

Przedsiębiorca może się uchronić przed niespodziewaną podwyżką czynszu

Wynajmujący ma prawo jednostronnie zmienić wysokość opłat za lokal użytkowy. Chyba że najemca zadbał o wprowadzenie odpowiednich klauzul na etapie podpisywania umowy



Aleksander Grabecki
aplikant radcowski,
associate w praktyce
nieruchomości kancelarii Domański
Zakrzewski Palinka
Sp. k.

W przypadku nieruchomości komercyjnych praktyka obrotu gospodarczego zwykle wymaga zawarcia umów najmu na czas oznaczony. Dotyczy to zwłaszcza lokali użytkowych, takich jak biura, powierzchnie handlowe lub magazyny. W tych przypadkach jedynie z góry określony horyzont czasowy zapewnia najemcy wymaganą stabilność prowadzonej działalności. Z kolei względna trwałość stosunku prawnego zazwyczaj daje wynajmujące-

WAŻNE Żadna ze stron umowy najmu zawartej na czas oznaczony zasadniczo nie jest uprawniona do jej wypowiedzenia. Nawet wtedy, gdy zmiana wysokości czynszu (względnie jej brak) powodowałyby, że dalsze obowiązywanie umowy wiąże się z brakiem ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

mu najpewniejszą gwarancję ekonomicznego zwrotu inwestycji. Umowa najmu zawarta na czas oznaczony z reguły rozwiązuje się dopiero z upływem okresu, na jaki została zawarta (a więc maksymalnie 10 albo nawet 30 lat, o ile wiąże przedsiębiorców). W tak długim czasie siła nabywcza pieniądza lub inne czynniki ekonomiczne mogą ulegać istotnym zmianom. Realizacja gospodar-

czych celów zarówno najemcy, jak i wynajmującego wymaga zastosowania właściwych mechanizmów zmiany wysokości czynszu w czasie obowiązywania umowy. Można tu wyróżnić przede wszystkim dwa rozwiązania:

- ustawowe uprawnienie wynajmującego do jednostronnego podwyższenia czynszu (art. 681¹ kodeksu cywilnego, dalej: k.c.) oraz
- waloryzacja czynszu najmu (art. 358¹ par. 2 k.c.).

Uprawnienia właściciela

Wielu najemców nie ma świadomości, że w świetle kodeksu cywilnego możliwość podwyższenia czynszu bez uprzedniej ich zgody jest niekwestionowaną zasadą. Stanowi o tym art. 685¹ k.c., zgodnie z którym wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Co więcej, w odniesieniu do lokali użytkowych ustawodawca nie wskazał ani dopuszczalnej częstotliwości, ani też limitu wysokości podwyżek czynszu. Wspomnianej instytucji nie należy mylić z uprawnieniem do wypowiedzenia umowy (które prowadzi do jej rozwiązania). Choć w środowisku prawniczym pojawiają się zdania odmienne, należy założyć, że reguła wyrażona w art. 685¹ k.c. ma zastosowanie zarówno w odniesieniu do umów zawartych na czas nieoznaczony, jak również na czas oznaczony. Ewentualny brak zgody najemcy na podwyżkę co do zasady prowadzić będzie do rozwiązania umowy najmu. Omawiane uprawnienie wynajmującego stanowi więc

wyraźne odstępstwo od zasady, w myśl której zmiana umowy wymaga osiągnięcia konsensusu stron.

Daleko idące skutki omawianej regulacji łagodzi natomiast fakt, że ma ona charakter względnie obowiązujący (np. wyrok SN z 29 kwietnia 2016 r., sygn. akt I CSK 206/15; zob. też postanowienie TK z 26 października 2015 r., sygn. akt Ts 228/15). Strony mogą zatem zmodyfikować tryb jednostronnego podwyższenia czynszu, wprowadzając np. dłuższy termin wypowiedzenia, maksymalne stawki podwyższenia czynszu w danym czasie lub określając procedurę wypowiedzenia (np. warunek wykazania wzrostu kosztów własnych wynajmującego albo obligatoryjne negocjacje poprzedzające wypowiedzenie). Mogą też wyłączyć dopuszczalność jednostronnej zmiany wysokości czynszu.

