

Sygn. akt. I C 270/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świst

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2023 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z.

przeciwko A. G.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda M. Z. na rzecz pozwanej A. G. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

I.

(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

1. Powód M. Z. wystąpił przeciwko A. G. z powództwem o zapłatę kwoty 46.306,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od szczegółowo wskazanych kwot oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

2. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwana wynajęła od niego dom z ogrodem, w którym prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą M. Akademia (...) polegającą na opiece dziennej nad dziećmi. Zgodnie z umową najmu z dnia 1 września 2015 roku czynsz najmu nieruchomości przy ul. (...) 14 wynosił 6.500 zł miesięcznie i był rewaloryzowany o określony co roku wskaźnik inflacji. W dniu 4 marca 2022 roku pozwana wypowiedziała umowę najmu, określając termin zakończenia stosunku najmu na dzień 3 sierpnia 2022 roku. Tymczasem, zgodnie z umową strony obowiązywał sześciomiesięczny termin wypowiedzenia, a więc termin zakończenia umowy przypadał na 4 września 2022 roku. Powód dokonał rewaloryzacji czynszu o wskaźnik inflacji. Pozwana płaciła czynsz w różnych kwotach. Pismami z dnia 2 maja 2022 r., 3 października 2022 r. i 25 listopada 2022 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty, jednak pozwana nie wpłaciła żadnych zaległych kwot czynszu.

(pozew, k. 3-7)

3. W dniu 28 lutego 2023 roku w sprawie o sygnaturze akt I Nc 353/22 Sąd Rejonowy w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając powództwo w całości.

(nakaz zapłaty, k. 40-40v)

II.

(stanowisko pozwanej)

4. Pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.
5. Odnosząc się do twierdzeń zawartych w pozwie pozwana wskazała, że strony w formie ustnej dokonały zmiany umowy poprzez wyeliminowanie z niej klauzuli waloryzacyjnej, co było związane z dokonywaniem przez nią szeregu nakładów przewyższających zakres wynikający z umowy. Pozwany nigdy nie kwestionował wysokości wpłacanej przez pozwaną należności, nie wzywał do zapłaty zaległych niedopłat czynszu ani nie skorzystał z możliwości wypowiedzenia umowy, stąd – zdaniem pozwanej – należy przyjąć, że powód godził się na ustne ustalenia, że czynsz nie będzie podlegał waloryzacji. Nadto, pozwana zwróciła uwagę, że dokonując podwyższenia czynszu w drodze aneksu, powód potwierdził dokonanie między stronami zmiany umowy poprzez usunięcie klauzuli waloryzacyjnej, gdyż aneks jej nie zawiera.
6. Pozwana wskazała także, że w okresie pandemii C.-19 doszło do zamknięcia przedszkola, a strony ustaliły, że za czas zamknięcia płatność ulega zawieszeniu do czasu zniesienia obostrzeń. Końcowe rozliczenie za ten okres odbyło się w ten sposób, że za kwiecień i maj pozwana nie zapłaciła czynszu, a za czerwiec, lipiec i sierpień zapłaciła po 3.500 zł, a także uzgodniono, że zaległość od kwietnia do sierpnia do pełnej kwoty 6.500 zł będzie spłacana po 500 zł miesięcznie.
7. Pozwana wskazała, że dla zmian umowy zastrzeżono formę aneksu, jednak nie wskazano rygoru niedochowania tej formy. Z tego względu należy uznać, że forma pisemna została zastrzeżona jedynie dla celów dowodowych, a fakt zmiany umowy został uprawdopodobniony za pomocą dokumentów.
8. Nadto, pozwana wskazała, że powód pominął w rozliczeniach kaucję w kwocie 14.000 zł, która miała być rozliczana na zakończenie umowy. Dalej, pozwana zarzuciła uwzględnienie wskaźników inflacji w niewłaściwej wysokości, albowiem do ustalenia waloryzacji należało zastosować wskaźnik inflacji z roku poprzedniego. Zdaniem pozwanej brak również podstaw do zapłaty kwoty 1.100,68 zł za 4 dni września 2022 roku, gdyż umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2022 roku, a od 1 września 2022 roku był już nowy najemca. Pozwana podniosła również, że przy wymagalności poszczególnych roszeń okresowych należy uwzględnić soboty, niedziele i święta. Wreszcie pozwana podniosła zarzut nadużycia prawa, wskazując, że żądanie zapłaty z tytułu waloryzacji wobec wcześniejszych ustaleń stron jest sprzeczne z zasadą uczciwego postępowania.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 45-52)

III.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

9. W dniu 26 maja 2009 roku pomiędzy powodem M. Z. (jako wynajmującym) a pozwaną A. G. (jako najemcą) została zawarta umowa najmu, której przedmiotem był dom wraz z przedmiotami i urządzeniami wymienionymi szczegółowo w protokole zdawczo – odbiorczym położony w G. przy ul. (...) 14.
10. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 czerwca 2009 roku do dnia 1 czerwca 2014 roku.
11. Zgodnie z §5 umowy strony ustaliły od dnia 1 czerwca 2009 roku do dnia 1 października 2009 roku czynsz najmu w kwocie 6.500 zł miesięcznie, zaś od dnia 1 października 2009 roku w kwocie 7.000 zł miesięcznie.
12. W myśl §5 ust. 2 umowy wysokość czynszu najmu miała podlegać waloryzacji w okresach 12 miesięcznych stosownie do stopnia inflacji.
13. Stosownie do §11 ust. 1 najemca miał wpłacić wynajmującemu kaucję w wysokości dwukrotnego czynszu początkowego tj. w kwocie 14.000 zł. Wedle §5 ust. 2 umowy kaucja miała zostać zwrócona najemcy w terminie 14 dni od rozwiązania umowy pod warunkiem, że najemca nie zalega z płatnościami, a pomieszczenia i wyposażenie nie

uległy zniszczeniu i pogorszeniu, a przedmiot umowy nadaje się do ponownego najmu tak jak w chwili przejścia go przez najemcę.

