

Sygn. akt V GC 877/17 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Natalia Rzewuska
Protokolant:	stażysta Joanna Kwiatek

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2017 r. na rozprawie sprawy

z powództwa (...) sp. z o.o. w K.

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 287 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 270 tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Natalia Rzewuska

Sygn. akt V GC 877/17

UZASADNIENIE

Powód (...)sp. z o.o. w K. wniósł pozew przeciwko (...) sp. z o.o. w W., domagając się zasądzenia kwoty 561,37 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że w dniu 24 maja 2013 r. zawarł z pozwanym umowę dzierżawy nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Pozwany zobowiązał się do płacenia comiesięcznego czynszu, przy czym w art. 3 ust. 1 umowy zastrzeżone zostało, że czynsz będzie corocznie waloryzowany, bez konieczności zmiany umowy, o publikowany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, po jego ogłoszeniu, ze skutkiem od 1-go stycznia każdego roku. Na koniec 2015 r. wysokość miesięczna czynszu dzierżawnego wynosiła 5.071,77 zł netto (6.238,28 zł brutto). Zgodnie z komunikatem Prezesa GUS z 15.01.2016 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2015 r. wskaźnik ten wyniósł 99,1 (spadek cen o 0,9%). W związku z tym powód poinformował pozwanego, że czynsz w 2016 r. pozostaje na dotychczasowym poziomie z 2015 r. W odpowiedzi pozwany poinformował, że w jego ocenie czynsz za 2016 r. powinien ulec obniżeniu o 0,9% w stosunku do 2015 r., na co powód nie wyraził zgody. Pozwany, za wyjątkiem faktury za kwiecień 2016 r., nie uiścił w 2016 r. pełnych kwot czynszu dzierżawnego, pomniejszając kwotę wynikającą z faktur każdorazowo o 56,15 zł. Powódka pismem z dnia 11 stycznia 2017 r. wezwała pozwanego do zapłaty, jednak bezskutecznie. Zdaniem strony powodowej waloryzacja czynszu została przewidziana w umowie jedynie w przypadku wzrostu wskaźnika, o którym mowa w art. 3 ust. 1 umowy. Za taką

interpretacją przemawia zarówno okres, na jaki umowa została zawarta (15 lat), jak i brak zastrzeżenia w umowie, że wdzierżawiającemu przysługuje prawo do podwyższenia czynszu bez zmiany umowy.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu na swoją rzecz.

W uzasadnieniu przyznał, że zawarł z powodem umowę dzierżawy z dnia 24 maja 2013 r. oraz, że zgodnie z brzmieniem klauzuli waloryzacyjnej wskazanej w art. 3 ust. 1 umowy, nie dokonał na rzecz powoda zapłaty kwot dochodzonych pozwem. Podniósł, że to postanowienie umowne nie stanowi o waloryzacji czynszu jedynie w razie wzrostu cen towarów i usług. Choć strony w umowie nieprecyzyjnie określiły wskaźnika waloryzacji, to nie może budzić wątpliwości fakt, że chodziło im o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS w terminie do końca stycznia każdego roku. O ten właśnie wskaźnik w poprzednich latach czynsz waloryzował powód. Nie sposób przy tym przyjąć, by do waloryzacji czynszu mogło dojść jedynie w razie inflacji, bowiem celem umownej klauzuli waloryzacyjnej jest zabezpieczenie interesów obu stron umowy na wypadek zmiany siły nabywczej pieniądza. Oznacza to, że klauzula taka znajduje zastosowanie zarówno w przypadku inflacji, jak i deflacji. Z powyższych względów pozwany uiszczał w 2016 r. niższy czynsz niż w 2015 r.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód (...) sp. z o.o. w K. zawarł z pozwanym (...) sp. z o.o. w W. w dniu 24 maja 2013 r. umowę dzierżawy nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...). W art. 3 ust. 1 umowy strony ustaliły wysokość czynszu na kwotę 5.026,52 zł miesięcznie i jednocześnie zastrzegły, że czynsz będzie waloryzowany corocznie, bez konieczności zmiany umowy, o publikowany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, po jego ogłoszeniu, ze skutkiem od dnia 1-go stycznia każdego roku. Umowa została zawarta na 15 lat (art. 4 ust. 1).

