
NA PIERWSZY RZUT OKA WYNAJMUJĄCY MA SWOBODĘ W PRZEDMIOCIE PODWYŻEK

wtorek 28 kwietnia 2009 16:36

Wypowiedzenie czynszu najmu

Środkiem służącym najemcy do obrony przed podwyżkami czynszu powinna być umowna klauzula waloryzacyjna. Strony mogą w niej precyzyjnie określić miernik wartości, według którego dokonywana będzie kolejna podwyżka

W kodeksie cywilnym znajduje się przepis art. 6851. Przyznaje on wynajmującemu niezwykle silne uprawnienie – możliwość podwyższenia czynszu poprzez złożenie najemcy jednostronnego oświadczenia o wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości. Czy jednak najemca jest bezsilny wobec każdego kaprysu wynajmującego w tym względzie?

Przepis art. 6851 k.c. wprowadzony został w życie w dniu 10 lipca 2001 r. i od samego początku wzbudzał duże emocje. Dość wspomnieć, że jego początkowa redakcja została przez ustawodawcę – po prawie dwóch latach obowiązywania – istotnie zmieniona, aby następnie nowelizacją obowiązującą od 1 stycznia 2005 roku przywrócić jej następujące, pierwotne brzmienie: „Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego”.

Przepis ma zastosowanie także w odniesieniu do lokali użytkowych, zaś jego literalne brzmienie wskazuje, że obejmuje on swoim zakresem zarówno najem zawarty na czas nieoznaczony, jak i na czas oznaczony. Jego stosowanie do umów terminowych może jednak budzić poważne wątpliwości, stąd w praktyce nierzadko podejmowane są próby wykluczenia umów terminowych z zakresu tego przepisu. Powstaje wszelako pytanie, jakie środki zapobiegawcze może przedsięwziąć najemca lokalu użytkowego, bez potrzeby uciekania się do skomplikowanej wykładni przepisów i w każdym przypadku, to jest najmu na czas oznaczony i czas nieoznaczony. Konieczność zabezpieczenia przez najemcę jego interesów jest tutaj niezwykle istotna.

Powołana regulacja przyznaje bowiem wynajmującemu lokal użytkowy prawo do jednostronnych podwyżek czynszu w trakcie trwania najmu. Podwyżek jednostronnych, a zatem dokonywanych bez konieczności uzyskania zgody najemcy. Łatwo zauważyć, w jak wielkie uprawnienie ustawodawca wyposażył wynajmującego i jak niepewna przez to staje się pozycja prawna najemcy. Najemca traci w szczególności niezbędną dla prowadzenia działalności gospodarczej możliwość planowania kosztów swojej działalności i przewidywania zachowań swojego kontrahenta. Z kolei dostępne mu sądowe sposoby kwestionowania zasadności podwyżki są zasadniczo dość trudne w realizacji, mogą być czasochłonne, ale przede wszystkim przerzucają na najemcę konieczność wykazania, że podwyżka jest nieuzasadniona.

Tymczasem różnice poglądów wynajmującego i najemcy co do istnienia uprawnienia i zasadności podwyżki czynszu z reguły prowadzą do konfliktu pomiędzy stronami. Wynajmujący liczy czynsz w wysokości zgodnej z podwyżką, najemca płaci go w dotychczasowej wysokości. Z punktu widzenia wynajmującego powstaje zaległość w czynszu, co daje mu możliwość postawienia najemcy przed faktami dokonanyimi, np. wypowiedzeniem najmu z powołaniem się na zwłokę w zapłacie czynszu (art. 687 k.c.), czy też powoływanie się przez wynajmującego na wykonywanie praw z tytułu

zastawu ustawowego na rzeczach najemcy wniesionych do przedmiotu najmu (art. 670 k.c.). Niezależnie od tego, która strona ma rację, możliwość dalszego trwania najmu pomiędzy nimi bez ingerencji sądu może stać się iluzoryczna. Dotyczy to zwłaszcza możliwości niezakończonego korzystania z przedmiotu najmu przez najemcę. Niewątpliwie celem, dla którego ustawodawca wprowadził art. 6851 do kodeksu cywilnego, było zapewnienie wynajmującemu możliwości urealnienia czynszu, dostosowania go do zmian rynkowych w okresie najmu, a więc stosunku prawnego o charakterze ciągłym. W istocie zatem przepis ten pełnić ma funkcję waloryzacyjną.

