

Sygn. akt V ACa 163/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Pidzik
Sędziowie:	SA Anna Tabak (spr.) SA Olga Gornowicz-Owczarek
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2013r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko B. P. i A. P.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 20 grudnia 2012r., sygn. akt I C 221/12

oddala apelację i zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 163/13

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w pozwie przeciwko pozwanym A. P. i B. P. domagała się ustalenia nieistnienia stosunku najmu części nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) wraz z maszynami i urządzeniami, powstałego na podstawie umowy stron z dnia 1 lipca 2008 r. z dniem 1 września 2012 r. oraz zasądzenia kosztów procesu.

Na uzasadnienie wskazała, że strony zawarły umowę najmu z określonym czynszem, który został jednostronnie podniesiony przez pozwanych, z czym się nie zgodziła i wypowiedziała umowę, zwróciła przedmiot najmu, zaś pozwani w dalszym ciągu obciążają ją należnościami czynszowymi.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu podnosząc, że umowa została zawarta przez strony na czas określony, powódka bezprawnie ją wypowiedziała nie zachowując nawet umownego okresu wypowiedzenia i powołała się na uprawnienie do podwyższenia czynszu, wreszcie przyjęcie przedmiotu najmu nie oznaczało zgody na rozwiązanie umowy.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach uwzględnił żądanie pozwu oraz zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 8 246 zł kosztów procesu, ustalając następujące okoliczności faktyczne:

Dnia 1 lipca 2008 roku strony zawarły umowę najmu części nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), wraz z maszynami i urządzeniami. W § (...) umowy strony postanowiły, że powódka będzie płaciła czynsz za najem powierzchni, maszyn i urządzeń w łącznej wysokości 11 000 zł netto miesięcznie. Podstawą corocznej waloryzacji czynszu będzie wskaźnik wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjne ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy. Tak dokonana waloryzacja nie wymaga aneksu do umowy. Strony ustaliły dalej, że uzgodnienie klauzuli waloryzacyjnej nie pozbawia wynajmującego prawa do skorzystania z prawa wynikającego z art. 685<sup>(1)</sup> k.c.

W § (...) umowy strony określiły, że zostaje ona zawarta na czas określony pięciu lat od dnia przekazania powódce nieruchomości. W tym czasie każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, a to w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn.

W aneksie nr (...) do umowy zawartej przez strony – z dnia 31 lipca 2012 roku pozwani powołując się na przepis art. 685<sup>1</sup> k.c. wypowiedzieli wysokość czynszu, podwyższając go zarazem od dnia 1 września 2012 roku do kwoty łącznej netto 15 242,67 zł. W piśmie z dnia 24 sierpnia 2012 roku powódka poinformowała pozwanych, że nie wyraża zgody na podwyższenie stawki czynszu, w związku z czym rozwiązuje stosunek najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2012 roku. W odpowiedzi na to pismo pozwani w piśmie z dnia 27 sierpnia 2012 roku poinformowali powódkę, że rozwiązanie stosunku najmu z dniem 31 sierpnia 2012 roku jest bezprawne i bezskuteczne – zgodnie z umową z dnia 1 lipca 2008 roku.

Dnia 31 sierpnia 2012 roku doszło do protokolarnego przekazania przez powódkę przedmiotu najmu pozwany.

Pozwana nadal obciążała powódkę czynszem najmu, wystawiając faktury za kolejne miesiące.

Sąd pierwszej instancji uznał za zasadne żądanie pozwu w świetle art. 189 k.p.c.

Stwierdził, że pozwani, zgodnie z zawartą umową – byli uprawnieni do podwyższenia czynszu na podstawie art. 685<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którym wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Dodał, że ta jednostronna czynność prawna wynajmującego nie wymaga zgody najemcy. Pozwani wypowiedzieli dotychczasowy czynsz zgodnie z przywołanym przepisem. Zauważył Sąd, że czynsz stanowi istotny element podmiotowy umowy najmu, wobec czego konieczne jest akceptacja najemcy, zaś taki brak skutkuje rozwiązaniem umowy po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia. Nie zmienia tego stanowiska postanowienie stron co do 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Zapis o 6-miesięcznym okresie wypowiedzenia – zdaniem Sądu, dotyczy innych ważnych przyczyn niż zmiana wysokości czynszu.

Wyrok Sądu Okręgowego został w całości zaskarżony apelacją pozwanych domagających się jego zmiany przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Skarżący powołali następujące zarzuty:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 685<sup>1</sup> k.c. przez błędną jego wykładnię, art. 673 § 3 k.c. i 353<sup>1</sup> k.c., a także art. 5 k.c. poprzez brak ich zastosowania;

2. pominięcie w ustaleniach faktycznych prowadzenia przez Sąd na wniosek pozwanych postępowania mediacyjnego z powódką.

W uzasadnieniu podali, że umowa zawierała 2 sposoby podwyższenia czynszu: poprzez jego waloryzację oraz wypowiedzenie czynszu.

Art. 673§ 3 k.c. odnosi się do możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy najmu zawartej na czas określony w przypadkach określonych w umowie, która przewidywała przypadki z ważnych przyczyn, ale za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Wyrazili pogląd, że takim ważnym powodem – wbrew stanowisku Sądu – stanowi podwyższenie czynszu.

Podkreślili, że powódka nie była pozbawiona ochrony prawnej, gdyż mogła płacić czynsz w dotychczasowej wysokości, mogła rozwiązać umowę za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Pozwani po wypowiedzeniu przez powódkę umowy zostali pozbawieni ochrony prawnej, nie podnieśli czynszu do abstrakcyjnie wysokiej ceny. Pozwani zawierając umowę na okres 5 lat liczyli na stabilność swojej sytuacji, zaś powódka podpisując umowę – w oparciu o jej postanowienie – musiała liczyć się z możliwością podwyższenia jej czynszu.

Dodali, że powódce przysługuje roszczenie o świadczenie, które wyklucza możliwość domagania się ustalenia.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

- apelacja pozwanych jest nieuzasadniona.

Ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny w sprawie jest prawidłowy, znajduje oparcie w zebranych dowodach ocenionych w granicach zakreślonych normą art. 233 k.p.c. i ustalenia te Sąd Apelacyjny potwierdza w całości uznając je za własne. Z prawidłowych ustaleń okoliczności faktycznych Sąd pierwszoinstancyjny wyciągnął trafne wnioski.

Powódka domagała się ustalenia nieistnienia stosunku najmu między stronami zawartego umową w dniu 1 lipca 2008 r.

Roszczenie to oparte więc było na przepisie art. 189 k.p.c.

Wymieniony przepis stanowi, iż powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Przepis art. 189 k.p.c. ma charakter materialny. Powód w procesie musi w pierwszej kolejności wykazać istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia stosunku prawnego, która to przesłanka jest przesłanką merytoryczną i konieczną, zaś po wykazaniu przesłanki istnienia interesu prawnego następuje dopiero dalszy bieg postępowania, polegający na badaniu wykazania twierdzeń powoda o nieistnieniu konkretnego stosunku prawnego.

Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa podnieśli w apelacji m.in. zarzut braku po stronie powodowej interesu prawnego żądania ustalenia nieistnienia umowy najmu łączącej strony, na poparcie którego złożyli dowody z dokumentów.

Ponieważ Sąd Apelacyjny nie ogranicza się tylko do badania zarzutów apelacyjnych, a w dalszym ciągu rozpoznaje sprawę merytorycznie, w postępowaniu apelacyjnym dopuszczono dowód z zawnioskowanych przez pozwanych dokumentów.

Oceniając te dokumenty oraz dowody przeprowadzone przed Sądem Okręgowym, Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku o istnieniu po stronie powodowej interesu prawnego w wytoczeniu przedmiotowego powództwa.

Zgodnie z linią orzecznictwa Sądu Najwyższego istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. winno być ujmowane szeroko.

Interes ten istnieje wówczas, gdy strona nie może dochodzić ochrony prawnej innym powództwem m.in. o świadczenie.

Istotą roszczenia o ustalenie jest dążenie do ostatecznego rozstrzygnięcia istniejącego między stronami sporu, by wydany w trybie art. 189 k.p.c. wyrok ostatecznie rozstrzygnął ten spór, bądź zapobiegł w przyszłości powstaniu sporów między stronami.

Nie ulega wątpliwości istnienie pomiędzy stronami sporu co do tego, czy łączy je umowa najmu zawarta 1 lipca 2008 r. – powódka twierdzi, że ten stosunek prawny ustał, zaś pozwani, że w dalszym ciągu istnieje.

Ponieważ powódka w oparciu o umowę najmu zobowiązana jest do płacenia pozwanym czynszu najmu, zaś tego czynszu od 1 września 2008 r. nie regulowała, nie przysługuje jej możliwość wniesienia sprawy o świadczenie tj. o zapłatę.

Pomiędzy stronami toczyły się postępowania o zapłatę, z tym że z powództwa powódki przeciwko pozwanym i w tychże postępowaniach pozwani podnieśli m.in. zarzut potrącenia przysługujących im wierzytelności z tytułu czynszu z przedmiotowej umowy, jednakże nie obejmował on okresu po 1 sierpnia 2012 r., tak więc zarzut apelujących o braku po stronie powódki występowania interesu prawnego w wytoczeniu powództwa z art. 189 k.p.c. jest nietrafny. Na przeszkodzie przyjęcie tego stanowiska przez Sąd Apelacyjny nie może przemawiać złożenie przez skarżących (przed wniesieniem przedmiotowego sporu) wniosku o przeprowadzenie mediacji sądowej, do której zresztą nie doszło.

Wobec wykazania przez powódkę posiadania interesu prawnego w żądaniu ustalenia, w następnej kolejności rozpoznaniu przez Sąd Apelacyjny podlegało, czy strony w dalszym ciągu łączy stosunek obligacyjny zawarty dnia 1 lipca 2008 r., czy też on ustał i z jaką datą.

W dniu 1 lipca 2008 r. strony zawarły umowę najmu części nieruchomości (hali, biura i drogi dojazdowej) oraz rzeczy ruchomych (maszyny i urządzenia). W umowie ustalono wysokość czynszu, przy tym oddzielnie dla nieruchomości i oddzielnie dla rzeczy ruchomych. Umowa została zawarta na czas określony – 5 lat od dnia przekazania nieruchomości najemcy, z możliwością rozwiązania przez każdą ze stron za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnych przyczyn, przy braku zdefiniowania przez strony w umowie pojęcia „ważnych przyczyn”.

W § (...) umowy strony postanowiły, że ustalony przez nie czynsz zostanie corocznie waloryzowany według wskaźnika wzrostu cen na towar i usługi ogłoszone przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy, zaś uwzględnienie klauzuli waloryzacyjnej nie pozbawia wynajmującego do skorzystania z prawa z art. 685<sup>(1)</sup> k.c.

Oznacza to, jak trafnie podnosili pozwani, że strony przewidziały umową dwutorową, niezależną od siebie możliwość podwyższenia czynszu:

- co roku poprzez waloryzację;

- korzystając z uprawnienia z art. 685<sup>1</sup> k.c.

Nie ulega wątpliwości podwyższenie przez pozwanych jako wynajmujących powódce czynszu najmu z dniem 1 września 2012 r. pismem z 31 lipca 2012 r. w oparciu o przepis art. 685<sup>1</sup> k.c. (z zachowaniem 1-miesięcznego terminu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości).

Zwrócić należy uwagę, że umowa z 1 lipca 2008 r. obejmowała najem lokali, nieruchomości i rzeczy ruchomych.

Umowa najmu lokalu użytkowego, nieruchomości oraz rzeczy ruchomych (maszyn i urządzeń), zgodnie z wolą stron w oparciu o przepis art. 353<sup>1</sup> k.c. może być zawarta na czas określony.

Jeżeli czas najmu jest oznaczony, obie strony mogą go wypowiedzieć przed upływem określonego terminu w wypadkach określonych w umowie – art. 673 § 3 k.c. Strony w umowie nie wymieniły sytuacji, w zaistnieniu których umowa na czas określony może ulec rozwiązaniu przed upływem 5 lat, powołując się jedynie na zaistnienie „ważnych przyczyn”.

Takie określenie jest wystarczające, chociaż podlega ocenie sądu po rozważeniu interesów obu stron – por. uchwała Sądu Najwyższego z 21 września 2006 r., III CZP 92/06 OSNC 2007, nr 7-8, poz. 102.

Jak już podano wyżej, rzeczowa umowa dotyczyła lokali użytkowych (hala, pomieszczenie biurowe) oraz rzeczy ruchomych (maszyny i urządzenia).

Będący podstawą podwyższenia przez pozwanych czynszu za lokal użytkowy i rzeczy ruchome był (jak podali pozwani w piśmie z 31 lipca 2012 r.) przepis art. 685<sup>1</sup> k.c.

Wymieniony przepis znajduje się w księdze trzeciej tytule drugim „najem i dzierżawa”, dział I „najem”, rozdział II „najem lokalu” i został wprowadzony z dniem 10 lipca 2001 r.

Początkowo odnosił się jedynie do umów najmu lokali mieszkalnych zawartych na czas nieokreślony.

W obecnym brzmieniu (od 1 stycznia 2005 r.) obejmuje umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych zawartych także na czas określony (jak w niniejszej sprawie lokale użytkowe na czas określony).

Wskazany przepis nie dotyczy najmu nieruchomości i rzeczy ruchomych. Zwrócić należy uwagę na brak zaoferowania przez strony dowodów dla wykazania, by ich wolą było zastosowanie przepisu art. 685<sup>1</sup> k.c. do najmu maszyn i urządzeń. W konsekwencji należy przyjąć, iż podwyższenie czynszu najmu w oparciu o omawiany przepis pozwani mogli czynić jedynie w odniesieniu do lokali użytkowych, natomiast czynsz za najem maszyn i urządzeń mógł podlegać tylko waloryzacji.

Zgodnie z art. 685<sup>1</sup> k.c. wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu jednostronnie, bez konieczności uzyskania na to zgody najemcy. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy wysokość czynszu jest istotnym elementem umowy najmu, tym samym element ten wymaga akceptacji najemcy. Taki pogląd wyrażony jest w doktrynie (m.in. Helena Ciepła Komentarz do kodeksu cywilnego), który to pogląd Sąd Apelacyjny w pełni podziela. Jeżeli więc najemca nie wyraża zgody na podwyżkę czynszu (w granicach dozwolonych prawem), to umowa najmu wygaśnie na skutek wypowiedzenia jednego z istotnych elementów umowy najmu. Najem wygasa, gdy zostanie wypowiedziany jeden z jej istotnych elementów.

W rozpoznawanej sprawie oznacza, iż poprzez wypowiedzenie przez pozwanych pismem z dnia 31 lipca 2012 r. z dniem 1 sierpnia 2012 r. na 1 września 2012 r. dotychczasowej wysokości czynszu najmu i niewyrażenie przez powódkę na to zgody (czemu dała wyraz w piśmie z 24 sierpnia 2012 r. karta 16 akt) łączący strony stosunek obligacyjny zawarty w dniu 1 lipca 2008 r. ustał z dniem 1 września 2012 r.

W konsekwencji nietrafny jest zarzut skarżących w przedmiocie naruszenia art. 685<sup>1</sup> k.c.

Chybiony także jest zarzut naruszenia przepisu art. 673 § 3 k.c., 353<sup>1</sup> k.c. i 5 k.c. skoro strony umowę najmu zawarły na czas oznaczony, nie podały przyczyn, z których każda ze stron mogła wypowiedzieć umowę z ważnych powodów za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, a dodatkowo powołały możliwość podwyższenia czynszu w oparciu o art. 685<sup>1</sup>

k.c., nadto nie zaoferowały żadnych dowodów co do ich woli ewentualnego zakwalifikowania przez nie jako ważnej przyczyny podwyżkę czynszu na podstawie art. 685<sup>1</sup> k.c., za właściwy wniosek należy uznać pogląd Sądu pierwszej instancji, iż podniesienie przez apelujących czynszu według wskazanego przepisu nie stanowiło „ważnej przyczyny” w rozumieniu art. 673 § 3 k.c.

Sąd Apelacyjny nie dopatrył się również naruszenia przepisu art. 5 k.c. poprzez brak jego zastosowania przez Sąd Okręgowy. Zwrócić należy także uwagę na brak wskazania przez apelujących, która konkretna zasada współżycia społecznego miałyby być naruszona w niniejszej sprawie.

Sąd Apelacyjny nie podziela również poglądu skarżących, by w sytuacji podwyższenia najemcy czynszu na podstawie art. 685<sup>1</sup> k.c. byłby on uprawniony jedynie do wytoczenia procesu o ustalenie nieistnienia uprawnienia wynajmującego do pobierania podwyższonego czynszu w podwyższonej wysokości na podstawie art. 189 k.p.c., a Sąd dokonywałby „zamrożenia” czynszu na okres wypowiedzenia. Ten pogląd – zresztą znajdujący oparcie w doktrynie – jest nie do przyjęcia, jako prowadzący do wytoczenia szeregu procesów, gdyby wynajmujący przy umowie na czas określony korzystał z uprawnienia z art. 685<sup>1</sup> k.c., co pewien okres czasu.

Nie można także uznać za słuszny pogląd apelujących, by wobec podwyższenia przez nich czynszu po skorzystaniu z art. 685<sup>1</sup> k.c. powódka mogłaby wypowiedzieć umowę najmu jedynie za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia, gdyż jak już podano wyżej, to właśnie na skutek działań skarżących polegających na skorzystaniu z uprawnienia z art. 685<sup>1</sup> k.c. i braku zgody powódki na podwyższenie czynszu nastąpiło wygaśnięcie umowy najmu. Dokonane więc przez powódkę wypowiedzenie umowy najmu pismem z 24 sierpnia 2012 r. nie miało żadnego znaczenia prawnego.

Mając na uwadze powyższe apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c., opierając orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.

(...)

(...)

(...) (...) (...)

(...)

(...)