

**Sygn. akt V Ga 131/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie Wydział V Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Andrzej Znak**

Sędziowie: **SSO Zofia Wolna, SSR del. Paweł Ptak (spr.)**

Protokolant: st. sekr. sądowy Edyta Kubicka

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2017 roku w Częstochowie na rozprawie

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko I. K.

na skutek apelacji powoda P. K.

od wyroku Sądu Rejonowego w Częstochowie

z dnia 7 marca 2017 roku

sygn. akt VIII GC 626/16

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że w punkcie 1 ustala pomiędzy pozwaną I. K. - jako wynajmującą a powodem P. K. – jako najemcą istnienie na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 31 grudnia 2005 r. stosunku najmu lokalu użytkowego, położonego w C. stanowiącego część nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW Nr (...), którego powierzchnia ogólna wynosi 51 m<sup>2</sup>, zlokalizowanego w części parterowej budynku od strony ul. (...); w punkcie 2 zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 445,00 zł (czterysta czterdzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za I instancję;**
- 2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 248,00 zł (dwieście czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za II instancję.**

**Sygn. akt VGa 131/17**

## UZASADNIENIE

Powód P. K. wnosił o ustalenie istnienia między stronami stosunku najmu lokalu użytkowego ora zasądzenie od pozwanej I. K. kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że dnia 31 grudnia 2005 r. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 51 m<sup>2</sup>, położonego na parterze budynku w C. przy ul. (...). Umowa najmu została zawarta na 30 lat. Najemcą był powód, prowadzący wówczas działalność gospodarczą, a wynajęty lokal wykorzystywał na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. Przy tym płacił czynsz zgodnie z fakturami VAT, w których pozwana wskazała NIP własnego przedsiębiorstwa. Dnia 27 stycznia 2016 r. w piśmie adresowanym do powoda pozwana wypowiedziała umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. W odpowiedzi powód uznał wypowiedzenie za bezskuteczne.

Z kolei pozwana w piśmie z dnia 22 marca 2016 r. podtrzymała swoje stanowisko i wezwała powoda do wydania jej lokalu w dniu 1 kwietnia 2016 r.

Pozwana I. K. wносиła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. Podnosiła, że nie jest przedsiębiorcą zajmującym się najmem nieruchomości. W związku z tym, przy zawarciu umowy najmu występowała jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 661 k.c., najem zawarty na okres powyżej 10 lat przez osoby niebędące przedsiębiorcami po upływie wskazanego okresu przekształca się w umowę zawartą na czas nieokreślony. Dlatego, dnia 1 stycznia 2016 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu. Co prawda, pierwsze wypowiedzenie umowy z dnia 27 stycznia 2016 r. nie może być uznane za prawidłowe, jednak wypowiedzenie umowy przez pozwaną w dniu 29 lutego 2016 r. jest skuteczne z uwagi na zachowanie wymogów ustawowych. Powód nie zareagował na drugie wypowiedzenie i nie zwrócił lokalu pozwanej.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 marca 2017 r. sygn. akt VIII GC 626/16 Sąd Rejonowy w Częstochowie oddalił powództwo (pkt 1 wyroku) oraz zasądził od powoda na rzecz powódki kwotę 377,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Wydając taki wyrok Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód P. K. prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...) handlowe Agencja (...) w zakresie sprzedaży hurtowej odzieży i obuwi od dnia 1 kwietnia 1992 r. do dnia 24 stycznia 2014 r. (kiedy zawiesił działalność; po 24 miesiącach wpis do (...) podlega wykreśleniu z urzędu). Z kolei pozwana I. K. prowadziła w latach 1996-2012 działalność gospodarczą pod firmą (...) w zakresie robót związanych z budową dróg i autostrad. Pozwana w zakresie działalności gospodarczej używała NIP (...), a dla celów podatkowych: NIP (...).