(dowód: umowa najmu z dnia 26 maja 2009r., k. 57-59)

14. Powód M. Z. jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...) 14.

(fakt bezsporny)

15. Przedmiot najmu został pozwanej wydany po przeprowadzonym remoncie obejmującym m.in. wymianę instalacji elektrycznej, instalacji centralnego ogrzewania, wymianie parkietów, stolarki drzwiowej, przebudowie łazienek.

(dowód: przesłuchanie powoda M. Z., płyta CD k. 105)

16. W dniu 28 maja 2009 roku pozwana wpłaciła powodowi kaucję w kwocie 14.000 zł.

(dowód: potwierdzenie dokonania przelewu bankowego, k. 75)

17. W budynku przy ul. (...) 14 pozwana prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...) „Przymierze z Dzieckiem” A. G..

(dowód: wydruk z (...), k. 30)

18. Po upływie okresu na jaki została zawarta umowa z dnia 26 maja 2009 roku powód nie zwrócił pozwanej kaucji ani też nie złożył oświadczenia o przeznaczeniu jej na pokrycie zaległych kosztów najmu bądź naprawę zniszczeń.

(dowód: przesłuchanie pozwanej A. G., płyta CD k. 124)

19. W dniu 1 września 2015 roku strony zawarły kolejną umowę najmu ww. nieruchomości na czas nieoznaczony.

20. Zgodnie z §3 umowy czynsz najmu został uzgodniony na kwotę 6.500 zł miesięcznie i był płatny z góry, do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Suma najmu miała podlegać rewaloryzacji o określony co roku wskaźnik inflacji. Opłatę za czynsz najemca miał regulować przelewem na konto wynajmującego.

21. Wedle §5 umowy obie strony obowiązywał sześciomiesięczny okres wypowiedzenia na piśmie.

22. W myśl §6 umowy wynajmujący miał prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym jeżeli najemca zalegałby z zapłatą czynszu lub innych obciążających go płatności. Zgodnie z §12 umowy wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogły być dokonane jedynie w formie aneksu.

(dowód: umowa najmu z dnia 1 września 2015r., k. 29-29v)

23. Przy zawarciu umowy z dnia 1 września 2015 roku doszło do zarachowania kwoty kaucji wpłaconej przy zawarciu umowy z dnia 26 maja 2009 roku na poczet nowej umowy.

(dowód: przesłuchanie pozwanej A. G., płyta CD k. 124)

24. Po zawarciu umowy z dnia 1 września 2015 roku powód objął w posiadanie garaż i piwnicę.

(dowód: przesłuchanie powoda M. Z., płyta CD k. 105)

25. W trakcie trwania najmu – za zgodą powoda – pozwana dokonała wymiany pieca, a także dokonała napraw i udroźnienia instalacji sanitarnej, napraw instalacji elektrycznej, oczyszczenia kanalizacji deszczowej, malowania elewacji. Już po wypowiedzeniu umowy pozwana naprawiła system nawadniania tui.

(dowód: zeznania świadka R. B., płyta CD k. 105, zeznania świadka P. G., płyta CD k. 105, przesłuchanie powoda M. Z., płyta CD k. 105, przesłuchanie pozwanej A. G., płyta CD k. 124)

26. W marcu 2020 roku w związku z ogłoszeniem stanu epidemii C.-19 oraz zamknięciem placówek oświatowych pozwana popadła w kłopoty finansowe.

27. Strony prowadziły wówczas rozmowy dotyczące odroczenia terminu płatności. W trakcie negocjacji powód domagał się zapłaty wyłącznie kwoty 6.500 zł, natomiast nie powoływał się na klauzulę waloryzacyjną i nie żądał uwzględnienia wskaźnika inflacji.

(dowód: wydruk korespondencji sms stron, k. 64-70)

28. W grudniu 2021 roku powód zaproponował pozwanej zmianę umowy w drodze aneksu i podwyższenie czynszu najmu do kwoty 7.000 zł z dniem 1 stycznia 2022 roku.

(dowód: wydruk wiadomości e – mailowej z dnia 15 grudnia 2021r., k. 62, projekt aneksu, k. 63)

29. Pismem z dnia 4 marca 2022 roku pozwana wypowiedziała umowę najmu ww. nieruchomości, wskazując, że zapłata czynszu za dwa ostatnie miesiące najmu ma być pokryta z kaucji.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu, k. 28)

30. W okresie od grudnia 2019 roku do stycznia 2021 roku pozwana uiszczała na rzecz powoda czynsz w kwotach po 6.500 zł miesięcznie.

31. Nie dokonała zapłaty za miesiące za kwiecień, maj, czerwiec i sierpień 2020 roku. W dniu 10 lipca 2020 roku pozwana wpłaciła kwotę 10.500 zł. Natomiast, w okresie od lutego 2021 roku do sierpnia 2022 roku wpłacała na rzecz powoda kwoty po 7.000 zł miesięcznie.

