze zapewnienie sobie możliwości wcześniejszego wypowiedzenia umowy terminowej. Oświadczył, że bez takiego prawa nie zdecydowałby się na podpisanie umowy terminowej, co wynikało z tego, że był jedynie zarządcą terenu przyległego, tj. działki numer (...) i budynku kasy, zaś bez możliwości zarządzania tą działką nie posiadałby interesu prawnego w dalszym opłacaniu dzierżawy działki numer (...).

Odnosząc się do pomyłki w dacie zawarcia umowy pozwany wskazał że w jego ocenie nie jest jasne, czy strony miały wolę zawarcia umowy na 3 lata, czy też na okres od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Pozwany podkreślił również, że wypowiedzenie przez niego przedmiotowej umowy nastąpiło z ważnego powodu, tj. z konieczności oddania działki numer (...) oraz budynku kas właścicielowi – (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. G. do dnia 06 października 2017 roku był właścicielem nieruchomości położonej w G. stanowiącej działkę gruntu o numerze (...) obręb W. św. M. (poprzedni numer (...)) objętej obecnie księgą wieczystą numer (...).

Z dniem 06 października 2017 roku prawo własności tej nieruchomości nabył S. G. (2) na podstawie umowy darowizny, o czym pismem z dnia 09 października 2017 roku zawiadomił najemcę części tej nieruchomości – (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G..

niesporne, a nadto: odpis zwykły księgi wieczystej numer (...) – k. 107-112 akt, odpis zupełny księgi wieczystej numer (...) – k. 13-157 akt, pismo z dnia 09 października 2017 roku – k. 159 akt

Na części nieruchomości stanowiącej własność S. G. (2) jest posadowiony budynek, który połączony jest z budynkiem znajdującym się na sąsiedniej działce numer (...) należącej do (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W..

Budynek znajdujący się na działce należącej do S. G. (2) jest wykorzystywany do funkcjonowania kas, w których sprzedawane są bilety (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na świadczone przez ten podmiot przewozy, pozostała część najmowanej powierzchni jest wykorzystywana na przejście dla pieszych z peronu do ulicy (...) IV w G..

zeznania świadka S. S. – protokół rozprawy z dnia 31 stycznia 2020 roku – k. 95-97 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:53:17-01:32:54), zeznania powoda S. G. (2) – protokół rozprawy z dnia 29 września 2020 roku – k. 177-180 akt, zeznania prezesa zarządu pozwanego M. L. (1) – protokół rozprawy z dnia 29 września 2020 roku – k. 177-180 akt

A. G. pozostawał w stałych stosunkach gospodarczych z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.. W okresie od 2003 roku strony te łączyły kolejne umowy, nazywane umowami dzierżawy, których przedmiotem był najem części działki numer (...) (obecnie numer (...)) o powierzchni 176 m². Najmowana powierzchnia była w części wykorzystywana na przejście dla pieszych z peronu do ulicy (...) IV w G., zaś pozostała część, na której znajdował się budynek, wykorzystywana była do funkcjonowania kas, w których sprzedawane były bilety na świadczone przez najemcę przewozy.

Umowy każdorazowo zawierane były na czas określony 3 lat, przy czym ich postanowienia nie były przedmiotem negocjacji, ich zawarcie odbywało się poprzez wymianę podpisanych egzemplarzy umowy.

A. G. przygotowując projekt umowy po raz pierwszy korzystał z dostępnych formularzy umów.

Strony zawarły w umowie postanowienie, że każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 8 ust. 2).

Przed podpisaniem umowy, jej postanowienia były analizowane przez dział prawny (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.. Najemca nie domagał się wprowadzenia w niej zapisów uszczegółwiających okoliczności, w których złożenie wypowiedzenia byłoby dopuszczalne.

umowa dzierżawy z dnia 02 stycznia 2003 roku – k. 84-86 akt, umowa dzierżawy z dnia 31 grudnia 2008 roku – k. 87-89 akt, umowa dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2006 roku – k. 52-53 akt, umowa dzierżawy z dnia 31 grudnia 2011 roku – k. 90-92 akt, zeznania świadka S. S. – protokół rozprawy z dnia 31 stycznia 2020 roku – k. 95-97 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:53:17-01:32:54), zeznania powoda S. G. (2) – protokół rozprawy z dnia 29 września 2020 roku – k. 177-180 akt, zeznania prezesa zarządu pozwanego M. L. (1) – protokół rozprawy z dnia 29 września 2020 roku – k. 177-180 akt

W dniu 31 grudnia 2014 roku A. G. i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. zawarły kolejną umowę (nazwaną umową dzierżawy), której przedmiotem był najem części działki numer (...) (obecnie numer (...)) o powierzchni 176 m⁽²⁾. Najmowana powierzchnia była w części wykorzystywana na przejście dla pieszych z peronu do ulicy (...) IV w G., zaś pozostała część, na której znajdował się budynek, wykorzystywana była do funkcjonowania kas, w których sprzedawane były bilety na świadczone przez najemcę przewozy.

Czynsz najmu ustalono na kwotę 3 219,12 złotych netto.

Umowa została zawarta na czas określony 3 lat, przy czym strony wskazały jako okres obowiązywania umowy okres od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Zgodnie z § 8 ust. 2 umowy stronom przysługiwało prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Strony w treści umowy nie wskazały zdarzeń, których zaistnienie uprawniało do jej wypowiedzenia.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. nie występował z wnioskiem o doprecyzowanie przedmiotowej umowy w zakresie okoliczności uprawniających do jej wypowiedzenia.

Strony uzgodniły jedynie, że jeżeli przedmiotowa umowa nie zostałaby wypowiedziana przez jedną ze stron z datą upływu jej ważności, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, to rozumiało się, że została przedłużona na analogiczny okres następny (§ 8 ust. 3 umowy).

umowa dzierżawy z dnia 31 grudnia 2014 roku – k. 16-18 akt, zeznania świadka S. S. – protokół rozprawy z dnia 31 stycznia 2020 roku – k. 95-97 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:53:17-01:32:54), zeznania powoda S. G. (2) – protokół rozprawy z dnia 29 września 2020 roku – k. 177-180 akt, zeznania prezesa zarządu pozwanego M. L. (1) – protokół rozprawy z dnia 29 września 2020 roku – k. 177-180 akt

Pismem z dnia 09 października 2017 roku S. G. (2) poinformował (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., iż z dniem 06 października 2017 roku nabył prawo własności nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) VI stanowiącego działkę numer (...) (obręb W. Św. M.) i z tym też dniem z mocy prawa wstąpił w stosunek najmu łączący strony na podstawie umowy najmu z dnia 31 grudnia 2014 roku.

niesporne, a nadto: pismo z dnia 09 października 2017 roku – k. 159 akt

Żadna ze strony umowy do dnia 30 czerwca 2017 roku nie złożyła oświadczenia o braku zgody na przedłużenie okresu obowiązywania umowy z dnia 31 grudnia 2014 roku na okres kolejnych 3 lat.

niesporne

Pismem z dnia 23 marca 2018 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wypowiedział z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia – zgodnie z § 8 ust. 2 umowy – umowę z dnia 31 grudnia 2014 roku. Wskazał, że w związku z powyższym przedmiotowa umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem 30 września 2018 roku.

Następnie w dniu 16 lipca 2018 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. zwrócił (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. Oddziałowi Gospodarowania (...) w G. działkę numer (...) (obręb W. Św. M.), na której znajdowała się pozostała część budynku posadowionego również na działce numer (...) należącej do S. G. (2).

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. oraz (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. rozwiązali dotychczasową umowę na dzierżawę linii kolejowej numer (...) i przyległej infrastruktury oraz zawarły nowe dwie odrębne umowy, na podstawie których (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. dzierżawiła linię

kolejową oraz korzystała z działki numer (...) i z budynku posadowionego na działce numer (...). Budynek ten nadal jest wykorzystywany przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. do prowadzenia kas biletowych.

wypowiedzenie umowy – k. 29, 51 akt, pismo z dnia 28 września 2018 roku – k. 48 akt, pismo z dnia 23 sierpnia 2018 roku – k. 23 akt, protokół zdawczo – odbiorczy – k. 45-46v akt, zeznania świadka S. S. – protokół rozprawy z dnia 31 stycznia 2020 roku – k. 95-97 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:53:17-01:32:54), zeznania powoda S. G. (2) – protokół rozprawy z dnia 29 września 2020 roku – k. 177-180 akt, zeznania prezesa zarządu pozwanego M. L. (1) – protokół rozprawy z dnia 29 września 2020 roku – k. 177-180 akt

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. uiścił na rzecz S. G. (2) czynsz najmu za okres do września 2018 roku.

S. G. (2) uznając za bezskuteczne wypowiedzenie umowy z dnia 23 marca 2018 roku wystawił (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. faktury:

- numer (...) z dnia 08 października 2018 roku na kwotę 3 959,52 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 15 października 2018 roku,
- numer (...) z dnia 08 listopada 2018 roku na kwotę 3 959,52 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 15 listopada 2018 roku,
- numer (...) z dnia 05 grudnia 2018 roku na kwotę 3 959,52 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 15 grudnia 2018 roku,
- numer (...) z dnia 15 stycznia 2019 roku na kwotę 3 959,52 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 25 stycznia 2019 roku,
- numer (...) z dnia 06 lutego 2019 roku na kwotę 3 959,52 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 15 lutego 2018 roku,

Powyższe faktury były przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. odsyłane S. G. (2) bez księgowania.

niesporne, a nadto: faktury wraz z dowodami nadania – k. 19-28 akt, pismo z dnia 15 października 2018 roku – k. 47 akt

Pismem z dnia 18 lutego 2019 roku S. G. (2) wezwał (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. do zapłaty należności wynikających z faktur o numerach: (...), jednakże bezskutecznie.

wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania – k. 30-31 akt

Sąd zważył, co następuje:

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd uwzględnił okoliczności niesporne, a nadto oparł się na zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodach z dokumentów, które poddano ocenie zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. Dokumenty te nie nasuwały wątpliwości co do swej autentyczności i zgodności z prawdą zawartych w nich oświadczeń, ich wartości dowodowej nie kwestionowała także żadna ze stron niniejszego postępowania, toteż i Sąd nie znalazł podstaw do poważenia ich mocy dowodowej.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie, Sąd w całości oparł się także na zeznaniach powoda S. G. (2), w szczególności w zakresie, w jakim wskazywał on na sposób zawierania umowy łączącej strony oraz sposób jej wykonywania. Zeznania powoda były logiczne, spójne, zgodne z doświadczeniem życiowym oraz znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym uwzględnionym i uznanym przez Sąd za wiarygodny. W szczególności Sąd uwzględnił jego zeznania w zakresie, w jakim powód wskazywał, że przy zawieraniu umowy z dnia

31 grudnia 2014 roku strony nie prowadziły negocjacji co do czasu trwania umowy, że były zgodne co do tego, że umowa ma być zawarta tak, jak poprzednio na okres 3 lat, zaś wpisanie w umowie zakresu dat od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku stanowiło jego omyłkę rachunkową wynikającą z dodania do roku 2015 – 3 lat, a jedyną zmianą w stosunku do treści poprzedniej umowy było wprowadzenie możliwości wypowiedzenia umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli strony nie chciałyby, aby umowa przedłużyła się na kolejny okres.

Zeznania świadka S. S. Sąd uznał za wiarygodne w tej ich części, w której były one spójne z pozostałym materiałem dowodowym. Sąd nie dał wiary zeznaniom tego świadka, że gdyby nie było zastrzeżenia w umowie o możliwości wypowiedzenia umowy najmu, pozwany nie mógłby zawrzeć takiej umowy, albowiem byłoby to dla pozwanego za duże ryzyko, a to z powodów wskazanych w dalszej części uzasadnienia. Jednocześnie nie znajdowała potwierdzenia w przeprowadzonych dowodach podnoszona przez świadka okoliczność, że przyczyny, z uwagi na które pozwany chciał mieć prawo wypowiedzenia umowy, były przez niego wskazywane w czasie negocjowania umów i były znane drugiej stronie. Sąd miał przy tym na uwadze, że skoro przyczyny te były tak bardzo dla pozwanego istotne, a jednocześnie pracownicy pozwanego przed podpisaniem umowy analizowali jej treść, to pozwany winien zadbać o wprowadzenie tych przyczyn do umowy, tym bardziej, że przepis art. 673 § 3 k.c. ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Nadto Sąd zważył, że z zeznań świadka wynikało, że przyczyną wypowiedzenia niniejszej umowy było przejęcie budynku z kasami przez (...) spółkę akcyjną z siedzibą w W., podczas gdy z zeznań prezesa zarządu pozwanego wynikało, że pozwany chciał mieć prawo wypowiedzenia umowy na wypadek nie zawarcia umowy na realizowanie przewozów na zlecenie Województwa (...). Jednocześnie nie było wątpliwości, że pozwany takie przewozy wykonuje, nadto zeznania świadka S. S. i prezesa zarządu pozwanego były zgodne co do tego, że pozwany nadal na podstawie, aczkolwiek nowej umowy dzierżawy z (...) spółką akcyjną z siedzibą w W., korzysta z budynku kas biletowych znajdujących się nie tylko na działce numer (...), ale również na działce numer (...) należącej do powoda. W tej sytuacji zmiany w tym zakresie, tj. rozwiązanie dotychczasowej umowy dzierżawy i zawarcie w to miejsce dwóch odrębnych – co do linii kolejowej i co do niezbędnej infrastruktury pomiędzy pozwanym a (...) spółką akcyjną z siedzibą w W. w żadnej mierze nie mogły stanowić uzasadnienia dla wypowiedzenia umowy z powodem.

Odnosząc się do zeznań prezesa zarządu pozwanego M. L. (2), to Sąd oparł się na nich w zakresie, w jakim potwierdził on, że umowy, w tym także sporna umowa, były zawierane na okres 3 lat. Jednakże Sąd nie dał wiary jego zeznaniom w zakresie, w jakim wskazał, że pozwanemu zależało na powiązaniu czasu trwania umowy z czasem trwania umów na przewozy zawieranych z Województwem (...) i z tego względu zastrzeżenie w umowie prawa jej wypowiedzenia było dla pozwanego kluczowe. Sąd miał bowiem na uwadze, że z zeznań stron nie wynikało, ażeby prowadziły one negocjacje w tym przedmiocie, zawarcie umów odbywało się poprzez wymianę podpisanej dokumentacji, a także, że skoro umowa była analizowana przez dział prawny pozwanego i skoro prawo do wypowiedzenia umowy z powyższych względów, a więc na wypadek braku umowy na realizację przewozów, było dla pozwanego tak istotne, to niewątpliwie pozwany – w ramach należytej staranności, z uwzględnieniem jej zawodowego charakteru, winien był zadbać o to, by przedmiotowe zapisy znalazły się w umowie, skoro była to umowa terminowa, zaś art. 673 § 3 k.c. ma charakter bezwzględnie obowiązujący i powinien być znany osobom dokonującym analizy zapisów umowy pod kątem jej zgodności z prawem. Wreszcie Sąd miał na uwadze, że pozwany podnosił, że gdyby nie miał z tego względu możliwości wypowiedzenia umowy, nie zawarłby jej, tymczasem w niniejszej sprawie pozwany nie wypowiedział umowy z uwagi na to, że nie zawarł kontraktu na realizację przewozów, w konsekwencji czego najem terenu, na którym funkcjonuje kasa biletowa jest mu niepotrzebny, tylko z tego powodu, że pozwany rozwiązał dotychczasową umowę numer (...) na dzierżawę linii kolejowej (...) oraz nieruchomości zawartą z (...) spółką akcyjną z siedzibą w W., w tym działki numer (...) i zawarł nową umowę na najem jedynie części tej działki, na której posadowiona jest pozostała część budynku kas. Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że zmiany dotyczące umów najmu nieruchomości zawieranych z (...) spółką akcyjną z siedzibą w W. nie miały żadnego znaczenia dla obowiązku pozwanego z tytułu czynszu najmu za nieruchomość powoda, z której przecież pozwany w dalszym ciągu korzysta. Niezrozumiałe przy tym pozostaje, na jakiej podstawie prawnej zawarta miała zostać między pozwanym a (...) spółką akcyjną z siedzibą w W. umowa najmu budynku znajdującego się na gruncie powoda, co do którego (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. może przysługiwać co najwyżej roszczenie

o przeniesienie własności (art. 231 k.c.) albo o zwrot nakładów, niemniej jednak dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy roztrząsanie tej kwestii jest zbędne.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie powód S. G. (2) domagał się zasądzenia od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwoty 19 797,60 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwot: 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 października 2018 roku do dnia zapłaty, 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 listopada 2018 roku do dnia zapłaty, 3 959,52 złotych za okres od dnia 18 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty, 3 959,52 złotych za okres od dnia 26 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty i 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 lutego 2019 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu – tytułem czynszu najmu za okres od października 2018 roku do lutego 2019 roku.

Pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kierując zarzuty przeciwko żądaniu pozwu wskazywał, że strony łączyła umowa dzierżawy, która następnie została skutecznie rozwiązana z dniem 30 września 2018 roku, a powodem wypowiedzenia umowy było zakończenie w lipcu 2018 roku zarządzania przez pozwanego terenem stanowiącym własność (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. w postaci przyległej działki numer (...) oraz budynkiem kas położonych przy stacji W. Św. M..

Pozwany podniósł przy tym, że bez takiego prawa nie zdecydowałby się na podpisanie umowy terminowej. Odnosząc się do pomyłki w dacie zawarcia umowy pozwany wskazał, że w jego ocenie nie jest jasne, czy strony miały wolę zawarcia umowy na 3 lata, czy też na okres od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku. Pozwany podkreślił również, że wypowiedzenie przez niego przedmiotowej umowy nastąpiło z ważnego powodu, tj. z konieczności oddania działki numer (...) oraz budynku kas właścicielowi – (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W..

Nadto oświadczeniem złożonym na rozprawie w dniu 29 września 2020 roku bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik pozwanego wskazał, że wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło z uwagi na treść art. 678 k.c.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że umowę łączącą strony należało zakwalifikować jako umowę najmu.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Istotą natomiast umowy dzierżawy jest używanie i pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę. Zgodnie zaś z poglądem prezentowanym przez Sąd Najwyższy, a który to pogląd podziela niniejszy Sąd, skoro oddawany do używania obiekt dopiero przez biorącego w używanie umiał być zorganizowany w przynoszące pożytki przedsiębiorstwo, to oddanie do używania gruntu i części zabudowań następuje w ramach umowy najmu (art. 659 § 1 k.c.), a nie dzierżawy w rozumieniu art. 693 § 1 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 maja 2007 roku, sygn. akt IV CSK 71/07). Taka sytuacja niewątpliwie miała miejsce w niniejszej sprawie, albowiem pozwany nie pobierał pożytków z samej nieruchomości zabudowanej budynkiem, ale dopiero ze sposobu, w jaki go użytkował.

Powyższe ustalenie jednakże miało jedynie porządkowy charakter, albowiem ustawodawca z uwagi na zasadniczo tożsamy charakter umowy dzierżawy i najmu przewidział w art. 694 k.c., że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, jeżeli określona kwestia nie została uregulowana odrębnie w art. 695 – 707 k.c. Żaden ze wskazanych wyżej przepisów nie zawiera zaś regulacji dotyczącej wypowiedzania umów dzierżawy zawartych na czas oznaczony. Możliwość taka nie wynika także z art. 704 k.c., gdyż normuje on tylko umowy zawarte na czas nieoznaczony. W rezultacie relewantnym przepisem do merytorycznej oceny powództwa był art. 673 § 3 k.c. niezależnie od kwalifikacji umowy.

Mając na uwadze powyższe rolę Sądu pozostawało ustalenie treści łączącej strony umowy najmu w zakresie terminów jej obowiązywania, a następnie możliwości jej wypowiedzenia przed terminem, na jaki została zawarta i ocena skuteczności dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do okresu na jaki zawarta została umowa najmu z dnia 31 grudnia 2014 roku, to aspekt ten został uregulowany wprost w § 3 umowy. Zgodnie z tym postanowieniem umowa została zawarta na czas określony 3 lat, przy czym czas jej trwania określono również za pomocą dat – od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2018 r roku, co jednakże oznaczało okres 4 lat kalendarzowych.

Niewątpliwie przedmiotowa umowa została przez strony zawarta jako umowa terminowa, przy czym powód twierdził, iż trzyletni okres obowiązywania licząc od dnia 01 stycznia 2015 roku upływał w dniu 31 grudnia 2017 roku, nie zaś jak jedynie omyłkowo wskazano w umowie – w dniu 31 grudnia 2018 roku. Odnosząc się do powyższej rozbieżności pozwany wskazał, że w jego ocenie nie jest jasne, czy strony miały wolę zawarcia umowy na 3 lata, czy też na okres od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Rozstrzygając powyższą kwestię odwołać zatem należało się do treści art. 65 k.c., który zawiera ogólne reguły interpretacyjne, jakimi należy kierować się przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli. Zgodnie z § 1 tego przepisu oświadczenie woli trzeba tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W myśl zaś § 2 powyższego przepisu w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Z powyższego wynika, że reguły te koncentrują się wokół dwóch doniosłych w prawie cywilnym wartości, a mianowicie woli (intencji) osoby dokonującej czynności prawnej oraz zaufania, jakie budzi złożone oświadczenie woli u innych osób. Na gruncie art. 65 k.c. funkcjonuje tzw. kombinowany wzorzec wykładni, który uwzględnia obie te wartości. Przy zastosowaniu tego wzorca priorytet przyznać należy rzeczywistej woli stron, innymi słowy trzeba uznać za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. W razie zaistnienia rozbieżności w stanowiskach stron co do znaczenia danego oświadczenia woli, możliwym staje się przejście do wykładni obiektywnej, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Wiążące jest tutaj takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata (z uzasadnienia uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 roku, sygn. akt III CZP 66/95). Przy czym, w przypadku oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, podstawę wykładni stanowi przede wszystkim tekst dokumentu, którego interpretacja winna być zorientowana głównie na językowych regułach znaczeniowych (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 04 października 2006 roku, sygn. akt II CSK 117/06). W doktrynie wskazuje się, że wykładnia językowa jedynie rozpoczyna proces interpretacji, a co za tym idzie podmiot dokonujący wykładni oświadczenia woli nie może zrezygnować z uwzględnienia innych niż lingwistyczne reguł interpretacyjnych, nawet wówczas, gdy na tym etapie treść oświadczenia woli zdaje się być jednoznaczna (S. Wyszogrodzka, Dyssens w polskim prawie cywilnym, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2004, zeszyt 4). Dosłowne brzmienie umowy schodzi na dalszy plan w sytuacji, gdy za odmiennym wynikiem wykładni przemawia zgodny zamiar stron. Pod pojęciem tym należy rozumieć uzgodnienie istotnych okoliczności bądź w samej umowie, bądź poza nią (np. w rokowaniach). W przypadku zaś niezgodności zamiarów obu stron, zasadnicze znaczenie będzie miał rezultat wykładni tekstu umowy z uwzględnieniem wskazań z art. 65 § 1 k.c. (tak Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 16 stycznia 2015 roku, sygn. akt I ACa 669/14).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ustalenie okresu obowiązywania umowy z dnia 31 grudnia 2014 roku na podstawie treści tej umowy, w tym w szczególności zapisu zawartego w § 8 ust. 1, nie jest możliwe – zapisy tam zawarte są bowiem sprzeczne, z jednej strony wskazując okres 3 lat (co oznaczałoby obowiązywanie umowy do dnia 31 grudnia 2017 roku), z drugiej strony – na zapis za pomocą dat – od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Po dokonaniu wszechstronnej analizy całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, iż wiążący dla stron pozostawał ustalony trzyletni okres obowiązywania przedmiotowej umowy, tj. okres od dnia 01 stycznia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku.

Przede wszystkim wskazać należy, że niewątpliwie, jak wynika z przedłożonych do sprawy dokumentów, w tym w szczególności poprzednio zawieranych w okresie od 2003 roku umów najmu, każdorazowo umowy te zawierane były

na tożsamy okres czasu 3 lat kalendarzowych. Nadto jak wskazywał w treści swoich zeznań powód S. G. (2) w ostatniej umowie z dnia 31 grudnia 2014 roku popełniony został przez niego błąd pisarski wynikający z dodania 3 lat do roku 2015.

Sąd miał przy tym na uwadze, iż przed zawarciem umowy z dnia 31 grudnia 2014 roku strony nie prowadziły żadnych negocjacji na temat czasu trwania umowy, zaś wolę zawarcia umowy na okres 3 lat potwierdził sam prezes zarządu pozwanego. Co więcej, zarówno on, jak i świadek S. S. wskazywali, że pozwanemu zależało na jak krótszym okresie umowy, a więc w świetle ich zeznań wydłużenie okresu najmu przy kolejnej umowie nie byłoby logiczne. W tym miejscu wskazać należy, że Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka S. S., że umowa została zawarta do końca 2018 roku, tym bardziej, że świadek wskazał, że ostatnia z umów była zawarta w 2015 roku, podczas gdy miało to miejsce jeszcze w 2014 roku, aczkolwiek pośrednio zeznania te wskazują na trzyletni okres obowiązywania umowy.

W konsekwencji powyższego Sąd ustalił, że przedmiotowa umowa najmu z dnia 31 grudnia 2014 roku została zawarta na okres 3 lat i obowiązywała do dnia 31 grudnia 2017 roku.

W tej sytuacji niesporne pozostaje, że przewidziany w tej umowie termin wypowiedzenia umowy z powodu braku chęci jej przedłużenia na dalszy analogiczny czas oznaczony upływał z dniem 30 czerwca 2017 roku, przy czym żadna ze stron w tym terminie nie takiego oświadczenia nie złożyła. Tym samym, zgodnie z postanowieniem § 8 ust. 3 umowy, obowiązywanie przedmiotowej umowy zostało przedłużone o analogiczny okres następny, tj. o okres 3 lat, a więc na czas od dnia 01 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku.

Jednocześnie jak wynikało ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. pismem z dnia 23 marca 2018 roku wypowiedział z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, powołując się na § 8 ust. 2, umowę z dnia 31 grudnia 2014 roku wskazując, że w związku z powyższym przedmiotowa umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem 30 września 2018 roku. Niesporne też było, że do września 2018 roku pozwany regulował czynsz najmu zgodnie z umową.

Kwestia możliwości wcześniejszego rozwiązania terminowych umów najmu (dzierżawy) budziła kontrowersje w doktrynie i orzecznictwie. Ostatecznie wyrazem kompromisu było wprowadzenie § 3 art. 673 k.c. stanowiącego, iż jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Powyższe wymaga ustalenia, co stanowi ów „wypadek”, o którym mowa w powyższym przepisie. Przyjmuje się, że chodzi tu o wskazanie sytuacji, w których może nastąpić wypowiedzenie. Zatem postanowienia umowy ograniczające się jedynie do stwierdzenia, że dopuszczalne jest wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony byłyby niezgodne z omawianym przepisem. Nie jest zatem dopuszczalne wypowiedzenie takiej umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Strony mogą poza zasięgiem przepisów bezwzględnie obowiązujących dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak, by zabezpieczyły one ich interesy (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 stycznia 2006 roku, sygn. akt I ACa 833/05). Powyższy przepis rozumiany jest jako zakaz wypowiedzenia takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiana tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Nie jest zatem dopuszczalne swobodne wypowiedzenie umowy najmu (dzierżawy) zawartej na czas oznaczony, w przypadku gdy strony nie przewidziały wypadków dopuszczających taką możliwość. Brak za to przeszkód, ażeby strony wprowadziły do umowy dzierżawy, również zawartej na czas oznaczony, możliwość jej wypowiedzenia w razie zajścia określonej w tej umowie przyczyny (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 stycznia 1998 roku, sygn. akt III CKN 365/97). Jak wynika z powyższego dopuszczalność wypowiedzenia terminowej umowy najmu (dzierżawy) determinowana jest istnieniem w treści tej umowy określonych przyczyn przewidujących takie wypowiedzenie, przy czym – jak wskazuje się w judykaturze – wskazanie tych przyczyn nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie. Samo tylko zaś zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia umowy (bez wskazania jego przyczyny) nie kwalifikuje się jako „wypadki wskazane w umowie”. Wyklucza to przyjęta w art. 673 § 3 k.c. konstrukcja wypowiedzenia, dostosowana do uwarunkowań zasady swobody umów (zob. System prawa prywatnego, tom 8, rozdz. I, J. Panowicz – Lipska, s. 35 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2015 roku, sygn. akt I ACa 669/14).

W kontekście podniesionego zarzutu, podkreślić należy, że tego typu ograniczenie nie stoi w sprzeczności z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353¹ k.c., a jego funkcja polega na ochronie istoty określonego stosunku prawnego. W myśl tego przepisu, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według własnego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zasada swobody umów nie posiada zatem charakteru absolutnego, ale doznaje szeregu wskazanych w tym przepisie ograniczeń. Umowa najmu, czy umowa dzierżawy zawarta na czas określony poprzez odpowiednie stosowanie przepisów o najmie, podlega bezwzględnie obowiązującym przepisom, co oznacza, że nie może być kształtowana w sposób z nimi sprzeczny. Strony mogą (poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami) dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak, by zabezpieczyły one ich interesy. Natomiast nie jest dopuszczalne, jak już wskazano powyżej, wypowiedzenie umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela przy tym stanowisko Sądu Apelacyjnego w Gdańsku zaprezentowane w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 września 2013 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 402/13, w którym Sąd ten stwierdził, iż art. 673 § 3 k.c. rozumieć należy jako zakaz wypowiedzania umów najmu zawartych na czas oznaczony w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiona tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Tego typu postanowienie (zezwalające na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedzania umowy zawartej na czas oznaczony) jest sprzeczne bowiem zarówno z naturą takiego stosunku, jak też z przepisem ustawy.

Na temat konsekwencji prawnych nierespektowania przez strony bezwzględnie obowiązujących w tym zakresie przepisów wypowiedział się również Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 roku (OSN 9/2008, poz. 95) stwierdzając, że zamieszczenie w umowie najmu zawartej na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na wypowiedzenie bez oznaczenia przyczyn wypowiedzenia takiej umowy, winno być rozpatrywane pod kątem art. 58 k.c. Postanowienie takie jako sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego najmu zawartego na czas określony, a tym samym z art. 353¹ k.c. jest nieważne.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że jak wynika z treści spornej umowy najmu w ust. 3 § 8 umowy strony uzgodniły, że przysługuje im prawo wypowiedzenia umowy najmu z datą upływu jej ważności, za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia. A zatem strony wskazały w tym postanowieniu, że jeżeli któraś ze stron nie chce, ażeby umowa przedłużyła się automatycznie, może ją w powyższy sposób wypowiedzieć prowadząc do zakończenia stosunku najmu jednakże nie przed upływem okresu, na jaki została zawarta, a właśnie z upływem okresu, na jaki ją zawarto.

Natomiast powołany w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy z dnia 23 marca 2018 roku § 8 ust. 2 umowy przewidywał, że stronom przysługuje im prawo wypowiedzenia umowy, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

W ocenie Sądu nie było wątpliwości, że zapis ten jest zatem sprzeczny z bezwzględnie obowiązującą treścią art. 673 § 3 k.c., albowiem nie określa wypadków, których zajście uprawniałoby strony do wypowiedzenia przedmiotowej umowy. Tym samym zapis umowny, a konkretnie § 8 ust. 2 umowy łączącej strony jest bezwzględnie nieważny jako niezgodny z ustawą, tj. art. 673 § 3 k.c., jak również ukształtowany wbrew naturze terminowego stosunku najmu. Terminowy charakter zawartej pomiędzy stronami umowy był natomiast zgodny z jej gospodarczym celem i założeniami, które stały u podstaw zawarcia przedmiotowej umowy. Konsekwencją tego jest obowiązywanie umowy najmu z pominięciem niezgodnego z normą bezwzględną postanowienia umownego. Zatem nie można uznać za skuteczne wypowiedzenia tejże umowy dokonane przez stronę pozwaną pismem z dnia 23 marca 2018 roku.

Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że oświadczeniem złożonym na rozprawie w dniu 29 września 2020 roku bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik pozwanego wskazał, że wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło z uwagi na treść art. 678 k.c. Pomijając okoliczność, że powyższe twierdzenie pozwanego, po myśli art. 207 § 6 k.p.c., uznać należało za spóźnione, to wskazać należy, że stosownie do brzmienia art. 678 k.c. w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy, może jednak wypowiedzieć

najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Powyższe oznacza, że uprawnienie do wypowiedzenia stosunku najmu w związku ze zmianą właściciela rzeczy najętej przysługuje nabywcy, a więc w niniejszej sprawie powodowi S. G. (2), a nie pozwanemu (który był wynajmującym).

W ocenie Sądu nie zasługuje również na uwzględnienie podnoszona przez pozwanego w toku postępowania okoliczność, że jego wolą było zawsze zapewnienie sobie możliwości wcześniejszego wypowiedzenia umowy terminowej, z uwagi na konieczność powiązania umowy najmu z umową o świadczenie usług przewozowych zawieranych z Województwem (...) i z tego względu zastrzeżenie w umowie prawa jej wypowiedzenia było dla pozwanego kluczowe, zaś bez niego nie zawarłby w ogóle przedmiotowej umowy.

W ocenie Sądu pozwany nie zdołał wykazać, że bez postanowienia uznanego przez Sąd za nieważne (§ 8 ust. 2 umowy), do zawarcia umowy z dnia 31 grudnia 2014 roku nie doszłoby.

Sąd miał bowiem na uwadze, że z zeznań stron nie wynikało, ażeby prowadziły one negocjacje w tym przedmiocie, zawarcie umów odbywało się poprzez wymianę podpisanej dokumentacji, a także, że skoro umowa była analizowana przez dział prawny pozwanego i skoro prawo do wypowiedzenia umowy z powyższych względów, a więc na wypadek braku umowy na realizację przewozów, było dla pozwanego tak istotne, to niewątpliwie pozwany winien był zadbać o to, by przedmiotowe zapisy znalazły się w umowie, skoro była to umowa terminowa. Wreszcie Sąd miał na uwadze, że pozwany podnosił, że gdyby nie miał z tego względu możliwości wypowiedzenia umowy, nie zawarłby jej, a więc cała umowa po myśli art. 58 § 3 k.c. jest nieważna. Tymczasem w niniejszej sprawie pozwany nie wypowiedział umowy najmu z uwagi na to, że nie zawarł kontraktu na realizację przewozów, w konsekwencji czego najem terenu, na którym funkcjonuje kasa biletowa jest mu niepotrzebny, tylko z tego powodu, że pozwany rozwiązał dotychczasową umowę numer (...) na dzierżawę linii kolejowej (...) oraz nieruchomości zawartą z (...) spółką akcyjną z siedzibą w W., w tym sąsiedniej działki numer (...) i zawarł nową umowę na najem jedynie części tej działki, na której posadowiona jest pozostała część budynku kas. Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że zmiany dotyczące umów najmu nieruchomości zawieranych z (...) spółką akcyjną z siedzibą w W. nie miały żadnego znaczenia dla obowiązku pozwanego z tytułu czynszu najmu za nieruchomość powoda, z której przecież pozwany w dalszym ciągu korzysta. Wreszcie pozwany podnosił, że był jedynie zarządcą terenu przyległego, tj. działki numer (...) i budynku kasy, zaś bez możliwości zarządzania tą działką nie posiadałby interesu prawnego w dalszym opłacaniu dzierżawy działki numer (...), przy czym w ocenie Sądu pozwany nadal korzysta z działki numer (...) i budynku kasy, tylko na nowej podstawie prawnej, tj. nowej umowie zawartej po rozwiązaniu umowy numer (...).

Niezależnie od powyższego wskazać trzeba, iż znaczenie istotne miała w sprawie okoliczność, iż umowa najmu została zawarta pomiędzy przedsiębiorcami. Przy ustalaniu wzorca należytej staranności pozwanego zastosowanie znajdzie bowiem art. 335 § 2 k.c., zgodnie z którym należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Uzasadnienie dla takiego „surowszego” wzorca stanowi okoliczność, że działalność przedsiębiorcy powinna być oparta na szczególnych umiejętnościach. Prowadzenie działalności profesjonalnej uzasadnia zwiększone oczekiwania co do umiejętności, wiedzy oraz skrupulatności przedsiębiorcy. Zasadne, zdaniem Sądu, jest stanowisko judykatury, zgodnie z którym każdy podmiot gospodarczy prowadząc działalność spełnia jednocześnie wszystkie warunki do prowadzenia takiej działalności gospodarczej, a do takich warunków należy posiadanie wiadomości i umiejętności fachowych na poziomie wymaganym w obowiązujących przepisach (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 sierpnia 1993 roku, sygn. akt III CRN 77/93), tym bardziej w przypadku pozwanego dysponującego działem prawnym, w którym analizowana być treść sprornej umowy.

Podkreślenia przy tym wymaga okoliczność, że ów wymóg staranności dotyczy nie tylko samego spełnienia świadczenia, lecz wszystkich etapów wykonywania zobowiązania, łącznie z etapem przygotowawczym. W orzecznictwie również przyjęto, że pojęcie należytej staranności należy rozpatrywać z uwzględnieniem rodzaju stosunków pomiędzy stronami umowy oraz okoliczności miejsca i czasu zdarzenia (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku dnia 12 maja 1999 roku, sygn. akt II CKN 199/99 oraz z dnia 22 listopada 2000 roku, sygn. akt II CKN 315/00).

Przenosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy podkreślić należy, iż jak wynikało z zeznań świadka S. S., jak i przedstawiciela pozwanego M. L. (2) – zarówno przedmiotowa umowa z dnia 31 grudnia 2014 roku, jak i wszystkie wcześniejsze umowy łączące strony począwszy od 2003 roku (a więc przez kilkanaście lat), były nadzorowane przez specjalnie wyznaczony do tego dział i wykwalifikowanych pracowników. Mając zatem na uwadze powyższe w ocenie Sądu pozwany nie zachował w tych okolicznościach wymaganej od niego jako od przedsiębiorcy należytej staranności (i to w podwyższonym zakresie) i prowadząc w ten sposób negocjacje oraz zawierając umowę o treści znajdującej się w aktach sprawy, a nadto nigdy nie żądając jej uzupełnienia w tak – jak wskazuje obecnie – istotnej dla niego kwestii, czynił to na własne ryzyko.

Reasumując, w ocenie Sądu postanowienie zawarte w § 8 ust. 2 umowy z dnia 31 grudnia 2014 roku jako niewskazujące wypadków, w których wypowiedzenie terminowej umowy łączącej strony byłoby dopuszczalne, jest bezwzględnie nieważne jako niezgodne z ustawą, tj. art. 673 § 3 k.c., jak również ukształtowane wbrew naturze terminowego stosunku najmu. Jednocześnie zaś zdaniem Sądu pozwany po myśli art. 6 k.c. nie zdołał wykazać, że gdyby nie miał możliwości wypowiedzenia umowy w przypadku braku umowy na realizację przewozów, a także z uwagi na to, że jako że jest jedynie zarządcą terenu przyległego, tj. działki numer (...) i budynku kasy, zaś bez możliwości zarządzania tą działką nie posiadałby interesu prawnego w dalszym opłacaniu dzierżawy działki numer (...), nie zawarłby spornej umowy, a więc że cała umowa po myśli art. 58 § 3 k.c. jest nieważna. Pozwany nie tylko nie wykazał, że przedmiotowe okoliczności były przedmiotem rozmów przy zawarciu umowy, że kiedykolwiek domagał się ich wprowadzenia do umowy (a skoro umowę analizowali pracownicy działu prawnego pozwanego winni oni w ramach należytej staranności zwrócić uwagę na treść art. 673 § 3 k.c. mającego charakter normy iuris cogentis), ale również tego, że okoliczności te w ogóle zaistniały (co miałyby uzasadniać wypowiedzenie) – pozwany nie podnosił, że nie ma zawartej umowy na świadczenie usług przewozu, ani tego że nie korzysta z nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), tylko że czyni to na nowej podstawie prawnej, co pozostaje bez znaczenia dla niniejszego postępowania. Nawet więc gdyby uznać, że pozwany chciał mieć prawo wypowiedzenia spornej umowy na wypadek braku umowy na realizację przewozów, a także z uwagi na to, że jako że jest jedynie zarządcą terenu przyległego, tj. działki numer (...) i budynku kasy, zaś bez możliwości zarządzania tą działką nie posiadałby interesu prawnego w dalszym opłacaniu dzierżawy działki numer (...), to i tak wypowiedzenie nie byłoby skuteczne – okoliczności te bowiem, jak już wskazano powyżej, nie zaistniały, zaś z działki powoda pozwany nadal korzysta w tożsamy sposób.

Jednocześnie na marginesie wskazać należy, że przepisy prawa nie przewidują możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony z ważnych powodów, a niewskazanych w umowie najmu, konstrukcja ta właściwa jest dla umów zlecenia (art. 746 k.c.).

W konsekwencji wskazanych powyżej okoliczności Sąd na podstawie przepisu art. 659 k.c. w zw. art. 669 k.c. w zw. z art. 4 i art. 7 ustawy z dnia 08 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (poprzednio – o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 935) i postanowień § 6 umowy z dnia 31 grudnia 2014 roku uwzględnił jako zasadne powództwo w całości zasądzając od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz powoda S. G. (2) kwotę 19 797,60 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwot: 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 października 2018 roku do dnia zapłaty, 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 listopada 2018 roku do dnia zapłaty, 3 959,52 złotych za okres od dnia 18 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty, 3 959,52 złotych za okres od dnia 26 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty i 3 959,52 złotych za okres od dnia 16 lutego 2019 roku do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania jak w punkcie drugim wyroku, Sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 265) zasądzając od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na rzecz powoda S. G. (2) zwrot poniesionych przez niego kosztów procesu w łącznej wysokości 3 917 złotych obejmujących kwotę 3 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwotę 300 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 17 złotych tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

5. (...)

SSR Justyna Supińska

Gdynia, dnia 31 października 2020 roku