

Sygn. akt **VII Ga 80/18**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 25 września 2018 roku**

**Sąd Okręgowy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy**

w składzie:

**Przewodniczący: SSO Katarzyna Topczewska**

**Sędziowie: SO Leszek Ciulkin**

**SR del. Beata Gnatowska (spr)**

**Protokolant: Barbara Tomaszuk**

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2018 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. Ł.**

przeciwko (...) **Spółce Akcyjnej w O.**

o zapłatę

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrołęce V Wydziału Gospodarczego

z dnia 1 grudnia 2017 roku, sygn. akt V GC 449/17

1. Oddala apelację.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 450 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

SO Katarzyna Topczewska SO Leszek Ciulkin SR del. Beata Gnatowska

Sygn. akt VII Ga 80/18

## UZASADNIENIE

Powód K. Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) S.A. w O. kwoty 4.428,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od wskazanych w pozwie kwot oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, wg norm przepisanych. Roszczenie dochodzone pozwem obejmowało zaległe brakujące opłaty czynszu za najem lokalu użytkowego oraz opłaty za parking, z którego korzystała pozwana.

W dniu 14.02.2017 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w sprawie sygn. akt VIII GNc 8230/16 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, wg norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazała,

iż terminowo i zgodnie z zawartą umową najmu, regulowała zobowiązania pieniężne względem powoda, wynikające z zawartej umowy najmu. Strony przy zawarciu umowy ustaliły ustnie, iż parkowanie jednego auta najemcy, na miejscu parkingowym, znajdującym się za najmowanym lokalem, będzie dla najemcy udostępnione w ramach zawartej umowy najmu. Odnośnie zaś czynszu pozwana uznała jednostronne oświadczenie powódki w kwestii podwyższenia wysokości czynszu najmu za nieważne, z uwagi na to, że spełniało ono dyspozycję art. 5 oraz 52 § 2 k.c.

Na rozprawie w dniu 17.11.2017 r. powód cofnął powództwo w zakresie roszczenia dotyczącego opłat za parkowanie pojazdu na posesji. W pozostałym zakresie powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Z kolei strona pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie powództwa w powyższym zakresie i podtrzymała swoje stanowisko w sprawie.

**Wyrokiem z dnia 1 grudnia 2017r. wydanym w sprawie V GC 449/17 Sąd Rejonowy w Ostrołęce umorzył postępowanie w sprawie w zakresie należności głównej co do kwoty 590,40 zł (pkt 1) i oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2). Tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego Sąd Rejonowy zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 917 zł (pkt 3).**

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następującego stanu faktycznego:

W dniu 26.09.2014 r., w O., została zawarta umowa najmu pomiędzy K. Ł. a (...) S.A. w O.. Na podstawie tej umowy najmu, powód wynajął pozwanej nieruchomości w postaci lokalu użytkowego położonego w B., przy ul. (...), o pow. ok. 46 m<sup>2</sup>, składającego się z dwóch pomieszczeń użytkowych i łazienki. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca (§ 8 umowy najmu). Czynsz za wynajmowany lokal ustalono na kwotę 2.100,00 zł netto plus VAT (§ 5 pkt 1 umowy najmu), płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, przesłanej do siedziby Najemcy przez Wynajmującego. Niezbędny przy tym był prawidłowy opis faktury, tj.: miesiąc najmu, miasto, adres lokalu (§ 5 pkt 2 umowy najmu). Czynsz płatny był od dnia 05.10.2014 r. (§ 5 pkt 8 umowy najmu). Najemca zobowiązany był do pokrycia kosztów związanych z eksploatacją lokalu, na zasadzie comiesięcznego ryczałtu naliczonego przez Wynajmującego w wysokości 380,00 zł netto, tj. woda – 40 zł netto, śmieci - 88,00 zł netto, energia elektryczna części wspólne (parking) – 15 zł netto, sprząatanie, odśnieżanie - 40,00 zł, ogrzewanie - 197,00 zł netto (§ 5 pkt 3 umowy najmu). Najemca zobowiązany został do przekazania Wynajmującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy, w terminie 5 dni po podpisaniu umowy, tytułem kaucji gwarancyjnej, kwotę w wysokości jednomiesięcznego czynszu 2.583,00 zł brutto. Kaucja podlegała zwrotowi w dniu wygaśnięcia umowy, jeżeli lokal został zwrócony Wynajmującemu w stanie zgodnym z umową oraz po uregulowaniu wszelkich płatności ciążących na Najemcy (§ 5 pkt 6 umowy najmu). Kaucja nie stanowiła czynszu (§ 5 pkt 7 umowy najmu). Wynajmujący obowiązany był do pokrywania funduszu remontowego, wszelkich podatków od nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz opłat za wieczyste użytkowanie obciążających lokal.

