

Sygn. akt I ACa 312/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka z o. o. Spółki (...) w K.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 18 grudnia 2012 r. sygn. akt VII GC 35/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 312/13

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w K. domagała się zasądzenia na jej rzecz od strony pozwanej (...) spółki akcyjnej w K. kwoty 243.475,51 złotych tytułem zwaloryzowanego czynszu najmu wyodrębnionej części Centrum Handlowego w B. wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2012 roku, sygn. akt VII GC 35/12, Sąd Okręgowy w Kielcach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 243.475,51 złotych z odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym od kwot: 168.709,91 zł od

dnia 5 czerwca 2010 r., 7.700,22 zł od dnia 13 lipca 2010 r., 7.484,03 zł od dnia 13 sierpnia 2010 r., 7.425,28 zł od dnia 13 września 2010 r., 7.403,88 zł od dnia 13 października 2010 r., 7.381,71 zł od dnia 13 listopada 2010 r., 7.537,40 zł od dnia 13 grudnia 2010 r., 7.477,30 zł od dnia 13 stycznia 2011 r., 7.335,52 zł od dnia 13 lutego 2011 r., 7.477,30 zł od dnia 13 marca 2011 r., 7.542,96 zł od dnia 13 kwietnia 2011 r. i z każdorazowymi ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty oraz kwotę 19.391 złotych tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego:

W dniu 21 października 1998 roku poprzednik powoda (...) spółka akcyjna w K. jako wynajmujący zawarła ze stroną pozwaną jako najemcą umowę najmu, której przedmiotem była wyodrębniona funkcjonalnie część Centrum Handlowego w B.. Umowa została zawarta na 10 lat, licząc od daty protokolarnego przekazania całego przedmiotu umowy (§ 14 ust. 1), które nastąpiło w dniu 31 marca 2000 roku.

Wysokość i zasady ustalania czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych strony określiły w rozdziale 5 § 7 ust. 1 – 7 umowy. Przy czym zgodnie z ust. 7 czynsz miał podlegać waloryzacji, jeżeli w danym roku kalendarzowym ulegnie zmianie indeks kosztów utrzymania czteroosobowego gospodarstwa pracowniczego w Niemczech o średnim stopniu dochodów dla wcześniejszego obszaru Federalnego Urzędu Statystycznego W. (baza 1997=100), w stosunku do przeciętnej wartości w roku kalendarzowym czwartego pełnego roku kalendarzowego po rozpoczęciu najmu o więcej niż 6% w górę lub w dół. Czynsz najmu ulegał zmianie z rozpoczęciem kolejnego roku kalendarzowego o 60% występującej procentowej zmiany. Stan indeksu z okresu ostatniego dostosowania czynszu służył jako podstawa do ponownego zastosowania powyższej klauzuli waloryzacyjnej. Z kolei zgodnie z ust. 2 czynsz najmu stanowił równowartość w złotych polskich kwoty 16,61 DEM za 1 m<sup>2</sup> powierzchni najmu za miesiąc. Następnie w dniach 25 czerwca 1999 roku oraz 8 czerwca 2000 roku zostały zawarte aneksy do przedmiotowej umowy. W dniu 7 listopada 2002 roku (...) sp. z o.o. w (...) S.A. w K. zawarły kolejny aneks nr (...) do umowy najmu. Zgodnie z § 7 ust 2 umowy miesięczny czynsz miał stanowić odtąd równowartość 8,49 EUR za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Natomiast ustęp 7 uzyskał następującą treść: „Czynsz najmu podlega waloryzacji, jeżeli w danym roku kalendarzowym ulegnie zmianie wskaźnik inflacji dla strefy Euro, publikowany przez Eurostat, w stosunku do przeciętnej wartości w roku kalendarzowym czwartego pełnego roku kalendarzowego po rozpoczęciu najmu o więcej niż 6% w górę lub w dół. Czynsz najmu ulega zmianie z rozpoczęciem kolejnego roku kalendarzowego o 60% występującej procentowej zmiany. Stan indeksu z okresu ostatniego dostosowanego czynszu służy jako podstawa do ponownego zastosowania powyższej klauzuli waloryzacyjnej”. Z kolei w ust. 11 ustalono, że czynsz podlegający waloryzacji będzie płatny w nowej wysokości począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono dany wskaźnik. Przy czym za okres od początku roku, w którym miała być dokonana waloryzacja do miesiąca, w którym ogłoszono dany wskaźnik, najemca był zobowiązany do zapłaty wynajmującemu dodatkowego czynszu, w wysokości różnicy pomiędzy czynszem w wysokości dotychczasowej a zwaloryzowanej. Wynajmujący miał wystawić najemcy na podwyższoną różnicę dodatkową fakturę w pierwszym miesiącu, następującym po miesiącu, w którym ogłoszono dany wskaźnik.

W dniu 17 kwietnia 2000 roku (...) S.A. w K. sprzedała (...) sp. z o.o. w K. nieruchomości położoną w B. ze znajdującym się na niej Centrum Handlowym. Następnie zaś, po uprzedniej zmianie firmy (...) sp. z o.o. w K., spółka ta została przekształcona w spółkę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w K..