Problem polega jednak na tym, że nie odnosi się on do żadnego obiektywnego miernika wartości, o częstotliwości podwyżek nie wspominając.

Na pierwszy rzut oka daje to wynajmującemu swobodę w przedmiocie podwyżek czynszu, co często staje się narzędziem nadużyć. Środkiem obrony służącym najemcy przed pozostającymi poza jego kontrolą podwyżkami czynszu powinna być umowna klauzula waloryzacyjna. W klauzuli takiej strony mogą precyzyjnie określić miernik wartości, według którego dokonywana będzie kolejna podwyżka (przykładowo poprzez odniesienie się do konkretnego wskaźnika inflacji), czy też ich częstotliwość i sposób wprowadzania w życie. Warunkiem jest jednak, aby została ona uzgodniona przez strony w umowie najmu, przed skorzystaniem przez wynajmującego z przepisu art. 6851 k.c. Istnieje jednak wątpliwość co do wzajemnej relacji pomiędzy umowną klauzulą waloryzacyjną a przepisem art. 6851 k.c. Powyższy pogląd o dopuszczalności odstąpienia przez strony konkretnej umowy najmu od art. 6851 k.c. poprzez zastąpienie go klauzulą waloryzacyjną jest bowiem zasadny przy założeniu, że omawiany przepis nie jest przepisem bezwzględnie obowiązującym. Innymi słowy, że jego zastosowanie może być ograniczone lub nawet wyłączone wolą stron, na zasadzie swobody umów (art. 3531 k.c.). Taką też interpretację trzeba postulować, jeśli celem jest uniknięcie, aktualnego także w obrocie gospodarczym, zarzutu w postaci rażącego uprzywilejowania przez obowiązujące przepisy jednej strony stosunku prawnego kosztem drugiej.

Dopuszczalność odmiennego uregulowania w umowie zasad podwyżek czynszu w stosunku do wynikających z art. 6851 k.c. nie wynika jednak bezpośrednio z jego redakcji. Przepis nie zawiera bowiem wprost zwrotu typu „o ile umowa nie stanowi inaczej”. Pamiętać należy, że słowna redakcja przepisów nieczęsto daje w tej kwestii podobne wskazówki. W takim przypadku należy sięgać do dyrektywy interpretacyjnej w postaci celu społeczno- -gospodarczego danego przepisu. Zważywszy, że przepis art. 6851 k.c. dotyczy najmu lokalu i należy on do prawa o zobowiązaniach, z którym immanentnie związana jest zasada swobody umów, to wydaje się on być klasycznym przykładem przepisu względnie wiążącego i to pomimo braku w jego treści wyraźnego zapisu w tym przedmiocie. Przy założeniu, że wyżej postulowana interpretacja jest zasadna, strony mogą w umowie najmu całkowicie wyłączyć stosowanie art. 6851 k.c. nawet bez wprowadzania umownej waloryzacji.

Mogą też wprowadzić klauzulę waloryzacyjną, w sposób autonomiczny rozstrzygając między sobą zasady przyszłych podwyżek czynszu i uchylając tym samym lub ograniczając stosowanie przepisu art. 6851 k.c. do danego stosunku najmu. Rozwiązanie takie zapewnia stronom określony komfort. Jest nim odniesienie podwyżek czynszu do weryfikowalnych, obiektywnych i z góry uzgodnionych przez strony kryteriów waloryzacji. Idzie z tym w parze zmniejszenie prawdopodobieństwa sporów. Szanuje ono także zasadę swobody kształtowania przez strony wzajemnych praw i obowiązków, mającą szczególną doniosłość w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcami. Nie wydaje się, aby intencje ustawodawcy wprowadzającego regulację do kodeksu cywilnego miały być tutaj odmienne, w szczególności aby uzasadnieniem dla odstąpienia od zasady swobody umów była wątpliwa konieczność zapewnienia ochrony interesów wynajmującego kosztem najemcy.

Budzowska Fiutowski i Partnerzy. Radcowie Prawni. krakow@bf.com.pl, www.bf.com.pl

Michał Sikora, aplikant radcowski i Jolanta Budzowska, partner, radca prawny

© Axel Springer Polska. Wszelkie prawa zastrzeżone.

<http://www.dziennik.pl/gospodarka/prawnik-dla-firmy/369614.html>