Sygnatura akt XIII GC 1079/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(...), dnia 18 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIII Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Piotr Chańko

Protokolant:st. sekretarz sądowy Katarzyna Prencel

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 roku w Łodzi

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę 11849,00 złotych

1. oddala powództwo,

2. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt XIII GC 1079/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 marca 2015 roku, powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniósł o zapłatę od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 11.848,50 złotych z ustawowymi odsetkami od poszczególnych dat przypadających na comiesięczne daty płatności czynszu za najem powierzchni biurowej. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jako właściciel pomieszczeń magazynowo-biurowych o łącznej powierzchni 1160,6 m^2 wynajmował je stronie powodowej. W zawartej między stronami umowie w dniu 20 czerwca 2013 roku strony ustaliły w drodze negocjacji czynsz w wysokości 12 złotych netto za 1m^2 powierzchni użytkowej. Pismem z dnia 18 lipca 2014 roku powódka wypowiedziała pozwanej dotychczasową wysokość czynszu najmu ustalając nową stawkę na kwotę 14,21 złotych za 1m^2 powierzchni użytkowej. Pozwana spółka uiszczała czynsz w dotychczasowej wysokości, dlatego powód wystąpił o zapłatę różnicy za okres od 1 października 2014 roku do 31 stycznia 2015 roku.

/pozew, k. 2/

Nakazem zapłaty z dnia 22 kwietnia 2015 roku wydanym w postępowaniu upominawczym referendarz uwzględnił roszczenie objęte pozwem.

/nakaz, k. 33/

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 14 maja 2015 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu przyznano fakt zawarcia umowy najmu, stawkę najmu oraz powierzchnię budynku, od której najem był liczony. Pozwany przyznał również, że w okresie objętym pozwem najmował powierzchnię, wskazując, że uiszczał czynsz najmu powiększony o podatek VAT. Ponadto przyznał treść załączonej do pozwu umowy, przyznając również twierdzenie powoda, iż jej treść stanowiła wynik negocjacji między stronami i czynienia sobie wzajemnie ustępstw. Pozwany przyznał także, że nie płacił czynszu w kwocie wskazanej w pozwie. Pozwany potwierdził również treść

korespondencji między stronami oraz podpisy na dokumentach załączonych do pozwu. Opisane okoliczności były zatem bezsporne.

Zgodnie z treścią sprzeciwu pozwany zaprzeczył, by płacił czynsz w kwocie 12 zł netto, ponieważ uiszczał czynsz zgodnie ze stawką wynikającą ze zwaloryzowania stawki dokonanego pismem powoda z dnia 13 marca 2014 roku, w łącznej kwocie 17.915,60 złotych, a nie jak twierdził powód 17.130,46 złotych. Ponadto, pozwany wskazał, że art. 685^1 k.c. nie ma zastosowania w sprawie, ponieważ po pierwsze, dotyczy wypowiedzenia czynszu dotyczącego lokali w rozumieniu art. 680 k.c. i następnych. Po drugie, strony przewidziały mechanizm waloryzacji wysokości najmu o obiektywny czynnik – stopień inflacji, strony ograniczyły zatem prawo wynajmującego do dowolnego wypowiedzenia wysokości czynszu.

/sprzeciw, k. 38-39/

Na kolejnych terminach rozpraw strony prowadziły negocjacje ugodowe, które nie zakończyły się jej zawarciem.

/protokoły rozpraw, k. 62, 63/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony łączyła umowa najmu powierzchni biurowo-magazynowej przy ul. (...) w K. z dnia 20 czerwca 2013 roku. Treść umowy strony ustaliły w drodze negocjacji. W § 4 ust. 1 umowy strony określiły czynsz w wysokości 12 złotych netto za $1m^2$ powierzchni użytkowej. Do czynszu doliczany był podatek od towarów i usług według aktualnej stawki.

/okoliczności bezsporne, umowa, k. 10/

W § 4 ust. 3 umowy strony postanowiły, iż czynsz najmu będzie waloryzowany jeden raz w roku do dnia 1 kwietnia każdego roku, począwszy od roku 2013 w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

/umowa, k. 10/

Pismem z dnia 18 lipca 2014 roku powódka wypowiedziała pozwanej dotychczasową wysokość czynszu najmu ustalając nową stawkę na kwotę 14,21 złotych za $1m^2$ powierzchni użytkowej.