(dowód: historia rachunku bankowego powoda, k. 9v-13v)

32. W trakcie trwania stosunku najmu powód nie informował pozwanej o wysokości zwaloryzowanego czynszu, nie powoływał się na klauzulę waloryzacyjną, ani też nie wzywał do zapłaty czynszu w wysokości zwaloryzowanej. Dopiero po złożeniu przez pozwaną wypowiedzenia powód zażądał zapłaty kwot odpowiadających wysokości zrewaloryzowanego czynszu.

(dowód: przesłuchanie pozwanej A. G., płyta CD k. 124, zeznania świadka P. G., płyta CD k. 105)

33. Po wypowiedzeniu umowy powód kilkakrotnie wzywał pozwaną do zapłaty zaległości z tytułu czynszu najmu.

34. Pismem z dnia 2 maja 2022 roku wezwał do zapłaty zadłużenia z tytułu rewaloryzacji czynszu najmu oraz zaległego czynszu za okres od kwietnia do sierpnia 2020 roku.

35. W przedmiotowym piśmie wskazano, że czynsz za okres od 2017 roku do 2022 roku został zwaloryzowany przy uwzględnieniu wskaźnika inflacji według danych GUS.

36. W przypadku czynszu za 2022 rok powód zastosował wskaźnik inflacji w wysokości 10,9 % i wskazał, że kwota zrewaloryzowanego czynszu miesięcznego wynosi 8.303 zł.

37. Pismem z dnia 3 października 2022 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty zadłużenia w kwocie 50.455,15 zł. Z kolei, pismem z dnia 25 listopada 2022 roku do zapłaty kwoty zaległego czynszu z uwzględnieniem waloryzacji za okres od grudnia 2019 roku do października 2022 roku w kwocie 54.526,08 zł.

38. W odpowiedzi, pismem z dnia 2 grudnia 2022 roku pozwana odmówiła zapłaty, uznając roszczenie za bezzasadne w całości.

(dowód: pismo powoda z dnia 2 maja 2022 r. wraz z dowodem nadania, k. 14-18, pismo powoda z dnia 3 października 2022 r., wraz z dowodem nadania, k. 19-22, pismo powoda z dnia 25 listopada 2022 r. wraz z dowodem nadania, k. 23-27, pismo pozwanej z dnia 2 grudnia 2022 r. wraz z dowodem nadania, k. 60-61)

39. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku w stosunku do roku poprzedniego – zgodnie z komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – wynosił:

- 0,6 % w 2016 roku w stosunku do 2015 roku;
- 2,0 % w 2017 roku w stosunku do 2016 roku;
- 1,6 % w 2018 roku w stosunku do 2017 roku;
- 2,3 % w 2019 roku w stosunku do 2018 roku;
- 3,4 % w 2020 roku w stosunku do 2019 roku;
- 5,1 % w 2021 roku w stosunku do 2020 roku;
- 14,4 % w 2022 roku w stosunku do 2021 roku.

(fakt, o których informacja jest powszechnie dostępna - komunikaty Prezesa GUS, k. 110-117)

Sąd zważył co następuje:

IV.

40. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków R. B. i P. G., a także dowodu z przesłuchania stron.

(ocena dowodów)

41. Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów prywatnych w postaci umów najmu, wypowiedzenia umowy, korespondencji stron. Przedmiotowe dokumenty nie noszą żadnych śladów przerobienia, podrobienia, czy innej manipulacji, stąd nie ma żadnych podstaw, aby uznać, że zostały stworzone wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania. Zresztą żadna ze stron nie wносиła zastrzeżeń co do ich autentyczności. Poza tym żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod wyżej wskazanymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Tym samym, Sąd uznał, że ww. dokumenty przedstawiają treść stosunku najmu oraz faktyczny sposób wykonywania umowy.

42. Jedynie częściowo Sąd dał wiarę dowodowi z przesłuchania powoda M. Z.. Przede wszystkim za całkowicie gołosłowne należało uznać zeznania powoda, iż w trakcie trwania stosunku najmu wielokrotnie zwracał się do pozwanej o zapłatę czynszu zwiększonego o kwotę waloryzacji. Na powyższą okoliczność powód nie przedłożył bowiem żadnych wiarygodnych dowodów, np. w postaci wezwań do zapłaty. Mało tego, zeznania powoda w powyższym zakresie pozostają sprzeczne nie tylko z zeznaniami pozwanej oraz świadka P. G., ale są wątpliwe chociażby w świetle korespondencji stron prowadzonej w trakcie pandemii C.-19, gdy powód domagał się zapłaty wyłącznie kwoty 6.500 zł. Powód czynił starania o zwiększenie kwoty czynszu w drodze zmiany umowy, jednakże przed wypowiedzeniem przez powódkę umowy najmu nie powołał się na klauzulę waloryzacyjną i jednostronnie nie podwyższył czynszu w oparciu o wskaźnik inflacji. Sąd nie dał również wiary zeznaniom powoda co do rozliczenia kaucji w trakcie pierwszej umowy najmu. Powód wskazywał, że nie pamięta, jak dokładnie została rozliczona kaucja, niemniej – jego zdaniem –

została ona zarachowana na poczet rozliczenia jakiś bliżej niezidentyfikowanych kosztów. Na okoliczność rozliczenia kaucji jednaj powód nie przedstawił żadnych innych dowodów, stąd jego zeznania pozostały w tym zakresie całkowicie gołosłowne. Należy przyjąć, że gdyby faktycznie doszło do rozliczenia kaucji w związku z rozliczeniem nakładów czy kosztów, to znalazłoby to odzwierciedlenie w nowej umowie bądź w osobnym oświadczeniu powoda. Ponadto, za niewiarygodne Sąd uznał zeznania powoda, co do tego że poprzez zawarcie aneksu w grudniu 2021 roku zamierzał uregulować kwestię waloryzacji, gdyż z uwzględnieniem waloryzacji proponowany czynsz powinien być wyższy niż wskazana w umowie kwota 7.000 zł.