Dnia 31 grudnia 2005 r. I. K. jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, reprezentowana przez K. K., oraz P. K. jako przedsiębiorca zawarli umowę najmu lokalu użytkowego o pow. 51 m<sup>2</sup> w części parterowej budynku przy ul. (...) w C. (§ 2). Pozwana oddała wskazany lokal powodowi w celu wykorzystywania go w działalności handlowo-usługowej (§ 8). Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2030 r. z możliwością przedłużenia na czas określony albo bezterminowo. Na wniosek powoda umowa mogła być rozwiązana w każdym terminie za wypowiedzeniem 3-miesięcznym (§ 7). Czynsz miesięczny został ustalony na kwotę 91,80 zł netto + VAT i był płatny do 10. dnia każdego miesiąca za bieżący miesiąc (§ 4).

Pozwana płaciła podatek od towarów i usług z tytułu najmu jako osoba fizyczna.

Od 2012 r. powód nie ogrzewał wynajmowanego lokalu z uwagi na zawieszenie prowadzenia działalności gospodarczej i wypowiedzenie umowy dostawcy energii elektrycznej. Nie korzystał też z przedmiotowego lokalu, składując w nim część składników majątkowych swojego przedsiębiorstwa.

Fakturami VAT nr (...) z dnia 01.01.2016 r., nr (...) z dnia 01.02.2016 r. oraz nr (...) z dnia 01.03.2016 r. strona pozwana obciążyła powoda obowiązkiem uiszczenia każdorazowo kwoty 122,91 zł brutto tytułem czynszu za styczeń, luty i marzec 2016 r. Należności te, z wyjątkiem pierwszej faktury, nie zostały uiszczone przez powoda. Na fakturach został wskazany przez pozwaną NIP (...).

Pismem z dnia 27 stycznia 2016 r. pozwana poinformowała powoda o braku zapłaty czynszu za okres maj 2015 r. – styczeń 2016 r. na łączną kwotę 1 016,19 zł i wezwała do uiszczenia tej kwoty w terminie 14 dni od doręczenia wezwania oraz do wydania jej lokalu. Powód uregulował wskazaną należność przelewem w dniu 4 lutego 2016 r.

Odrębnym pismem z dnia 27 stycznia 2016 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu z uwagi na zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej przez powoda i zaległości w płatności czynszu. Powód nie zgodził się z argumentacją pozwanej, wskazując, że również pozwana, wskazując w umowie i na fakturach numer NIP, działała jako przedsiębiorca. Pismem z dnia 29 lutego 2016 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na 31 marca 2016 r. Wskazała w nim, że poprzednie wypowiedzenie było nieskuteczne z uwagi na brak spełnienia wymogów ustawowych.

Oświadczenie to nie zostało odebrane przez powoda, w związku z czym pismem z dnia 22 marca 2016 r. pozwana ponowiła wypowiedzenie. Powód odebrał wskazane pismo w dniu 24 marca 2016 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Nie pozostaje przedmiotem sporu w niniejszej sprawie, że strony postępowania łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. ul. (...) w C., jak również fakt, że pozwana wypowiedziała umowę najmu powodowi. Powód potwierdził również brak terminowego uiszczenia przez niego czynszu za okres maj 2015 r. – styczeń 2016 r.

Powód domagał się ustalenia istnienia stosunku najmu na mocy art. 189 k.p.c. Z przedłożonej przez niego dokumentacji wynika, że kwestionuje stanowisko pozwanej, wskazując, że: 1) umowa najmu została zawarta przez pozwaną jako przedsiębiorcę z uwagi na wykorzystanie jej NIP, 2) umowa nie mogła być uznana za zawartą na czas nieokreślony, 3) lokal był wykorzystywany przez powoda zgodnie z umową, a zawieszenie prowadzenia działalności gospodarczej nie jest sprzeczne z umową. Ponadto 4) powód dowodził, że zawierając umowę najmu, nie mógł zapoznać się z jej treścią, ponieważ jego ojciec nalegał na jak najszybsze podpisanie umowy przez powoda.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że umowa najmu została zawarta przez powoda będącego przedsiębiorcą oraz pozwaną jako osobą fizyczną. Na rzecz wskazanego stanowiska przemawia zarówno brak określenia w umowie najmu pozwanej jako przedsiębiorcy (wbrew twierdzeniu powoda, argumentującego przeciwnie), jak również treść faktur VAT. Jest bowiem w nich wskazana pozwana jako zajmująca się administracją domu oraz NIP pozwanej właściwy dla celów podatkowych, a nie dla prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Ponadto, pozwana płaciła podatek od towarów i usług od należności wskazanych w fakturach VAT jako osoba fizyczna.

