

Sygn. akt XXIII Ga 1641/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych w składzie:

Przewodniczący: sędzia Aleksandra Komór

Protokolant: sekr. sądowy Dariusz Książyk

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W.

przeciwko (...) spółce akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 13 września 2021 r., sygn. akt XVI GC 2759/20

1. oddała apelację;
2. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz (...) spółki akcyjnej w W. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Aleksandra Komór

Sygn. akt **XXIII Ga 1641/21**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 września 2020 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. wniosła o zasądzenie od (...) spółki akcyjnej w W. kwoty 51 236,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 2 456,90 zł od dnia 11 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 12 788,21 zł od dnia 11 maja 2020 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 3 419,30 zł od dnia 11 maja 2020 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 108,15 zł od dnia 12 maja 2020 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 49,40 zł od dnia 6 czerwca 2020 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 12 788,21 zł od dnia 11 czerwca 2020 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 3 419,30 zł od dnia 11 czerwca 2020 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 3 419,30 zł od dnia 11 lipca 2020 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 12 788,21 zł od dnia 11 lipca 2020 r. do dnia zapłaty;

oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że dochodzona pozwem kwota stanowi należność wynikającą z zawartej z pozwaną umowy najmu za okres luty-lipiec 2020 r., pomniejszoną o wpłaconą przez pozwaną kaucją na zabezpieczenie roszczeń wynikających z tejże umowy.

W dniu 06 października 2020 r. w sprawie wydany został zapłaty w postępowaniu upominawczym, w całości uwzględniając żądanie pozwu.

Pozwana zaskarżyła powyższy nakaz zapłaty w całości wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana kwestionowała istnienie oraz wysokość dochodzonego roszczenia. Pozwana wskazała, że od dnia 01 kwietnia 2020 r. stron już nie łączyła umowa najmu, gdyż ta wygasła z dniem 31 marca 2020 r. Od 01 kwietnia 2020 r. powódka nie świadczyła już na rzecz pozwanej najmu, pozwana zwróciła uprzednio powódce najmowany lokal.

W piśmie procesowym z dnia 21 maja 2021 r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, wskazując, że umowa najmu uległa rozwiązaniu w dniu 31 lipca 2020 r. Powódka zaznaczyła, że strony zawarły umowę na czas określony, która po dniu 31 marca 2020 r. ulegała automatycznemu przekształceniu w umowę na czas nieokreślony. Umowa na czas nieokreślony mogła być z kolei rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Wyrokiem z dnia 13 września 2021 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w sprawie z powództwa (...) sp. z o. o. we W. przeciwko (...) S. A. w W. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W toku postępowania Sąd I instancji ustalił, że dnia 20 stycznia 2014 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. a (...) S.A. została zawarta umowa najmu. Przedmiotem zawartej umowy był lokal użytkowy znajdujący się na 3 piętrze, w bramie C Budynku, o łącznej powierzchni 107 m<sup>2</sup>. Wskazana powierzchnia miała być powiększona o współczynnik powierzchni wspólnych budynku, tj. 5 % czyli 5,35 m<sup>2</sup> i miała stanowić podstawę do naliczenia czynszu oraz pozostałych płatności wynikających z umowy (§1 ust. 2 umowy). Zgodnie z § 2 ust. 1 umowa została zawarta na czas określony 4 lat, od dnia 24 marca 2014 r. do dnia 23 marca 2018 r. Po tym okresie umowa przechodziła na czas nieokreślony i mogła zostać rozwiązana przez każdą ze stron za pisemnym, pod rygorem nieważności, wypowiedzeniem z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wysokość miesięcznych stawek czynszu za metr kwadratowy powierzchni przedmiotu najmu powiększonej o współczynnik powierzchni wspólnej wynosił 50 zł + VAT. Czynsz miał być płatny z góry bez wezwań do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie doręczonej najemcy faktury (§ 3 ust. 1 i 2). Nadto najemca zobowiązał się regulować opłatę eksploatacyjną w wysokości 11,50 zł + VAT za m<sup>2</sup> przedmiotu najmu (§ 3 ust. 5 umowy). Na zabezpieczenie płatności czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych, a także na poczet ewentualnych szkód i zniszczeń spowodowanych przez najemcę w przedmiocie najmu, najemca zobowiązał się wpłacić wynajmującemu przed dniem podpisania umowy kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej powiększonych o podatek VAT, tj. 16.997,43 zł (§ 3 ust. 9 umowy).