43. W zakresie istotnym do rozstrzygnięcia sprawy za wiarygodny należało uznać dowód z przesłuchania pozwanej A. G.. Przede wszystkim w świetle zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego należało dać wiarę zeznaniom pozwanej, iż w trakcie trwania stosunku najmu powód nie informował jej o wysokości zwaloryzowanego czynszu, ani też nie wzywał jej do zapłaty czynszu w wysokości zwaloryzowanej. Dopiero po złożeniu przez pozwaną wypowiedzenia umowy najmu powód dokonał przeliczenia wysokości czynszu o wskaźnik inflacji i wezwał pozwaną do zapłaty. Nadto, za wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanej w zakresie dotyczącym braku rozliczenia kaucji wpłaconej przez nią przy zawarciu pierwszej umowy najmu i przeniesieniu jej na poczet kolejnej umowy. Strona powodowa nie przedstawiła w toku niniejszego postępowania żadnego dowodu, który podawałby w wątpliwość wiarygodność zeznań pozwanej.

44. Częściowo przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okazały się zeznania świadków. Dowody z zeznań świadków miały jednak drugorzędne znaczenie dla ustalenia stanu faktycznego, albowiem w znacznej mierze bazowały one na zasłyszanej relacji pozwanej. P. G. będący małżonkiem pozwanej zeznał, że powód nigdy nie wspominał o waloryzacji czynszu i nie wzywał pozwanej do zapłaty zwaloryzowanego świadczenia, co koreluje z zeznaniami pozwanej. Nadto, obaj przesłuchani świadkowie zgodnie wskazali, że w trakcie trwania stosunku najmu pozwana poczyniła nakłady na nieruchomości, przy czym część miała charakter nakładów koniecznych. Poniesienie części nakładów potwierdził powód. Niemniej, nie ma dowodu, który potwierdzałby, że strony ustaliły, jakoby w zamian za dokonane nakłady powód miał zrezygnować z waloryzacji czynszu albo z podwyżki czynszu. Zresztą sama pozwana w swoich zeznaniach wskazała, że nigdy nie padło z ust powoda, że z uwagi na jakiś konkretny nakład przez nią dokonany, powód nie podwyższył czynszu.

45. Nie wymagał dowodu fakt wysokości średniorocznego wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku w stosunku do roku poprzedniego w okresie od 2016 do 2022, na który Sąd zwrócił uwagę stronom.

V.

(rozstrzygnięcie i podstawa prawna orzeczenia)

46. Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

47. Zważyć należy, iż w niniejszej sprawie powód domagał się od pozwanej zapłaty nieuregulowanej części czynszu najmu za okres od 1 grudnia 2019 roku do 4 września 2022 roku wynikającej z waloryzacji umownej.

48. Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 659 §1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

49. Rozstrzygnięcie niniejszego sporu zależało od rozważenia tego, czy pozwana była zobowiązana do zapłaty czynszu najmu z uwzględnieniem klauzuli waloryzacyjnej.

(wykładnia umowy stron)

50. Zważyć bowiem należy, iż w §3 ust. 1 umowy najmu zawartej w dniu 1 września 2015 roku strony przewidziały, że wysokość czynszu wynosi 6.500 zł, przy czym zastrzeżono, że suma najmu miała podlegać rewaloryzacji o określony co roku wskaźnik inflacji. W sprzeczności od nakazu zapłaty pozwana podniosła, że w trakcie trwania stosunku najmu strony w formie ustnej dokonały zmiany umowy poprzez wyeliminowanie z umowy klauzuli waloryzacyjnej. Jak

wywodziła, do czasu wypowiedzenia umowy uiszczala czynsz w kwocie nominalnej, a powód nigdy nie wzywał jej do uzupełnienia czynszu.

51. Odnosząc się do powyższego zarzutu należy wskazać, że w świetle twierdzeń pozwanej co do ewentualnej eliminacji klauzuli waloryzacyjnej w grę mogły wchodzić dwa rozwiązania, tj. zmiana umowy w wyniku zgodnych oświadczeń stron umowy bądź odstąpienie przez powoda od stosowania klauzuli waloryzacyjnej w drodze oświadczenia woli i zwolnienie pozwanej z długu w tym zakresie.

52. Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z § 12 umowy najmu z dnia 1 września 2015 roku wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogły być dokonywane jedynie w formie aneksu. Zatem dla zmian umowy strony zastrzegły formę pisemną, lecz nie określiły rygoru jej niedochowania. Zgodnie natomiast z treścią art. 74 §1 k.c. zastrzeżenie formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej bez rygoru nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Przepisu tego nie stosuje się, gdy zachowanie formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej. Stosownie zaś do brzmienia art. 74 §2 k.c. jednakże mimo niezachowania formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej przewidzianej dla celów dowodowych dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron jest dopuszczalny, jeżeli obie strony wyrażą na to zgodę, żąda tego konsument w sporze z przedsiębiorcą albo fakt dokonania czynności prawnej jest uprawdopodobniony za pomocą dokumentu. W myśl art. 77³ k.c. dokumentem jest nośnik informacji umożliwiający zapoznanie się z jej treścią. W niniejszym przypadku pozwana podnosiła, że jej twierdzenia o zmianie umowy zostały uprawdopodobnione za pomocą wydruków korespondencji prowadzonej za pomocą poczty elektronicznej oraz wiadomości sms.