/dowód: umowa k. 10-14/

Czynsz dzierżawny w 2015 r. wynosił 5.071,77 zł netto miesięcznie (6.238,28 zł brutto).

/bezsporne/

Zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2016 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2015 r. wskaźnik ten w stosunku do 2014 r. wyniósł 99,1 (spadek o 0,9%).

/dowód: komunikat k. 16/

Pismem z dnia 3 marca 2016 r. powód poinformował pozwanego, powołując się na powyższy Komunikat, że kwota miesięcznego czynszu dzierżawnego w 2016 r. pozostaje bez zmian. W kolejnym piśmie z dnia 23 marca 2016 r. powód podtrzymał swoje stanowisko. W odpowiedzi na to pismo, pozwany oświadczył, że pomniejszy wysokość czynszu o 0,9%, zgodnie z zapisem klauzuli waloryzacyjnej, na co w piśmie z dnia 6 maja 2016 r. powód nie wyraził zgody.

/dowód: pisma stron. k. 17-20/

Powód co miesiąc przedstawiał pozwanemu faktury VAT na kwotę 6.238,28 zł brutto, zaś pozwany nie opłacał ich w całości, pomniejszając każdorazowo tę kwotę o 56,13 zł.

/bezsporne/

Dnia 12 stycznia 2017 r. powód wysłał pozwanemu wezwanie do zapłaty kwoty 582,49 zł, jednak pozwany nie wpłacił żądanej należności.

/dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania k. 31, 32/

Sąd zważył, co następuje:

Powyzszy stan faktyczny ustalony zostal na podstawie dowodow z dokumentow przedlozonych przez strone powodowa, prawdziwosci ktorych pozwany nie zakwestionowal.

Powodztwo jest niezasadne i podlega oddaleniu.

Sp6r w niniejszej sprawie sprowadza sie do interpretacji klauzuli waloryzacyjnej zawartej w art. 3 ust. 1 umowy dzierzawy laczacej strony z uwagi na powolanie w niej nieprecyzyjnej nazwy wskaźnika ogloszanego przez Prezesa GUS. Zgodnie z brzmieniem umowy: „czynsz bedzie waloryzowany corocznie, bez koniecznosci zmiany umowy, o publikowany przez GUS wskaźnik wzrostu cen towarow i uslug konsumpcyjnych za rok poprzedni, po jego ogloszeniu, ze skutkiem od dnia 1-go stycznia kazdego roku”.

Zdaniem strony powodowej fakt, ze przy okreslaniu nazwy wskaźnika dodano slowo „wzrostu”, swiadczy o tym, ze czynsz mial byc waloryzowany jedynie w przypadku podwyzszenia tego wskaźnika w stosunku do roku ubieglego, ewentualnie mial nie ulegac zmianie w przypadku spadku jego wartosci. Za taka interpretacja klauzuli waloryzacyjnej przemawia w jej ocenie takze i to, ze umowa zostala zawarta na dlugi okres czasu, tj. 15 lat oraz to, ze strony nie zastrzegly innej formy podwyzszenia czynszu niz waloryzacja.

Pozwany zaś stal na stanowisku, ze uzycie slowa „wzrostu” nie ma znaczenia, poniewaz przy okreslaniu klauzuli waloryzacyjnej stronom chodzilo o urzadowy wskaźnik, jakim jest ogloszany corocznie w formie komunikatu Prezesa GUS srednioroczny wskaźnik cen towarow i uslug konsumpcyjnych. O ten wskaźnik czynsz byl zwaloryzowany we wcześniejszych latach obowiazywania umowy i, zgodnie z treścią art. 3 ust. 1, powinien byc zwaloryzowany takze w roku 2016. Pozwany zaznaczyl, ze waloryzacja dziala na rzecz obu stron umowy w przypadku zmiany sily nabywczej pieniadza i nie ma na celu polepszanie sytuacji tylko jednej ze stron.