W dniu 31 stycznia 2017 r. strony zawarły aneks do powyższej umowy. Zgodnie z zawartym aneksem strony postanowiły, że od 10 marca 2017 r. wynajmujący oddał w najem najemcy lokal użytkowy znajdujący się na drugim piętrze budynku w bramie D o powierzchni 174 m<sup>2</sup>. Zmianie uległ również § 2 umowy i odtąd umowa została zawarta na czas określony od dnia 24 marca 2014 r. do dnia 31 marca 2020 r. Po tym okresie umowa przechodziła na czas nieokreślony i mogła zostać rozwiązana przez każdą ze stron za pisemnym, pod rygorem nieważności, wypowiedzeniem z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec

miesiąca kalendarzowego (§ 2 ust. 1 aneksu). Strony określiły, że od 1 kwietnia 2018 r. wysokość miesięcznych stawek czynszu za metr kwadratowy powierzchni ww. lokalu będzie wynosiła 54,64 zł netto + VAT. Na podstawie aneksu najemca na zabezpieczenie płatności czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych oraz na poczet szkód i zniszczeń spowodowanych przez najemcę w przedmiocie najmu, zobowiązał się wpłacić wynajmującemu w terminie do dnia 31 marca 2018 r. kaucję dodatkową w wysokości 12 015,12 zł.

Pismem z dnia 20 grudnia 2019 r. najemca (...) S.A. oświadczył wynajmującemu brak woli kontynuowania najmu po dniu 31 marca 2020 r. wskazując, że z tym dniem umowa zawarta na czas określony ulega rozwiązaniu. Najemca oświadczył, że nie wyraża zgody na trwanie umowy poza termin w niej określony. Powód odebrał rzeczony pismo w dniu 7 stycznia 2020 r. O braku zainteresowania przedłużeniem umowy powód został również poinformowany w drodze mailowej.

W odpowiedzi na powyższe pismo wynajmujący wskazał, że zgodnie z umową z dnia 20 stycznia 2014 r. oraz aneksem do ww. umowy, oświadczenie najemcy może być uznane za wypowiedzenie umowy ze skutkiem na dzień 31 lipca 2020 r.

W piśmie z dnia 11 marca 2020 r. pozwana zwróciła się do powoda o zwrot kwoty 12 555,04 zł – pozostałej części uiszczonej kaucji w terminie do dnia 30 kwietnia 2020 r. wskazując, że kaucja w zakresie kwoty 16 457,51 zł uległa potrąceniu na poczet płatności czynszowych za marzec 2020 r.

W piśmie z dnia 20 marca 2020 r. pozwana wyraziła chęć zdania powodowi lokalu w dniu 27 marca 2020 r. Powód odebrał pismo w dniu 23 marca 2020 r. Propozycję zdania lokalu w dniu 27 marca 2020 r. pozwana przekazała również wiadomością mailową 20 marca 2020 r. W mailu z dnia 26 marca 2020 r. pracownik pozwanej potwierdził swoją obecność w lokalu w dniu 27 marca 2020 r.

Dnia 27 marca 2020 r. pozwana opuściła najmowany lokal, o czym powódka została poinformowana w dniu 30 marca 2020 r.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że w związku z zawartą między stronami w dniu 20 stycznia 2014 r. umową najmu oraz aneksem z dnia 31 stycznia 2017 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanej następujące faktury:

- dnia 27 lutego 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 168,44 zł netto (207,18 zł brutto) tytułem opłaty za zużycie energii elektrycznej w styczniu 2020 r. (192,94 zł brutto) oraz klimatyzację w styczniu 2020 r. (14,24 zł brutto),
- dnia 2 marca 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 10 396,92 zł netto (12 788,21 zł brutto) tytułem czynszu za okres marca 2020 r.,
- dnia 2 marca 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 2 779,92 zł netto (3 419,30 zł brutto) tytułem opłaty eksploatacyjnej za okres marca 2020 r.,
- dnia 23 marca 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 149,91 zł netto (184,39 zł brutto) tytułem opłaty za zużycie energii elektrycznej w lutym 2020 r. (171,86 zł brutto) oraz klimatyzację w lutym 2020 r. (12,53 zł brutto),
- dnia 1 kwietnia 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 10 396,92 zł netto (12 788,21 zł brutto) tytułem czynszu za okres kwietnia 2020 r.,
- dnia 1 kwietnia 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 2 779,92 zł netto (3 419,30 zł brutto) tytułem opłaty eksploatacyjnej za okres kwietnia 2020 r.,

- dnia 27 kwietnia 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 87,93 zł netto (108,15 zł brutto) tytułem opłaty za zużycie energii elektrycznej w marcu 2020 r. (92,87 zł brutto) oraz klimatyzację w marcu 2020 r. (15,28 zł brutto),
- dnia 5 maja 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 10 396,92 zł netto (12 788,21 zł brutto) tytułem czynszu za okres maja 2020 r.,
- dnia 5 maja 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 2 779,92 zł netto (3 419,30 zł brutto) tytułem opłaty eksploatacyjnej za okres maja 2020 r.,
- dnia 22 maja 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 40,16 zł netto (49,40 zł brutto) tytułem opłaty za zużycie energii elektrycznej w kwietniu 2020 r. (32,75 zł brutto) oraz klimatyzację w kwietniu 2020 r. (16,65 zł brutto),
- dnia 1 czerwca 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 10 396,92 zł netto (12 788,21 zł brutto) tytułem czynszu za okres czerwca 2020 r.,
- dnia 1 czerwca 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 2 779,92 zł netto (3 419,30 zł brutto) tytułem opłaty eksploatacyjnej za okres czerwca 2020 r.,
- dnia 1 lipca 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 2 779,92 zł netto (3 419,30 zł brutto) tytułem opłaty eksploatacyjnej za okres lipca 2020 r.,
- dnia 1 lipca 2020 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 10 396,92 zł netto (12 788,21 zł brutto) tytułem czynszu za okres lipca 2020 r.

Pozwana wezwała powódkę do zwrotu kaucji w drodze pisma z dnia 7 maja 2020 r. Nadto pozwana oświadczyła, że dokonuje potrącenia swoich wierzytelności z tytułu kaucji w wysokości 29 012,55 zł z wierzytelnościami powoda z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za okres do 31 marca 2020 r. w wysokości 15 457,23 zł, przez co do zapłaty na rzecz pozwanej pozostaje kwota 13 555,32 zł.

W mailu z dnia 27 maja 2020 r. oraz 24 czerwca 2020 r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie ustania umowy najmu po dniu 31 marca 2020 r.

Pismem z dnia 1 czerwca 2020 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 47 794,78 zł. Wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 5 czerwca 2020 r.

Pismem z dnia 28 lipca 2020 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 80 259,20 zł w terminie do dnia 3 sierpnia 2020 r. Wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 4 sierpnia 2020 r.

Dnia 3 września 2020 r. powódka oświadczyła, że w związku z nieuregulowaniem przez pozwaną należności wynikających z umowy najmu zawartej w dniu 20 stycznia 2014 r. w kwocie 80 249,53 zł, powódka dokonuje potrącenia wpłaconej przez pozwaną kaucji w wysokości 29 012,55 zł ze wskazanymi wierzytelnościami powódki.

W odpowiedzi na powyższe oświadczenie pozwana podniosła, że została ono uznane przez nią za nieskuteczne.

Pozwana oświadczyła w dniu 4 listopada 2020 r., że faktury wystawione na jej rzecz o nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) nie zostały przez nią uznane, nie figurują w księgach pozwanej i zostały odesłane do wystawcy.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów oraz wydruków złożonych do akt sprawy. Strony nie kwestionowały wiarygodności owych dowodów i Sąd również nie znalazł ku temu podstaw opierając się na nich.

Dokonując oceny złożonych dowodów, w tym również niepoświadczonych kopii i wydruków komputerowych Sąd miał na uwadze, że dowody te nie były kwestionowane, brak było zarzutów o nieuprawnionej ingerencji w treść owych kopii czy wydruków, stąd Sąd uznał je za wiarygodne środki dowodowe i oparł się na nich ustalając stan faktyczny.

Mając na uwadze z jednej strony okoliczności na jakie miałoby zeznawać świadkowie oraz strony, a z drugiej strony biorąc pod uwagę, że rozstrzygnięcie niniejszego sporu wymagało wykładni postanowienia umowy, a zdaniem Sądu zapis umowy był jednoznaczny w swej treści, nadto znaczna części okoliczności na jakie miałoby zeznawać świadkowie i strony stanowiła okoliczności nieistotne, okoliczności bezsporne albo udowodnione dowodami z dokumentów bądź wydruków wnioski dowodowe z zeznań świadków i przesłuchania stron zostały pominięte. Przy czym wniosek dowodowy z zeznań A. W. został pominięty z uwagi na cofnięcie tego wniosku.

Sąd Rejonowy wskazała za zbędne prowadzenie postępowania dowodowego w zakresie wykraczającym poza przedłożone do akt dowody mając na uwadze, że już one pozwoliły na ustalenie istotnych dla sprawy faktów, stąd dalsze wnioski dowodowe zostały pominięte, gdyż celem postępowania dowodowego jest właśnie ustalenie istotnych dla rozstrzygnięcia sporu faktów, a cel ten został już zrealizowany. Dalsze prowadzenie postępowania dowodowego prowadziłoby jedynie do niezasadnego przedłużenia niniejszego postępowania, w żaden sposób nie przyczyniając się do jego rozstrzygnięcia.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy zważył że powództwo zasługiwało na oddalenie w całości, a powódka w niniejszym postępowaniu dochodziła zapłaty kwoty 51 236,98 zł tytułem należności wynikających z zawartej z pozwaną umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 174 m<sup>2</sup> położonym we W. przy ul. (...). Wskazana przez powódkę w pozwie zaległość pozwanej w uiszczaniu kosztów związanych z najmem obejmowała okres od początku 2020 r. do 31 lipca 2020 r. przy czym owa zaległość została pomniejszona o uiszczoną przez pozwaną kaucję na zabezpieczenie roszczeń wynikających z zawartej umowy najmu, a tym samym dochodzona w pozwie kwota obejmowała jedynie roszczenia związane z najem z okresu kwiecień-lipiec 2020 r.

Jak wskazał Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w niniejszej sprawie bezsporny był fakt zawarcia przez strony umowy najmu w dniu 20 stycznia

2014 r. zmienionej następnie aneksem z dnia 31 stycznia 2017 r. Kwestią sporną między stronami było to, czy strony wiązała umowa na czas oznaczony, czy też umowa na czas nieoznaczony po tym jak wraz z upływem okresu obowiązywania umowy na czas oznaczony została ona automatycznie przekształcona w umowę na czas nieoznaczony i do kiedy obowiązywała niniejsza umowa.

Powódka stała na stanowisku, że umowa najmu łącząca strony po dniu 31 marca 2020 r. uległa automatycznemu przekształceniu w umowę na czas nieoznaczony i została ona rozwiązana z dniem 31 lipca 2020 r. na skutek wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną. Pozwana z kolei twierdziła, że umowa najmu łącząca strony wobec oświadczenia z dnia 20 grudnia 2019 r. o braku woli kontynuowania umowy po dniu 31 marca 2020 r. przestała obowiązywać wraz z upływem 31 marca 2020 r.

Odnosząc się do treści art. 659 § 1 k.c. Sąd I instancji wskazał, że dla rozstrzygnięcia kwestii spornych należało dokonać oceny postanowień umowy łączącej strony odnoszących się do okresu obowiązywania umowy najmu. § 2 umowy stanowił „Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony 4 lat, począwszy od dnia 24 marca 2014 r. do dnia 23 marca 2018 r. Po tym okresie umowa przechodzi na czas nieokreślony i może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za pisemnym, pod rygorem nieważności, wypowiedzeniem z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego”.

Na skutek aneksu z dnia 31 stycznia 2017 r. ww. § 2 otrzymał następujące brzmienie „Umowa najmu zawarta zostaje na czas określony począwszy od dnia 24 marca 2014 r. do dnia 31 mara 2020 r. Po tym okresie umowa przechodzi na czas nieokreślony i może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za pisemnym, pod rygorem nieważności wypowiedzeniem z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia za skutkiem na koniec

miesiąca kalendarzowego”. Rozbieżna interpretacja ww. paragrafu umowy przez strony, powodowała konieczność dokonania jej wykładni przez Sąd I instancji.

Stosownie do treści art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tłumaczyć jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§2). Odnosząc się do stanowiska doktryny oraz judykatury w zakresie omawianego przepisu, Sąd Rejonowy podniósł, iż w jego ocenie § 2 umowy najmu regulujący okres obowiązywania najmu należy rozumieć w ten sposób, że zawarta przez strony umowa najmu na czas oznaczony w braku jakiegokolwiek czynności stron wskazującej na brak woli kontynuowania umowy po upływie terminu końcowego obowiązywania umowy na czas oznaczony przekształcała się w umowę na czas nieokreślony. „Automatyczne” przejście umowy na czas oznaczony w umowę na czas nieoznaczony następowało przy zaistnieniu dwóch przesłanek pozytywnych i braku przesłanki negatywnej – przesłankami pozytywnymi były: 1) zapis umowny przewidujący „automatyczne przejście umowy” (w kontekście zapisu § 16 ust. 1 umowy i § 8 aneksu nie miał zastosowania art. 674 k.c.), 2) upływ okresu obowiązywania umowy na czas oznaczony, a przesłanką negatywną była czynność wskazująca na wolę zakończenia stosunku umownego wraz ze wskazanym w umowie terminem końcowym.

Sąd I instancji nie podzielił argumentacji strony powodowej, że oceniany § 2 należy rozumieć w ten sposób, że umowa najmu na czas oznaczony wraz z upływem terminu końcowego zawsze i automatycznie ulegnie przekształceniu w umowę na czas nieoznaczony. Powódka wskazała, że gdyby strony chciały poprzestać na umowie na czas oznaczony to § 2 kończyłby się na zdaniu pierwszym, na co można odpowiedzieć, że gdyby strony chciały zawrzeć umowę na czas nieoznaczony to mogły tak postanowić w łączącej je umowie. Strony zdecydowały się jednak w ramach swobody umów na inne rozwiązanie – zawarły umowę najmu na czas oznaczony (która to zgodnie z art. 673 § 3 k.c. podlega ograniczeniom co do możliwości jej wypowiedzenia), która po upływie okresu jej obowiązywania miała zostać przekształcona w umowę na czas nieoznaczony. Takie rozwiązanie przy uwzględnieniu § 16 ust. 1 i § 8 aneksu było o tyle wygodne dla stron, że nie wymagało sporządzenia kolejnego aneksu, który dla swojej ważności musiałby zostać zawarty w formie pisemnej.

Jak zostało dalej podniesione, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, logicznym wydaje się, że zdanie drugie § 2 aneksu dotyczy tylko sytuacji gdy strony świadome zapisów łączącej ich umowy z uwzględnieniem aneksu nie wyraziły jakiegokolwiek sprzeciwu do dalszego trwania umowy po 31 marca 2020 r. Skoro pozwana co niesporne w piśmie z dnia 20 grudnia 2019 r. jednoznacznie wskazała, że nie ma woli kontynuowania najmu po dniu 31 marca 2020 r. Sąd stanął na stanowisku, że łącząca strony umowa najmu ulegała rozwiązaniu wraz z upływem okresu na jaki została zawarta i w owej sytuacji nie doszło do przekształcenia umowy na czas oznaczony w umowę na czas nieoznaczony. Do owego przekształcenia nie mogło dojść gdyż uprzednio wobec oświadczenia pozwanej umowa uległa rozwiązaniu na skutek upływu okresu jej obowiązywania.

Skoro powód w niniejszym postępowaniu dochodził czynszu i opłat należnych za okres od kwietnia do lipca 2020 r., a w owym czasie stron nie łączył już stosunek najmu roszczenie objęte pozwem było pozbawione podstaw, a tym samym podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. obciążając powódkę jako stronę przegrywającą całością kosztów procesu.

***Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł powód, zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego z dnia 13 września 2021 r. w całości i zarzucając naruszenie:***

1. art. 65 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 76 k.c. w zw. z art. § 2 ust. 1 i § 16 ust. 2 umowy najmu – poprzez dokonanie błędnej wykładni umowy najmu polegającej na przyjęciu, jakoby strony zawarły umowę na czas oznaczony do dnia 31 marca 2020 r., która – jedynie w braku jakiegokolwiek czynności stron wskazującej na brak woli kontynuowania umowy najmu – przekształcała się w umowę na czas nieokreślony, podczas gdy na podstawie jednoznacznego brzmienia umowy i wyrażonego w niej zgodnego zamiaru stron i celu umowy, umowa ta po upływie ustalonego terminu ulegała

automatycznemu (i bezwarunkowemu) przekształceniu w umowę na czas nieokreślony i dopiero wówczas mogła być wypowiedziana, a wszelkie inne oświadczenia wymagały dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności,