W przypadku zalegania przez Najemcę z czynszem miesięcznym za jeden okres płatności, Wynajmujący zobowiązany był poinformować pisemnie Najemcę o tym fakcie oraz wyznaczyć dodatkowy miesięczny okres na opłacenie w/w zaległości (§ 10 pkt 1 umowy najmu). Jeżeli Najemca nie opłacił zaległości w w/w terminie, to przedmiotowa umowa ulegała rozwiązaniu z końcem miesiąca, w którym upłynął w/w termin (§ 10 pkt 2 umowy najmu).

Każda zmiana umowy wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 15 pkt 1 umowy najmu). Odbiór i zdanie lokalu miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (§ 15 pkt 2 umowy najmu). W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie miały znaleźć odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego (§ 15 pkt 3 umowy najmu).

W dniu 07.10.2014 r. (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 2.583,00 zł, tytułem „kaucja gwarancyjna za lokal położony przy ul. (...) w B.”. W dniu 08.10.2014 r. nastąpiło zaś przekazanie pozwanej przedmiotowego lokalu.

Pismem z dnia 25.02.2015 r., zatytułowanym „wypowiedzenie wysokości czynszu z dnia 25.02.2015 r. do umowy najmu zawartej 26.09.2014 r.”, powód, powołując się na art. 685<sup>1</sup> k.c. oraz § 15 pkt 1 i 3 umowy wypowiedział wysokość

dotychczasowego czynszu, określając go na kwotę 2.490,00 zł netto + VAT. Nowa stawka czynszu obowiązywać miała od kwietnia 2015 r.

W odpowiedzi na powyższe, pozwana pismem z dnia 25.03.2015 r. poinformowała K. Ł., iż nie wyraża zgody na zmianę wysokości czynszu. Pozwana uznała, że działanie powoda jest nadużyciem uprawnienia przez Wynajmującego. Pozwana wskazała również, że brak zgody na podwyższenie czynszu w trybie zastosowanym przez Wynajmującego prowadził będzie wprost do wygaśnięcia umowy najmu.

W dniu 02.04.2015 r., K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.530,10 zł brutto, w tym kwotę 3.062,70 zł brutto, tytułem „1. czynsz za lokal Ś. 21 (...) 2015 r.” oraz kwotę 467,40 zł brutto, tytułem „2. opłata eksploatacyjna”. Termin płatności został wyznaczony na dzień 10.04.2015 r.

W dniu 04.05.2015 r., (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 3.050,40 zł, tytułem „czynsz za m-c IV 2015 i koszty eksploatacji”.

W dniu 08.05.2015 r., K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.923,70 zł brutto, którą pozwana opłaciła w dniu 15.06.2015 r. co do kwoty 3.444,00 zł wskazując tytuł przelewu „FV (...) czynsz za m-c V 2015 i koszty eksploatacji (...)”.

W dniu 15.06.2015 r. K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.726,90 zł brutto, którą pozwana opłaciła częściowo w dniu 10.07.2015 r. co do kwoty 3.148,80 zł.

