

Sygn. akt V Ca 986/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia	SSO Małgorzata Moskwa
Sędzia:	SSO Iwona Szczypiór
Sędzia:	SSR del. do SO Witold Benicki (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Edyta Rak

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. C.

przeciwko P. K. (1) i A. K.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie

z dnia 26 maja 2014 r. sygn. akt I C 13/14

I. prostuje z urzędu oczywistą omyłkę pisarską popełnioną w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce określenia przedmiotu postępowania „o zapłatę” wpisuje prawidłowo „o ustalenie”,

II. oddala apelację,

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego P. K. (1) kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt V Ca 986/14

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 marca 2015 roku

Wyrokiem z dnia 26 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Rzeszowie oddalił powództwo powoda P. C. skierowane przeciwko pozwanym P. K. (1), A. K. o ustalenie. W pkt II obciążył powoda kosztami procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji stwierdził, iż pozwem wniesionym dnia 07 stycznia 2014 r. powód wniósł o ustalenie,

- że pozwanym nie przysługuje możliwość dokonania wypowiedzenia wysokości czynszu najmu umowy najmu z dnia 14 czerwca 2010 r. wraz z aneksem z dnia 03 stycznia 2011 r.,

ewentualnie ustalenie,

- że należny pozwanym czynsz najmu z umowy z dnia 14 czerwca 2010 r. wraz z aneksem z dnia 03 stycznia 2011 r. wynosi 5.000,00 zł netto,

ewentualnie ustalenie,

- że umowa najmu z dnia 14 czerwca 2010 r. wraz z aneksem z dnia 03 stycznia 2011 r. uległa rozwiązaniu z dniem 01 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy ustalił, iż okoliczności faktyczne w przedmiotowej sprawie pozostawały poza sporem. W szczególności bezsporne było, że strony w dniu 14 czerwca 2010 r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w R., przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o powierzchni 211,70 m<sup>2</sup>. Powyższa umowa została zawarta na czas określony 10 lat, który upływać będzie 30 czerwca 2020 r.

W dniu zawarcia umowy czynsz najmu, do którego zapłaty był zobowiązany powód został ustalony w wysokości 7400,00 zł netto. Aneksem z dnia 03 stycznia 2011 r. czynsz został obniżony do kwoty 5000 zł netto.

Ustalenia swoje Sąd Rejonowy oparł w głównej mierze na dowodach z dokumentów jak również w oparciu o zeznania stron postępowania.

Rozstrzygnięcie swoje Sąd Rejonowy oparł głównie w oparciu o dyspozycję art. 685<sup>1</sup> k.c. Zgodnie z treścią powołanego powyżej przepisu w brzmieniu obowiązującym od 01 stycznia 2005 r. wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Przepis ten ma zastosowanie do umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych zawartych zarówno na czas oznaczony, jak i nieoznaczony,

Sąd I instancji stwierdził również, iż wypowiedzenie wysokości czynszu na podstawie art. 685<sup>1</sup> k.c. jest jednostronnym oświadczeniem woli wynajmującego skierowanym do najemcy. Zmiana wysokości czynszu w trybie wypowiedzenia nie wymaga zgody najemcy. Sąd Rejonowy oddalając powództwo uznał, że terminowy charakter łączącej strony umowy najmu oraz brak umownych postanowień w zakresie zmiany wysokości czynszu, nie wyłączają, wbrew twierdzeniom powoda, możliwości wypowiedzenia przez pozwaną wysokości czynszu.

Sąd Rejonowy stwierdził również, iż wprowadzony do systemu prawnego, z dniem 10 lipca 2001 r., art. 673 § 3 kc stanowiący, że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, to zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie, nie może być potraktowany jako *lex specialis* do art. 685<sup>1</sup> k.c. już z tego względu, że unormowania te mają rozbieżny przedmiot regulacji. Jak podkreślono, zresztą trafnie, w literaturze, wprowadzenie powyższego uregulowania do systemu prawnego miało na celu rozstrzygnięcie istniejących w praktyce i w nauce sporów co do możliwości wprowadzenia do umowy najmu zawartej na czas oznaczony klauzuli o przyczynach jej wypowiedzenia. Wobec powyższego nie można uznać, jak chciałby tego powód, że jeżeli w umowie najmu brak jest postanowień wprowadzających możliwość wypowiedzenia wysokości czynszu i jednocześnie strony nie wykluczyły stosowania art. 685<sup>1</sup> k.c., to wiążąc wymieniony przepis z regulacją art. 673 § 3 kodeksu cywilnego, uprawnienie pozwaną do wypowiedzenia wysokości czynszu nie powinno mieć w takich sytuacjach zastosowania.

Sąd I instancji stwierdził również, iż w przedmiotowej sprawie wysokość dokonanych przez pozwanych podwyżek czynszu najmu nie może decydować o sprzeczności oświadczenia woli strony pozwanej z zasadami współzycia społecznego i ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Jak wynika z przedłożonych przez powoda umów najmu, suma czynszu jaką powód powinien uzyskiwać z tytułu podnajmu lokalu należącego do pozwanych wynosi 11.500,00 zł netto miesięcznie. Na podstawie najmu umowy najmu z dnia 14 czerwca 2010 r. wraz z aneksem z dnia 03 stycznia 2011 r. powód zobowiązany był do płacenia pozwany czynszu najmu w kwocie 5000 zł netto miesięcznie. Zestawienie powyższych kwot oznacza, że osiągnął przez powoda zysk z tytułu podnajmu lokalu pomniejszony o kwotę, którą powód płaci na rzecz pozwanych wynosi 6500 zł netto miesięcznie. Gdyby powód płacił pozwany żadaną przez nich kwotę 9.000 zł miesięcznie, to jego zysk wyniosłby 2500 zł miesięcznie.

Sąd Rejonowy uznał, iż drugie z żądań ewentualnych również nie zasługuje na uwzględnienie. Wypowiedzenie dotychczasowego czynszu jest jednostronnym oświadczeniem woli jednej ze stron umowy. Jego skuteczność, więc jest niezależna od zgody drugiej strony i wypowiedzenie zostaje dokonane także wówczas, gdy odmawia ona przyjęcia go do wiadomości. Zachowana przez pozwanych forma pisemna, w jakiej dokonali wypowiedzenia wysokości czynszu najmu, jest właściwą formą do zmiany umowy najmu.

W związku z powyższym wskazać należy, że skoro pozwani byli uprawnieni do wypowiedzenia powodowi wysokości czynszu najmu i dokonali tej czynności skutecznie – w przepisanej formie, to czynsz najmu nie wynosi 5.000 zł netto, ale jego wysokość wynika z dokonanych wypowiedzeń.

Ostatnie z roszczeń pozwu, tj. żądanie ustalenia, że umowa najmu z dnia 14 czerwca 2010 r. wraz z aneksem z dnia 03 stycznia 2011 r. uległa rozwiązaniu z dniem 01 kwietnia 2013 r. również zdaniem Sądu Rejonowego nie znajduje uzasadnienia. Sąd Rejonowy w tym przedmiocie podzielił stanowisko powoda wyrażone w pozwie, zgodnie, z którym brak podstawy prawnej, aby uwzględnić pogląd w myśl, którego najem wygasa, gdy zostanie wypowiedziana wysokość czynszu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił naruszenie:

- art. 65 kc poprzez błędne ustalenie, iż zamiarem stron było pozostawienie wynajmującym możliwości dokonywania jednostronnych wypowiedzeń wysokości czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości w sytuacji, gdy strona pozwana zeznała, iż w czasie zawierania umowy nie miała nawet wiedzy o istnieniu takiej możliwości, co zresztą było zbieżne ze stanem wiedzy strony powodowej w tym zakresie oraz P. K. (1) wskazał, że pragnąc uzyskać informację jakie działania może podjąć w związku z nieuregulowaniem w umowie możliwości podwyższenia czynszu najmu zwrócił się o udzielenie porady prawnej, z której to dopiero powziął wiedzę u uprawnieniu wynikającym z art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego,
- art. 233 § 1 kpc poprzez błędne przyjęcie, że sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki są zeznania powoda w części, w której wskazywał on że pozwany deklaruje, iż czynsz najmu będzie niezmienny przez okres obowiązywania umowy, w sytuacji, w której Sąd uznał również za w pełni wiarygodne zeznania P. K. (1), który wskazywał, iż podpisując umowę nie miał wiedzy odnośnie możliwości jednostronnego podwyższenia przez wynajmującego wysokości czynszu, a wiedzę tę uzyskał około rok później, tym samym błędne i wewnętrznie sprzeczne przyjęcie, iż zamiarem stron niniejszego procesu było pozostawienie uprawnienia wynajmującego do jednostronnego dokonywania podwyższania czynszu, w sytuacji, gdy w umowie brak wskazania na powyższe uprawnienie, a strony - zgodnie z ich własnymi zeznaniami - w chwili podpisywania umowy nie wiedziały o treści art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego,

- art. 685<sup>1</sup> kc poprzez przyjęcie, iż przepis ten stanowi przepis bezwzględnie wiążący i nie można wyłączyć jego zastosowania oraz że dokonując wykładni ww. przepisu winno się ograniczyć jedynie do metody wykładni językowej, w sytuacji, gdy ograniczenie się jedynie do jednej z metod wykładni jest już *prima facie* błędnym sposobem wykładni, a dodatkowo w niniejszej sprawie prowadzi do wtórnej niekonstytucyjności przedmiotowej normy. Prawdłowo winno zostać bowiem przyjęte przez Sąd, iż przepis ten należy wyklądać z uwzględnieniem wykładni systemowej i reguły wykładni a *maiori ad minus* z art.673 § 3 kc, co prowadzi do wniosku (prawidłowa wykładnia ww. normy), iż możliwości dokonywania wypowiedzenia wysokości czynszu jest w przypadku umów najmu zawartych na czas określony dopuszczalna pod tym jednak warunkiem, iż możliwość taka i jej warunki wprowadzona została do umowy łączącej strony, ewentualnie,
- art. 685<sup>1</sup> kc poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w sytuacji, w której najemca nie aprobuje dokonanych przez wynajmującego wypowiedzeń wysokości czynszu umowa najmu trwa nadal, a nie -jak winno być przyjęte - ulega rozwiązaniu.

W związku z powyższymi zarzutami powód wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie jednego z żądań ewentualnych zawartych w pozwie,
- zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W obszernym uzasadnieniu apelacji powód wywodził, iż Sąd I instancji dokonał naruszenia art. art. 65 kc oraz art. 233 kpc poprzez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, co skutkowało niewłaściwą wykładnią oświadczeń woli stron zawartych w łączącej je umowie najmu. Strony zawierając umowę najmu przedmiotowego lokalu nie kierowały się koniecznością szczegółowego uregulowania wszelkich wzajemnych praw i obowiązków w umowie, a tym bardziej koniecznością wskazania na wszelkie uprawnienia, które nie będą im w ramach tej umowy przysługiwać. Kierowały się one bowiem przede wszystkim wzajemnym zaufaniem. Tym samym, umowa łącząca strony - co zresztą znajduje potwierdzenie w jej treści - nie może być uznana za umowę regulującą wprost, poprzez jej postanowienia, wszelkie możliwe kwestie, które wiążą się ze stosunkiem najmu, a stanowi wręcz „typową” umowę najmu z uwzględnieniem może faktu, iż lokal ten został wynajęty na prowadzenie działalności gospodarczej.

Apelujący wywodził, iż z powyższego nie wynika jednak, aby umowa ta nie mogła - uwzględniając zgodną wolę stron - wyłączać możliwości jednostronnej zmiany wysokości czynszu najmu przez wynajmującego. Trzeba bowiem wskazać, że z zeznań stron wynika, iż żadna z nich nie zdawała sobie nawet sprawy z faktu „istnienia” art. 685<sup>1</sup> kc. Co za tym idzie, nie mogło być ich wolą „pozostawienie” ww. uprawnienia wynikającego z tejże normy po stronie wynajmującego, skoro w umowie brak jest jakichkolwiek postanowień, które wskazywałyby na możliwość jednostronnej zmiany wysokości czynszu najmu.

Uwzględniając powyższe należy jednoznacznie wskazać, że zgodnym zamiarem stron, który jest decydujący dla wykładni oświadczenia woli zgodnie z art. 65 kc było właśnie wyłączenie stosowania art. 685<sup>1</sup> kc. Zawierając umowę, a oczywistym jest, że ten moment jest decydujący dla wykładni oświadczeń woli jej stron, strony ułożyły swoje wzajemne stosunki w ten sposób, iż wyłączyły możliwość jednostronnej zmiany wysokości czynszu przez wynajmującego nawet jeśli, istniałaby ona z mocy samego prawa po jego stronie. Nie sposób bowiem przyjąć inaczej jak tylko, że skoro brak w umowie wskazania na możliwość zmiany wysokości czynszu, a w czasie zawierania umowy strony nie wiedziały o istnieniu uprawnienia z art. 685<sup>1</sup> kc, to nie mogły one swoją wolą „obejmować” wprowadzenia, a w zasadzie pozostawienia, przedmiotowej regulacji ustawowej w łączącej ich umowie.

Następnie odnosząc się do wskazań Sądu Rejonowego w Rzeszowie w zakresie, w którym odnoszą się one do wykładni art. 685<sup>1</sup> kc powód wskazał, iż nie można ich podzielić choćby z tej przyczyny, iż prowadziłyby one do wtórnej niekonstytucyjności przedmiotowej regulacji. Ponadto obarczone są one wadą wynikającą z niedokonania wykładni

ww. normy, gdyż oczywistym jest, iż wykładni przepisów prawa nie można ograniczyć do ich wykładni językowej. Powód wskazał, iż ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, póź. 733), na mocy art. 29 pkt 9 ww. ustawy wprowadzony został do Kodeksu Cywilnego art. 685<sup>1</sup>. Przedmiotowy przepis przyjęty został wówczas w brzmieniu: „Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego”. Brzmienie tego przepisu zostało następnie zmienione z dniem 24 kwietnia 2003 r. przez art. 1 pkt 36 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, póź. 408). Zgodnie z art. 685<sup>1</sup> kc w jego nowym brzmieniu „Jeżeli czas trwania najmu lokalu mieszkalnego nie jest oznaczony, wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego”. Następnie na mocy ustawy z dnia 17 grudnia 2004 o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 281, póź. 2783) zmieniono ponownie powyższy przepis i powrócono do jego pierwotnego brzmienia, analogicznego jak ten z ustawy z roku 2001. Zmienione brzmienie ww. przepisu wskazaną w zdaniu poprzedzającym ustawą weszło w życie 1 stycznia 2005 r. i obowiązuje aktualnie.

W dalszej kolejności powód powołując się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005 roku K 4/05 podniósł, że ostatnia ze zmian treści przedmiotowego przepisu, była wynikiem orzeczenia Trybunału, który uznał poprzednio obowiązującą regulację za sprzeczną z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej. Zmiana legislacyjna, której dokonał ustawodawca, a polegająca na powrocie do pierwotnego brzmienia art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego prowadzi w zasadzie do wtórnej niekonstytucyjności przedmiotowej regulacji. Uprzednio obowiązujące brzmienie przedmiotowej regulacji zostało uznane za niezgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej z tej przyczyny, iż prowadziło ono w sposób bezpośredni do braku wyważenia interesów wynajmującego i najemcy - wówczas wyłącznie lokatora. W chwili obecnej, brzmienie przedmiotowej normy prowadzi do konieczności przyjęcia, z przyczyn analogicznych jak uprzednio, iż przepis ten także narusza zasadę proporcjonalności jednak w zakresie wszystkich najemców prócz lokatorów, którzy doznają ochrony na kanwie regulacji szczególnej - Ustawy o ochronie prawa lokatorów i mieszkaniowym zasobie gmin i zmianie Kodeksu cywilnego.

Następnie powód twierdził, iż z wtórną niekonstytucyjnością mamy do czynienia nie tylko, gdy ustawodawca po stwierdzeniu niekonstytucyjności danej normy prawnej wprowadził normę identyczną z uprzednio uchyloną, ale również, gdy wprowadził on normę godzącą w te same wartości, w które uprzednio godziła norma uznana za niekonstytucyjną. Taka właśnie sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, gdyż mimo że ustawodawca powrócił do uprzedniego brzmienia przepisu art. 685<sup>1</sup> kc, które nie było przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego, to jednak przepis ten również w uprzednim brzmieniu naruszał zasadę proporcjonalności, co wynikało z faktu, iż nie zapewniał ochrony praw majątkowych najemcy, które winny być zapewnione w świetle art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Co za tym idzie, mimo że obecne brzmienie art. 685<sup>1</sup> kc jest analogiczne do pierwotnego brzmienia ww. przepisu to nie zmienia to faktu, iż regulacja ta jest obciążona wadą niekonstytucyjności.

Następnie powód stwierdził, że wydaje się być kwestią oczywistą, iż przeprowadzając wykładnie art. 685<sup>1</sup> kc winno się „sięgnąć” do art. 673 § 3 kc, w zakresie, w którym umożliwia on dokonanie wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony pod tym jednak warunkiem, iż możliwość taka została przewidziana w treści umowy. Przyjęcie bowiem, iż wynajmujący jest uprawniony do dowolnego kształtowania wysokości czynszu prowadziłoby do sytuacji, w której dochodziłoby do zaburzenia równowagi stron, gdyż z jednej strony najemca nie byłby uprawniony z mocy samego prawa do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony, z drugiej natomiast – wynajmujący byłby uprawniony do dowolnego wręcz, w braku wprowadzenia szczegółowych regulacji umownych, kształtowania wysokości czynszu.

Następnie powód powołując się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 maja 2013 roku sygn. akt V ACa 163/13, który stwierdził, iż „Wysokość czynszu jest istotnym elementem umowy najmu, tym samym element ten wymaga akceptacji najemcy. Jeżeli więc najemca nie wyraża zgody na podwyżkę czynszu (w granicach dozwolonych

prawem), to umowa najmu wygaśnie na skutek wypowiedzenia jednego z istotnych elementów umowy najmu. Najem wygasa, gdy zostanie wypowiedziany jeden z jej istotnych elementów." stwierdził, iż nie sposób przyjąć, aby najemca był zobligowany do trwania w stosunku prawnym, którego esentialii negotii uległy całkowitej zmianie w stosunku do tych, które miały miejsce w chwili zawarcia umowy, a powyższe nastąpiło bez jego woli, a wręcz wbrew jego woli.

Jednak w dalszej części apelacji powód podkreślił, iż brak jest wyraźnej podstawy prawnej do przyjęcia powyższego poglądu, jednak jak się wydaje brak innej możliwości, iż umowa między stronami trwać będzie nadal, jeśli uprzedni konsens na jej przedmiotowo istotne warunki uległ unicestwieniu w świetle arbitralnej zmiany tychże warunków przez jedną ze stron umowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie prezentuje argumentów które mogłyby skutkować zmianą zaskarżonego wyroku.

Należy, stwierdzić iż Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Rejonowy, jak też wszechstronny i skrupulatny wywód prawny. Wywiedzione na tej podstawie wnioski, znajdujące swoje uzasadnienie w powołanych przepisach prawa w pełni zaakceptował Sąd Odwoławczy.

Należy podkreślić, iż Sąd Rejonowy przedstawił zastosowany sposób oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, opierając się na logicznym rozumowaniu, a ocena ta zasługuje na jednoznaczną aprobatę. Podkreślenia wymaga przy tym, że przedstawienie przez stronę niezadowoloną z zaskarżonego rozstrzygnięcia własnej wersji własnej oceny dowodów – odmiennych od ustaleń dokonanych lub zaakceptowanych przez sąd orzekający merytorycznie – nie prowadzi do naruszenia przez sąd zasady swobodnej oceny dowodów wynikającej z treści art. 233 § 1 kpc (vide: m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.01.2010r. II UK 154/09, wyrok Sądu Najwyższego z 9.12.2009r., IV CSK 290/09, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 9.07.2008r. I ACa 432/08). Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, oparte na wnioskach wywiedzionych z przeprowadzonego dotychczas postępowania, było prawidłowe. Sąd Okręgowy nie miał zatem podstaw do innej, niż Sąd Rejonowy, oceny okoliczności przywołanych przez strony w toku postępowania sądowego przed obiema instancjami.

Dodatkowo należy wskazać, iż do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby powód wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok SN z dnia 16.12.2005 roku sygn. III CK 314/05), czego w apelacji nie uczynił.

Z treści zeznań pozwanego P. K. (2) wynika, iż owszem w chwili zawierania umowy nie miał wiedzy o treści art. 685<sup>1</sup> kc, ale oznacza to, iż niewiedza pozwanego w kwestii instytucji wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu nie zmienia faktu, iż zawierając umowę najmu był przeświadczony, iż będzie możliwość zmiany wysokości czynszu. Zdaniem Sądu Okręgowego wnioski powoda oparte na zeznaniach stron są zbyt daleko idące. Nie można przyjmować, iż jeżeli strony nie wiedziały o istnieniu przepisu art. 685<sup>1</sup> kc to mogło być ich zamiarem wyłączenie stosowania tego przepisu przez pozwanym. Brak wiedzy w przedmiocie istnienia pewnej regulacji prawnej nie wyłącza możliwości jej późniejszego zastosowania.

Przepis art. 685<sup>1</sup> kc przewiduje, iż wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, iż zgodnie ze stanowiskiem doktryny, przepis ten ma zastosowanie do umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych zawartych zarówno na czas oznaczony, jak i nieoznaczony, z tym zastrzeżeniem, że zawartych po 1 stycznia 2005 r., ponieważ w poprzednim brzmieniu art. 685<sup>1</sup> k.c. obowiązywał w okresie od 24 kwietnia 2003 r. do 31 grudnia 2004 r. i miał zastosowanie tylko do umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych po 24 kwietnia 2003 r. na czas nieoznaczony. Poprzednie brzmienie rzeczzonego przepisu nadane przez ustawę z 14 lutego

2003 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (obowiązujące w okresie od 23 kwietnia 2003 r. do 31 grudnia 2004 r.) było niezgodne z konstytucyjną zasadą ochrony własności. W związku z tym art. 685<sup>1</sup> k.c. został znowelizowany przez ustawę z 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 281, poz. 2783 z późn. zm.), która z dniem 1 stycznia 2005 r. przywróciła mu pierwotne brzmienie (tj. brzmienie sprzed 23 kwietnia 2003 r.).

Również zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, iż wypowiedzenie wysokości czynszu na podstawie art. 685<sup>((1))</sup> k.c. jest jednostronnym oświadczeniem woli wynajmującego skierowanym do najemcy. Zmiana wysokości czynszu w trybie wypowiedzenia nie wymaga zgody najemcy. Pogląd taki potwierdza doktryna np. Kidyba Andrzej (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna. Komentarz do art. 685<sup>((1))</sup> k.c.

Trudno zgodzić się z poglądem prezentowanym przez apelującego, iż celem prawidłowego zastosowania art. 685<sup>1</sup> k.c. należy sięgnąć do wykładni innej niż językowa.

Wykładnia prawa polega na wyjaśnieniu sensu przepisów prawnych, ustaleniu właściwego ich rozumienia, przypisaniu im odpowiedniego znaczenia, bądź wyznaczeniu ich zakresu. Przez wykładnię rozumie się określone czynności podjęte w celu ustalenia znaczenia i zakresu wyrażeń języka prawnego.

Według utrwalonych w orzecznictwie (np. III CZP 53/06 i III CZP 118/06) zasad interpretacji przepisów prawa, podstawowe znaczenie ma wykładnia językowa, a dopiero wtedy, gdy ta zawodzi, prowadząc do wyników niedających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem, jaki ma realizować dana norma, należy sięgnąć do dyrektyw wykładni systemowej i funkcjonalnej. Stanowisko takie również znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r., K 25/99, OTK Zb.Urz. 2000, nr 5, poz. 141). Zdaniem Sądu Okręgowego wykładnia językowa art. 685<sup>1</sup> kc wskazuje, iż ustawodawca ustalając jego treść w taki a nie inny sposób miał zamiar wprowadzić do porządku prawnego swego rodzaju wyjątek od zasady swobody umów przez przyznanie wynajmującemu uprawnienia do jednostronnej zmiany wysokości czynszu bez względu czy dotyczy umowy zawartej na czas określony czy nieokreślony.

Remedium na takie uprawnienia wynajmującego miało być wprowadzenie § 3 art. 673 kc tj. uprawnienia do zawarcia w umowie możliwości jej wypowiedzenia lub np. ustalenie przez strony warunków, podstaw, okoliczności, wskaźników dopiero po zaistnieniu których wynajmujący będzie miał prawo do podniesienia wysokości czynszu. Wynika to z art. 353<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy, zresztą zgodnie z poglądem wyrażonym przez powoda w pozwie oraz apelacji, nie może podzielić poglądu Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29.05.2013r. V ACa 163/13, zgodnie z którym wypowiedzenie elementu istotnego umowy najmu jakim jest wysokość czynszu powoduje automatyczne wypowiedzenie całej umowy i jej „ustanie”. Brak jakiegokolwiek podstawy prawnej do takiej interpretacji.

Zdaniem Sądu Okręgowego interpretacja przepisu art. 685<sup>1</sup> kc polegająca na przyjęciu, iż brak zgody najemcy na podwyżkę czynszu pociąga za sobą wygaśnięcie umowy (lub jak wynika z uzasadnienia powyższego orzeczenia „ustania” stosunku obligacyjnego) jest nie do pogodzenia z wykładnią językową tego przepisu. Uwagę na ten fakt – z czym nie sposób się nie zgodzić – zwrócił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30.11.2004 roku; IV CK 298/04, twierdząc, iż przewidziane w art. 685<sup>1</sup> kc podwyższenie wysokości czynszu w drodze wypowiedzenia nie jest tożsame z wypowiedzeniem najmu, skoro w przepisie tym jest mowa o podwyższeniu czynszu w drodze wypowiedzenia, a przykładowo w art. 672 czy art. 678 kc – o wypowiedzeniu najmu. Nadto interpretacja taka dawałby najemcy nieznaną w przepisach prawa uprawnienie do unicestwiania stosunku prawnego według jego dowolnego uznania, co żaden sposób nie wynika z treści rzeczonego przepisu.

Również zasadnie Sąd Rejonowy stwierdził, iż brak przyjęcie, iż wypowiedzenie czynszu przez pozwanych narusza zasady współżycia społecznego. Zasadnie Sąd ten przyjął, iż jak wynika z przedłożonych przez powoda umów najmu, suma czynszu jaką powód powinien uzyskiwać z tytułu podnajmu lokalu należącego do pozwanych wynosi 11.500,00 zł netto miesięcznie. Na podstawie najmu umowy najmu z dnia 14 czerwca 2010 r. wraz z aneksem z dnia 3 stycznia 2011 r. powód zobowiązany był do płacenia pozwany czynszu najmu w kwocie 5000 zł netto miesięcznie. Zestawienie powyższych kwot oznacza, że osiągany przez powoda zysk z tytułu podnajmu lokalu pomniejszony o kwotę, którą powód płaci na rzecz pozwanych wynosi 6500 zł netto miesięcznie. Gdyby powód płacił pozwany żadaną przez nich kwotę 9.000 zł miesięcznie, to jego zysk wynosiłby 2500 zł miesięcznie.

Również zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, iż nie można uznać, jak chciałby tego powód, że jeżeli w umowie najmu brak jest postanowień wprowadzających możliwość wypowiedzenia wysokości czynszu i jednocześnie strony nie wyłączyły stosowania art. 685<sup>1</sup> k.c., to wiążąc wymieniony przepis z regulacją art. 673 § 3 kodeksu cywilnego, uprawnienie pozwanych do wypowiedzenia wysokości czynszu nie powinno mieć w takich sytuacjach zastosowania. Wręcz przeciwnie, zdaniem Sądu Okręgowego właśnie wprowadzenie w dniu 10 lipca 2001 roku przepisu art. 673 § 3 kc spowodowało możliwość uregulowania przez strony (czego nie uczyniły w rzeczonyj umowie) w taki sposób stosunku prawnego, iż w przypadku skorzystania przez pozwanych z możliwości wypowiedzenia wysokości czynszu, powód mógłby wypowiedzieć umowę najmu.

Również trudno uznać za zasadny zarzut niekonstytucyjności przepisu art. 685<sup>1</sup> kc w oparciu o odpowiednie zastosowanie wywodów Trybunału Konstytucyjnego zawartych w wyroku z dnia 19.04.2005 roku sygn. akt K 4/05. Po pierwsze rozstrzygnięcie zaprezentowane przez Trybunał wynikało z naruszenia zasady poprawnej legislacji przy uchwalaniu zakwestionowanych przepisów ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kc. Po drugie przedmiotem rozstrzygnięcia było zrównoważenie interesów właścicieli nieruchomości z nadmiernie rozbudowanymi prawami lokatorów (najemców lokali mieszkalnych) zawartymi w podważanych przepisach.

Z przytoczonych wyżej powodów Sąd Okręgowy na zasadzie art. 385 kpc oddalił apelację jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw.

Orzeczenie o kosztach znajduje uzasadnienie w dyspozycji art. 98 kpc.

Punkt I znajduje uzasadnienie w dyspozycji art. 350 § 3 kpc.

## ZARZĄDZENIE

(...).