Zadna ze stron nie zlozyla wnioskow dowodowych na okolicznosc ustalenia jaki byl zgodny zamiar stron przy zawieraniu umowy. Jak wynika ze stanowiska pelnomocnika powoda wyrazonego na rozprawie w dniu 8 wrzesnia 2017 r., obecnie w sklad zarzadu powodowej sp6lki wchodza inne osoby niz te, ktore negocjowaly i podpisaly umowe.

Tym samym interpretacji zapisu art. 3 ust. 1 umowy w zakresie klauzuli waloryzacyjnej dokonac nalezy zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach nalezy raczej badac, jaki byl zgodny zamiar stron i cel umowy, anizeli opierac sie na jej doslovnym brzmieniu.

Przewazajaca aktualnie w orzecnictwie i doktrynie tzw. kombinowana metoda wykladni, uwzgledniajac powyzsza norme, przyznaje w przypadku oswiadczen woli skladanych innej osobie pierwszenstwo temu znaczeniu oswiadczenia, ktore rzeczywiscie nadaly mu strony w chwili jego zlozenia (m.in. uchwala skladu siedmiu sędziow Sadu Najwyzszego z dnia 29 czerwca 1995 r. III CZP 66/95, OSNC 1995 r. Nr 12 poz. 168). Dopiero gdy okaze sie, ze strony nie porozumialy sie co do treści zlozonego oswiadczenia woli, za prawnie wiazace nalezy uznac jego znaczenie ustalone wedlug obiektywnego wzorca wykladni. Dokonujac wykladni obiektywnej oswiadczen woli majacych forme pisemna, przede wszystkim nalezy jednak oprzec sie na tekście dokumentu i jezykowych regulach znaczeniowych, z uwzglednieniem kontekstu, w ktorym interpretowane wyrazenia zostaly uzyte, a takze okolicznosci, w jakich oswiadczenie woli zostalo zlozone oraz celu umowy. Prawidlowa wykladnia umowy majacej forme pisemna nie moze pomijac treści wyrazonej na piśmie i nie moze prowadzic do stwierdzen sprzecznych z jej treścią (por. wyrok Sadu Najwyzszego z dnia 31 marca 2016 r. IV CNP 27/15).

Strony nieprecyzyjnie okreslily nazwe wskaźnika, o ktory mial byc waloryzowany czynsz, niemniej, zgodnie w procesie twierdzily, ze wskaźnikiem tym jest srednioroczny wskaźnik cen towarow i uslug konsumpcyjnych ogolem. Zdaniem sadu, skoro w klauzuli waloryzacyjnej odwolaly sie do tego wskaźnika, to ze wszelkimi tego konsekwencjami, akceptujac fakt, ze moze byc on w danym roku dodatni lub ujemny. Uzycie slowa „wzrost” przy nazwie tego

wskaźnika, nie wskazuje na zastrzeżenie waloryzacji jedynie w przypadku wskaźnika dodatniego, a stanowi oczywistą niedokładność w określeniu jego nazwy.

Zgodzić się należy z pozwanym, że zamieszczenie w umowie klauzuli waloryzacyjnej, w przypadku braku dodatkowych zastrzeżeń, stanowi wyraz zabezpieczenie interesów obu stron umowy na wypadek zmiany siły nabywczej pieniądza i tym samym działa zarówno w przypadku inflacji, jak i deflacji, prowadząc odpowiednio do podwyższenia lub obniżenia świadczenia.

Biorąc powyższe pod uwagę zasadnie pozwany odmówił spełnienia świadczenia dochodzonego pozwem, powołując się na klauzulę waloryzacyjną. Powód bowiem, wyliczając wysokość czynszu w 2016 r. powinien był obniżyć go o kwotę 56,15 zł, biorąc pod uwagę spadek cen towarów i usług konsumpcyjnych o 0,9% w stosunku do 2015 r.

Z tych względów powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

SSR Natalia Rzewuska