

Sygn. akt I ACa 991/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wolczańska (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SA Elżbieta Karpeta
Protokolant :	Justyna Wnuk

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko J. Z.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 30 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 138/11

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I ACa 991/12**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Częstochowie ustalił, że oświadczenie pozwanego J. Z. z dnia 23 marca 2011r. o wypowiedzeniu powódce M. K. czynszu najmu lokalu użytkowego, położonego przy ul. (...) w C., określonego umową zawartą pomiędzy stronami w dniu 24 lutego 2010r., jest nieważne oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 24 lutego 2010r. strony zawarły umowę, na mocy której pozwany J. Z. wynajął powódce M. K. lokal użytkowy, położony w C. przy ul. (...), składający się z trzech lokali na parterze, I i II piętrze łącznej powierzchni 990m<sup>(2)</sup>. Umowa została zawarta na trzy lata i obowiązywała od 10 marca 2010r. Strony zastrzegły, że wszystkie

zmiany treści umowy powinny mieć formę pisemną pod rygorem nieważności. Umówiony czynsz najmu wynosił 12 000 złotych i był powiększony o stawkę podatku VAT. Ustalono również, iż przez okres trzech lat od podpisania umowy wysokość czynszu nie będzie podwyższana o procent inflacji podany przez Główny Urząd Statystyczny w związku z kosztami nakładów inwestycyjnych dostosowujących lokal do potrzeb najemcy (§ (...)). W § (...) strony zastrzegły, że najemca pokryje koszty inwestycyjne związane z dostosowaniem lokalu w sprzęt przeciwpożarowy.

W dniu 23 marca 2011r. pozwany wypowiedział powódce stawkę czynszu lokalu użytkowego ze skutkiem na miesiąc naprzód i podwyższył czynsz najmu do kwoty 25 000 złotych powiększonej o stawkę podatku VAT.

Pismem z dnia 5 marca 2011r. powódka odmówiła zgody na proponowaną zmianę umowy. Swoje stanowisko uzasadniła tym, że pozwany nie dokonał modernizacji ani innych nakładów zwiększających standard budynku, które uzasadniałyby podniesienie stawki czynszu najmu o ponad 100%.

Pełnomocnik pozwanego w piśmie z dnia 13 kwietnia 2011r. poinformował powódkę, iż brak akceptacji oświadczenia o wypowiedzeniu stawki czynszu oznaczał będzie rozwiązanie łączącej strony umowy najmu lokalu z końcem kwietnia 2011r.

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił głównie w oparciu o dowody z dokumentów, zeznania świadków: A. K., W. S. oraz zeznania powódki. Za niewiarygodne uznał natomiast zeznania świadka A. Z. oraz pozwanego.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka K. R. (na okoliczność ustaleń stron odnośnie do wysokości stawki czynszu) i świadka J. Ś. (na okoliczność negocjacji stron co do wysokości stawki czynszu najmu). Ponadto oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia, że proponowana przez wynajmującego wysokość czynszu jest nierynkowa i nierealna.

W oparciu o powyższe ustalenia stwierdził Sąd pierwszej instancji, że złożone przez pozwanego w dniu 23 marca 2011r. oświadczenie woli o wypowiedzeniu powódce na podstawie art. 685<sup>1</sup> kc stawki czynszu najmu lokalu użytkowego i podwyższenie go do kwoty 25 000 złotych powiększonej o podatek od towarów i usług, jest nieważne.

W ocenie tego Sądu strony – zgodnie z zasadą swobody umów, o której mowa w art. 353<sup>(1)</sup> kc – mogły ukształtować treść łączącego ich stosunku prawnego dowolnie i nic nie stało na przeszkodzie temu, by w umowie znalazł się zapis o zobowiązaniu powódki do zmodernizowania instalacji centralnego ogrzewania w wynajmowanym lokalu. Zapis taki w umowie się jednak nie znalazł. Z umowy wynika jedynie, że najemca pokryje koszty inwestycyjne związane z dostosowaniem lokalu do potrzeb prowadzonej w nim działalności gospodarczej oraz wyposaży lokal w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy (§ (...) umowy). Skoro strony nie zawarły w umowie innych postanowień niż w niej zapisane, powoływanie się przez pozwanego na inne okoliczności zawarcia umowy, jest bezcelowe.

Sąd pierwszej instancji uznał również, że powódce przysługuje roszczenie, którego ochrony dochodzić może z art. 189 kpc. Nie ma ona innej drogi realizacji tego roszczenia, gdyż skuteczność oświadczenia woli o wypowiedzeniu jest niezależna od woli powódki, a wypowiedzenie zostaje dokonane w momencie przyjęcia przez nią oświadczenia woli tej treści.

Wobec powyższego jedyną drogą zniweczenia oświadczenia woli pozwanego jest wystąpienie z powództwem ustalającym (art. 189 kpc) z powołaniem się na przepis art. 58 § 2 kpc.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka wykazała, że złożone przez pozwanego w dniu 23 marca 2011r. – jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego – jest nieważne.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu podyktowane zostało normą z art. 98 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany J. Z.. Skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 328 § 2 kpc poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób uniemożliwiający dokonanie

analizy motywów, którymi kierował się Sąd, uznając niezgodność z prawem wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu najmu, art. 233 § 1 kpc przez poczynienie ustaleń w oparciu o wybiórczo potraktowany materiał dowodowy będący wynikiem odmówienia wiarygodności zeznaniom świadka A. Z. i zeznań pozwanego oraz pominięciu dowodów w postaci ofert najmu lokali o cechach zbliżonych do wynajętego powódce, art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 232 kpc i art. 6 kc poprzez uznanie, że powódka wykazała przesłanki roszczenia, podczas gdy nie przedstawiła ona żadnych dowodów świadczących o niezgodnym z prawem wypowiedzeniu pozwanego.

Nadto zarzucił apelujący naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 685<sup>1</sup> kc poprzez przyjęcie, że wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w dniu 23 marca 2011r. było nieważne, podczas gdy z uzasadnienia nie wynika, jakie były powody tejże oceny, art. 58 § 2 kc w zw. z art. 5 kc przez przyjęcie, że podwyższenie stawki czynszu było niezgodne z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, w której zamiar podwyższenia czynszu znany był powódce w związku z koniecznością zapewnienia odpowiedniego ogrzewania w wynajętym lokalu, a zaproponowana stawka odpowiadała stawkom rynkowym w tym okresie oraz art. 673 § 3 kc przez uznanie, iż przepis ten wprowadza zakaz wypowiedzania dotychczasowej stawki czynszu, prowadzący do wygaśnięcia stosunku najmu, statuując ochronę trwałości tego stosunku w przypadku umów terminowych w sytuacji, gdy przepis art. 685<sup>1</sup> kc w zw. z art. 680 kc wprowadza wyłom w zasadzie ochrony trwałości stosunku najmu w odniesieniu do lokali użytkowych, co do których ustawodawca w gestii wynajmującego pozostawił ustalenie wysokości stawki czynszu najmu.

W oparciu o powyższe podstawy skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa ewentualnie uchylenia tego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności rozważeniu podlega zarzut naruszenia art. 233 kpc polegający na sprzecznym z łączącą strony umową ustaleniu, iż strony umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 24 lutego 2010r. nie uzależniły wysokości stawki czynszu najmu od wykonania przez powódkę modernizacji centralnego ogrzewania w wynajmowanym lokalu. Ocena zarzutów odnoszących się do wykładni czy stosowania prawa materialnego może być bowiem dokonana jedynie na podstawie niewadliwie ustalonego stanu faktycznego. Nie ulega przy tym wątpliwości, że treść oświadczeń woli stron zawartych w umowie należy do sfery ustaleń faktycznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004r., III CK 17/04, Lex nr 530710).

W tym kontekście stwierdzić trzeba, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, że strony łączyła zawarta w dniu 24 lutego 2010r. umowa najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 990m<sup>2</sup>, położonego w C. przy ul. (...), na podstawie której najemca (powódka) zobowiązała się do uiszczania czynszu w wysokości 12 000 złotych miesięcznie powiększonego o stawkę podatku od towarów i usług, a wynajmujący (pozwany) do zachowania tej wysokości czynszu przez trzyletni okres trwania umowy. Powódka zobowiązała się również do pokrycia kosztów inwestycyjnych związanych z dostosowaniem lokalu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej (w rozpoznawanej sprawie do sprzedaży odzieży używanej), który to obowiązek powódka wykonała (zainstalowała schody prowadzące z parteru na pierwsze piętro, wymieniła powybijane szyby okienne, wprawiła troje drzwi, zamontowała oświetlenie, ocieplila elewację tylniej ściany lokalu oraz zakupiła piecyki naftowe służące do ogrzania pomieszczeń). Wyżej poczynione przez nią nakłady nie były zresztą pomiędzy stronami sporne.

Spór stron sprowadzał się w istocie do tego, czy zawarty w umowie zapis o wysokości stawki czynszu uzależniony był od wykonania przez najemcę instalacji centralnego ogrzewania. Niska wysokość tej stawki miała – w ocenie pozwanego – wynikać z ustnej umowy stron, na mocy której powódka wykona rzeczoną instalację, natomiast wynajmujący zobowiąże się do niepodwyższania czynszu najmu przez czas trwania umowy.

Wskazać w tym miejscu trzeba, że strony mogą ułożyć łączący je stosunek prawny dowolnie, byleby jego treść nie sprzeciwiała się zasadom współżycia społecznego i nie była sprzeczna z prawem tudzież zmierzała do jego obejścia (art. 353<sup>1</sup> kc w zw. z art. 58 § 1 i 2 kc). Trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji, że postanowienie o tak istotnym znaczeniu dla bytu umowy najmu (dotyczące bowiem wysokości czynszu najmu), gdyby rzeczywiście było pomiędzy stronami uzgodnione, z pewnością znalazłoby się w zawartej na piśmie umowie z dnia 24 lutego 2010r.

Twierdzenia pozwanego o ustnych ustaleniach odnośnie do tego elementu umowy nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Wprawdzie powódka przyznała, że początkowo pozwany jako stawkę czynszu wskazywał kwotę 30 000 złotych (czyli w zasadzie odpowiadającą proponowanej w piśmie wypowiedzianym z dnia 23 marca 2011r. wysokości), niemniej jednak w ostateczności zawarł z powódką umowę najmu ze stawką czynszu wynoszącą 12 000 złotych. Jak wskazała powódka od momentu pierwszego kontaktu w sprawie wynajmu lokalu z pozwanym (kiedy to żądał czynszu w wysokości 30 000 złotych) do momentu zawarcia z nią umowy minęło kilka miesięcy, podczas których lokal nie był nikomu wynajmowany (zeznania powódki M. K., k. 95 – 96). Warunki rynkowe (problemy ze znalezieniem kontrahenta) wymusiły zatem na wynajmującym obniżenie czynszu do atrakcyjnego dla potencjalnych klientów poziomu. Pozwany nie wykazał, by tą przyczyną miały być ustne ustalenia stron. Zawnioskowany przez niego świadek A. Z. wprawdzie zeznała, iż negocjacje takie były prowadzone, jednak z uwagi na brak takiego zapisu w umowie, łączące ją z pozwanym więzy małżeńskie oraz bardzo ogólną wiedzę o prowadzonej przez pozwanego działalności, jej zeznań nie sposób było ocenić jako w pełni wiarygodne. Z tych przyczyn zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 233 § 1 kpc poprzez wybiórczą ocenę materiału dowodowego nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Pozwany podjął również próbę dowiedzenia, że ustne ustalenia odnośnie do wykonania przez powódkę instalacji grzewczej znalazły swój wyraz w zapisie z § (...) umowy, traktującym o obowiązku pokrycia przez powódkę „kosztów inwestycyjnych związanych z dostosowaniem lokalu dla własnych potrzeb działalności gospodarczej [...]”, jednak próba ta okazała się nieskuteczna. Skoro w dalszej części tego samego postanowienia umownego strony uzgodniły, że powódka pokryje również koszty zabezpieczenia lokalu w niezbędny sprzęt przeciwpożarowy, to nic nie stało na przeszkodzie, aby w taki sam sposób doprecyzować, jakie to „koszty inwestycyjne” spoczywać będą na najemcy, tym bardziej, że koszt wykonania instalacji centralnego ogrzewania wynosił ponad 200 000 złotych (zeznania pozwanego J. Z., k. – 96), nie była to zatem suma obojętna dla obu stron transakcji.

W tych okolicznościach stwierdzić trzeba, że strony nie postanowiły, by określona w umowie wysokość czynszu najmu (w ocenie pozwanego niższa od rynkowej) oraz zobowiązanie wynajmującego do jego niepodwyższania przez trzy lata wynikały z tego, że powódka zobowiązała się do przeprowadzenia na własny koszt drogiej inwestycji polegającej na zainstalowaniu centralnego ogrzewania.

Dopiero odparcie zarzutów zmierzających do zniweczenia poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń co do treści umowy, pozwala na dokonanie prawnej oceny dochodzonego na jej podstawie roszczenia.

Wbrew prezentowanemu w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji stanowisku pozwanego, powódka wykazała interes prawny w domaganiu się udzielenia ochrony prawnej roszczenia w trybie powództwa o ustalenie (art. 189 kpc). Badanie interesu prawnego jako merytorycznej przesłanki uwzględnienia powództwa wytoczonego na podstawie art. 189 kpc powinno wyprzedzać analizę przesłanek zasadności powództwa.

Jak wynika z ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego interes prawny, o którym mowa w przywołanym wyżej przepisie, może wynikać nie tylko z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, ale może również zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Występuje on także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, gdy określona sytuacja zagraża naruszeniem uprawnień przysługujących powodowi bądź też stwarza wątpliwości co do ich istnienia czy realnej możliwości realizacji (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 2012r., I CSK 325/11, LEX nr 1171285).

W rozpoznawanej sprawie pomiędzy stronami umowy najmu lokalu użytkowego istnieje wątpliwość co do wysokości stawki czynszu najmu, a zatem niepewność co do elementu istotnego dla bytu samego zobowiązania. Dla powódki jedyną drogą wyjaśnienia tej kwestii jest wystąpienie z powództwem o ustalenie nieistnienia uprawnienia wynajmującego do pobierania czynszu w podwyższonej wysokości.

Zarówno z wyżej wskazanych względów jak również z uwagi na jednoznaczne potwierdzenie możliwości dochodzenia ustalenia w trybie art. 189 kpc nieważności oświadczenia woli wynajmującego o wypowiedzeniu dotychczasowego czynszu i podwyższeniu stawki na przyszłość w judykaturze, stwierdzić należy, iż powódka zdołała wykazać interes prawny, o którym mowa w tymże przepisie (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 11 grudnia 2009r., V CZ 61/09, LEX nr 551160, z dnia 17 kwietnia 1998r., II CKN 587/97, OSNC z 1998r., Nr 12, poz. 213).

Skoro powódka dowiodła interesu prawnego z art. 189 kpc badaniu podlegały następnie przesłanki zasadności roszczenia, którego źródła powódka upatruje w przepisie art. 58 § 2 kc.

Prawidłowo przyjął Sąd pierwszej instancji, że oświadczenie woli pozwanego o wypowiedzeniu powódce dotychczasowych stawek czynszu najmu z jednoczesnym ich zwiększeniem do kwoty 25 000 złotych netto powiększonej o podatek od towarów i usług godziło w zasady współżycia społecznego.

Wprawdzie Sąd Okręgowy jedynie w sposób bardzo lakoniczny – co słusznie zarzuca skarżący – wskazał na motywy takiej oceny, niemniej jednak, pomimo niezupełności uzasadnienia w tym zakresie, wniosek Sądu był trafny z niżej przytoczonych względów.