Pismem z dnia 25 lutego 2008 roku powód poinformował pozwanego o dokonaniu waloryzacji stawek czynszu począwszy od stycznia 2008 roku, zaś w załącznikach do owego pisma powód określił sposób wyliczenia wskaźnika waloryzacji stawek czynszu i wyliczenia stawek czynszu za najem powierzchni podstawowej i dodatkowej w 2008 roku. Natomiast w piśmie z dnia 15 kwietnia 2008 roku powód sprostował błąd wskaźnika waloryzacji za 2006 rok z 2,10% na 2,20%, skutkiem czego wskaźnik waloryzacji za 2006 rok zmienił się z 3,92% na 3,99%.

Wyrokiem z dnia 20 marca 2009 roku w sprawie VII Ga 30/09 Sąd Okręgowy w Kielcach w następstwie rozpoznania apelacji (...) S.A. od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach wydanego w dniu 19 grudnia 2008 roku w sprawie V GC 130/08, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo (...) sp. z o.o. oddalił. Przedmiotem pozwu była kwota 46.124,37 złotych stanowiąca zwaloryzowany czynsz, którym wynajmujący obciążył najemcę w oparciu o zapisy

umowy najmu z 21 października 2008 roku zawartej pomiędzy (...) S.A. i (...) S.A., zmienionej aneksami z 25 czerwca 1999 roku i 7 listopada 2002 roku, którego przedmiotem była część Centrum Handlowego w B..

W piśmie z dnia 21 kwietnia 2009 roku powód uznał za wiążące dla stron powyższe prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Kielcach, wyłącznie w stosunku do zwaloryzowanego czynszu w Centrum Handlowym (...) w B.. Zaproponował, aby kwestię waloryzacji czynszu w pozostałych obiektach wynajmowanych przez pozwanego rozstrzygnął Sąd Arbitrażowy w Warszawie. Wyrokiem z dnia 26 lutego 2010 roku Sąd Apelacyjny w Krakowie, w sprawie I ACa 72/10, w następstwie rozpoznania apelacji (...) sp. z o.o. w K. od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 12 listopada 2009 roku w sprawie VII GC 78/09, zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanego (...) S.A. w K. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w K. kwotę 119.850,56 złotych wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Przy czym w sprawie tej przedmiotem pozwu był zwaloryzowany czynsz najmu wyodrębnionej funkcjonalnie części Centrum Handlowego w R., wynikający z umowy zawartej w dniu 21 października 1998 roku pomiędzy (...) sp. z o.o. w (...) S.A. w K., zmienionej aneksem w dniu 7 listopada 2002 roku. Nawiązując do powyższego wyroku, w piśmie z dnia 31 marca 2010 roku skierowanym do (...) sp. z o.o. pozwany uznał roszczenia wobec w/w spółki z tytułu waloryzacji czynszu w centrach handlowych w R., P., P., T. i J.. Natomiast odnośnie obiektu w B., powołując się na korzystny dla (...) S.A. wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 20 marca 2009 roku i dokonaną przez wynajmującego korektę faktur, waloryzację czynszu w tym przypadku pozwany uznał za niezasadną.

W piśmie z dnia 11 maja 2010 roku (...) S. A. poinformował pozwanego, że od miesiąca sierpnia 2008 roku zostanie naliczona waloryzacja czynszu najmu w Centrum Handlowym w B. i w związku z tym zostaną wystawione faktury korygujące. Korekta nie dotyczyła jednak faktur objętych wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 20 marca 2009 roku.

Wyjaśniając podstawę prawną swego rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji wskazał, iż kluczową w rozpoznawanej sprawie była kwestia właściwej wykładni treści § 7 ust. 7 umowy z dnia 21 października 1998 roku w brzmieniu nadanym mu aneksem nr 3 z dnia 7 listopada 2002 roku, po myśli którego czynsz najmu miał podlegać waloryzacji, jeżeli w danym roku kalendarzowym zmianie uległ wskaźnik inflacji dla strefy euro, publikowany przez Eurostat, w stosunku do przeciętnej wartości w roku kalendarzowym czwartego pełnego roku kalendarzowego po rozpoczęciu najmu, o więcej niż 6% w górę lub w dół. Czynsz najmu miał wówczas ulec zmianie z rozpoczęciem kolejnego roku kalendarzowego o 60% występującej procentowej zmiany. Sąd a quo stwierdził przy tym, iż bezsporne między stronami było, że rokiem bazowym był rok 2004, który to rok stanowi punkt wyjścia do oceny, czy zaszły podstawy do waloryzacji czynszu. Pozwany nie kwestionował także przyjętych przez powoda do wyliczenia zwaloryzowanego czynszu wskaźników publikowanych przez Eurostat wynoszących za 2005 rok – 2,20%, za 2006 rok – 2,20%, za 2007 rok – 2,10%. Zdaniem powoda w stosunku do bazowego roku 2004, wskaźnik inflacji w 2007 roku, stanowiący sumę wskaźników inflacji za 2005, 2006 i 2007 rok, wyniósł 6,64%, a zatem przekroczył wielkość 6%, uprawniającą zgodnie z umową do waloryzacji czynszu przez wynajmującego. Z kolei w ocenie pozwanego przedmiotowy zapis umowy nie uprawniał wynajmującego do sumowania wskaźników inflacji z kolejnych lat kalendarzowych, za czym przemawia wykładnia językowa powyższego postanowienia umowy, a zwłaszcza użyte w przedmiotowym zapisie sformułowanie „w danym roku kalendarzowym”.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle art. 65§ 2 k.c. stanowiącego, że w umowach należy badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, w rozpoznawanej sprawie istotne było, jakie znaczenie nadały postanowieniu § 7 ust. 7 umowy z dnia 21 października 2008 roku (zmienionego aneksem z dnia 7 listopada 2002 roku) osoby zawierające umowę najmu. Z zeznań świadków A. M. i M. G., którzy odpowiednio w imieniu powódki i pozwanej zawierali przedmiotową umowę najmu wynika, że zapis § 7 ust. 7 umowy był efektem negocjacji i kompromisu stron, zaś jego wykładnia nie budziła wątpliwości stron. Przy czym żadna ze stron nie rozumiała tego zapisu w ten sposób, aby zmiana czynszu miała nastąpić, gdy wskaźnik inflacji przekroczy 6% w danym roku w stosunku do roku poprzedniego. Lecz waloryzacja miała nastąpić wówczas, gdy inflacja przekroczy 6% w stosunku do roku bazowego. Z § 7 ust. 7 umowy wynika, iż czynsz najmu podlegał waloryzacji, jeżeli w danym roku kalendarzowym ulegnie zmianie wskaźnik inflacji dla strefy EUR publikowany przez Eurostat w stosunku do przeciętnej wartości w roku kalendarzowym czwartego pełnego roku kalendarzowego po rozpoczęciu najmu o więcej

niż 6% w górę lub w dół. Świadek M. D. opisała mechanizm określenia wskaźnika inflacji w oparciu o powyższy zapis umowy w ten sposób, że bada się, np. w 2007 roku w jaki sposób wskaźnik inflacji zmienił się w stosunku do 2004 roku, umieszczając w liczniku wskaźnik inflacji z 2007 roku – 104,36, a w mianowniku wskaźnik inflacji z 2004 roku – 97,86. Wynik dzielenia wynoszący 106,64 odpowiada 6,64%. W każdym przypadku okresem odniesienia jest okres, za który wskaźnik jest ustalony na 100 punktów wskaźnikowych. Z kolei z brzmienia § 7 ust. 7 umowy przed zmianą dokonaną aneksem nr 3 wynika, że takim okresem odniesienia był rok 1997 określony jako baza = 100. W ocenie Sądu Okręgowego powyższy zapis przemawia za przyjęciem interpretacji klauzuli waloryzacyjnej dokonanej przez powoda za prawidłową. Z kolei interpretacja zaproponowana przez pozwanego byłaby sprzeczna z celem samej waloryzacji, którym było urealnienie wysokości czynszu, w sytuacji zawarcia umowy najmu na 10 lat. Co więcej interpretacja umowy zaproponowana przez pozwanego oznaczałaby, że do waloryzacji dochodziłoby tylko wówczas, gdy w ramach jednego roku kalendarzowego inflacja wyniosłaby więcej niż 6%. Biorąc zaś pod uwagę wysokość wskaźników inflacji w strefie euro za kolejne lata, byłoby to równoznaczne z przyjęciem, że klauzula waloryzacyjna była w istocie zapisem martwym. Skoro zatem w stosunku do roku 2007 w porównaniu do roku 2004 wskaźnik inflacji przekroczył 6%, wynosząc dokładnie 6,64%, to tym samym podwyżka czynszu mogła nastąpić o 3,99%. Sąd a quo za niezasadne uznał również twierdzenia pozwanego o tym, iż powód wykonując niekorzystny dla niego wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 20 marca 2009 roku w sprawie VII Ga 30/09, poprzez korektę faktur i nie dokonując waloryzacji czynszu poprzez wystawienie faktur za dalsze okresy, zwolnił pozwanego z długu. Z pisma powoda z dnia 21 kwietnia 2009 roku, wbrew twierdzeniom pozwanego taka intencja w żadnym wypadku nie wynika. Kwestię korekt faktur powód uzasadnił koniecznością wykonania wyroku z dnia 20 marca 2009 roku, zaznaczając, że chodzi jedynie o obiekt w B. i proponując jednocześnie poddanie sprawy waloryzacji czynszu w innych obiektach pod osąd Sądu Arbitrażowego w Warszawie, co wskazuje na to, iż interpretacja spornej klauzuli w jego ocenie nadal budziła wątpliwości. Z tych powodów Sąd Okręgowy na podstawie art. 659 k.c. i art. 481§ 1 i 2 k.c. uwzględnił roszczenie powoda o zapłatę kwoty 243.475,51 złotych, obejmującej zwaloryzowany w oparciu o § 7 ust. 7 umowy najmu czynsz najmu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w jego zapłacie. O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł na zasadzie art. 98§ 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i 108§ 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w całości. Zakwestionowanemu rozstrzygnięciu apelujący zarzucił:

1) sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:

- wystąpiła podstawa do zwaloryzowania czynszu najmu, albowiem wskaźnik cen publikowany przez Eurostat w latach 2005 – 2007 wzrósł o więcej niż 6%, pomimo, że z § 7 ust. 7 łączącej strony umowy najmu wynika, że wzrost o taki pułap powinien mieć miejsce w ramach jednego roku kalendarzowego, a poza tym nie chodzi tu o wzrost cen, lecz o zmianę wskaźnika inflacji w danym roku w stosunku do takiego wskaźnika w innym roku;

- nie doszło do zwolnienia pozwanego z długu przez powoda co do kwot odpowiadających wzrostowi czynszu należnemu powodowi o wysokość waloryzacji, pomimo zaprzestania przez powoda wystawiania faktur opiewających na zwaloryzowany czynsz po wydaniu wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 20 marca 2009 roku (sygn. akt VII Ga 30/09), jak i pomimo pisma powoda z 30 kwietnia 2009 roku, w którym stwierdza, że uznaje, iż wiążące dla stron jest prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Kielcach, które odnosi się do zwaloryzowanych stawek czynszu w Centrum Handlowym (...) w B. – co jednoznacznie dowodzi dorozumianego zwolnienia z długu, oraz pomimo, iż pozwany poprzez swoje zachowanie, wyrażone m.in. w piśmie z dnia 31 marca 2010 roku w sposób dorozumiany przyjął zwolnienie z długu;

2) naruszenie art. 65§ 2 k.c. poprzez:

- przyjęcie, że zgodnym zamiarem stron i celem umowy było zastrzeżenie klauzuli waloryzacyjnej o treści odbiegającej od brzmienia umowy, tj. takiej, która nie wymaga, aby wzrost wskaźnika inflacji o więcej niż 6% odbył się w ramach jednego roku kalendarzowego oraz żeby odnosił się on do wcześniejszego wskaźnika inflacji, lecz że zastosowanie

waloryzacji miało nastąpić w wyniku sumowania wzrostu cen (inflacji) z kolejnych lat obowiązywania umowy najmu przypadających po czwartym pełnym roku jej obowiązywania,

- ustalanie zgodnego zamiaru stron i celu umowy odbiegającego od jej brzmienia, w oparciu o zeznania świadków A. M. i M. G., pozostających od lat w zatrudnieniu w spółkach należących do tej samej grupy kapitałowej co powód, tj. grupy kontrolowanej przez M. S.;

3) naruszenie art. 60 i art. 508 k.c. poprzez przyjęcie, iż nie doszło do dorozumianego zwolnienia pozwanego z długu przez powoda co do kwot odpowiadających wzrostowi czynszu należnemu powodowi o wysokość waloryzacji, pomimo zaprzestania przez powoda wystawiania faktur opiewających na zwaloryzowany czynsz po wydaniu wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 20 marca 2009 roku (sygn. akt VII Ga 30/09), jak i pomimo pisma powoda z 30 kwietnia 2009 roku, w którym stwierdza, że uznaje, iż wiążące dla stron jest prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Kielcach, które odnosi się do zwaloryzowanych stawek czynszu w Centrum Handlowym (...) w B. – co jednoznacznie dowodzi dorozumianego zwolnienia z długu, oraz pomimo, iż pozwany poprzez swoje zachowanie, wyrażone m.in. w piśmie z dnia 31 marca 2009 roku, w sposób dorozumiany przyjął zwolnienie z długu;

4) naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. P., na okoliczność czynności podjętych przez powoda dotyczących waloryzacji czynszu po wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 20 marca 2009 roku (sygn. akt VII Ga 30/09), które mogą być poczytywane za zwolnienie z długu;

5) naruszenie art. 233§ 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, poprzez uznanie za wiarygodne zeznań świadków A. M. i M. G., którzy składali zeznania dotyczące umowy i aneksu zawieranych kilkanaście lat temu, co praktycznie wyklucza możliwość pamiętania szczegółów negocjacji, zwłaszcza gdy zważyć, iż chodzi tu o osoby piastujące funkcje w zarządach poważnych przedsiębiorstwach, które umów tej wagi zawierają wiele nawet w jednym tygodniu, a nadto które pozostają od lat w zatrudnieniu w spółkach należących do tej samej grupy kapitałowej co powód, tj. grupy kontrolowanej przez M. S.;