2. art. 233 k.p.c. – poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i błędne przyjęcie, jakoby łącząca strony umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 31 marca 2020 r. na skutek oświadczenia pozwanego o braku woli kontynuowania umowy najmu, podczas gdy materiał dowodowy oceniany w sposób zgodny z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, wskazuje, że oświadczenie pozwanego o braku woli kontynuowania umowy najmu mogło być potraktowane jako wypowiedzenie umowy z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca i tym samym, że umowa najmu uległa rozwiązaniu dopiero z dniem 31 lipca 2020 r. i do tego czasu pozwana była zobowiązana do uiszczania na rzecz strony powodowej należności wynikających z umowy najmu,

3. art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadków A. Z. i A. B. – na okoliczność m.in. zgodnego zamiaru stron i celu umowy najmu w zakresie daty rozwiązania umowy, czyli istotnych okoliczności spornych między stronami.

Wobec treści powyższych zarzutów powód wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 51.236,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi w sposób określony szczegółowo w pozwie oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty. Ewentualnie powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Nadto skarżący wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z: zeznań świadka A. Z. oraz A. B., a także z akt postępowania toczącego się przez Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu sygn. akt IV GC 493/21.

**W odpowiedzi pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości** oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Nadto pozwany wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu XI Wydział Gospodarczy Odwoławczy z dnia 17 grudnia 2021 r. sygn.. akt XI Ga 768/21.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Na podstawie art. 15zsz<sup>1</sup> pkt 4 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w brzmieniu nadanym z dniem 3 lipca 2021 r. sprawa podlegała rozpoznaniu przez Sąd odwoławczy w składzie 1-osobowym.

Apelacja jako bezzasadna nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności, zaznaczyć należy, iż na podstawie art. 381 k.p.c. pominął jako spóźnione załączone do apelacji wnioski dowodowe z zeznań świadków A. Z. i A. B., uznając je jednocześnie za zbędne dla rozstrzygnięcia, bowiem zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy był wystarczający do dokonania merytorycznej oceny.

Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji w niniejszej sprawie, jako iż są one prawidłowe, kompleksowe i znajdują pełne odzwierciedlenie w materiale dowodowym zebranym w sprawie. Sąd Odwoławczy zgadza się również z oceną materiału dowodowego przedstawionego w sprawie, a także jego oceną prawną zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia prowadzącą do oddalenia powództwa w całości. Jak natomiast wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 19 czerwca 2013 r. (sygn.

I CSK 156/13), sama wzmianka w uzasadnieniu orzeczenia sądu drugiej instancji o akceptacji ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji oraz o trafności i zgodności z prawem wydanego przez ten sąd orzeczenia wystarcza do wywiązania się z zawartego w art. 328 § 2 k.p.c. obowiązku wskazania podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia (obecnie art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c.).

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy stwierdzić, że są bezzasadne. Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego, ani przepisów prawa procesowego.

Analizując w pierwszej kolejności zarzut skarżącego w zakresie błędnej (dowolnej) oceny dowodów, sprzecznej z dyspozycją przepisu art. 233 § 1 k.p.c., podkreślić trzeba, iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, nie jest więc wystarczające. Konieczne jest bowiem wykazanie, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 listopada 2012 r. I ACa 1033/12). Co więcej wskazać należy, iż nawet jeżeli z określonego materiału dowodowego można wywnioskować inną wersję wydarzeń, lecz sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym czyli ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) to ocena ta musi się ostać. Zaś apelujący w istocie nawet nie wskazał, jakie kryteria oceny dowodów (art. 233 k.p.c.) naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 r., sygn. akt I ACa 180/08, LEX nr 468598). Pozwany przedstawił swój pogląd na zebrany materiał dowodowy i wdał się w polemikę z tezami uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Należy podkreślić, że Sąd I instancji dokonując kompleksowej oceny wszystkich okoliczności sprawy należycie uzasadnił przyczyny rozstrzygnięcia, analizując sytuację stron postępowania na wielu płaszczyznach.

Zwrócić należy uwagę na treść art. 365 § 1 k.p.c., w myśl którego orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Zgodnie natomiast z art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Wypowiedzi orzecznictwa na temat zakresu przewidzianej przez art. 365 § 1 k.p.c. mocy wiążącej orzeczenia i objętych nią aspektów rozpoznanej sprawy nie są jednolite. Sąd Najwyższy wskazuje, iż na właściwe wyznaczenie granic mocy wiążącej wyroku wpływa też prawidłowe rozumienie pojęcia ustaleń i przyczyn "prejudycjalnych". W każdym postępowaniu cywilnym występują kwestie wstępne, które sąd rozstrzyga samodzielnie. Nie każda kwestia wstępna ma rangę kwestii prejudycjalnej w innej sprawie, nawet pomiędzy tymi samymi stronami, i nie każda kwestia wcześniej rozstrzygnięta ma znaczenie prejudycjalne w późniejszym postępowaniu. Badanie "prejudycjalności" wymaga uwzględnienia specjalnej zależności wyrażającej się w tym, że zachodzi konieczność rozstrzygnięcia jednej sprawy (zagadnienia), aby można było rozstrzygnąć inną sprawę (zagadnienie) albo, gdy od wyniku prawomocnie rozstrzygniętej sprawy zależy wynik innej sprawy. W niektórych przypadkach, przede wszystkim ze względu na ogólność rozstrzygnięcia zawartego w sentencji, okoliczności ujęte w uzasadnieniu mogą być przydatne dla wyjaśnienia i sprecyzowania zakresu powagi rzeczy osądzonej, a także zakresu mocy wiążącej wyroku. Taka funkcja motywów orzeczenia nie prowadzi do uznania powołanych w nich okoliczności za wiążące sąd orzekający w późniejszej sprawie w takim znaczeniu, by pozbawiały ten sąd kompetencji do samodzielnego rozstrzygnięcia określonej kwestii. Potrzeba odwołania się do uzasadnienia wcześniejszego orzeczenia może powstać wtedy, gdy bez tego nie można ustalić zakresu jego mocy wiążącej (Wyrok SN z 15.01.2015 r., IV CSK 181/14, LEX nr 1628952).

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy zaznaczyć przede wszystkim należy, iż kwestią badania spornego zapisu umowy najmu łączącej strony (§ 2 umowy) zajmował się także Sąd Okręgowy we Wrocławiu XI Wydział Gospodarczy



Odwoławczy sygn. akt XI Ga 768/21. W przedmiotowym orzeczeniu Sąd dokonał wykładni spornego zapisu umownego, uznając, iż „wołą stron było zawarcie umowy na czas oznaczony. Umowa miała obowiązywać do dnia 31 marca 2020 r., by kolejno po upływie w/w okresu, przekształcić się na umowę na czas nieokreślony. W ocenie tegoż Sądu strony jednak musiały wyrazić wolę na kontynuację owej umowy po wyznaczonym okresie. Gdyby bowiem przyjąć, że owa umowa w każdym przypadku miała automatycznie zostać przedłużona na czas nieokreślony i nie było żadnej możliwości jej wcześniejszego wygaśnięcia, to tym samym umowa zawarta na czas oznaczony byłaby w zasadzie od początku umową na czas nieokreślony”. Tym samym Sąd ten uznał, iż umowa między stronami zakończyła się wraz z dniem wskazanym w umowie tj. 31 marca 2020 r., i w konsekwencji zasądził na rzecz (...) S. A. w W. kwotę 13.555,32 zł tytułem zwrotu części kaucji zabezpieczającej.

Mając na uwadze treść powyższego rozstrzygnięcia oraz jego przedmiot uznać należało, iż omawiane powyżej orzeczenie z dnia 17 grudnia 2021 r. jako prawomocne wiąże tut. Sąd w niniejszej sprawie. W niniejszej sprawie podzielić bowiem należy stanowisko Sądu Najwyższego, w myśl którego moc wiążącą uzyskuje bowiem rozstrzygnięcie o żądaniu w powiązaniu z jego podstawą i w kolejnym postępowaniu sąd ma obowiązek przyjąć, że istotna z punktu widzenia zasadności żądania kwestia kształtowała się tak, jak to zostało rozstrzygnięte w prawomocnym wyroku. Jej konsekwencją jest niedopuszczalność innej oceny prawnej, co do okoliczności objętych prawomocnym rozstrzygnięciem (Wyrok SN z 18.05.2016 r., V CSK 603/15, LEX nr 2057364). Sąd Okręgowy nie może bowiem dokonać odmiennej oceny prawnej i wykładni spornego zapisu umownego, niż ta objęta prawomocnym rozstrzygnięciem. Zaznaczyć bowiem należy, iż regulacje przewidziane w art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c. gwarantują stabilność określonej orzeczeniem sądowym sytuacji prawnej, uniemożliwiając jej podważenie przez stronę niezadowoloną z rozstrzygnięcia i zobowiązując do jej respektowania inne sądy oraz inne organy państwa w określonych przez ustawę granicach (Wyrok SN z 6.03.2014 r., V CSK 203/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 23). Tym samym wskazać należy, iż już z uwagi na powyższe okoliczności apelacja strony powodowej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na marginesie wskazać należy, że według art. 65 § 1 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Natomiast - jak stanowi art. 65 § 2 k.c. - w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Ustalając znaczenie oświadczenia woli mającej formę pisemną należy zacząć od sensu wynikającego z reguł językowych. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 września 2013 r. (I CSK 688/12, Legalis nr 924873) wywiódł, że należy wyjść od sensu oświadczenia woli, wyrażonego za pomocą słów, wynikającego z reguł językowych. Trzeba przy tym mieć na względzie jednak nie tylko interpretowany zwrot, ale i jego kontekst, czyli pozostałe elementy wypowiedzi, której jest on składnikiem. W związku z tym nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi, klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego, na którym zasada się funkcja oświadczenia woli jako regulatora stosunków cywilnoprawnych. W niniejszej sprawie literalna interpretacja postanowień umowy okazała się w pełni wystarczająca. Jednocześnie trudno dopatrzeć się po zawarciu umowy zachowań stron, które sugerowałyby, że strony w chwili składania oświadczenia woli w istocie inaczej je rozumiały.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszego postępowania, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni językowej. Wskazać bowiem należy, iż strony zdecydowały się w pierwszej kolejności na zawarcie umowy na czas oznaczony, a dopiero później na czas nieoznaczony. Tym samym uznać należy, iż zamiarem stron procesu było zawarcie umowy do dnia 31 marca 2020 r., natomiast dopiero przy braku działań wskazujących na chęć zakończenia owego stosunku umownego przez którąkolwiek ze stron umowa ta miała przejść na czas nieokreślony. Nie można również uznać za powodem, iż oświadczenie pozwanego o braku woli kontynuowania przez niego najmu po 31 marca 2020 r., kiedy to miała zakończyć się łącząca strony umowa, stanowi wypowiedzenie umowy. Bowiem omawiane wypowiedzenie mogło zostać złożone przez pozwanego dopiero w momencie kiedy umowa obowiązywałaby na czas nieokreślony, czyli po zakończeniu poprzedniej umowy na czas określony w dniu 31 marca 2020 r. Pozwany natomiast wskazał, iż nie wyraża chęci na zawarcie z powodem kolejnej umowy najmu. Wobec powyższego uznać należy słuszność orzeczenia Sądu I instancji, iż omawiany zapis umowny należy rozumieć, iż wolą i zamiarem stron było zawarcie umowy najmu na czas określony z możliwością jej przedłużenia na czas nieokreślony,

a nie zaś jak wskazuje powód automatyczną i bezwzględną koniecznością. Tym samym roszczenie strony powodowej, obejmujące czynsz najmu oraz należne opłaty za okres od kwietnia do lipca 2020 r., było pozbawione podstaw. Z powyższych względów zarzuty powoda opisane powyżej w pkt 1 i 2 nie zasługiwałyby na uwzględnienie.

Należy również uznać słusność pominięcia przez Sąd I instancji wniosków dowodowych strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków A. Z. i A. B.. Mając bowiem na uwadze, iż rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie sprowadzało się do wykładni postanowień umowy, wnioski strony powodowej ocenić należało jako zbędne, bowiem okoliczności na które ww. świadkowie mieliby zeznawać były bezsporne lub też wykazane dowodami z dokumentów. Tym samym zarzut strony powodowej dotyczący naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. również nie znalazłby uzasadnienia.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznając, że wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu, zaś wszelkie zarzuty zgłoszone przez stronę powodową są bezzasadne, oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając obowiązkiem ich zwrotu powoda, którego apelacja została oddalona w całości. Koszty te sprowadzają się do wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego ustalonego od wartości przedmiotu zaskarżenia na podstawie § 2 pkt. 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265) w kwocie 2.700 zł uwzględniając okoliczność, iż pełnomocnik pozwanego prowadził sprawę przed Sądem pierwszej instancji (tj. 50% stawki).

sędzia Aleksandra Komór