Zgodnie z art. 661 § 1 k.c., obowiązującym w dniu zawarcia umowy przez strony, najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony. Z kolei, z dniem 1 stycznia 2009 r. dodano do cytowanego przepisu § 2, wedle którego najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. W ocenie Sądu Rejonowego, w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie art. 661 § 1 k.c., gdyż, jak wskazano wyżej, pozwana zawarła umowę najmu jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Należy w związku z tym stwierdzić, z uwagi na jednoznaczną treść wskazanego przepisu, że umowa zawarta w dniu 31 grudnia 2005 r. na czas określony do dnia 31 grudnia 2030 r. (a zatem na 25 lat) z dniem 1 stycznia 2016 r. przekształciła się w umowę zawartą na czas nieokreślony.

Stosownie do art. 687 k.c., jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Powód został wezwany do uiszczenia zaległego czynszu za okres maj 2015 r. – styczeń 2016 r.

Jak wynika z art. 667 § 2 k.c., jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Nie pozostaje przedmiotem sporu, że powód od 2012 r. nie ogrzewał lokalu. W ocenie Sądu Rejonowego, brak ogrzewania może prowadzić do narażenia wskazanego lokalu co najmniej na uszkodzenie z uwagi na brak nadzoru nad przedmiotem najmu, co uzasadnia wypowiedzenie najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Powyższe prowadziło do przyjęcia przez Sąd Rejonowy (wbrew zgodnemu stanowisku stron) skuteczności wypowiedzenia umowy najmu przez pozwaną pismem z dnia 27 stycznia 2016 r.

Niezależnie od tego, zaistniały zdaniem Sądu Rejonowego przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na używanie przez powoda lokalu w sposób niezgodny z umową. Jak zaś wynika z § 8 umowy, powód miał wykorzystywać lokal w prowadzeniu działalności handlowo-usługowej. Poza sporem pozostaje, że od 2012 r. powód nie korzystał z lokalu z uwagi na zawieszenie prowadzonej działalności gospodarczej. Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem powoda, że składowanie części majątku przedsiębiorstwa w lokalu jest zgodne z celem umowy najmu zawartej przez strony. Dlatego, w ocenie Sądu Rejonowego, również przesłanka używania rzeczy przez powoda w sposób niezgodny z umową

uzasadnia wypowiedzenie umowy przez pozwaną. W związku z tym, Sąd I instancji stwierdził, że umowa najmu między stronami postępowania została rozwiązana z dniem 27 stycznia 2016 r.

W niniejszym postępowaniu nie miało znaczenia twierdzenie powoda, że nie mógł zapoznać się z treścią umowy przed jej podpisaniem. Powód nie potrafił wskazać, czy złożył pozwanej oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu bądź groźby, a bez wątpienia nie przedłożył dowodów potwierdzających złożenie takiego oświadczenia. Ponadto, od zawarcia umowy do jej wypowiedzenia upłynęło ponad 10 lat, a jest to czas wystarczający do zapoznania się z opinią prawnika i podjęciem odpowiednich działań w celu ochrony swych interesów.

Nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego był również fakt, że powód nie użytkował lokalu przez prawie 5 lat – od momentu zawieszenia prowadzenia działalności gospodarczej. Nie korzysta również z niego poza składowaniem składników majątkowych przedsiębiorstwa, nie wykazał, aby przebywał w lokalu i znał jego aktualny stan zachowania. Zaskakuje zatem fakt, że po tak długim czasie powód wskazuje na chęć prowadzenia działalności w lokalu.

Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że w podobnej sprawie przed Sądem Rejonowym w Częstochowie Wydział I Cywilny, sygn. akt I C 1415/16, zapadł wyrok oddalający powództwo A. Ż., siostry powoda w niniejszej sprawie, przeciw pozwanej z tytułu analogicznej umowy najmu.

Z uwagi na powyższe, Sąd ten orzekł jak w sentencji na mocy art. 189 k.p.c. a contrario.

Orzeczenie o kosztach postępowania oparł o treść art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku w całości wniósł powód, stawiając następujące zarzuty:

1. Naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów wyrażającej się uznaniem za wiarygodne zeznań pozwanej, pomimo że są one wewnątrznie sprzeczne, co miało wpływ na treść wyroku, albowiem doprowadziło do dokonania przez Sąd wadliwych ustaleń faktycznych. W konsekwencji zarzucił:

2. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w na treść wyroku poprzez przyjęcie, że:

a/ pozwana zawierając z powodem umowę najmu lokalu działała jako osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej;

b/ wypowiedzenie umowy najmu lokalu przez pozwaną pismem z dnia 27.01.2016 r. było skuteczne;

c/ powód używał lokalu w sposób niezgodny z umową;

d/ powód zaniedbywał lokal co mogło doprowadzić do uszkodzenia jego samego oraz jego urządzeń,

podczas, gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy prowadzi do wniosków wręcz odmiennych albowiem:

- pozwana zawierając umowę najmu działała jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą zdefiniowaną w art. 2 in fine ustawy z dnia 2.07.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej ( Dz. U. z 2016 poz. 1829 – tekst jedn. );

- wypowiedzenie umowy z dnia 27.01.2016 r. było bezskuteczne, co między stronami było bezsporne, a Sąd wbrew ich stanowisku uznał jego skuteczność;

- przechowywanie w lokalu majątku przedsiębiorstwa powoda było zgodne z treściowym znaczeniem umowy;

- wyłączenie lokalu z bieżącego użytkowania nie miało wpływu na jego tan i nie powodowało zagrożenia ani dla lokalu ani jego instalacji.

Niezależnie od powyżej określonych zarzutów zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

3. Naruszenie prawa materialnego, a to art. 661 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, albowiem przedmiotowa umowa została zawarta pomiędzy przedsiębiorcami, co winno skutkować zastosowaniem przy rozstrzygnięciu art. 661 § 1 k.c.
4. Naruszenie prawa materialnego, a to art. 65 par. 2 k.c. poprzez nieuwzględnienie okoliczności zawarcia umowy najmu, zasad współżycia społecznego oraz deklarowanego w czasie zawierania umowy zgodnego zamiaru stron.
5. Naruszenie prawa materialnego, a to art. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej polegające na uznaniu, że pozwana zawarła umowę najmu jako osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej, pomimo że wynajmowanie lokali przez I. K. miało charakter ciągły i zorganizowany, co winno skutkować uznaniem tej działalności za działalność gospodarczą.

Stawiając powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że między stronami istnieje stosunek najmu lokalu użytkowego o powierzchni 51 m. kw. położonego na parterze budynku znajdującego się w C. przy ul. (...) na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego zawartej między stronami w dniu 31.12.2005 r. albo, z ostrożności: o uchylenie zaskarżonego wyroku przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Częstochowie do ponownego rozpoznania.

Wniósł także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, a w przypadku uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania wnosząc o pozostawienie terminu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za II instancję.

#### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja okazała się uzasadniona.

Przede wszystkim zasadne okazały się sformułowane w punktach 3,4 i 5 apelacji zarzuty obrazy przepisów prawa materialnego sprowadzające się zasadniczo do błędnego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że w świetle ustalonego stanu faktycznego stroną wynajmującą na podstawie umowy z dnia 31 grudnia 2005 r. była pozwana, która nie działała jako przedsiębiorca w rozumieniu art. 661 § 2 k.c. Co prawda w zarzucie wskazanym w punkcie 5 apelacji powód dokonał pomylenia regulacji zawartej w obu paragrafach art. 661 k.c., nie ma to jednak znaczenia wobec nie związania sądu odwoławczego zarzutami prawa materialnego ( por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008 nr 6, poz. 55, str. 8).