53. W ocenie Sądu wykładnia oświadczeń stron zawartych w wymienionych dokumentach nie prowadzi do wniosku, że powód odstąpił od stosowania klauzuli waloryzacyjnej. Z korespondencji dotyczącej płatności czynszu w okresie pandemii C.-19 wynika, że powód żądał od pozwanej wyłącznie zapłaty czynszu w kwocie nominalnej tj. w kwocie 6.500 zł i nie powoływał się przy tym na klauzulę waloryzacyjną i zmiany wskaźnika inflacji.

54. Przedmiotowy dokument uprawdopodobnia zatem nie tyle dokonanie czynności prawnej polegającej na wyraźnym odstąpieniu od klauzuli waloryzacyjnej, lecz raczej wskazuje na sposób rozumienia tejże klauzuli przez strony, które w ramach wykonywania umowy całkowicie pomijały tę klauzulę, przy czym – jak wynika z osobowego materiału dowodowego – taki stan rzeczy miał miejsce zarówno w trakcie realizacji umowy z dnia 26 maja 2009 roku, jak również umowy z dnia 1 września 2015 roku. We wzajemnych relacjach strony w ogóle nie powoływały się na tę klauzulę.

55. Nadto, nie ma podstaw do stwierdzenia, że doszło do zmiany umowy na skutek zgodnej woli obu stron. Z kontekstu sytuacyjnego wynika, że pozwana od początku trwania stosunku prawnego, tj. od maja 2009 roku uiszczala czynsz najmu w kwocie nominalnej określonej w umowie. Jednocześnie, strony nie prowadziły żadnych rozmów, których przedmiotem byłoby wyeliminowanie klauzuli waloryzacyjnej. Jak bowiem wskazano powyżej kwestia waloryzacji w ogóle znajdowała się poza sferą ich zainteresowania. W toku niniejszego postępowania nie przedstawiono żadnych dowodów choćby w postaci korespondencji stron, które świadczyłyby o tym, że strony prowadziły jakiegokolwiek rozmowy w celu zmiany umowy w powyższym zakresie. W tym stanie rzeczy należało uznać, że od chwili nawiązania stosunku prawnego strony rozumiały tę klauzulę w ten sam sposób i nie było w tym zakresie pomiędzy nimi żadnych rozbieżności. Zarówno po stronie wynajmującego jak i najemcy nie było woli zmiany treści stosunku umownego na podstawie spornej klauzuli waloryzacyjnej.

56. Jak wskazano powyżej, sporne postanowienie umowne stanowiące umowną klauzulę waloryzacyjną przewidywało jedynie, że suma najmu miała podlegać rewaloryzacji o określony co roku wskaźnik inflacji. W umowie nie określono natomiast, czy kwota czynszu podlega automatycznej waloryzacji, bez potrzeby podejmowania przez strony jakiegokolwiek czynności, czy też wymagana jest jednak jakaś forma aktywności. W celu rozstrzygnięcia powyższej kwestii konieczne było dokonanie wykładni spornego postanowienia umownego.

57. Zważyć należy, iż ogólne reguły interpretacyjne oświadczeń woli określone zostały w art. 65 k.c. W myśl art. 65 §1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, natomiast wedle §2 w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Jak wskazuje się w orzecznictwie na tle art. 65 k.c. należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym.

58. Metoda kombinowana zakłada, że priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnie adresatom, stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście zrozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Sens świadczenia woli ujętego w formie pisemnej, czyli wyrażonego w dokumencie, ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażeń 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 (vide: uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168).

59. Dokonując wykładni wskazanego postanowienia umownego Sąd wziął pod uwagę cały kontekst sytuacyjny związany z zawarciem i wykonaniem przez strony stosunku najmu, nie wyłączając umowy najmu z dnia 26 maja 2009 roku. Przedmiotowa umowa bowiem również zawierała klauzulę waloryzacyjną. W myśl § 5 ust. 2 tej umowy wysokość czynszu najmu miała podlegać waloryzacji w okresach 12 miesięcznych stosownie do stopnia inflacji. Jak wynika z całokształtu zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w trakcie realizacji ww. umowy pozwana płaciła powodowi nominalną kwotę czynszu określoną w umowie, tj. najpierw kwotę 6.500 zł, a od 1 października 2009 roku kwotę 7.000 zł. W okresie obowiązywania przedmiotowej umowy, powód nigdy nie powoływał się na ww. klauzulę waloryzacyjną i nie domagał się od pozwanej zapłaty wyższej kwoty czynszu uwzględniającej wskaźnik inflacji. Sposób wykonywania umowy nie uległ zmianie po zawarciu w dniu 1 września 2015 roku kolejnej umowy najmu, która stanowiła bezpośrednią kontynuację dotychczasowego stosunku prawnego. Powód w dalszym ciągu nie upominał się o zapłatę czynszu z uwzględnieniem wskaźnika inflacji. W toku niniejszego postępowania nie przedstawiono żadnych dowodów np. w postaci wezwań czy oświadczeń powoda, które pozwalałyby przyjąć stanowisko przeciwne. Twierdzenia powoda, że wielokrotnie zwracał się do pozwanej o zapłatę czynszu zwiększonego o kwotę waloryzacji są całkowicie gołosłowne i nie zasługują na wiarę. Co więcej, zwrócić należy uwagę, że w grudniu 2021 roku powód złożył pozwanej ofertę podwyższenia kwoty nominalnej czynszu do wysokości 7.000 zł. Przedmiotowa podwyżka nie miała żadnego związku z waloryzacją, gdyż przy uwzględnieniu wskaźnika inflacji czynsz najmu powinien być wyższy. Jednocześnie należy podkreślić, że powód nigdy nie informował pozwanej o wysokości czynszu ani też nie dokonał jednostronnego podwyższenia wysokości czynszu.