W dniu 07.07.2015 r., K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.798,24 zł brutto, która została opłacona przez pozwaną w dniu 17.07.2015 r., w zakresie kwoty 3.220,14 zł.

Pismem z dnia 28.07.2015 r., zatytułowanym „wypowiedzenie umowy najmu, zawartej w dniu 26.09.2014 r.”, powód, powołując się na § 8 umowy najmu wypowiedział umowę najmu, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, który upływał w dniu 31.10.2015 r.

W dniu 29.07.2015 r., K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.726,90 zł brutto, która została opłacona przez pozwaną w dniu 19.08.2015 r. do wysokości 3.148,80 zł.

W dniu 07.09.2015 r. K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.726,90 zł brutto, którą pozwana opłaciła w dniu 25.09.2015 r. do wysokości 3.148,80 zł.

Pismem z dnia 29.09.2015 r., (...) S.A. w O., zatytułowanym „dotyczy: umowy najmu z dnia 26.09.2014 r., dotyczy: faktur nr: FV (...), FV (...), FV (...), FV (...), FV (...), FV (...)”, poinformowała K. Ł., iż w/w faktury VAT zostały wystawione niezgodnie z zawartą umową najmu z dnia 26.09.2014 r., tj. niezgodnie z umówioną między stronami wysokością czynszu. Pozwana jeszcze raz podkreśliła, iż nie uznaje zobowiązania wskazanego w w/w fakturach VAT, powyżej kwoty czynszu uzgodnionej przez strony w przedmiotowej umowie najmu.

W dniu 01.10.2015 r., K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.726,90 zł brutto. W dniu 12.10.2015 r (...) S.A. w O. dokonała na rzecz K. Ł. przelewu kwoty 3.148,80 zł, tytułem „FV (...) czynsz za m-c X 2015 i koszty eksploatacji (...)”.

W dniu 04.11.2015 r. K. Ł. wystawił na rzecz (...) S.A. w O. fakturę VAT nr (...), na łączną kwotę 3.726,90 zł brutto, opłaconą przez pozwaną w dniu 16.11.2015 r. do wysokości 3.148,80 zł.

Pismem z dnia 12.11.2015 r., (...) S.A. w O., zatytułowanym „dotyczy: umowy najmu z dnia 26.09.2014 r., dotyczy: faktur nr: FV (...)”, poinformowała K. Ł., iż w/w faktura VAT została wystawiona niezgodnie z zawartą umową najmu z dnia 26.09.2014 r., tj. niezgodnie z umówioną między stronami wysokością czynszu oraz opłatami za parking. Pozwana jeszcze raz podkreśliła, iż nie uznaje zobowiązania wskazanego w w/w fakturze VAT, powyżej kwoty czynszu oraz opłaty za parking uzgodnionej przez strony w przedmiotowej umowie najmu.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 16.11.2015 r. pełnomocnik powoda poinformował, że faktura VAT nr (...), z dnia 04.11.2015 r. została wystawiona prawidłowo. Jednocześnie wezwał on (...) S.A. w O. do zapłaty kwoty 4.428,00 zł, wynikającej z niedopłat za następujące faktury: nr (...) (479,70 zł), nr (...) (479,70 zł), nr (...) (578,10 zł), nr (...) (578,10 zł), nr (...) (578,10 zł), nr (...) (578,10 zł), nr (...) (578,10 zł) oraz nr (...) (578,10 zł).

Pozwana nie uznała roszczenia w przedmiocie zapłaty kwoty powyżej wartości czynszu ustalonego w umowie najmu z dnia 26.09.2014 r., jak również roszczenia o zapłatę naliczonej przez powoda opłaty za parkowanie drugiego pojazdu należącego do pozwanej.

Oceniając w pierwszej kolejności dopuszczalność cofniętego powództwa Sąd Rejonowy uznał tę czynność za skuteczną wskazując, iż wprawdzie powód nie wskazał wprost, jaką kwotę obejmuje cofnięte przez niego powództwo, jednakże analiza uzasadnienia pozwu pozwalała na nie budzące wątpliwości twierdzenie, że chodzi o należności za 6 miesięcy, przy czym żądanie dopłaty za jeden miesiąc wynosiło 80 zł netto (98,40 zł brutto). Zatem łączną wartość powództwa w cofniętym zakresie Sąd przyjął w wysokości 590,40 zł (6 x 98,40 zł).

W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy uznał powództwo powoda za bezzasadne, co skutkowało jego oddaleniem.

Sąd I instancji podkreślił, iż pozwany pomimo wypowiedzeniu mu wysokości czynszu, regulował zobowiązanie w dotychczasowej wysokości. Mając na uwadze, że powód wystawił 8 faktur w podwyższonej wysokości, pozwany nie wykonał swojego zobowiązania co do kwoty 3.837,60 zł (podwyżka o 479,70 zł brutto x 8).

Sąd Rejonowy powołał stanowisko doktryny (m.in. poglądy wyrażone w komentarzu do art. 685<sup>1</sup> k.c. red. Osajda 2017, wyd. 17 / J. Górecki/G.Matusik - System Informacji Prawnej Legalis), zgodnie z którym w razie dokonania wypowiedzenia wysokości czynszu najemca może zachować się trojako:

1. zaaprobować podwyżkę czynszu, co może uczynić milcząco lub wyraźnie, a co skutkuje obowiązkiem uiszczenia czynszu w zmienionej wysokości po upływie okresu wypowiedzenia;
2. zgodzić się na podwyżkę czynszu, ale nie w wysokości wynikającej z wypowiedzenia. Najemca może bowiem chcieć utrzymania stosunku najmu, ale podwyżkę uważa za wygórowaną czy wręcz dokonaną w celu szykany. W takim przypadku, najemca może uiszczać czynsz w poprzedniej wysokości lub w wysokości wynikającej z częściowego uwzględnienia podwyżki. Najemcy pozostaje wtedy oczekiwać na powództwo o zapłatę. W toku procesu może podnieść zarzuty wynikające z art. 5 k.c. lub art. 58 § 2 k.c.;
3. nie zgodzić się na wyższy czynsz, a wówczas umowa najmu wygasa wraz z upływem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Sąd Rejonowy przyjął, iż w okolicznościach niniejszej sprawy pozwana nie zgodziła się na podwyższenie czynszu najmu, jednak nie złożyła oświadczenia o wypowiedzeniu najmu, w dalszym ciągu opłacała czynsz w dotychczasowej wysokości, w piśmie z dnia 25 marca 2015 r. wskazała na brak uwarunkowań gospodarczych uzasadniających podwyżkę czynszu w tak krótkim okresie od zawarcia umowy, zarzucając powodowi nadużycie jego uprawnień. Sąd Rejonowy nie miał przy tym wątpliwości, że pozwana zachowała się w sposób opisany powyżej w pkt 2., mając przy tym prawo bronić się w niniejszym postępowaniu zarzutami wynikającymi z art. 5 k.c. oraz art. 58 § 2 k.c.

W ocenie Sądu Rejonowego zarzuty strony pozwanej są uzasadnione, co skutkowało uznaniem, że powód wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najmu nadużył swojego uprawnienia wynikającego z art. 685<sup>1</sup> k.c. Sąd ten wskazał, iż podwyższenie czynszu, aczkolwiek dozwolone co do zasady w każdym momencie, nie może być całkowicie dowolne, zmierzać wyłącznie do zaspokojenia interesów gospodarczych wynajmującego i prowadzić do szkany najemcy. Sąd ten uznał następnie, że z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszym procesie. Wyjaśnił, że wysokość czynszu oraz zryczałtowanych opłat eksploatacyjnych ustalone w § 5 ust. 1 i 2 były rezultatem negocjacji stron, a podpisanie umowy i udostępnienie lokalu świadczy o tym, że każda ze stron zaakceptowała je jako odpowiadające ich interesom gospodarczym. Dokonanie w takich warunkach wypowiedzenia dotychczasowej