6) naruszenie art. 328 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd nie uznał, że doszło do zwolnienia pozwanego z długu – nie spełnia tego wskazanie na stronie 15 uzasadnienia, iż „w ocenie Sądu oświadczenia woli zawierającego zwolnienie pozwanego z zapłaty należności dochodzonej niniejszym pozwem powód nie złożył ani w sposób wyraźny ani dorozumiany”. W konsekwencji strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego. Strona powodowa przytaczając ponownie argumenty podnoszone w toku postępowania pierwszoinstancyjnego wskazała, iż za przyjęciem jej interpretacji § 7 ust. 7 umowy najmu, którą podzielił Sąd pierwszej instancji, przemawiały zarówno względy wykładni językowej, jak i celowościowej. Powódka zaprzeczyła nadto, jakoby kiedykolwiek zwolniła pozwanego z długu, wskazując, iż anulowanie faktur było spowodowane wyłącznie koniecznością respektowania rozstrzygnięcia zapadłego w prawomocnym wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 20 marca 2009 roku.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej (...) spółki akcyjnej w K. okazała się niezasadna. W pierwszej kolejności wymagają rozważenia podniesione przez skarżącą zarzuty naruszenia prawa procesowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego za całkowicie bezzasadny należało uznać podniesiony przez stronę pozwaną zarzut dopuszczenia się przez Sąd Okręgowy obrazy art. 328§ 2 k.p.c. W judykaturze, które to stanowisko podziela również Sąd ad quem, przyjmuje się jednolicie, że z natury rzeczy sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia nie ma wpływu na wynik sprawy, ponieważ uzasadnienie wyraża jedynie motywy wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Stąd też zarzut naruszenia art. 328§ 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, gdy treść uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia posiada tak znaczne braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i dokonanej oceny prawnej, że sfera motywacyjna

orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź też ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 stycznia 2013 r., I ACa 1075/12, LEX nr 1267341). Należy wskazać, iż w rozpoznawanej sprawie z taką sytuacją nie mamy do czynienia, bowiem uzasadnienie Sądu pierwszej instancji zawiera powołanie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia. W dalszej kolejności należało odnieść się do postawionego przez stronę apelującą zarzutu naruszenia przepisów art. 233§ 1 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 233§ 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Aby zarzut naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. okazał się skuteczny, koniecznym jest wykazanie przez skarżącego istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności dokonanej oceny dowodów z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (postanowienie Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LexPolonica nr 388025). Tak sformułowanim wymogom strona pozwana nie sprostała. Zeznania świadków A. M. i M. G. były bowiem logiczne i spójne wzajemnie, co więcej nie zawierały wewnętrznych sprzeczności. Obydwaj świadkowie zgodnie twierdzili, iż klauzula waloryzacyjna nie budziła żadnych wątpliwości interpretacyjnych i rozbieżności między umawiającymi się stronami. Nie można zdaniem Sądu Apelacyjnego, jak chciała tego strona skarżąca uznać, aby fakt ewentualnego zatrudnienia w podmiotach powiązanych ze stroną powodową a priori powodował uznanie, że świadkowie owi zeznawać będą stronnictwo i kłamliwie. Prawdą jest, że zeznania takich świadków należy traktować z dużą dozą ostrożności, poszukując w nich ewentualnych sprzeczności i przekłamań, niemniej jednak, jeżeli świadkowie zeznają w sposób spójny, logiczny, rzeczowy, wzajemnie zbieżny i wyczerpujący, to brak podstaw do odmówienia ich zeznaniom wiary jedynie z tego powodu, iż pozostają w zatrudnieniu u jednej ze stron postępowania. Wbrew twierdzeniom pozwanej o braku wiarygodności zeznań A. M. i M. G. nie świadczy także fakt, że wymienieni świadkowie pamiętali szczegóły negocjacji toczonych przed zawarciem umowy, które to negocjacje miały miejsce kilkanaście lat temu. Po pierwsze skarżący zdaje się zapominać, iż nie była to jedyna łącząca strony umowa o najem powierzchni w centrum handlowym, zaś w każdej z zawieranych przez strony umów zawarto podobne rozwiązania odnośnie klauzuli waloryzacyjnej. Stąd też kwestia negocjacji związanych z brzmieniem owej klauzuli waloryzacyjnej nie dotyczyła wyłącznie jednej umowy, co nadawało tym negocjacjom większe znaczenie, co z kolei pozwoliło świadkom na lepsze zapamiętanie ich przebiegu. Po drugie, jak sam przyznał w swych zeznaniach świadek M. G. (k. 214), będący w czasie zawierania między stronami przedmiotowej umowy prezesem zarządu strony pozwanej, traktował wynegocjowaną wówczas klauzulę waloryzacyjną jako znaczny sukces negocjacyjny, albowiem z jednej strony jego spółce udało się osiągnąć trzyletni okres karencji w zakresie wysokości czynszu, z drugiej zaś strony zwaloryzowany czynsz mógł zostać podniesiony jedynie o 60% skumulowanej inflacji procentu składanego, co oznacza, że nie cała skumulowana inflacja została przerzucona na najemcę. Skoro zatem przez M. G. zapisy owej klauzuli były traktowane jako ewidentny sukces negocjacyjny, to tym samym brak jest racjonalnych podstaw do przyjęcia, że nie jest możliwym, aby szczegóły tych negocjacji pamiętał nawet po kilkunastu latach. Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił zebrany w toku postępowania materiał dowodowy. Ocenę Sądu Okręgowego co do przyjęcia, że nie doszło do zwolnienia z długu potwierdza przesłuchanie świadka J. P. dokonane w toku postępowania apelacyjnego. Z zeznań świadka J. P., nie sposób wyciągnąć wniosków, że strona powodowa złożyła oświadczenie o zwolnieniu z długu. Świadek ten powoływał się tylko na treść pism wymienianych między stronami a te nie wskazują by doszło do zwolnienia od obowiązku świadczenia. Nie jest też zasadny powiązany z zarzutem procesowym zarzut obrazy przepisów prawa materialnego, a to art. 65§ 2 k.c. oraz art. 60 k.c. w zw. z art. 508 k.c. Na tle art. 65 k.c. należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym (tak również Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC nr 5, poz. 168). Stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych *inter vivos* obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Podstawę prawną do stosowania w tym wypadku wykładni subiektywnej stanowi art. 65 §

2 k.c. który, choć mowa w nim o umowach, odnosi się w istocie do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie. Jeżeli okaże się jednak, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. W procesie interpretacji dokumentu podstawowa rola przypada w takim przypadku językowym regułom znaczeniowym. Tekst dokumentu nie stanowi wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli składanych indywidualnie oznaczonym osobom. Przepis art. 65§ 2 k.c. dopuszcza bowiem by właściwy sens niejasnych postanowień umowy został ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw. Powołać trzeba więc treść spornej między stronami klauzuli waloryzacyjnej zawartej w § 7 ust. 7 umowy z dnia 21 października 1998 roku w pierwotnym brzmieniu oraz w brzmieniu nadanym aneksem nr 3 z dnia 7 listopada 2002 roku. Według pierwotnego brzmienia umowy treść § 7 ust. 7 brzmiała następująco:

„Czynsz najmu podlega waloryzacji, jeżeli w danym roku kalendarzowym ulegnie zmianie indeks kosztów utrzymania czteroosobowego gospodarstwa pracowniczego w Niemczech o średnim stopniu dochodów dla wcześniejszego obszaru Federalnego Urzędu Statystycznego W. (baza 1997=100), w stosunku do przeciętnej wartości w roku kalendarzowym czwartego pełnego roku kalendarzowego po rozpoczęciu najmu o więcej niż 6% w górę lub w dół. Czynsz najmu ulega zmianie z rozpoczęciem kolejnego roku kalendarzowego o 60% występującej procentowej zmiany. Stan indeksu z okresu ostatniego dostosowania czynszu służy jako podstawa do ponownego zastosowania powyższej klauzuli waloryzacyjnej”. Z kolei § 7 ust. 7 przedmiotowej umowy w brzmieniu nadanym aneksem nr 3 z dnia 7 listopada 2002 roku stanowił, że:

„Czynsz najmu podlega waloryzacji, jeżeli w danym roku kalendarzowym ulegnie zmianie wskaźnik inflacji dla strefy Euro, publikowany przez Eurostat, w stosunku do przeciętnej wartości w roku kalendarzowym czwartego pełnego roku kalendarzowego po rozpoczęciu najmu o więcej niż 6% w górę lub w dół. Czynsz najmu ulega zmianie z rozpoczęciem kolejnego roku kalendarzowego o 60% występującej procentowej zmiany. Stan indeksu z okresu ostatniego dostosowanego czynszu służy jako podstawa do ponownego zastosowania powyższej klauzuli waloryzacyjnej.” Wykładnia językowa spornego postanowienia wskazuje na to, iż każdorazowo w danym roku kalendarzowym, strony zobowiązały się do porównania wysokości wskaźnika inflacji dla strefy EUR w odniesieniu do czwartego roku kalendarzowego obowiązywania umowy najmu, przy czym bezsporne między stronami było, iż rokiem traktowanym jako ów rok bazowy jest rok 2004. Co za tym idzie w każdym kolejnym „danym” roku kalendarzowym strony były zobligowane do ustalenia, w jakim stosunku do roku 2004 wzrósł wskaźnik inflacji. Należy tutaj zauważyć, iż wbrew stanowisku strony pozwanej użyte w treści umowy określenie „dany” rok kalendarzowy bynajmniej nie oznacza, że może w przedmiotowym zapisie chodzić o wzrost lub spadek poziomu inflacji o 6 punktów procentowych w danym roku kalendarzowym. Przyjmując taką wykładnię spornego zapisu strona pozwana czyni to bowiem w oderwaniu od dalszych zapisów analizowanego paragrafu, który wprost stanowi, iż czynsz najmu podlega waloryzacji, jeżeli indeks inflacji dla strefy EUR ulegnie zmianie w stosunku do przeciętnej wartości w roku kalendarzowym czwartego pełnego roku kalendarzowego po rozpoczęciu umowy najmu. Jeżeliby natomiast przyjąć, iż powyższy zapis umowy oznacza, że wskaźnik inflacji ma ulec zmianie o 6% w danym roku, byłby to wskaźnik liczony w odniesieniu do roku poprzedniego nie zaś do roku 2004 jako roku bazowego, gdyż publikowane przez Eurostat wskaźniki inflacji odnoszą się do ustalenia inflacji pomiędzy kolejnymi, kalendarzowymi latami. Innymi słowy interpretacja zaproponowana przez pozwaną prowadziłaby do wewnętrznej sprzeczności między poszczególnymi zapisami przedmiotowego paragrafu umowy, który z jednej strony stanowiłby o konieczności wystąpienia inflacji na poziomie 6% w danym roku (w stosunku do roku poprzedniego), w innym zaś miejscu nakazywałby odnosić wzrost inflacji w danym roku do bazowego roku 2004. Stanowisko pozwanej zmierza w istocie do ustalenia wzrostu wskaźników inflacji pomiędzy kolejnymi latami, nie zaś pomiędzy danym, konkretnym rokiem a ustalonym przez strony jako punkt odniesienia rokiem 2004. Stwierdzenie dotyczące „danego” roku należy natomiast wiązać z publikacją danych Eurostat, które określają poziom inflacji za każdy rok. Powyższą wykładnię potwierdzają wiarygodne i rzeczowe zeznania świadka M. D., która wyjaśniła ekonomiczne zasady wyznaczania wskaźnika wzrostu cen dla konkretnych okresów, umożliwiające dla potrzeb rozpoznawanej sprawy porównanie wzrostu inflacji w roku 2007 w odniesieniu do roku 2004. Przy czym wbrew twierdzeniom strony pozwanej wyliczenie to nie stanowi prostej