Przyjmuje się, że pod pojęciem zasad współżycia społecznego należy rozumieć zasady rzetelności i lojalności w stosunku do partnera umowy. W płaszczyźnie stosunków umownych zasady te wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta. Szczególne znaczenie mają reguły uczciwości i rzetelności tzw. kupieckiej, których należy wymagać od przedsiębiorcy – profesjonalisty na rynku, a mianowicie przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania czy lojalności i zaufania. Każda ze stron umowy powinna zatem powstrzymać się od wszelkich zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2010r., IV CSK 555/09, LEX nr 885035).

Jednostronne oświadczenie woli pozwanego o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości czynszu (art. 685<sup>(1)</sup> kc), złożone po upływie roku od daty początkowej obowiązywania umowy, nie poparte uwarunkowaniami rynkowymi, poniesionymi nakładami na przedmiot umowy najmu czy wynikające z prowadzonych przez strony negocjacji, uznać należało za nielojalne wobec powódki, która w okresie trwania umowy wywiązywała się i nadal wywiązuje się z przyjętych na siebie zobowiązań. W sytuacji, w której pozwany w § (...) pkt (...) umowy zawarł zastrzeżenie o niepodwyższeniu czynszu przez trzyletni okres obowiązywania umowy, powódka nie miała podstaw przypuszczać, że już po upływie roku wynajmujący skorzysta z uprawnienia z art. 685<sup>(1)</sup> kc i dokona podwyższenia czynszu o ponad 100%.

Wprawdzie wysokość zaproponowanej podwyżki i nagłość tej decyzji nie mogą same decydować o sprzeczności oświadczenia woli pozwanego z zasadami współżycia społecznego, niemniej jednak na wypowiedzającym dotychczasowe stawki czynszu spoczywa obowiązek wykazania, że zmiana ich wysokości wynikała z zaistnienia obiektywnych okoliczności rynkowych, takich jak wzrost czynszu najmu porównywalnych lokali użytkowych, poniesienie nakładów na wynajmowany lokal, przeprowadzenie prac adaptacyjnych związanych ze zmianą przepisów dotyczących wyposażenia budynku w stosowne instalacje i urządzenia czy też znaczne zwiększenie kosztów utrzymania budynku.

Żadnej z tych okoliczności pozwany nie wykazał. Jego twierdzenia o wysokości stawek czynszu w innych lokalach użytkowych, które wedle przedłożonych przez niego dowodów miały wynosić ponad 45 złotych za 1m<sup>2</sup> powierzchni, nie mogły zostać uwzględnione, zważywszy na fakt, że przykładowo wskazane przez niego lokale porównawcze pod

względem powierzchni znacznie różniły się od wynajmowanego przez niego lokalu (k. 83, 84). Oferty najmu dotyczyły bowiem lokali o powierzchni do 110m<sup>2</sup>, podczas gdy wynajmowany przez niego trzykondygnacyjny lokal zajmował powierzchnię 990m<sup>2</sup>. W tej sytuacji za prawdziwe uznać należało zeznania powódki w zakresie w jakim stwierdza ona, że koszt najmu 1m<sup>2</sup> lokalu o takiej powierzchni kształtuje się na poziomie 11 złotych (zeznania powódki M. K., k. 95 – 96). Innych okoliczności, które obiektywnie uzasadniałyby tak znaczną podwyżkę czynszu pozwany nie wskazywał.

Z tych przyczyn zarzuty apelacji zmierzające do zakwestionowania stanowiska Sądu pierwszej instancji o sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oświadczenia woli pozwanego z dnia 23 marca 2011r. nie zasługiwały na uwzględnienie.

Skoro wystarczającą przesłanką uznania złożonego oświadczenia woli za nieważne jest skuteczne wykazanie jego sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 kc), badanie innych podstaw nieważności z art. 58 § 1 kc jest zbędne, a podniesione w tym zakresie zarzuty naruszenia prawa materialnego nie wymagają analizy Sądu Apelacyjnego.

Z powyższych względów apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu z mocy art. 385 kpc.

Na podstawie art. 98 kpc oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002r., Nr 163, poz. 1348 z późniejszymi zmianami) rozstrzygnięto w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego.