

Sygn. akt I ACa 654/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Beata Kozłowska (spr.)

Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Sędzia SA Bogdan Świerczakowski

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. H. i M. H.

przeciwko (...) Spółce jawnej z siedzibą w W.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodów - (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o nakazanie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 marca 2014 r.

sygn. akt I C 43/14

zmienia zaskarżony wyrok w całości ten sposób, że:

oddala powództwo,

zasądza od powodów R. H. i M. H. na rzecz (...) Spółki jawnej z siedzibą w W. kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

zasądza od powodów R. H. i M. H. na rzecz (...) Spółki jawnej z siedzibą w W. kwotę 2900 zł (dwa tysiące dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 654/14

UZASADNIENIE

Powodowie R. H. i M. H. w pozwie z dnia 20 czerwca 2013 r. domagali się nakazania pozwanej (...) spółka jawna z siedzibą w W., aby opróżniła, opuściła i wydała powodom następujące lokale niemieszkalne: oznaczony numerem (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym

(o powierzchni 71 m²) i numerem(...) (o powierzchni 15,66 m²), usytuowane na pierwszej kondygnacji budynku położonego w W., przy ul. (...) oraz na pierwszej kondygnacji budynku położonego w W. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż z dniem 28 września 2012 r. wstąpili – jako wynajmujący – w stosunek najmu wymienionych wyżej lokali niemieszkalnych, zawiązany na podstawie umowy z dnia 21 listopada 2007 r., w której wynajmującym był (...) w likwidacji. Stosownie do art. 6851 k.c., pismem z dnia 23 października 2012 r. powodowie podwyższyli pozwaną czynsz za używanie obydwu lokali do łącznej kwoty 12 999 zł plus należy podatek od towarów i usług (VAT) – miesięcznie, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu. Nowa stawka czynszu miała obowiązywać od 1 grudnia 2012 r. Mimo stosownych powiadomień, pozwana nie regulowała czynszu w podwyższonej wysokości, w związku z czym powodowie wystosowali do pozwanej w dniu 1 marca 2013 r. wezwanie do zapłaty nieuregulowanych należności za najem lokali, z jednoczesną informacją o skutkach prawnych zwłoki z zapłatą czynszu za trzy miesiące płatności (uprawnieniu do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia) i udzielając pozwaną dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie należności. Ponieważ pozwana nie uiściła zaległego czynszu w wymaganej wysokości, wobec tego powodowie w dniu 19 kwietnia 2013 r. wypowiedzieli najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Pismem z dnia 24 maja 2013 r. powodowie poinformowali pozwaną, że stosunek najmu wygasł z dniem 19 kwietnia 2013 r., tj. po dacie doręczenia pozwanej oświadczenia o wypowiedzeniu najmu lokali bez zachowania terminu wypowiedzenia. W związku z powyższym powodowie wezwali pozwaną do opróżnienia lokali w nieprzekraczalnym terminie do 29 maja 2013 r. Pozwana spółka nie zastosowała się do tego wezwania, oświadczając w piśmie z dnia 29 maja 2013 r., że odmawia wydania lokali.

Pozwana - (...) Spółka jawna z siedzibą w W., wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana wskazała, iż stan faktyczny jest między stronami bezsporny, jednakże w ocenie pozwanej, dokonane przez powodów wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu najmu było niedopuszczalne z uwagi na treść umowy łączącej strony, a w konsekwencji - nieskuteczne. Pozwana podniosła, że w przypadku umowy najmu zawartej na czas oznaczony, która nie przewiduje możliwości wypowiedzenia (tak jak w niniejszej sprawie), wypowiedzenie wysokości czynszu najmu nie jest dopuszczalne. Ponadto, w umowie z dnia 21 listopada 2007 r. strony przewidziały możliwość podwyższenia wysokości czynszu o szczegółowo opisany wskaźnik inflacyjny i w tej sytuacji bezwzględnie wyłączona jest możliwość podwyższenia czynszu - na podstawie art. 6851 k.c. - o kwotę wyższą niż wynika to z umowy.

W toku postępowania interwencję uboczną po stronie powodów zgłosiła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

Wyrokiem z dnia 19 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

I. nakazał pozwaną (...) Spółce jawnej z siedzibą w W. aby opróżniła, opuściła i wydała powodom R. H. i M. H. następujące lokale niemieszkalne: oznaczony numerem (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym (o powierzchni 71 m²) i oznaczony numerem (...) (o powierzchni 15,66 m²), tj. o łącznej powierzchni lokali i pomieszczenia przynależnego 86,66 m², usytuowane na pierwszej kondygnacji budynku położonego w W., przy ul. (...) oraz na pierwszej kondygnacji budynku położonego w W., przy ul. (...);

II. zasądził od pozwanej na rzecz powodów 3 . 817 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 3 . 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. zasądził od pozwanej na rzecz interwenienta ubocznego 3 . 657 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 3 . 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

W dniu 21 listopada 2007 r. pomiędzy Państwowym Instytutem (...) a pozwaną spółką została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 309, 40 m², położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Umowa

ta została zawarta na okres 10 lat, liczony od dnia 1 stycznia 2008 r. W § 3 umowy strony ustaliły miesięczny czynsz, jednocześnie strony uzgodniły, że każdego roku obowiązywania umowy będzie on podlegał waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez GUS, bez konieczności jakiegokolwiek zgody wyrażonej przez najemcę. Strony nie przewidziały możliwości dokonania wypowiedzenia najmu. Umowa ta była trzykrotnie aneksowana. Zmiany umowy dotyczyły głównie zwiększenia powierzchni wynajmowanego lokalu.

Na podstawie zawartej w dniu 28 września 2012 r. w formie aktu notarialnego, umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży powodowie stali się właścicielami lokali niemieszkalnych: oznaczonego numerem (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym i numerem (...) usytuowanych na pierwszej kondygnacji budynku położonego w W., przy ul. (...) oraz na pierwszej kondygnacji budynku położonego w W. przy ul. (...). Lokale te były przedmiotem najmu i powodowie z mocy prawa wstąpili w stosunek najmu jako wynajmujący.

Pismem z dnia 23 października 2012 r. powodowie, powołując się na przepis art. 6851 k.c., wypowiedzieli dotychczasową wysokość czynszu najmu za obydwa lokale do łącznej kwoty 12.999 zł plus należy podatek od towarów i usług (VAT) – miesięcznie. Nowa stawka czynszu miała obowiązywać od 1 grudnia 2012 r. Pismem z dnia 3 listopada 2012 r. powodowie zawiadomili pozwaną spółkę, iż nieruchomości, na terenie której znajdują się obydwa lokale, będzie wykorzystywana na cele prowadzonej przez jednego z małżonków, tj. R. H., działalności gospodarczej, wobec czego zobowiązania z tytułu najmu będą fakturowane przez prowadzoną przez niego firmę (...) w W..

Mimo stosownych powiadomień o wypowiedzeniu czynszu, pozwana nie regulowała czynszu w podwyższonej wysokości, w związku z czym powodowie wystosowali do pozwanej w dniu 1 marca 2013 r. wezwanie do zapłaty nieuregulowanych należności za najem lokali, z jednoczesną informacją o skutkach prawnych zwłoki z zapłatą czynszu za trzy miesiące płatności (uprawnieniu do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia) i udzielili pozwanej dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie należności. Pozwana nie uiściła zaległego czynszu w wymaganej wysokości. powodowie w dniu 19 kwietnia 2013 r. wypowiedzieli najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Pismem z dnia 24 maja 2013 r. powodowie poinformowali pozwaną, że stosunek najmu wygasł z dniem 19 kwietnia 2013 r., tj. po dacie doręczenia pozwanej oświadczenia o wypowiedzeniu najmu lokali bez zachowania terminu wypowiedzenia.

W związku z powyższym powodowie wezwali pozwaną do opróżnienia lokali w nieprzekraczalnym terminie do 29 maja 2013 r. Pozwana spółka nie zastosowała się do tego wezwania, oświadczając w piśmie z dnia 29 maja 2013 r., że odmawia wydania lokali.

Pozwana spółka regulowała czynsz w wysokości ustalonej w umowie najmu.

Sąd Okręgowy uznał, że na gruncie wyżej wskazanych okoliczności faktycznych powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie spór między stronami ogniskował się wokół zagadnienia dopuszczalności stosowania przepisu art. 6851 k.c. do umowy najmu lokali niemieszkalnych, zawartej na czas oznaczony, w której to umowie strony nie przewidziały możliwości wypowiedzenia najmu (art. 673 § 3 k.c.), a nadto ustaliły możliwość corocznego podwyższenia czynszu w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez Prezesa GUS.