sumy wskaźników inflacji za poszczególne lata, lecz stanowi wynik przeprowadzonych obliczeń poziomu inflacji za każdy rok. Prawidłowość powyższej wykładni językowej dodatkowo znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadków A. M. i M. G., którzy wskazali na powyższą wykładnię jako sposób, w jaki same strony rozumiały oświadczenie woli zawarte w § 7 ust. 7 przedmiotowej umowy w chwili jego złożenia. Z wiarygodnych zeznań powołanych świadków można wysnuć wniosek, że zarówno strona powodowa, jak i pozwana przy zawieraniu przedmiotowej umowy miały na celu zamieszczenie w niej klauzuli waloryzacyjnej, możliwej do stosowania i opartej na zasadzie rozłożenia ciężaru związanego ze wzrostem inflacji na obydwie strony umowy (w stosunku 60% - najemca, 40% - wynajmujący). Stąd też trudno uznać, aby strony chciały pozostawić ową klauzulę waloryzacyjną zapisem praktycznie martwym, ograniczonym do zupełnie nieprzewidywalnej wówczas sytuacji wzrostu inflacji w danym roku powyżej 6% w strefie EUR. Trudno przyjąć by profesjonalisci nie zapewnili skutecznego mechanizmu waloryzacji na wypadek inflacji liniowej co mogłoby prowadzić do zachwiania ekwiwalentności świadczeń a do takich wniosków sprowadza się interpretacja umowy dokonana przez stronę pozwaną. Mając zatem na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny w pełni zaaprobował wykładnię zapisów § 7 ust. 7 umowy najmu zastosowaną przez Sąd Okręgowy, która w konsekwencji prowadziła do uznania, że strona powodowa zasadnie domagała się od pozwanej spółki zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy czynszem dotychczasowym a zwaloryzowanym wraz z odsetkami. Należy przy tym zaznaczyć, iż pozwana w toku całego postępowania nie kwestionowała pod względem rachunkowym, prawidłowości wyliczenia dochodzonej w pozwie kwoty lecz kwestionowała jedynie zasadność stosowanej przez stronę powodową wykładni klauzuli waloryzacyjnej. Co więcej również w apelacji zarzuty pozwanej nie dotyczyły wysokości zasądzonej na rzecz powoda kwoty, odnosząc się wyłącznie do przyjętej przez Sąd pierwszej instancji wykładni przedmiotowych zapisów umowy z dnia 21 października 1998 roku. Niezasadnym okazał się podnoszony przez skarżącą zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego w postaci art. 60 k.c. w zw. z art. 508 k.c. Należy przypomnieć, iż zgodnie z treścią art. 508 k.c. zobowiązanie wygasa, gdy wierzyciel zwalnia dłużnika z długu, a dłużnik zwolnienie przyjmuje. Przy czym w doktrynie i orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że zwolnienie z długu następuje w wyniku umowy stron – wierzyciela i dłużnika. Zaś oświadczenie woli w tym przedmiocie może być wyraźne, może też nastąpić przez czynności konkludentne, a więc w sposób dorozumiany (wyrok Sądu Najwyższego z dn. 25 sierpnia 2004 r., IV CKN 590/03, LEX nr 122834). Z ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego wynika, że po niekorzystnym dla strony powodowej wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 20 marca 2009 roku, sygn. akt VII Ga 30/09, powód wystosował do pozwanej pismo z dnia 21 kwietnia 2009 roku (k. 171), w którym to piśmie uznał powyższy wyrok za wiążący dla stron wyłącznie co do zwaloryzowanych stawek czynszu w B. i poinformował o wystawieniu odpowiednich faktur korygujących. W tym samym piśmie jednak powód wyraźnie stwierdził, że pomimo owego korzystnego wyroku, treść klauzuli waloryzacyjnej nadal budzi wątpliwości, które podzielił Sąd pierwszej instancji, wydając orzeczenie potwierdzające wykładnię zapisów umowy zaproponowaną przez powoda. Równocześnie powód nie zaprzestał naliczania czynszów w zwaloryzowanej wysokości w innych obiektach wynajmowanych stronie pozwanej. Zaś po uzyskaniu korzystnej dla siebie interpretacji zapisów klauzuli waloryzacyjnej w innej sprawie zakończonej prawomocnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 26 lutego 2010 roku, sygn. akt I ACa 72/10, powód ponownie zaczął naliczać czynsz za wynajmowaną stronie pozwanej powierzchnię Centrum Handlowego (...) w B. w zwaloryzowanej wysokości. Zeznania świadka P. nie wskazują na żadne stanowcze oświadczenia strony powodowej w przedmiocie zwolnienia pozwanej od obowiązku świadczenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego z tak przedstawionego zachowania stron postępowania nie sposób, jak chce tego skarżąca, wysnuć wniosku, iż powodowa spółka zwolniła pozwaną z długu, zaś pozwana zwolnienie to przyjęła. Z art. 60 k.c. wynika, że wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie tej osoby, ujawniające jej wolę w sposób dostateczny. W świetle przytoczonego przepisu trzeba stwierdzić, iż w piśmie z dnia 21 kwietnia 2009 roku powódka nie zwolniła pozwanej z długu, respektując jedynie treść prawomocnego orzeczenia Sądu Okręgowego w Kielcach w sprawie VII Ga 30/09. Nadal jednak kwestionowała sporny zapis umowy, co wprost wynika z treści tego pisma. Stąd też nie można przyjąć, aby w dostateczny sposób została przez nią ujawniona wola zwolnienia strony pozwanej z długu. O braku zamiaru zwolnienia strony pozwanej z długu świadczy nadto fakt, iż po uzyskaniu korzystnej dla siebie interpretacji zapisów umowy w innej sprawie, również w odniesieniu do centrum handlowego w B. powód zaczął ponownie naliczać zwaloryzowane stawki czynszu. Gdyby natomiast jego wolą było zwolnienie pozwanej z długu, takie zachowanie z całą pewnością nie miałoby miejsca. Co za tym idzie stwierdzić należało, że również ten zarzut strony pozwanej nie mógł skutkować zmianą zaskarżonego orzeczenia. Apelacja nie podnosiła zarzutu naruszenia art. 365k.p.c. Dla