Klauzula waloryzacyjna

Zasadniczo bardziej przewidywalnym mechanizmem zmiany wysokości czynszu, często stosowanym przez przedsiębiorców, jest klauzula waloryzacyjna. Znajduje ona podstawę w art. 358¹ par. 2 k.c., który przewiduje, że strony mogą zastrzec w umowie, iż wysokość świadczenia pieniężnego zostanie ustalona według innego niż pieniądź miernika wartości. Ustawa nie narzuca więc określonego sposobu ani zasad waloryzacji kwot pieniężnych. Strony umowy najmu mogą je określać według własnego uznania. Popularnym rozwiązaniem jest waloryzacja coroczna, dokonywana na podstawie właściwego

wskaźnika inflacji w zależności od waluty, w jakiej płacony jest czynsz. Ukształtowanie klauzuli waloryzacyjnej pozostawione jest swobodnemu uznaniu stron. Przykładowo dopuszcza się wyłączenie waloryzacji ujemnej, określenie waloryzacji minimalnej lub

Wynajem lokali użytkowych rządzi się innymi prawami niż wynajem mieszkań. O ile w drugim przypadku najemcę chronią przepisy ustawy o ochronie lokatorów, o tyle najemca lokalu użytkowego nie może na to liczyć i powinien sam zadbać o swoje interesy.

maksymalnej albo też uzależnienie dokonania waloryzacji od upływu określonego terminu lub spełnienia warunku. Modyfikacja wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie stanowi zmiany umowy najmu (nie wymaga wypowiedzenia wysokości czynszu).

Znaczenie postanowień w umowie

Zastosowanie uprawnienia do jednostronnego podwyższenia czynszu albo klauzuli waloryzacyjnej uzależnione jest od woli stron. Od strony praktycznej między tymi rozwiązaniami istnieje jednak wyraźna różnica: art. 685¹ k.c. stosuje się z mocy prawa, chyba że strony w umowie zdecydowały się go wyłączyć, natomiast klauzula waloryzacyjna ma zastosowanie tylko jeżeli strony przewidywały ją w umowie.

Wątpliwości pojawiają się zwykle dopiero na etapie wykonywania umowy, gdy pomimo ustalenia waloryzacji umowa milczy w zakresie uprawnienia do jednostronnego podwyższenia czynszu przez wynajmującego – i ten zaskakuje najemcę, wypowiadając jego wysokość. Problem można zredukować do pytania, czy wprowadzenie do umowy klauzuli waloryzacyjnej może stanowić dorozumiane wyłączenie zastosowania art. 685¹ k.c. Odpowiedzi w tym względzie udziela Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 21 sierpnia 2014 r. (sygn. akt I ACA 654/14). Zgodnie z tym orzeczeniem każda sytuacja wymaga uwzględnienia treści art. 65 par. 2 k.c., który przewiduje, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli trzymać się literalnego brzmienia postanowień. Pierwszeństwo ma zatem to, co strony chciały osiągnąć, wprowadzając do umowy najmu klauzulę waloryzacyjną, oraz jaki był cel danego zastrzeżenia. Jeśli przez waloryzację czynszu chciały zapewnić stabilność i przewidywalność jego stawki w perspektywie kolejnych lat lub całego okresu trwania umowy, to należy uznać, że postanowienie to wyłącza zastosowanie przepisu art. 685¹ k.c. Szkołu w tym, że wnioskowanie o zamiarze stron po kilku latach od zawarcia umowy może następczo być trudniejsze, zwłaszcza kiedy ich interesy są rozbieżne. ©

Podstawa prawna

Art. 65 par. 2, art. 358¹ par. 2, art. 681¹ ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 459).