/okoliczność bezsporna, pismo, k. 15/

Strony toczyły negocjacje przed procesowe, co do skuteczności dokonanego wypowiedzenia czynszu najmu.

/okoliczność bezsporne/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, jako niezasadne, podlegało oddaleniu w całości.

Okolicznością bezsporną w sprawie był fakt związania stron umową najmu. Zarówno treść umowy, przedmiot umowy i pierwotna stawka czynszu najmu nie były między stronami sporne. Sporną kwestią w sprawie było zastosowanie do najmu całego budynku art. 685^1 k.c. oraz kwestia wykładni §4 ust. 3 umowy z dnia 20 czerwca 2013 roku odnośnie rozstrzygnięcia, czy postanowienie umowy wyłączyło zastosowanie art. 685^1 k.c. Sąd podzielając stanowisko stron procesu uznał rozstrzygnięcie obu spornych kwestii natury prawnej za podstawę rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 685^1 k.c. wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Przepis nie zawiera żadnych ograniczeń co do ilości oświadczeń o wypowiedzeniu czynszu po stronie wynajmującego.

Powstaje wątpliwość, czy przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący, względnie obowiązujący (dyspozytywny), czy też semiimperatywny.

Przepisy o bezwzględnie wiążącym charakterze najczęściej, choć nie wyłącznie, zawierają w swojej treści wskazówkę co do niedopuszczalności odmiennych uregulowań umownych. Taką wskazówkę stanowią zwroty: „nie można" (art. 57 k.c., art. 55^4 k.c., art. 746 § 3 k.c.) „nie może" (art. 108 k.c., 157 § 1 k.c., 323 § 2 k.c.) i „nie mogą" (art. 119 k.c., 449 k.c.). O imperatywnym charakterze normy przesądza również uzupełnienie jej o sankcję nieważności, jak art.: 311 k.c., 473 § 2 k.c., 647^1 § 6 k.c.806 § 1 i § 2 k.c.

Normy o charakterze dyspozytywnym ustawodawca wprowadza używając szerokiej gamy sformułowań, często wynikającej z tradycji lub różnego okresu, w jakim przepis wprowadzano do kodeksu cywilnego. Jako przykład można wskazać zwroty: „można się umówić" w art. 313 k.c. i 301 § 2 k.c., „w braku odmiennej umowy" art. 642 § 1 k.c., 676 k.c., 704 k.c., 705 k.c., „w braku odmiennego postanowienia umowy" art. 654 k.c., „w braku odmiennego zastrzeżenia umownego", „z czynności prawnej nie wynika nic innego" art. 472 k.c., „jeżeli umowa nie określa sposobu" art. 712 § 1 k.c., „a w braku umowy w tym względzie" art. 837 k.c., „nie jest w umowie oznaczony" art. 699 k.c.

Trzecią kategorią są normy semiimperatywne. Jak wskazuje m.in.: M. Safjan, chodzi o te normy „ które wyłączają możliwość zmiany regulacji normatywnej jedynie na niekorzyść jednej ze stron" (M. Safjan, Zasada swobody umów. Uwagi wstępne na tle wykładni art. $353^{(1)}$ k.c., PiP 1993, z. 4, s. 15). Charakter wskazanych norm wynika również najczęściej ze sformułowań tekstu prawnego. Do najbardziej oczywistych przykładów takich norm należą art. 586 § 3 k.c., $709^{(8)}$ § 1 k.c., $709^{(13)}$ k.c. („postanowienia umowne mniej korzystne dla").

Analizowany w niniejszej sprawie art. $685^{(1)}$ k.c. nie zawiera typowych dla przepisów względnie obowiązujących zastrzeżeń jak: „ w braku odmiennej umowy" „ w braku odmiennego postanowienia umowy" lub „ z czynności prawnej nie wynika nic innego", ani nie zawiera sankcji wskazującej na nieważność, w razie wyłączenia tego przepisu. Należy zgodzić się z argumentami, iż sama literalna treść przepisu nie zawsze rozstrzyga w sposób wiążący o jego charakterze. Jak wskazuje R. Trzaskowski, „ niekiedy ustawodawca świadomie nie przesądza charakteru normy pozostawiając rozstrzygnięcie praktyce, która może być zmienna w zależności od stosunków społecznych" (R. Trzaskowski, Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych, Kraków 2005, s. 230, z powołaniem na doktrynę niemiecką). Powszechnie przyjmuje się, że charakter normy jest kwestią wykładni. Niemniej, jedną z podstawowych wskazówek przy ustalaniu charakteru przepisów prawa prywatnego jest generalna zasada swobody umów. Dlatego tacy autorzy jak M. Safjan, M. Bączyk, C. Żuławska podkreślają, iż należy stosować domniemanie dyspozytywnego charakteru norm regulujących stosunki obligacyjne, dopóki ich bezwzględny lub semiimperatywny charakter nie zostanie wyłączony przez ustawodawcę. Oczywistym jest przy tym również, że charakter danej normy Sąd ocenia z urzędu, niezależnie od stanowiska stron w tym zakresie, zgodnie z zasadą iura novit curia (por. R. Trzaskowski, Granice, s. 232).

W orzecznictwie zatem należy poszukiwać rozstrzygnięcia, jaki jest charakter art. 685^1 k.c. i czy wprowadzenie do umowy klauzuli waloryzacyjnej wyłącza stosowanie tego przepisu. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 sierpnia 2014 r.
I ACa 654/14. W uzasadnieniu wskazanego wyroku, podzielanym również przez Sąd w niniejszej sprawie wskazano, iż: „poprzez wprowadzenie do umowy najmu klauzuli waloryzacyjnej, wynajmujący pośrednio ***zgadza się ograniczyć swoje generalne uprawnienie do jednostronnego podwyższania czynszu wynikające z art. 685^1 k.c.***, do zakresu uzgodnionej waloryzacji. Gdyby bowiem wynajmujący miał uprawnienie to zachować w pełnym zakresie, wówczas ***określenie zasad waloryzacji czynszu byłoby zbędne***. Nie jest zasadne stanowisko, iż uprawnienie wynajmującego do wypowiedzenia czynszu najmu ma umożliwiać podwyżkę czynszu, która może wykraczać poza waloryzację czynszu, gdyż ta ostatnia zakłada jedynie zapewnienie świadczeniu takiej samej wartości ekonomicznej, jaką świadczenie miało w chwili jego powstania, natomiast podwyżka czynszu może być umotywowana zupełnie innymi powodami. Taka bowiem interpretacja art. 685^1 k.c. godziłaby w fundamentalną zasadę polskiego systemu prawnego, jaką jest zasada pacta sunt servanda, która podlega ograniczeniu jedynie poprzez instytucje umożliwiające

modyfikację (np. art. 357^1, 629, 632 § 2, 907 § 2 k.c.) lub rozwiązanie zobowiązania (np. art. 632 § 2, art. 913 k.c.) mające nie tylko wyjątkowy, ale także nadzwyczajny charakter".

Stanowisko to jest co do zasady trafne i w pełnym zakresie akceptowane w doktrynie, na gruncie analizowanego przepisu. Można jedynie hipotetycznie rozważać, czy taka sama wykładnia ostałaby się w sytuacji, kiedy w wyniku zastosowania klauzuli waloryzacyjnej świadczenie pieniężne mogłoby ulec zmniejszeniu. Wprowadzenie przykładowo klauzula waloryzacyjna oparta o wskaźnik inflacji publikowany przez Prezesa GUS może przy niewłaściwym sformułowaniu klauzuli doprowadzić do obniżenia czynszu z uwagi na krótkookresową deflację.

W ocenie Sądu taka sytuacja nie ma jednak wpływu na rozstrzygnięcie kolizji normy ustawowej i kontraktowej. Dobór współczynników waloryzacyjnych zależy wyłącznie od woli stron. To profesjonalizmowi stron pozostawiono ustalenie, jakie wskaźniki rynkowe lub dobra konsumpcyjne mają decydować o zmianie wysokości świadczenia pieniężnego. Najczęściej współczynnik dobierany jest do specyfiki danej branży. Przy umowach spedycji, przewozu, umowach turystycznych najczęściej dobierana jest klauzula cen ropy. Świadczenie może wzrosnąć przy zmianie cen surowca, rzadziej wysokość świadczenia jest uzależniona od aktualnej ceny surowca. Niemniej, mimo powszechnego stosowania, taka klauzula nie chroni strony spełniającej świadczenie w naturze. Ceny ropy spadały na rynkach od początku 2015 roku i notują wzrost dopiero w ostatnich miesiącach na skutek kryzysów politycznych. Podobnie gwarantująca przez wiele lat stały wzrost świadczenia klauzula złota, po gwałtownym spadku cen surowca straciła charakter pewnego wskaźnika. Dobór klauzuli waloryzacyjnej, niezależnie od jej poziomu skomplikowania (koszyk produktów spożywczych) nie gwarantuje, że świadczenie pieniężne będzie rosnąć. Zawsze zatem odwołanie do kryteriów ekonomicznych łączy się z ryzykiem po stronie kontrahentów. Może zaistnieć sytuacja, że surowiec nagle zwiększy znacząco swoją cenę, może stracić na wartości znacznie, jak miało to miejsce z ropą i złotem. Spadek cen ropy jednak powodował, że klauzule waloryzacyjne odwołujące się do koszyka cen produktów spożywczych również odzwierciedlały, że produkty te tanieją. Ten sam efekt można zaobserwować, gdy odwołać się do wskaźnika inflacji, jako pochodnego innych wskaźników ekonomicznych.

W ocenie Sądu w każdej z tych sytuacji, jedyną formą zwiększenia wysokości czynszu będzie zastosowanie mechanizmu umownego. Strony zgodnie przyznały, że umowę negocjowały, zatem klauzula waloryzacyjna stanowi wypadkową interesów ekonomicznych dwóch przedsiębiorców. Nie ma przy tym znaczenia, która strona ostatecznie sformułowała treść umowy, skoro jej postanowienia były akceptowane przez wynajmującego i najemcę. Ponadto, w okresie objętym pozwem klauzula inflacji wpływała na wzrost świadczenia najemcy i pozwany uiszczał świadczenie, w zwaloryzowanej wysokości, czemu strona pozwana nie zaprzeczyła. Mając powyższe na względzie, Sąd uznał, iż ***wypowiedzenie czynszu dokonane pismem z dnia 18 lipca 2014 roku było nieskuteczne, albowiem strony w umowie wyłączyły uprawnienie do zastosowania art. 685^1 k.c. zastrzegając klauzulę waloryzacyjną.***

W świetle powyższego, powództwo wobec braku uzasadniającej je podstawy prawnej podlegało oddaleniu.

Na marginesie jedynie należy zaznaczyć, iż w ocenie Sądu, gdyby nie klauzula waloryzacyjna, do stanu faktycznego niniejszej sprawy art. 685^1 k.c. znalazłby zastosowanie. Wskazany przepis bowiem pomieszczony w rozdziale dotyczącym najmu lokali i literalnie odwołujący się do pojęcia lokalu ma spełniać cele ochronny interesów najemców wszelkich lokali. Zatem przepis stosowany jest również do najemców, których lokal zajmuje cały budynek i w ocenie Sądu nie można z jego hipotezy wyłączyć lokalu zajmowanego przez pozwanego, tylko dlatego, że jest on jedynym najemcą powierzchni w danym budynku. Jak zaznaczono na wstępie rozważań prawnych, ustawodawca nie jest konsekwentny językowo. Przy wykładni rolą Sądu jest poszukiwanie celu regulacji i dążenie do uchwycenia sensu przepisu, nie zaś przeprowadzanie rachunku zdaniowego i absolutyzowanie literalnej, pozytywistycznej wykładni.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powód przegrał proces w całości, dlatego Sąd zasądził od powoda, na rzecz pozwanego kwotę

2.417 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na kwotę tę złożyła się kwota 2400 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz opłata skarbowa od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.

ZARZĄDZENIE

(...)

30 maja 2016 roku.