porządku, należy tylko zauważyć, iż Sąd Apelacyjny orzekający w niniejszej sprawie nie był związany wykładnią § 7 ust. 7 umowy z dnia 21 października 1998 roku, w brzmieniu nadanym mu aneksem nr 3 z dnia 7 listopada 2002 roku, dokonaną przez Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z dnia 20 marca 2009 roku wydanym w sprawie VII Ga 30/09. Wspomniana sprawa toczyła się wprawdzie pomiędzy tymi samymi stronami, które występują w obecnym postępowaniu, niemniej jednak powodowa spółka dochodziła w niej od pozwanej (...) S.A. w K. zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy czynszem dotychczasowym a zwaloryzowanym za inny okres płatności. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2006 r., sygn. akt IV CSK 89/05, OSNC 2007/1/15 podkreślono, że prawomocny wyrok swą mocą powoduje, iż nie jest możliwe dokonanie odmiennej oceny i odmiennego osądzenia tego samego stosunku prawnego, w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami. Sąd Apelacyjny orzekający w niniejszej sprawie uznaje, że przesłanki odpowiedzialności, które zostały samodzielnie ustalone i przyjęte w prawomocnie osądzonej sprawie dotyczącej stosunku ciągłego mogą być badane i ewentualnie odmiennie ocenione w odniesieniu do kolejnych okresów tego stosunku jeżeli Sąd dysponuje dodatkowymi dowodami pozwalającymi na inną ocenę treści tego stosunku prawnego. W tej sprawie takie dowody przeprowadzono i ich ocena pozwalała odstąpić od wykładni spornych zapisów klauzuli waloryzacyjnej stanowiącej podstawę wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 20 marca 2009 roku w sprawie VII Ga 30/09. Mając zatem na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, wobec braku zasadności podniesionych przez stronę skarżącą zarzutów, Sąd Apelacyjny apelację oddalił, biorąc za podstawę swego rozstrzygnięcia treść art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98§1 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. i w zw. z art. 391§ 1 k.p.c. Zasądzona od strony pozwanej na rzecz powódki kwota 5.400 złotych obejmuje koszt zastępstwa procesowego i została obliczona w oparciu o treść § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. 2013r. Nr 490).