Ustalenie statusu pozwanej w tym zakresie było konieczne dla dokonania prawidłowej subsumpcji zawartej pomiędzy stronami umowy najmu pod kątem oceny czy została ona zawarta w obrocie profesjonalnym ( pomiędzy podmiotami gospodarczymi ), co przesądza wprost o dopuszczalności jej wypowiedzenia przez pozwaną oświadczeniem zawartym w piśmie z dnia 27 stycznia 2016 r. Gdyby bowiem przyjąć, że pozwana zawierała umowę najmu jako przedsiębiorca, strony związane byłyby wskazanym w niej 25-letnim terminem trwania stosunku najmu, bez możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia przez wynajmującą, a to z uwagi na brzmienie art. 666 § 2 k.p.c. Przepis ten, dodany ustawą z dnia 23 października 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 220, poz. 1425) stanowi, że najem zawarty między przedsiębiorcami dopiero na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. W orzecznictwie przesądzono, że do stosunku najmu powstałego przed dniem wejścia w życie w/w i trwającego po tym dniu art. 661 § 2 k.c. ma zastosowanie (por. wyrok SN z dnia 18 września 2014 r., V CSK 557/13).

Oceniając status prawny pozwanej jako wynajmującej należało sięgnąć do przepisów definiujących pojęcie „przedsiębiorcy”, gdyż takim właśnie pojęciem posługuje się przepis § 2 art. 661 k.c. W pierwszej kolejności należy odwołać się do legalnej definicji przedsiębiorcy zawartej w art. 43<sup>1</sup> k.c. **Przepis ten stanowi, że** przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 331 § 1, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. Zawarte w art. 43<sup>1</sup> k.c. pojęcie przedsiębiorcy opiera się zatem na dwóch kryteriach: podmiotowym i funkcjonalnym. Pierwsze z nich ogranicza zakres tego pojęcia do trzech kategorii podmiotów: osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną – co eliminuje z zakresu tego pojęcia m.in. spółki prawa cywilnego. Z kolei kryterium funkcjonalne wskazuje cechy powszechnie uznawane za charakterystyczne dla przedsiębiorcy, do których zresztą odwołuje się także ustawa z 2.7.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 672 ze zm.). Jednakże definicja kodeksowa ma samodzielne znaczenie na obszarze stosunków prywatnoprawnych (cywilnoprawnych) i zakresem swoim obejmuje szerszy krąg podmiotów od tych, do jakich odnoszą się przepisy w/w ustawy (uwzględniając zawarte tam wyłączenia). Przyjmuje się zatem w judykaturze, że np. wyłączenie, o którym mowa w art. 3 u.s.d.g., dotyczy jedynie obowiązywania tej ustawy, nie ma wpływu na rozumienie pojęcia przedsiębiorcy na gruncie kodeksu cywilnego. Z tego powodu np. rolnik jest przedsiębiorcą, jeżeli spełnia przesłanki określone w art. 43<sup>1</sup> k.c. ( por. m.in. wyrok SA w Katowicach z dnia 22.09.2016 r., I ACa 314/16 ).

Z art. 43<sup>1</sup> k.c. wynika, że przedsiębiorcą jest podmiot, który łącznie (kumulatywnie) ma określone w tym przepisie cechy: podmiotową, podmiotowo-funkcjonalną i jedną z dwóch alternatywnie wymienionych cech przedmiotowo-funkcjonalnych. Pod względem podmiotowym należy do jednej z grup podmiotów wymienionych w przepisie alternatywnie. Prowadzi działalność gospodarczą lub zawodową i działalność tę prowadzi we własnym imieniu. W doktrynie i orzecznictwie zgodnie się przyjmuje także, że w świetle art. 43<sup>1</sup> k.c. to, czy dany podmiot podlega, czy nie podlega wpisowi do rejestru, nie ma istotnego znaczenia dla uznania go za przedsiębiorcę. Uzyskanie statusu przedsiębiorcy na gruncie prawa cywilnego nie zależy bowiem od uzyskania wpisu do rejestru, ale od podjęcia i wykonywania działalności gospodarczej lub zawodowej we własnym imieniu. Wpis do rejestru jest jedynie formalnym wymogiem, głównie prawa publicznego, związanym z legalizacją działalności gospodarczej.

Tak więc cechą rozstrzygającą o uzyskaniu statusu przedsiębiorcy dla potrzeb prawa cywilnego jest prowadzenie działalności gospodarczej (lub zawodowej). Kodeks cywilny nie zawiera pojęcia „działalności gospodarczej”, stąd często wskazuje się na konieczność posiłkowania się definicją tej działalności zawartą w ustawie o swobodzie działalności, która określa określając tę działalność jako działalność zarobkową, zorganizowaną i prowadzoną ciągle ( art. 2 powołanej ustawy ). Należy jednak pamiętać, że pojęcie przedsiębiorcy w prawie cywilnym ma charakter autonomiczny i kryteria te mogą być stosowane jedynie pomocniczo.