60. W ocenie Sądu, mając na względzie zasadę ochrony lojalności stron umowy oraz ochrony odbiorcy oświadczenia woli, a także zasadę, że ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy powinna ponieść strona, która zreagowała umowę (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 95/07; w tym przypadku autorem tekstu umowy był powód) przedmiotową klauzulę zawartą w §3 umowy z dnia 1 września 2015 roku należałoby rozumieć w ten sposób, że rodziła ona po stronie powoda jedynie uprawnienie (kompetencję) do jednostronnego podwyższenia czynszu o wskaźnik inflacji na mocy oświadczenia woli wynajmującego, przy czym takie oświadczenie wywierało wyłącznie skutek na przyszłość. Wykonanie przedmiotowego uprawnienia nie stanowiło wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu. Jednocześnie, zastrzeżenie w umowie uprawnienia do jednostronnego podwyższenia wysokości czynszu nie naruszało granic swobody umów z uwagi na fakt, że strony powołały się na wskaźnik od nich niezależny (bez znaczenia pozostaje przy tym wadliwa konstrukcja klauzuli waloryzacyjnej, o czym mowa w dalszych akapitach).

61. Praktyka stron przy wykonywaniu umowy przeczy temu, że podwyższenie czynszu o wskaźnik inflacji następowało automatycznie. Gdyby tak było, to w trakcie wykonywania umowy każdorazowo po zapłacie przez pozwaną kwoty nominalnej powód domagałby się zapłaty pozostałej części świadczenia z uwzględnieniem wskaźnika inflacji. Tymczasem, w trakcie wykonywania zarówno umowy z 2009 roku, jak również umowy z 2015 roku powód nie składał pozwanej tego typu oświadczeń. Na podstawie osobowego materiału dowodowego można jednoznacznie stwierdzić, że do czasu wypowiedzenia przez pozwaną umowy najmu powód w ogóle nie powoływał się na klauzulę waloryzacyjną. Kwestia waloryzacji w ogóle nie pojawiała się w rozmowach stron. Nadto, gdy powód zamierzał uzyskać świadczenie w wyższej wysokości niż wskazana w umowie kwota 6.500 zł, to dążył do zmiany umowy w drodze aneksu do umowy. Należy mieć również na względzie, iż mimo iż zgodnie z §6 umowy w razie powstania zaległości w zapłacie czynszu powodowi przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, a pozwana nie płaciła czynszu zwaloryzowanego, to wynajmujący nigdy nie skorzystał z tego uprawnienia. Powód również nie składał oświadczeń o wypowiedzeniu wysokości czynszu, ani też nie wzywał pozwanej do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego terminu pod rygorem wypowiedzenia z uwagi na zaległości w zapłacie zwiększonego czynszu. W tym stanie rzeczy należało uznać, że klauzula waloryzacyjna rzeczywiście była zastrzeżona, lecz dla powstania skutku w postaci podwyższenia wysokości czynszu konieczne było oświadczenie powoda.

(konstrukcja klauzuli waloryzacyjnej)

62. Kolejną kwestią wymagającą rozważenia jest konstrukcja spornej klauzuli waloryzacyjnej. Nie ulega wątpliwości, że w ramach swobody umów strony umowy mają możliwość wielkość świadczenia pieniężnego za pomocą innego niż pieniądz miernika wartości. Zgodnie bowiem z treścią art. 358¹ § 2 k.c. strony mogą zastrzec w umowie, że wysokość świadczenia pieniężnego zostanie ustalona według innego niż pieniądz miernika wartości. Podkreślić jednak należy, że umowna klauzula waloryzacyjna powinna określać wyraźnie podmiot uprawniony do dokonania waloryzacji, wskaźnik służący do waloryzacji świadczenia (miernik wartości), miejsce jego publikacji, termin dokonania waloryzacji, okres objęty waloryzacją i kwotę podlegającą waloryzacji.

63. Klauzula waloryzacyjna przewidziana w umowie z dnia 1 września 2015 roku nie spełnia powyższych wymogów. Przede wszystkim klauzula zawarta w §3 umowy najmu nie zawiera określenia sposobu ustalania wysokości waloryzacji, określenia sposobu i terminu zawiadomienia o wysokości zwaloryzowanego czynszu drugiej strony, a nadto – mimo wskazania, iż miernikiem wartości w oparciu o który świadczenie będzie waloryzowane jest wskaźnik inflacji – nie odniesiono tego miernika wprost do konkretnego wskaźnika zmiany cen towarów i usług publikowanego przez GUS. Podkreślić należy, iż Prezes GUS publikuje wskaźniki roczne, półroczne, kwartalne i miesięczne. W umowie nie wskazano, który z nich winien być zastosowany przy waloryzacji umownej, nadto również w trakcie wykonywania stosunku najmu strony nie poczyniły w tym zakresie żadnych zgodnych ustaleń, albowiem – jak wskazano powyżej – kwestia waloryzacji była przez nie konsekwentnie pomijana i żadna z nich na tę klauzulę się nie powoływała.