wysokości czynszu z podwyżką o 479,70 zł brutto miesięcznie już w piśmie z dnia 25 lutego 2015r. ze skutkiem od kwietnia 2015 r. w ocenie Sądu Rejonowego nie może być uzasadniona jakimikolwiek względami gospodarczymi. Sąd ten przyjął, że w okresie 6 miesięcy na rynku (...) nie wystąpiły okoliczności, które mogłyby uzasadniać podwyżkę czynszów o 18,57 %, także powód wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najmu nie uzasadnił tego w żaden sposób.

Rzeczywiste przyczyny podwyższenia czynszu Sąd Rejonowy oparł na zeznaniach świadka J. Ł. oraz powoda K. Ł.. Z ich zeznań wywiódł, iż nie byli oni zadowoleni ze współpracy z pozwaną i postanowili zrekompensować sobie finansowo nieprzyjemności z jej strony, poprzez podwyższenie czynszu najmu. Sąd Rejonowy podniósł też, iż z przedstawionego wydruku korespondencji e-mailowej wynikało, że powód co najmniej od marca 2015 r. prowadził rozmowy mające na celu wynajęcie lokalu innemu podmiotowi za cenę 2.500 zł netto miesięcznie. W ocenie Sądu Rejonowego tylko i wyłącznie okoliczność, że powód mógł w przedmiotowym okresie wynająć lokal za wyższy czynsz, nie mogła stanowić podstawy do podwyższenia czynszu. Sąd ten zastrzegł przy tym, iż powód mógł oczywiście złożyć oświadczenie o podwyższeniu czynszu do pożądanej stawki, jednakże w przypadku odmowy ze strony pozwanej, winien wypowiedzieć umowę. Tymczasem powód zaniechał wypowiedzenia najmu dążąc jedynie do uzyskania rekompensaty finansowej poprzez narzucenie jednostronnie nowych warunków umowy. W ocenie Sądu Rejonowego takie zachowanie powoda, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności, stanowi nadużycie prawa i naruszenie dobrych obyczajów. Z zestawienia daty płatności faktur oraz dat przelewów wynikało, że niektóre płatności były dokonywane po terminie, jednak innych okoliczności wskazujących na trudną współpracę z pozwaną powód nie udowodnił, przy czym do wypowiedzenia umowy z powodu zalegania przez najemcę z czynszem mogło nastąpić dopiero w przypadku zaległości za jeden okres płatności, po uprzednim wyznaczeniu terminu do uregulowania zaległości (§ 10 umowy). Nawet jednakże w przypadku gdy współpraca faktycznie nie układała się pomyślnie, powodowi jako wynajmującemu przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy na podstawie § 9 i to nawet ze skutkiem natychmiastowym (naruszanie obowiązków najemcy z § 2), ewentualnie na podstawie § 9 a ostatecznie z zachowaniem zwykłego terminu wypowiedzenia z § 8. Tymczasem powód nie wypowiadając umowy zdecydował się na uzyskanie dodatkowej rekompensaty finansowej poprzez wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu, które w ocenie Sądu Rejonowego nie może być uzasadnione względami wskazywanymi przez powoda oraz jego żonę i w konsekwencji nie zasługuje na ochronę prawną. Mając na uwadze powyższe Sąd w pkt 2 wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie (co do kwoty 3.837,60 zł).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015r., poz. 1804 z późn. zm.).

***Z powyższym orzeczeniem nie zgodził się powód, zaskarżając je w części, tj. w zakresie, w którym Sąd oddalił powództwo oraz co do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi:***

***1. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i dokonanie jego oceny w sposób dowolny a nie swobodny, przez co doszło do przyjęcia, iż podwyżka czynszu została dokonana w zbyt dużym wymiarze i zbyt krótkim odstępie czasu od zawarcia umowy, mimo iż z materiału dowodowego wynika, że kwota ta nie była wygórowana i odpowiadała cenom rynkowym, obowiązującym w tamtym czasie, zaś uczynienie podwyżki nastąpiło po upływie przyjmowanego w praktyce minimalnego okresu 6 miesięcy bez podwyżki, co w konsekwencji skutkowało oddaleniem powództwa;***

***2. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i dokonanie oceny dowodów z zeznań świadka J. Ł. i powoda K. Ł. w sposób niekorzystny oraz sprzeczny z przedłożonymi przez powoda dokumentami świadczącymi o wysokości cen rynkowych obowiązujących w czasie***

**dokonania podwyżki czynszu, przez co doszło do uznania, że powód swoim zachowaniem nadużył prawa podmiotowego, a podwyżka nie była uzasadniona względami gospodarczymi i dokonana w celu zrekompensowania strat, co skutkowało zastosowaniem art. 5 k.c. i w konsekwencji oddaleniem powództwa;**

**3. obraży prawa materialnego, a to przez zastosowanie w niniejszej sprawie art. 5 k.c., mimo braku spełnienia ku temu stosownych przesłanek, a to przez z jednej strony brak nadużycia prawa podmiotowego przez powoda, zaś z drugiej udzielenie na tej podstawie ochrony pozwanemu, który uprzednio sam dopuszczał się względem powoda nadużycia swoich praw, przy jednoczesnym pominięciu, iż stosowanie art. 5 k.c. w sprawach pomiędzy profesjonalistami winno mieć charakter wyjątkowy, z uwagi na odmienność rozumienia w tym obrocie zasad współżycia społecznego, a w konsekwencji oddalenie powództwa;**

**4. obraży prawa materialnego, a to przez błędną wykładnię art. 685' k.c. i błędne przyjęcie, że dla zaistnienia skutku w postaci rozwiązania umowy najmu, koniecznym było złożenie dodatkowego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, podczas gdy skutek ten jest konsekwencją samego sprzeciwu pozwanego na dokonanie podwyżki czynszu, a co w niniejszej sprawie wystąpiło.**

Mając na względzie powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 i uwzględnienie powództwa (w zakresie, w którym powód nie dokonał jego cofnięcia); ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi 1 instancji do ponownego rozpoznania. Powód domagał się także zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych - za obie instancje.

Nadto na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 505<sup>11</sup> § 1 k.p.c. powód wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dołączonych do apelacji nowych dowodów z dokumentów, jednocześnie wskazując, że potrzeba ich powołania wynikała po zakończeniu postępowania w I instancji, na okoliczność dokonania podwyżki czynszu w wysokości, która nie była wygórowana, gospodarczego uzasadnienia jej podwyżki, obowiązywania podobnych cen czynszów lokali użytkowych, przygotowywania projektu umowy przez pozwanego, wnikliwych i szczegółowych ustaleń stron co do treści umowy, niskiej wysokości czynszu, podejmowania przez powoda prób zmiany umowy w drodze odrębnego aneksu i brak zgody pozwanego, opóźnień w płatności czynszu, nadużywania prawa przez pozwanego - przez opóźnienia w płatnościach, dokonywania zniszczeń w lokalu i przeróbek, na które nie było zgody wynajmującego, trudności ze zdaniem lokalu.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja powoda okazała się bezzasadna.**

Na wstępie stwierdzić należy, iż Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie treści zawartej między stronami umowy najmu z dnia 29.09.2014 r., prowadzonej między stronami korespondencji w zakresie regulowania płatności, wypowiedzenia wysokości czynszu najmu przez powoda oraz wystawianych faktur i wysokości dokonywanych przez pozwaną wpłat w czasie zajmowania lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...). Stąd ponowne przytaczanie powyższych okoliczności wydaje się zbędne.