Sąd Okręgowy wskazał, że przepis art. 6851 k.c. w obecnym brzmieniu (obowiązującym od 1 stycznia 2005 r.) ma zastosowanie do stosunku najmu zawartego na czas oznaczony i nieoznaczony w przedmiocie lokali o innym niż mieszkalne przeznaczeniu oraz najmu okazjonalnego lokali mieszkalnych w przypadku dokonania przez wynajmującego zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Przepis ten przewiduje swego rodzaju wyjątek od zasady swobody umów, ponieważ przyznaje wynajmującemu uprawnienie do jednostronnej zmiany wysokości czynszu. Wypowiedzenie wysokości czynszu na podstawie art. 6851 k.c. jest jednostronnym oświadczeniem woli wynajmującego skierowanym do najemcy w formie zgodnej z art. 77 k.c.

Skoro więc oznaczenie wysokości czynszu jest elementem przedmiotowo istotnym umowy najmu, brak akceptacji przez najemcę zmiany czynszu musi oznaczać, że umowa najmu wygasa po upływie okresu wypowiedzenia.

W rozpatrywanej sprawie powodowie dokonali zmiany dotychczasowej stawki czynszu, zaś pozwana spółka nie wyraziła zgody na zaproponowaną podwyżkę. W ocenie Sądu Okręgowego, określenie w umowie najmu z dnia 21 listopada 2007 roku waloryzacji ustalonej stawki czynszu, należy traktować jako swego rodzaju „urealnienie” czynszu, zważywszy na to, że umowa ta została zawarta na dość długi okres - 10 lat. W przepisie art. 6851 k.c. natomiast jest mowa o możliwości dokonania zmiany wysokości czynszu, umówionej przez strony, a więc podwyższenie stawki umownej i zaproponowanie stawki wyższej niż ta, na którą obydwie strony wyraziły zgodę zawierając umowę najmu.

Umowa najmu pomiędzy PIW a pozwaną spółką została zawarta w 2007 r., a zatem art. 6851 k.c. ma do niej zastosowanie. Konkluzji tej nie zmienia fakt, iż strony omawianej umowy najmu nie przewidziały możliwości jej wypowiedzenia, stosownie do art. 673 § 3 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, gdyby ustawodawca chciał wyłączyć przewidziane w art. 6851 k.c. uprawnienie wynajmującego do jednostronnej zmiany wysokości czynszu w przypadku umów najmu lokali użytkowych zawartych na czas oznaczony, w których to umowach strony nie przewidziały możliwości ich wypowiedzenia, to wprowadziłby do tej regulacji stosowny wyjątek. Skoro zatem treść normy zawartej w art. 6851 k.c. jest klarowna i nie odwołuje się wprost do art. 673 § 3 k.c., to jej adresatami są wszyscy wynajmujący będący stronami umów najmu lokali użytkowych zawartych po dniu 1 stycznia 2005 r., bez względu na to, że wyrażoną w umowie wolą stron była trwałość nawiązanego stosunku najmu (skoro nie mógł być on wypowiedziany przez żadną ze stron). W celu wzmocnienia zaprezentowanej argumentacji Sąd Okręgowy wskazał, że podmioty cywilnoprawne, korzystając ze swobody kształtowania umownych stosunków prawnych, często w umowach najmu zgodnie wyłączają możliwość zastosowania art. 6851 k.c. W niniejszej sprawie zastosowanie tego przepisu przez strony nie zostało wyłączone, a umowa najmu została zawarta po dniu 1 stycznia 2005 r., kiedy omawianemu przepisowi przywrócono pierwotną jego treść, tj. sprzed 23 kwietnia 2003 r.

Konkludując, Sąd Okręgowy stwierdził, iż powodom jako wynajmującym służyło skuteczne prawo wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w myśl art. 672 k.c., co nastąpiło w dniu 19 kwietnia 2013 r., a wcześniej wynajmujący dopełnili obowiązku przewidzianego w art. 687 k.c. Okoliczność ta zrodziła po stronie najemcy obowiązek zwrotu rzeczy najętej stosownie do art. 675 § 1 k.c. Obowiązek ten po wygaśnięciu stosunku najmu polega na wydaniu rzeczy najętej wynajmującemu. Ponieważ pozwana spółka odmówiła wykonania tego obowiązku, dlatego zgłoszone przez powodów żądanie przymuszenia najemcy do opróżnienia, opuszczenia i wydania będących przedmiotem najmu lokali użytkowych należało uznać za usprawiedliwione. Zaznaczenia też wymaga, iż w niniejszej sprawie linia obrony pozwanej spółki ograniczała się do kwestionowania skuteczności dokonanego przez wynajmujących wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu (art. 6851 k.c.), i w konsekwencji - kwestionowania możliwości dokonania wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Nie podważała natomiast samej wysokości zaproponowanej kwoty czynszu i nie podnosiła zarzutów opartych na art. 5 k.c. oraz art. 58 § 2 k.c.

Z tych względów powództwo zostało uwzględnione.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana spółka.

Pozwana zarzuciła:

- 1 naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 6851 k.c. polegającą na przyjęciu, że przepis ten ma zastosowanie do umów najmu lokalu użytkowego na czas oznaczony, w których strony nie przewidziały dopuszczalności wypowiedzenia umowy, a wysokość czynszu została ustalona na cały okres obowiązywania umowy,
- 2 naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie przepisu art. 65 § 1 i 2 k.c. i w konsekwencji niezbadanie jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy najmu i tym samym ustalenie, że strony umowy dopuściły możliwość podwyższenia czynszu w drodze wypowiedzenia.

Podnosząc te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

Powodowie wnieśli odpowiedź na apelację, w której zażądali oddalenia apelacji pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek nie wszystkie zarzuty wskazane w apelacji są trafne.

Nie można zgodzić się z pozwaną, iż art. 6851 k.c. nie ma zastosowania do umów najmu lokalu użytkowego zawartych na czas oznaczony, w których strony nie przewidziały dopuszczalności wypowiedzenia umowy, a wysokość czynszu została ustalona na cały okres obowiązywania umowy. Wniosku takiego nie można wyprowadzić ani z literalnego brzmienia przepisu, ani w oparciu o jego wykładnię celowościową. Ponadto, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nawet jeśli art. 6851 k.c. rodzi pytanie o zasadność ingerencji ustawodawcy i przyznawanie jednej ze stron stosunku najmu tak szczególnego uprawnienia, jakim jest przewidziane w tym przepisie prawo podwyższania czynszu poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu, zwłaszcza w sytuacji, gdy przepis ten dotyczy w zasadzie jedynie najmu lokali użytkowych, to fakt ten nie uzasadnia wątpliwości co do zgodności tego przepisu ze wskazywanymi w apelacji pozwanej przepisami Konstytucji.

Zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c.

Przed wszystkim zgodzić się należy z pozwaną, iż nie jest uprawnione stanowisko Sądu Okręgowego, który uznał, że skoro w treści umowy strony nie zawarły postanowienia wyraźnie wykluczającego stosowanie art. 6851 k.c., to tym samym powodowie, jako wynajmujący, mają prawo do skorzystania z możliwości wypowiedzenia czynszu najmu w trybie, o którym mowa w tym przepisie. Trzeba przede wszystkim zauważyć, iż w myśl art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, niż opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Nie ma sporu pomiędzy stronami co do tego, iż przepis art. 6851 k.c. ma charakter dyspozytywny. Takie też stanowisko jest prezentowane przez przedstawicieli doktryny (por. K. Osajda Kodeks Cywilny. Komentarz. Stan prawny styczeń 2014 r. wydanie VIII, Beck online). Oznacza to, że strony mogą zmodyfikować tryb jednostronnej zmiany wysokości czynszu, wprowadzając np. dłuższy lub krótszy termin wypowiedzenia lub określając etapy zmiany czynszu (np. obligatoryjne negocjacje poprzedzające wypowiedzenie albo czas na podjęcie decyzji w kwestii przyjęcia lub odrzucenia nowej wysokości czynszu wynikającej z wypowiedzenia). Strony mogą też wyłączyć dopuszczalność jednostronnej zmiany wysokości czynszu w drodze wypowiedzenia przez wprowadzenie alternatywnych sposobów urealniania czynszu, np. klauzule automatycznej waloryzacji (por. A. Damasiewicz, Najem i wynajem lokali komercyjnych s. 86-87).

Zachodziła zatem konieczność oceny czy zamiarem stron niniejszego sporu, które zawierając umowę najmu wprowadziły do umowy klauzulę automatycznej waloryzacji czynszu, było wyłączenie dopuszczalności jednostronnej zmiany wysokości czynszu w drodze wypowiedzenia czynszu, o którym mowa w art. 6851 k.c.

Powodowie, jako wynajmujący i pozwana, jako najemca, prezentują odmienne stanowiska co do tego czy w istocie wola i zgodnym zamiarem stron, które zawierając umowę najmu wprowadziły do tej umowy postanowienia ustalające zasady zmiany wysokości czynszu, było wykluczenie prawa wynajmującego do wypowiedzenia czynszu, o którym mowa w art. 6851 k.c. Strony niniejszego procesu nie przedstawiły dowodów na okoliczność jaki był rzeczywiście zgodny zamiar stron i rzeczywisty cel umowy. Co prawda pozwana spółka w swej apelacji wniosła o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka R. S., jednakże, w ocenie Sądu Apelacyjnego, dowód ten został zgłoszony wbrew dyspozycji art. 381 k.p.c., bowiem strona pozwana mogła go powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Dlatego też dowód ten, jako spóźniony, został oddalony na rozprawie apelacyjnej w dniu 21 sierpnia 2014 r.

Jak wynika z ugruntowanego już stanowiska Sądu Najwyższego na tle art. 65 k.c., należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. Stanowisko takie zajmują też przedstawiciele

nauki prawa cywilnego. Stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych *inter vivos* obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należyłą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej, nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie woli i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodne z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego.

Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrazów dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

Jak zostało to już wyżej wskazane, w toku postępowania strony prezentowały rozbieżne stanowiska co do tego, jaka była rzeczywista wola stron zawierających umowę najmu, której spór dotyczy. Nie zostały w tym zakresie przedstawione dowody, poza dowodem z dokumentu umowy, które pozwalałyby na ustalenia rzeczywistej woli stron. Samo literalne brzmienie umowy, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, nie wyjaśnia jednak tej kwestii w sposób niebudzący wątpliwości. Nie oznacza to jednak, iż nie jest możliwym dokonanie wykładni oświadczeń woli stron. W sytuacji bowiem, gdy strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni,

Kierując się tymi wytycznymi, zdaniem Sądu Apelacyjnego, należy przyjąć, iż osoba działająca z należyłą starannością uznałaby zamieszczenie klauzuli waloryzacyjnej za pełną regulację okoliczności, w których może dojść do zmiany wysokości czynszu. Uznać bowiem należy, iż poprzez wprowadzenie do umowy klauzuli waloryzacyjnej wynajmujący pośrednio zgadza się ograniczyć swoje generalne uprawnienie do jednostronnego podwyższania czynszu wynikające z art. 6851 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 zatem trafne stanowisko Sądu Okręgowego, iż fakt, iż w treści umowy strony nie wykluczyły uprawnienia wynajmującego do wypowiedzenia czynszu, o którym mowa w art. 6851 k.c., nie może sam przez się przesądzać o tym, że wolą stron, które zamieściły w umowie postanowienia określające zasady waloryzacji czynszu, było zachowanie tego uprawnienia przez wynajmującego. Stanowisko to nie jest prawidłowe z tego powodu, iż Sąd Okręgowy nie zbadał w istocie jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy.

Nie można zarazem zgodzić się z powodami, 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. 6851 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. 3571, 629, 632 § 2, 907 § 2 k.c.) lub rozwiązanie zobowiązania (np. art. 632 § 2, 913 k.c.) mające nie tylko wyjątkowy, ale także nadzwyczajny charakter.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do przypisania art. 6851 k.c. takiej nadzwyczajnej roli, zwłaszcza w sytuacji, gdy, co do zasady, do umów najmu znajduje zastosowanie przepis art. 3571 k.c.

Z uwagi na to, iż, jak zostało już wyżej wskazane, poprzez wprowadzenie do umowy klauzuli waloryzacyjnej strony wyłączyły generalne uprawnienie wynajmującego do jednostronnego podwyższania czynszu wynikające z art. 6851 k.c., zbędnym jest odnoszenie się do podniesionego dopiero w toku postępowania apelacyjnego zarzutu sprzeczności dokonanego wypowiedzenia z zasadami współżycia społecznego. Z tego samego powodu zbędnym również było przeprowadzenie dowodu z wydruków internetowych na okoliczność stawek czynszu, jakie powodowie mogliby obecnie uzyskać z najmu lokali, których spór dotyczy. Dlatego też Sąd Apelacyjny wniosek dowodowy powodów oddalił na rozprawie apelacyjnej w dniu 21 sierpnia 2014 r.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 385 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że oddalił powództwo.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia co do roszczenia głównego była zmiana rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu. Powodowie przegrali proces, dlatego też w oparciu o art. 98 k.p.c. zasądzona została od powodów R. H. i M. H. na rzecz (...) Spółki jawnej z siedzibą w W. kwota 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Kwota ta obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalone w oparciu o § 2 i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461).

W związku z uwzględnieniem apelacji pozwanej, Sąd Apelacyjny zasądził od powodów R. H. i M. H. na rzecz (...) Spółki jawnej z siedzibą w W. kwotę 2 900 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym. Kwota ta obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalone w oparciu o § 2 i § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461) oraz zwrot opłaty od apelacji pozwanej w kwocie 200 zł.

(...)