Przyjmuje się zatem w orzecznictwie, że działalność gospodarczą w rozumieniu prawa cywilnego wyróżniają pewne specyficzne właściwości, do których należy zawodowy (stały) charakter, związana z nim powtarzalność podejmowanych działań, podporządkowanie zasadzie racjonalnego gospodarowania oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym (por. m.in. uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991r. III CZP 117/91, OSNC 1992 nr 5 poz. 65). Samo stwierdzenie "prowadzi działalność" zakłada określony ciąg działań, a nie tylko pojedyncze czynności. Przedsiębiorcą jest więc tylko ten, kto wykonuje czynności powtarzalne i to w taki sposób, że tworzą one pewną całość, a nie stanowią oderwanego świadczenia czy też świadczeń określonych rzeczy lub usług. Tylko jeżeli takie działania mają charakter gospodarczy lub zawodowy istnieją podstawy do uznania, że podejmujący je podmiot jest przedsiębiorcą ( tak m.in. Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 20.07.2015 r., III AUa 1339/15 ). Podkreśla się również, nie ma jednego wzorca określającego w sposób uniwersalny status danego podmiotu jako przedsiębiorcy; zagadnienie to podlega indywidualnemu rozstrzygnięciu przy uwzględnieniu konkretnych okoliczności danego przypadku, pośród których istotne są m.in. zakres prowadzonej działalności, jej model oraz stopień organizacyjny, a nade wszystko uczestniczenie w obrocie gospodarczym (por. powołany wyżej wyrok SA w Katowicach z dnia 22.09.2016 r.). **W uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 kwietnia 2015 r. ( III CZP 12/15 ) Sąd Najwyższy stwierdził, że** jako kryteria istotne należy traktować to, czy poddawana ocenie sprawa dotyczy zachowań przedsiębiorcy stanowiących przejaw

wykonywania prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, i obejmuje czynności związane z uczestnictwem w obrocie gospodarczym, wytwarzaniem dóbr materialnych lub świadczeniem usług, nakierowanym na osiągnięcie zysku, które pozostają w normalnym, funkcjonalnym, bezpośrednim lub pośrednim związku z powstaniem roszczenia stanowiącego przedmiot sporu i nie muszą być związane wyłącznie ze stosunkami kontraktowymi przedsiębiorcy.

W świetle powyższych uwag nie budzi zdaniem Sądu Okręgowego wątpliwości, że zawierając przedmiotową umowę najmu z powodami a następnie ją wykonując pozwana działała jako przedsiębiorca w rozumieniu art. 43<sup>1</sup> k.c. **Bezsporne jest, że I. K. w dniu zawarcia umowy najmu z powodem była – wbrew twierdzeniem pozwanej - przedsiębiorcą, co wynika wprost z informacji (...) ( k. 8 ). Numer NIP pozwanej był w tym rejestrze wskazany. Bezsporne jest dalej, że w przedmiotowej umowie był przewidziany obowiązek wystawiania przez wynajmującą faktur VAT najemcom i pozwana takie wystawiała powodowi w związku z pobieranym od niego czynszem, wskazując w nich własny numer NIP. Bezsporne jest też to, że pozwana wynajmowała szereg lokali użytkowych (również innym przedsiębiorcom) i czyniła to od stale od 17 lat , osiągając z tego tytułu stale źródło dochodu. Z dokumentów załączonych do akt wynika też, że pozwana zarządzała nieruchomością przy pomocy utworzonej w tym celu administracji domu.**

**W świetle powyższego nie mogą budzić wątpliwości następujące okoliczności:**

- 1. Działalność pozwanej w zakresie najmu lokali, w tym spornego lokalu miała charakter stały, a nie tylko okazjonalny;**
- 2. Najem przynosił pozwanej określony przychód miesięczny, a więc działalność ta miała charakter zarobkowy;**
- 3. Działalność pozwanej w zakresie najmu przybrała postać zorganizowaną, o czym świadczy ustanowienie specjalnej administracji w celu zarządzania wynajmowaną nieruchomością.**
- 4. Pozwana w zakresie tej działalności uczestniczyła w obrocie gospodarczym, tj. zawierała umowy z przedsiębiorcami, wynajmowała lokale użytkowe i wystawiała im w zakresie należności czynszowych faktury VAT.**

**Bez znaczenia dla statusu pozwanej są natomiast takie okoliczności jak: brak posiadania przez nią numeru REGON, czy nie objęcie najmu lokali przedmiotem działalności wpisanej do (...), gdyż są to wymogi administracyjno-prawne związane z prowadzeniem działalności, które -jak już wyżej wskazano - nie mają znaczenia dla uznania danego podmiotu za przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów prawa cywilnego.**

Reasumując, ponieważ obie strony zawierając umowę najmu były przedsiębiorcami, w świetle art. 661 § 2 k.c. związane są wskazanym w niej 25-letnim terminem trwania stosunku najmu, bez możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia przez wynajmującą, a co za tym idzie -oświadczenie o wypowiedzeniu umowy złożone przez pozwaną jest bezskuteczne.

Odniesć się również należy do drugiej ze wskazanych przez Sąd Rejonowy podstaw uzasadniających według tegoż Sądu wypowiedzenie umowy przez pozwaną, tj. naruszenie przez powoda postanowienia zawartego w § 8 umowy. Stanowisko Sądu I instancji w tym zakresie narusza normę wyrażoną w art. 673 § 2 k.c. Przepis ten stanowi, że Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Przyjmuje się, że najem zawarty na czas oznaczony zapewnia stronom stabilność sytuacji w tym sensie, że do tej postaci najmu nie odnosi się możliwość swobodnego wypowiedzenia stosunku prawnego, znamienne dla najmu, którego czas trwania nie jest oznaczony (art. 673 § 1 k.c.), jak i dla innych zobowiązań bezterminowych o charakterze trwałym (art. 365<sup>1</sup> k.c.). Żadna ze stron najmu zawartego na czas oznaczony nie może, co do zasady, rozwiązać najmu bez zgody drugiej strony, poza przypadkami określonymi w ustawie. W odróżnieniu

od najmu na czas nieoznaczony, stronom nie przysługuje więc ogólna kompetencja do zakończenia najmu w drodze wypowiedzenia.

Mówiąc wprost, brak wskazania w umowie przyczyn wypowiedzenia wyklucza dopuszczalność wypowiedzenia z zachowaniem terminów wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony (zob. wyr. SA w Poznaniu z 19.1.2006 r., I ACa 833/05, niepub. wyrok SA w Gdańsku w wyr. z 20.9.2013 r., I ACA 402/13, L.).

Bezspornym jest, że w umowie najmu strony nie przewidziały w ogóle możliwości jej wypowiedzenia przez wynajmującą powódkę. Tym samym, skoro jak już wyżej wyjaśniono, najem ma cechy najmu zawartego na czas oznaczony (do dnia 31 grudnia 2030 r.), to nawet ewentualne naruszenie przez powoda postanowienia zawartego w § 8 tej umowy, nie uzasadniało wypowiedzenia umowy przez pozwaną, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego. W konsekwencji opisywane przez ten Sąd zachowania powoda sprzeczne z jej postanowieniami (w szczególności zaprzestanie prowadzenia działalności handlowo-usługowej), nawet gdyby miały miejsce, były irrelewantne dla trwania stosunku najmu.

Wszystkie wskazane powyżej względy skutkowały w myśl art. 386 § 1 k.p.c. zmianą zaskarżonego wyroku w kierunku pożądanym przez apelującego, tj. ustalenia pomiędzy pozwaną I. K. - jako wynajmującą a powodem P. K. - jako najemcą istnienia na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 31 grudnia 2005 r. stosunku najmu lokalu użytkowego, położonego w C. stanowiącego część nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW Nr (...), którego powierzchnia ogólna wynosi 51 m<sup>2</sup>, zlokalizowanego w części parterowej budynku od strony ul. (...), a także zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kwoty 445,00 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu za I instancję, stosownie do art. 98 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 2 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.