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast stanowiska Sądu I instancji co do poczynionych ustaleń w zakresie skutków braku zgody pozwanej na podwyższenie czynszu, a tym samym podstawy prawnej bezzasadności zgłoszonego przez powoda roszczenia. Niemniej jednak, mimo częściowo błędnych ustaleń i ocen Sądu Rejonowego, a tym samym częściowego uwzględnienia zarzutów skarżącego, nie skutkowały one zmianą zaskarżonego wyroku.

W realiach niniejszej sprawy znaczącym przede wszystkim było błędne uznanie przez Sąd Rejonowy, iż wobec braku złożenia przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu najmu po podwyżce czynszu, umowa między stronami nadal

trwała, a jedynie wobec nadużycia przez powoda uprawnienia wynikającego z art. 685<sup>1</sup> k.c., dokonaną przez niego podwyżkę czynszu należało uznać za nieważną.

W tym miejscu wskazać należy, iż niewątpliwie przyjęcie przez ustawodawcę w art. 685<sup>1</sup> k.c. formuły wypowiedzenia czynszu na podstawie jednostronnego oświadczenia woli oznacza, że zmiana taka nie wymaga zgody wynajmującego. Jednak brak aprobaty na taką zmianę po stronie najemcy oznacza, że umowa najmu wygaśnie po upływie okresu wypowiedzenia; wynika to z charakteru czynszu jako elementu przedmiotowo istotnego (*essentialia negotii*) umowy najmu. W braku zastrzeżeń najemcy w odniesieniu do podwyższonego czynszu, umowa trwa nadal – następuje jedynie zmiana wysokości tego świadczenia. Ten ostatni skutek jednak nie musi wystąpić w każdym przypadku wypowiedzenia na podstawie omawianego przepisu, dopuszcza się bowiem możliwość kwestionowania zasadności podwyżki objętej wypowiedzeniem dokonany przez wynajmującego – poprzez odwołanie się do zarzutów opartych o art. 5 k.c. oraz art. 58 § 2 k.c., także poprzez powództwo o "ustalenie nieistnienia uprawnienia wynajmującego do pobierania czynszu w podwyższonej wysokości" na podstawie art. 189 k.p.c. Skutkiem uwzględnienia takich zarzutów przez sąd będzie petryfikacja wysokości czynszu na kolejny okres wypowiedzenia (por. H. Ciepla, w: G. Bieniek, Komentarz KC, t. 2, 2011, s. 423–424; zob. też G. Kozieł, w: A. Kidyba, Komentarz KC, t. 3, 2010, s. 433).

Z treści pisma pozwanej spółki z dnia 25 marca 2015 r. (k. 14), stanowiącej odpowiedź na pismo powoda z 25 lutego 2015 r. o wypowiedzeniu wysokości czynszu najmu jasno wynika jej stanowisko wobec jednostronnego oświadczenia powoda. Pozwana spółka nie tylko nie wyraziła zgody na zmianę wysokości czynszu, ale co więcej, wskazała, że brak zgody na podwyższenie czynszu w trybie zastosowanym przez Wynajmującego będzie prowadził wprost do wygaśnięcia umowy. W tych okolicznościach prawidłowym jest więc uznanie, iż umowa najmu wygasła wraz z okresem miesięcznego okresu wypowiedzenia zgodnie z art. 685<sup>1</sup> k.c. i wskazanym przez powoda terminem obowiązywania nowej stawki od kwietnia 2015 r. Słusznie zatem podniesiono w apelacji, iż wbrew stanowisku Sądu Rejonowego pozwana spółka nie zachowała się w sposób opisany w pkt 2 przytoczonych w pisemnym uzasadnieniu trojakich zachowań najemcy. Pozwana od początku nie wyrażała zgody na jakąkolwiek podwyżkę czynszu, a z brakiem tej zgody wiązała skutek w postaci wygaśnięcia umowy najmu. Takie zachowanie pozwanej bezsprzecznie zatem winno skutkować wygaśnięciem umowy najmu wraz z upływem okresu wypowiedzenia przewidzianym umownie. Wobec powyższego za bezprzedmiotowe należało uznać dalsze rozważania Sądu Rejonowego w zakresie oceny i skutków podwyższonego czynszu pod kątem nadużycia prawa.

Z tej też przyczyny Sąd Okręgowy pominął zgłoszone w apelacji dowody z dokumentów, albowiem nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dokonanego przez Sąd Okręgowy ustalenia w zakresie wygaśnięcia umowy najmu wobec braku zgody pozwanej na podwyższenie czynszu nie zmienia fakt, iż pozwana zajmowała ten lokal w okresie od czerwca do listopada 2015 r. Słusznie podniesiono w apelacji, iż w tym czasie pozwana zajmowała ten lokal bez tytułu prawnego, co z kolei uprawniało powoda do żądania zapłaty na jego rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Ustalenia zatem wymagała wysokość tego wynagrodzenia.

W doktrynie i orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż przysługujące na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. wynagrodzenie nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Rozwiązanie to oznacza, że wysokość świadczenia ustalana zostaje w oparciu o cenę występującą na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju w określonych warunkach i czasie.

Podkreślenia przy tym wymaga, iż bezumowne użytkowanie nieruchomości nie jest transakcją opodatkowaną podatkiem od towarów i usług (VAT) z mocy art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 8 ustawy z 11 marca 2014 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1221), ponieważ żądanie zapłaty z tego tytułu nie jest należnością za wykonanie jakiegokolwiek czynności opodatkowanej VAT, lecz stanowi wynagrodzenie, obejmujące kompensatę

utraconych korzyści, a zatem kwotę mającą charakter sankcyjny (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 listopada 2017 r. VII ACa 945/17, Legalis nr 1752466).

Ciężar wykazania wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu spoczywał na jego właścicielu, czyli na powodzie. W tym zakresie powód nie podjął jednak żadnej inicjatywy dowodowej, stąd też należało przyjąć, że wynagrodzenie to winno opiewać na kwotę ustaloną w umowie czynszu z pominięciem podatku VAT, tj. w kwocie 2.100 zł miesięcznie. Niewątpliwie bowiem była to stawka rynkowa, realnie należna za najem tej konkretnej nieruchomości, czego potwierdzeniem jest umowa najmu z dnia 26 września 2014 r. Biorąc zatem pod uwagę okres bezumownego korzystania (VI-XI.2015 r.) oraz faktycznie uiszczone w tym zakresie kwoty przez pozwaną, uznać należało, iż kwota ta w całości wyczerpuje roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Co więcej, przyjmując nawet za stawkę rynkową kwotę 2.490 zł - której powód żądał od kwietnia 2015 r. - również ta kwota za okres bezumownego korzystania zawiera się w łącznej sumie zapłaconych przez pozwaną kwot w okresie po wygaśnięciu umowy najmu.

Wobec powyższego stwierdzić należało, iż powód nie ma żadnych podstaw do żądania zapłaty na jego rzecz dochodzonej pozwem kwoty, co czyniło jego powództwo bezzasadnym.

Reasumując, w świetle prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego należało uznać, iż brak zgody pozwanej na podwyżkę czynszu skutkowało wygaśnięciem umowy najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Dalsze zajmowanie lokalu przez pozwaną odbywało się już bez tytułu prawnego, jednakże dokonane w tym czasie przez pozwaną opłaty wyczerpały w całości roszczenie powoda z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Mimo zatem częściowo błędnych ustaleń Sądu Rejonowego, słuszna była ostateczna konkluzja o braku podstaw do uwzględnienia powództwa, co skutkowało oddaleniem wniesionej apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

Stosownie do wyniku sporu rozstrzygnięto o kosztach postępowania przed sądem II instancji w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz w zw. z § 2 pkt 3 i § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265 t.j.).