64. Ustalając w drodze wykładni rozumienie poszczególnych elementów klauzuli waloryzacyjnej należało mieć na względzie przede wszystkim kontekst sytuacyjny zawarcia i wykonania umowy. Na tej podstawie należało uznać, że podmiotem uprawnionym do złożenia oświadczenia o waloryzacji świadczenia był powód. W jego bowiem interesie było uzyskanie świadczenia w wysokości realnej, uwzględniającej zmiany poziomu cen. Jeśli natomiast chodzi o określenie wskaźnika inflacji – jaki strony miały na względzie przy zawieraniu umowy – to należy przyjąć, że chodziło im o wskaźnik cen konsumpcyjnych w układzie rok bieżący do roku poprzedniego. Zważyć bowiem należy, iż w taki sposób najczęściej mierzy się poziom inflacji i takie potoczne rozumienie wskaźnika inflacji funkcjonuje w języku powszechnym. W takim potocznym rozumieniu wskaźnikiem inflacji jest średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS. Jednak w tym względzie pojawia się kolejny problem. Nie wiadomo bowiem, czy do waloryzacji danego świadczenia należy zastosować wskaźnik ogłaszany w styczniu danego roku dotyczący roku poprzedniego, czy też wskaźnik inflacji dotyczący tego samego roku, w którym świadczenie stało się wymagalne, lecz ogłaszany w roku następnym. Zgodnie bowiem z art. 94 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1251) Prezes Głównego Urzędu Statystycznego ogłasza, w formie komunikatu, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej

Polskiej "Monitor Polski" w terminie do końca stycznia średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w poprzednim roku kalendarzowym. Wobec tego wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku w stosunku do roku poprzedniego jest każdorazowo ogłaszany dopiero w styczniu roku następnego. Jego zastosowanie możliwe jest wyłącznie do roszczeń wymagalnych po jego ogłoszeniu, a nie roszczeń wymagalnych wcześniej. W dacie wymagalności danego roszczenia strony bowiem nie mogłyby przewidzieć jaka będzie kształtowała się wysokość tego wskaźnika, skoro ogłoszenie tego faktu następuje w roku następnym.

65. O wadliwej konstrukcji klauzuli waloryzacyjnej świadczy fakt, że nawet powód niewłaściwie obliczył wysokość podwyżki czynszu, albowiem zastosował wskaźnik inflacji za dany rok do czynszu należnego w tym samym roku, choć chronologicznie wskaźnik ten winien znaleźć zastosowanie do czynszu płatnego za rok następny. I tak, dla czynszu należnego za okres od stycznia do grudnia 2021 roku, powód zastosował wskaźnik ogłoszony w dniu 14 stycznia 2022 roku. Bez wątplenia w dacie wymagalności poszczególnych roszczeń okresowych w 2021 roku ani powód ani pozwana nie byli w stanie przewidzieć wysokości tego wskaźnika. W przypadku roszczeń za rok 2021 powinien zostać zastosowany wskaźnik za rok 2020.

66. Mając na względzie wszystkie wskazane powyżej okoliczności, nie ulega wątpliwości, że postanowienie umowne zawarte w § 3 było niepełne, albowiem strony nie dookreśliły zgodnie sposobu waloryzacji czynszu, w szczególności terminu, warunków czy rodzaju wskaźnika waloryzacji. Niemniej powyższe nieścisłości nie prowadzą do bezskuteczności tego postanowienia umownego.

67. Konkretyzacja, uzupełnienie klauzuli waloryzacyjnej, w szczególności określenie wskaźnika inflacji, możliwe było w drodze wykładni umowy, przy uwzględnieniu kontekstu sytuacyjnego, w tym praktyki i zachowania stron stosunku prawnego. Sąd miał na względzie, że pismem z dnia 2 maja 2022 roku powód skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty określonej sumy z tytułu waloryzacji. W piśmie tym powód wskazał sposób wyliczenia należnej kwoty z uwzględnieniem wskaźnika inflacji. Zwrócić należy uwagę, że w przypadku świadczeń za rok 2022 powód zastosował wskaźnik w wysokości 10,9%. Nie wiadomo jednak w jaki sposób tenże wskaźnik został przez niego określony. Można jedynie domniemywać, że powód uwzględnił wskaźnik śródroczny. Niemniej – zgodnie z wcześniejszymi rozważaniami – należało w tym przypadku zastosować wskaźnik za rok 2021 w wysokości 5,1%.

68. Mając na względzie powyższe rozumienie klauzuli waloryzacyjnej należało uznać, że powyższe wezwanie stanowiło jednostronne oświadczenie powoda dotyczące podwyższenia waloryzacji o wskaźnik inflacji. Takie oświadczenie jednak ma skutek na przyszłość, a więc dotyczy świadczeń okresowych, które stały się wymagalne po jego złożeniu. Skoro wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanej w dniu 17 maja 2022 roku, to mogło dotyczyć jedynie świadczeń za okres od 1 czerwca 2022 roku do 31 sierpnia 2022 roku (data upływu okresu wypowiedzenia umowy najmu). Oznacza to, że powód mógł żądać wyższego czynszu tylko za trzy ostatnie miesiące trwania stosunku najmu w łącznej kwocie 994,50 zł.

69. Zważyć należy, iż w wypowiedzeniu umowy najmu pozwana wskazała, że zapłata czynszu za dwa ostatnie miesiące najmu ma zostać pokryta z kaucji. W powyższym oświadczeniu najemczyni określiła sposób zarachowania kaucji w kwocie 14.000 zł, która została uiszczona na rzecz powoda przy zawarciu umowy najmu z dnia 26 maja 2009 roku. W ocenie Sądu nie ma żadnych dowodów, które świadczyłyby o tym, że powyższa kaucja została przez strony rozliczona wcześniej, w szczególności, że została zarachowana na poczet jakichkolwiek nakładów czy wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, czy polepszeniem jej standardu. Jak wskazano przy okazji oceny dowodów Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej – wobec braku jakichkolwiek wiarygodnych dowodów przeciwnych – że ww. kaucja została zaliczona na poczet umowy z 2015 roku, która stanowiła kontynuację dotychczasowego stosunku obligacyjnego łączącego strony.

70. Ustalając wysokość zadłużenia pozwanej w okresie objętym żądaniem pozwu Sąd miał na względzie, że od grudnia 2019 r. do stycznia 2021 r. pozwana wpłacała na rzecz powoda kwoty po 6.500 zł (w sumie 10 wpłat), przy czym w kwietniu, maju, czerwcu i sierpniu 2020 roku nie dokonała żadnej wpłaty. W lipcu 2020 roku pozwana wpłaciła natomiast kwotę 10.500 zł, z czego na poczet czynszu za lipiec należało zarachować kwotę 6.500 zł, a resztę na poczet

zaległości z okresu wcześniejszego. Natomiast w okresie od lutego 2021 r. do sierpnia 2022 r. pozwana wpłacała kwoty po 6.500 zł miesięcznie i dodatkowo kwoty po 500 zł na poczet zaległości z okresu pandemii. W sumie dodatkowo zapłaciła 19 transz w łącznej kwocie 500 zł, co daje łącznie kwotę 9.500 zł. Powód domaga się w niniejszej sprawie dodatkowo 665,08 zł za maj 2020 r., 6500 zł za czerwiec i 6.500 zł za lipiec 2020 r. Z tytułu zadłużenia z okresu pandemii powodowi należała się łącznie kwota 26.000 zł (4 x 6.500 zł). Pozwana wpłaciła na poczet tego zadłużenia łącznie kwotę 13.500 zł, co stanowi sumę kwoty 4.000 zł wpłaconej w lipcu 2020 roku oraz kwoty 9.500 zł nadpłaconej w kolejnych miesiącach. W związku z powyższym należało uznać, że pozostała do zapłaty należność za kwiecień, maj, czerwiec i sierpień wynosiłaby 12.500 zł. Zważyć jednak należy, iż pozwana dokonała kompensacji tej należności z wierzytelnością z tytułu kaucji w odpowiedzi na pozew (k. 50v). W rezultacie, kwotę 14.000 zł z tytułu kaucji należało rozliczyć na poczet zaległości z okresu pandemii, skoro powódka płaciła czynsz do końca trwania umowy tj. do końca sierpnia 2022 roku. Zgodnie z wcześniejszymi uwagami pozostała część kaucji powinna natomiast zostać zarachowana na poczet zaległości z tytułu waloryzacji w kwocie 994,50 zł, która została objęta oświadczeniem o zaliczeniu kaucji na poczet należności za okres wypowiedzenia.

71. Niezależnie od powyższego, nawet w razie przyjęcia poglądu przeciwnego i uznania, że zwiększenie czynszu o wskaźnik inflacji następowało automatycznie bez konieczności składania odrębnego oświadczenia i tym samym po stronie powoda powstało roszczenie o zapłatę zwiększonego czynszu za cały okres objęty żądaniem pozwem, to wskazać należy, że dochodzenie przez powoda ww. kwot za okres poprzedzający wezwanie do zapłaty z dnia 2 maja 2022 roku stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Narusza ono bowiem zasadę uczciwego postępowania, lojalności wobec partnera, dobrej wiary w sensie obiektywnym i słuszności. Należało bowiem mieć na względzie, że przez kilkanaście lat strony wykonywały umowę bez powoływania się na klauzulę waloryzacyjną, do maja 2022 roku powód nie wzywał pozwanej do zapłaty wyższego czynszu z uwzględnieniem wskaźnika inflacji. W tym czasie nie było pomiędzy stronami sporu co do wysokości czynszu. Pozwana nie otrzymywała żadnych sygnałów ze strony, które wskazywałyby, że powinna dokonać zapłaty w wyższej wysokości niż kwota nominalna. Płacąc czynsz w takiej wysokości pozostawała w przekonaniu, że uściła całość zobowiązania za ten okres.

72. Wbrew zarzutom pozwanej, umowa nie była dotknięta sankcją nieważności z uwagi na brak zgody pozostałych współwłaścicieli na zawarcie umowy jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. W ocenie Sądu zważywszy, iż przedmiotowa umowa z dnia 1 września 2015 roku była kontynuacją wcześniejszej umowy, a także mając na względzie, że pozostali współwłaściciele nigdy nie manifestowali swojego sprzeciwu nie sposób uznać, aby powód nie był uprawniony do zawarcia wskazanej umowy. Ewentualny sprzeciw pozostałych współwłaścicieli nie miałby znaczenia dla stosunku zobowiązaniowego łączącego strony.

73. W konsekwencji, Sąd na podstawie art. 659 §1 k.c. stosowanego a contrario Sąd oddalił powództwo.

VI.

(koszty procesu)

74. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł, na którą składają się: opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda w stawce minimalnej stosownie do §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (3.600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

75. Zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c. od przyznanych kosztów procesu Sąd zasądził także odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty.