

Sygn. akt V AGa 118/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	SSA Teresa Karczyńska - Szumilas (spr.)
Sędziowie:	SA Anna Daniszewska SO (del.) Leszek Jantowski
Protokolant:	stażysta Karolina Sowińska

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko (...) spółce akcyjnej (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 8 września 2017 r., sygn. akt VIII GC 132/17

I. prostuje komparycję zaskarżonego wyroku w ten sposób, że oznaczenie w firmie pozwanego (...) ujmuje w cudzysłów;

II. oddala apelację;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postpowania apelacyjnego.

SSO del. Leszek Jantowski SSA Anna Daniszewska SSA Teresa Karczyńska-Szumilas

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V AGa 118/18

UZASADNIENIE

Powódka A. S. domagała się zasądzenia od pozwanego(...)Spółce Akcyjnej (...) z siedzibą w W. kwoty 248.558,40 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości ustawowej od kwoty 62.139,60 zł od dnia 15 listopada 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 62.139,60 zł od dnia 13 grudnia 2016 r., od kwoty 62.139,60 zł od dnia 17 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty, od kwoty 62.139,60 zł od dnia 7 marca 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztów' procesu.

Powódka w uzasadnieniu wskazała, że dochodzona przez nią kwota stanowi zwaloryzowane należności czynszowe za okres od listopada 2016 r. do lutego 2017 r., wynikające z umowy najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w B., zawartej z pozwaną.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty domagał się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu, wskazując, że stosunek najmu pomiędzy stronami wygasł z dniem 1 października 2008 r. na skutek wypowiedzenia umowy przez pozwanego, przy czym wobec kwestionowania tego wypowiedzenia pozwana ponownie wypowiedziała umowę pismem z 19 lutego 2009 r. Pozwany podniósł ponadto zarzut braku legitymacji czynnej wskazując, że powódka dokonała wierzytelności, które miały powstać z wyniku realizacji umowy najmu przez strony na rzecz (...) S.A.

Wyrokiem z 8 września 2017 r. Sąd Okręgowy w B. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu i obciążył pozwaną kosztami procesu.

Sąd Okręgowy wskazał, że z uwagi na prawomocne rozpoznanie spraw Sądu Okręgowego w B. (...) toczących się pomiędzy stronami, tożsamy pod względem podstawy faktycznej i prawnej roszczenia, a różniących się tylko okresami wymagalności należności, uzasadnione i konieczne było przyjęcie ustaleń faktycznych poczynionych w powyższych sprawach za wiążące także i w obecnie prowadzonym postępowaniu.

Sąd Okręgowy przeprowadził zatem postępowanie dowodowe jedynie w części dotyczącej należności czynszowych za kolejne okresy.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka zawarła z pozwanym w dniu 1 października 2007 r. z umowę najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...) na okres 10 lat. Najemca w umowie oświadczył, że znany jest mu stan techniczny i wyposażenie budynku, który miał zostać wydany w ciągu 3 dni od podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego i wyposażenia, w tym rodzaj i stan instalacji znajdujących się w budynku.

Czynsz najmu strony ustaliły na 17 zł netto za 1 m powierzchni budynku, łącznie 40.800 zł netto. Czynsz miał być płatny miesięcznie z góry w terminie 7 dni od daty otrzymania przez najemcę faktury VAT na rachunek bankowy wynajmującego wskazany na fakturze VAT. Strony ustaliły ponadto zasady waloryzacji czynszu w marcu każdego roku w

oparciu o średni wskaźnik wzrostu cen towarów konsumpcyjnych i usług za rok poprzedzający waloryzację publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Przedmiot najmu miał być wykorzystywany na prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w zakresie ekspedycji i zwrotowni (...). Najemca uzyskał prawo dokonania na własny koszt adaptacji w celu przystosowania obiektu do działalności gospodarczej, którą miał prowadzić w budynku.

Wynajmująca w umowie zobowiązała się w okresie trwania umowy m.in. do zapewnienia najemcy dostępu do mediów, a w szczególności do urządzeń koniecznych do ogrzewania budynku, poboru wody, energii elektrycznej, gazu oraz do kanalizacji. Wynajmująca miała też obowiązek zapewnienia sprawnego działania wszystkich instalacji znajdujących się na gruncie oraz w budynku, w stopniu zapewniającym prawidłowe korzystanie przez najemcę z przedmiotu najmu, za wyjątkiem obowiązku usuwania awarii wynikających z przyczyn leżących po stronie najemcy lub niezależnych od wynajmującego a powstałych poza jego nieruchomością.

Zgodnie z powyższą umową najemcy przysługiwało prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia w przypadku podjęcia przez najemcę realizacji inwestycji, polegającej na wybudowaniu przez najemcę własnego obiektu dla potrzeb ekspedycyjnych (...) w B. oraz z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku niewykonania przez wynajmującego któregośkolwiek ze swoich zobowiązań określonych w § 7 ust. 1 umowy, po wcześniejszym pisemnym wezwaniu wynajmującego do ich wykonania, w dodatkowym dwutygodniowym terminie, licząc od momentu odebrania listu poleconego zawierającego wezwanie i bezskutecznym upływie tegoż terminu.

Pismem z dnia 25 czerwca 2008 r. pozwany złożył powódce wypowiedzenie umowy najmu w związku z niewykonaniem obowiązku określonego w § 7 ust. 1 pkt f umowy podkreślając, że powódka nie zapewniła sprawnego działania wężła c.o. w przedmiocie najmu, w stopniu umożliwiającym prawidłowe korzystanie przez pozwanego z przedmiotu najmu. Powyższe oświadczenie nie odniosło jednak zamierzonego skutku w postaci wygaśnięcia - po upływie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia -- stosunku najmu pomiędzy stronami, albowiem brak było przesłanek do uznania, że powódka nie zapewniła pozwanemu dostępu do mediów, a w szczególności do urządzeń koniecznych do ogrzewania budynku. Przedmiot najmu w chwili wydania go pozwanemu nie posiadał wady w postaci niesprawnego wężła centralnego ogrzewania, co uniemożliwiłoby osiągnięcie w budynku odpowiednich temperatur, a tym samym uniemożliwiłoby zorganizowanie tam zwrotowni i ekspedycji (...).

Powódka (jako cedent) zawarła ze (...) S.A. (...)z siedzibą w W. (jako cesjonariuszem) umowę przelewu wierzytelności, mocą której przelano wierzytelności z tytułu przedmiotowej umowy najmu tytułem zabezpieczenia świadczonych powódce przez cesjonariusza usług kredytowych. Umowa ta nie doszła jednak do skutku, gdyż dłużnik odmówił wpłat; w pismach (...) S.A. do powódki z 9 marca 2012 r. i 19 marca 2012 r. wyjaśniono, że umowa cesji wierzytelności utraciła moc, a wierzytelności pieniężne i wszelkie roszczenia z nimi związane przeszły z powrotem na powódkę, przy czym nie istniał obowiązek zawarcia umowy ponownego przelewu wierzytelności na powódkę.

Zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 przedmiotowej umowy najmu czynsz miesięczny wynosił $17 \text{ zł} \times 2.400 \text{ m}^2 = 40.800 \text{ zł}$ netto (49.776 zł brutto), przy czym:

1) w okresie od dnia 1 marca 2009 r. do 28 lutego 2010 r. wskaźnik wzrostu cen wyniósł

4.2 % w stosunku rocznym, wobec czego czynsz za 1 m^2 wzrósł (z 17,43 zł) o 1,16 zł i wynosił $18,16 \text{ zł} \times 2.400 = 43.584 \text{ zł}$ netto plus VAT 22% w kwocie 9.588,48 zł = 53.172,48 zł miesięcznie,

2) w okresie od dnia 1 marca 2010 r. do 28 lutego 2011 r. wskaźnik wzrostu cen wyniósł

2 .

3.5 % w stosunku rocznym, wobec czego czynsz za 1 m wzrósł (z 18,16 zł) o 64 gr i

wynosił $18,80 \text{ zł} \times 2.400 = 45.120 \text{ zł}$ netto plus VAT 22% w kwocie 9.926,40 zł = 55.046,40 zł miesięcznie, z tym, że od 1 stycznia 2011 r. stawka podatku VAT wzrosła do 23%, wobec czego miesięczny czynsz za styczeń i luty 2011 r. wynosił 45.120 zł netto plus VAT 23% w kwocie 10.377,60 zł = 55.497,60 zł,

3) w okresie od dnia 1 marca 2011 r. do 29 lutego 2012 r. wskaźnik wzrostu cen wyniósł

2.6 % w stosunku rocznym, wobec czego czynsz za 1 m^2 wzrósł (z 18,80 zł) o 49 gr i wynosił $19,29 \text{ zł} \times 2.400 = 46.290 \text{ zł}$ netto plus VAT 23% w kwocie 10.648,08 zł = 56.944,88 zł,

4) w okresie od dnia 1 marca 2012 r. do 28 lutego 2013 r. wskaźnik wzrostu cen wyniósł

4.3 % w stosunku rocznym, wobec czego czynsz za 1 m wzrósł (z 19,29 zł) o 83 gr i wynosił $20,12 \text{ zł} \times 2.400 = 48.288,00 \text{ zł}$ netto plus VAT 23% w kwocie 11.106,24 zł = 59.394,24 zł,

5) w okresie od dnia 1 marca 2013 r. do 28 lutego 2014 r. wskaźnik wzrostu cen wyniósł

3,7 % w stosunku rocznym, wobec czego czynsz za 1 m² wzrósł (z 20,12 zł) o 74 gr i wynosił 20,86 zł x 2.400 = 50.064,00 zł netto plus VAT 23% w kwocie 11.514,72 zł = 61.578,72 zł,

6) w okresie od dnia 1 marca 2014 r. wskaźnik wzrostu cen wyniósł 0,9 % w stosunku rocznym, wobec czego czynsz za 1 m² wzrósł (z 20,86 zł) o 19 gr i wynosił 21,05 zł x 2.400 = 50.520,00 zł netto plus VAT 23% w kwocie 11.619,60 zł = 62.139,60 zł. Powódka wystawiła i doręczyła pozwanemu kolejne faktury VAT częściowe

obejmujące rozliczenie przedmiotowej umowy najmu: fakturę nr (...) z dnia 1 listopada 2016 r. na kwotę 62.139,60 zł, fakturę nr (...) z dnia 1 grudnia 2016 r. na kwotę 62.139,60 zł, fakturę nr (...) z dnia 1 stycznia 2017 r. na kwotę 62.139,60 zł, fakturę nr (...) z 21 lutego 2017 r. na kwotę 62.139,60 zł; pozwany nie uiścił wskazanych należności.

Sąd Okręgowy stan faktyczny w sprawie ustalił na podstawie wiarygodnych dokumentów, w tym odpisu prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w sprawie V ACa 806/15.

Sąd Okręgowy w oparciu o dyspozycję z art. 217 § 3 i art. 227 k.p.c. oddalił pozostałe wnioski dowodowe stron w zakresie, w jakim miały one na celu ustalenie okoliczności będących przedmiotem prawomocnych rozstrzygnięć w sprawach (...) Sądu Okręgowego w B., które na mocy art. 365 § 1 k.p.c. pozostają wiążące w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszym postępowaniu przedmiotem oceny były należność czynszowe dochodzone za kolejny okres od listopada 2016 r. do lutego 2017 r. wynikające z umowy najmu lokalu użytkowego łączącej strony.

Sąd Okręgowy podzielił akceptowany powszechnie w judykaturze pogląd, że zasada odpowiedzialności pozwanego, przesądzona w prawomocnym wyroku uwzględniającym część roszczenia, jest wiążąca w sprawie o zasądzenie pozostałej części. Związanie treścią prawomocnego orzeczenia oznacza nakaz przyjmowania przez te podmioty, że w objętej orzeczeniem sytuacji faktycznej stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z sentencji wiążącego orzeczenia, a tym samym nie jest w świetle powyższego dopuszczalne odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w kolejnym postępowaniu, chociażby przedmiot tych spraw się różnił. Kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne w rozpoznawanej kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku, nawet, jeżeli argumentacja prawna, na której opiera się to rozstrzygnięcie jest nietrafna; w późniejszej sprawie kwestia ta nie może być już w ogóle badana.

Roszczenia stanowiące przedmiot niniejszego oraz zakończonych już prawomocnie postępowań przed Sądem Okręgowym w B. w sprawach (...) wynikają z tego samego stosunku prawnego i są oparte na tych samych okolicznościach faktycznych. W konsekwencji Sąd Okręgowy pozostawał związany wymienionym prawomocnym orzeczeniem zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów art. 365 § 1 i art. 366 k.p.c.. a w związku z tym nie mógł on ponownie rozważać kwestii, które były już przedmiotem prawomocnego rozstrzygnięcia. W rozpoznawanej sprawie - w niezmiennych okolicznościach faktycznych - nie można było dokonywać odmiennej oceny prawnej omówionych wcześniej zagadnień, niż zawarta w prejudykacie, jakimi są wymienione wyżej wyroki.

Odnosząc się, zatem do podnoszonych w niniejszej sprawie przez pozwanego okoliczności mających świadczyć o wypowiedzeniu przez niego stosunku najmu w piśmie z dnia 25 czerwca 2008 r. (z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia) Sąd Okręgowy uznał, że wystarczającym jest sięgnięcie do rozstrzygnięcia w sprawach (...) Sądu Okręgowego w B., aby jednoznacznie stwierdzić, że występowało tu bezwzględne związanie w' rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. z uwagi na prejudykat przesądzający kwestię bezskuteczności tego wypowiedzenia (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie V ACa 806/15). W granicach związania wcześniej wydanym prawomocnym orzeczeniem można zatem w ogóle pominąć postępowanie dowodowe, a także analizę prawną.

W identyczny sposób Sąd Okręgowy ocenił kwestię braku legitymacji czynnej powódki z uwagi na cesję przedmiotowych wierzytelności na rzecz (...) S.A., albowiem i ta kwestia została w sposób wiążący oceniona w sprawie VIII GC 139/12 Sądu Okręgowego w B.. Powyższy zarzut nie mógł być przedmiotem odrębnej oceny, skoro zostało przesądzone, że powódka posiada czynną legitymację procesową i może dochodzić od pozwanego roszczeń z tytułu czynszu.

Tak samo, w ocenie Sądu Okręgowego, przedstawiała się kwestia oceny skuteczności późniejszego wypowiedzenia umowy najmu - jakie miało być przez pozwaną dokonane pismem z dnia 19 lutego 2009 r. (z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia), skoro moc wiążąca prawomocnych rozstrzygnięć (...)Sądu Okręgowego w Gdańsku przesądzała o tym, iż przedmiotowy stosunek

najmu wiązał strony także w okresie od marca 2010 r.; w wyrokach tych zasądzono należności czynszowe liczone za okres do stycznia 2016 r. włącznie.

Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że powagą rzeczy osądzonej nie są objęte nowe okoliczności faktyczne powstałe po wydaniu prawomocnego orzeczenia wyroku, co do zasady prekluzji ulega, bowiem materiał dowodowy, który był znany w zakończonym już procesie, zaś prekluzja taka obejmuje dowody, które konieczne były do wykazania podstawy faktycznej żądania, nawet, jeżeli w toku postępowania dowodowego nie zostały one przedstawione przez strony sądowi. W konsekwencji, w późniejszym procesie, wszczętym celem dochodzenia pozostałej części roszczenia już zasądzonego w postępowaniu wcześniejszym, nie jest możliwe powoływanie się na nowe środki dowodowe w celu podważenia ustaleń prejudycjalnych wcześniej przesądzonych. W ocenie Sądu Okręgowego żadna z okoliczności podniesionych przez pozwanego nie mogła zostać uznana za fakt, który nie był mu znany na etapie wcześniejszych, prawomocnie zakończonych postępowań. W niniejszym postępowaniu Sąd nie mógł, zatem badać powyższych okoliczności.

W konsekwencji, w niniejszym postępowaniu, Sąd Okręgowy ograniczył postępowanie dowodowe wyłącznie do kwestii ustalenia okoliczności związanych z wymagalnością oraz wysokością czynszu za kolejne okresy. W tym zakresie nie budziła wątpliwości prawidłowość zastosowania mechanizmu waloryzacji czynszu - przewidzianego w § 5 ust. 6 umowy najmu - a także fakt otrzymania przez pozwanego faktur, co było warunkiem dokonania płatności za poszczególne okresy zgodnie z § 5 ust. 3 umowy najmu. Roszczenia powódki dotyczące należności czynszowych za kolejne miesiące, Sąd Okręgowy uznał za zasadne i uwzględnił je na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z § 5 umowy najmu łączącej strony.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 481 § 1 k.c., zasadzając je od poszczególnych kwot należności czynszowych od dnia następującego po dniu zapłaty określonym zgodnie z § 5 pkt 4 umowy najmu, czyli po upływie 7 dni od daty otrzymania przez najemcę faktury VAT, gdyż od tej chwili pozwany opóźniał się ze spełnieniem każdego wymagalnego świadczenia pieniężnego.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik wyrażoną w art. 98 § 1 i k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiódł pozwany zaskarżając go w całości.

Skarżący zarzucił naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 365 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że z uwagi na fakt, iż w świetle art. 365 § 1 k.p.c. rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawach(...) Sądu Okręgowego w B. prowadzenie dalszego postępowania dowodowego na tożsame okoliczności byłoby nie tylko niecelowe, ale i niedopuszczalne.

Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji skarżący powołując się na stanowisko doktryny i orzecznictwa podkreślił, że zgodnie z dyspozycją z art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca wyroku dotyczy związania sentencją, a nie jego uzasadnieniem, czyli przesłankami faktycznymi i prawnymi przyjętymi za jego podstawę; nie zachodzi zatem związanie ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w innej sprawie wyroku.

Podkreślił skarżący, że założenie o związaniu ustaleniami faktycznymi dokonany innymi prawomocnie rozstrzygniętych sprawach, przyjęte przez Sąd I instancji, doprowadziło do niezasadnego odstąpienia od prowadzenia pełnego postępowania dowodowego.

Pierwszoplanowe znaczenie w postępowaniu sądowym ma zasada autonomii jurysdykcyjnej sądu i musi być ona uwzględniana przy określaniu zakresu mocy wiążącej wyroku.

Wcześniejszy wyrok uwzględniający powództwo częściowe nie ma powagi rzeczy osądzonej ani mocy wiążącej w kolejnym procesie częściowym, albowiem gwarancją niewzruszalności objęte jest jedynie stwierdzenie sądu, że na podstawie przytoczonego kompleksu faktów powodowi przysługuje liczbowo określona w pozwie kwota. Kwestia istnienia stosunku prawnego jest zagadnieniem wstępnym, które sąd musi co prawda rozważyć, jednakże jego rozstrzygnięcie mieści się poza sentencją i jako takie nie korzysta z mocy wiążącej w późniejszych procesach. Wyrok taki nie zawiera wiążącej wypowiedzi o dalej idącym świadczeniu, którego powód mógłby domagać się od pozwanego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, wskazując na niezasadność zarzutów podniesionych przez pozwanego w apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia stanu faktycznego w sprawie, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania.

W wyniku rozpoznania zagadnienia prawnego budzące poważne wątpliwości, jakie wystąpiło w przedmiotowej sprawie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 lipca 2018 r. w sprawie sygn. akt, że w procesie o świadczenie okresowe przysługujące powodowi na podstawie określonego stosunku prawnego za kolejny okres wymagalności nie jest dopuszczalne ponowne badanie i ocenianie przez sąd zdarzeń prawnych, odnoszących się do zasady odpowiedzialności pozwanego, w takim zakresie, w jakim były one przedmiotem rozstrzygnięcia w prawomocnym wyroku wydanym w procesie między tymi stronami o świadczenie należne za wcześniejsze okresy wymagalności.

Pozwany kwestionując zasadność dochodzonego roszczenia wskazywał na brak legitymacji czynnej powódki wobec cesji wierzytelności wynikających z umowy na rzecz (...) S.A. oraz na fakt, że stosunek najmu pomiędzy stronami wygasł na skutek jego wypowiedzenia przez pozwanego.

W sprawie (...) Sadu Okręgowego w B. powódka dochodziła od pozwanego roszczeń czynszowych za wcześniejszy okres, przy czym zarzuty

podnoszone przez pozwanego w tej sprawie również dotyczyły braku legitymacji czynnej po stronie powódki skutecznego wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu. Z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w sprawie sygn. akt V ACa 806/15 Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wprost wynika, że przedmiotowa umowa cesji została skutecznie przez jej strony rozwiązana, zatem nie budzi wątpliwości, że powódka posiada czynną legitymację procesową i może dochodzić od pozwanego świadczeń czynszowych za okres objęty przedmiotem sporu. W odniesieniu do wypowiedzenia umowy najmu dokonane przez pozwanego pismem z 23 października 2009 r. Sad Apelacyjny wskazał, że przesądzenie o bezskuteczności tego wypowiedzenia nastąpiło w prawomocnie zakończonych sprawach (...), co stanowi przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym i oznacza, że

kwestia ta w późniejszym procesie nie może być już w ogóle badana. Powództwo pozwanego w sprawie (...) skierowane przeciwko powódce oparte było na stwierdzeniu, że pozwany skutecznie wypowiedział umowę najmu z uwagi na wady przedmiotu najmu uniemożliwiające korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem (instalacja centralnego ogrzewania), zaś Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalając apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w B. z dnia 5 maja 2011 r. w sprawie sygn. akt I ACa 963/11 podzielił stanowisko Sądu I instancji, że powódka nie dopuściła się zarzucanych jej przez pozwanego naruszeń umowy, a zatem nie istniały podstawy do wypowiedzenia, jakiego pozwany dokonał na podstawie § 8 ust.2 lit.b umowy łączącej strony.

Słusznie też Sąd Okręgowy wskazał, że w sprawach (...) Sądu Okręgowego w B. zasądzone zostały na rzecz powódki należności czynszowe za okresy po lutym 2010 r., zatem dotyczące okresu po upływie rocznego terminu wypowiedzenia umowy dokonanej przez pozwanego pismem z 19 lutego 2009 r. Co istotne w sprawie (...) Sądu Okręgowego w B. pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty podniósł tożsamy jak w przedmiotowej sprawie zarzut dokonania, wobec kwestionowania przez powódkę wypowiedzenia z 25 czerwca 2008 r., ponownego wypowiedzenia umowy najmu łączącej strony pismem z 19 lutego 2009 r., z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, składając przy tym takie same jak w przedmiotowej sprawie dowody z dokumentów oraz zeznań świadków. Sąd Okręgowy zasadzając na rzecz powódki dochodzone roszczenie ocenił podniesiony przez pozwanego zarzut wypowiedzenia umowy najmu pismem z 19 lutego (...), jako niezasadny, wskazując na wiążącą, w zakresie ustalenia, że stosunek najmu pomiędzy stronami istniał także od marca 2010r., moc prawomocnych wyroków w sprawach(...) Sądu Okręgowego w B..

Zgodnie ze stanowiskiem Sadu Najwyższego zajęтым w uzasadnieniu uchwały w sprawie sygn. akt III CZP 3/18 prawomocny wyrok zasadzający świadczenie okresowe ma ten skutek, że rozstrzyga definitywnie wszystkie kwestie prawne, które przy rozpoznawaniu sprawy wchodziły w zakres podstawy rozstrzygnięcia sporu, przy czym do tego typu kwestii zaliczyć należy legitymację procesową czynną powódki oraz ocenę oświadczeń najemcy o wypowiedzeniu umowy najmu. W ocenie Sadu Okręgowego wniosku tego nie można przy tym uzależniać od przesłanki wskutek której sąd rozstrzygając prawomocnie spór dany zarzut uznał za niezasadny; przesłanką taką pozostawać może także uznanie, że zarzut ten, jako mający znaczenie prejudycjalne, został w innych prawomocnie zakończonych

postępowaniach.

Zajęcie, w odniesieniu do zarzutu wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego w piśmie z dnia 19 lutego 2009 r. odmiennego stanowiska, nie prowadzi również do odmiennych wniosków z zakresie zasadności wywiedzionej przez pozwanego apelacji.

Z § 8 pkt 2a wynika, że pozwanemu przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia w przypadku podjęcia przez niego realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu przez niego własnego obiektu dla potrzeb eksploatacyjnych (...) K. w B.. Pozwany wskazywał, że przesłanka ta zaktualizowała się w czerwcu 2008 r. , kiedy podjął on decyzję o przeniesieniu ekspedycji i zwrotni (...) do własnego obiektu zlokalizowanego w B. przy ul. (...).

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że kopia wypowiedzenia umowy najmu z 19 lutego 2009 r. złożona została przez pozwanego w tak nieczytelnej formie, że uniemożliwia poczynienie zasadniczego ustalenia, czy zostało ono dokonane przez osobę posiadającą uprawnienie do jednoosobowej reprezentacji powoda.

Z przedłożonej przez pozwanego kopii uchwały(...)Zarządu spółki z 25 czerwca 2008r. wynika nadto, że Zarząd pozwanego dokonał skreślenia zadań inwestycyjnego (...) (...)oraz wyraził zgodę na rozpoczęcie projektu inwestycyjnego (...) W tych okolicznościach nie może budzić wątpliwości, że inwestycja, której podjął się pozwany nie stanowiła wybudowaniu przez niego własnego obiektu, a jedynie adaptację obiektu już istniejącego, na co wskazuje i sam pozwany w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Pozwany złożył wnioski dowodowe w postaci zeznań świadków na „okoliczności realizacji” wskazanej inwestycji, jednakże nie zmierzały one do wykazania podnoszonych przez niego twierdzeń, że zamiarem stron umowy najmu było zastrzeżenie możliwości jej wypowiedzenia w sytuacji, gdyby najemca zdecydował się przenieść ekspedycje i zwrotnię (...) do własnego obiektu.

Wykładnia postanowień umowy może być dokonywana przede wszystkim przez ustalenie woli osób ją zawierających, co również uzasadniało oddalenie stosownie do art. 227 kpc wskazanych wniosków dowodowych pozwanego; aktem mającym znaczenie we wskazanym zakresie nie były same „okoliczności realizacji” zamierzonej inwestycji.

Wskazać także trzeba, że przedstawiona przez pozwanego wykładnia postanowienia § 8 pkt 2a umowy łączącej strony pozostaje niedopuszczalna, albowiem ujęte w nim wyrażenie „realizacja inwestycji polegającej na wybudowaniu własnego obiektu” jest dostatecznie jasne, co w istocie czyni zbędną jego wykładnię. Jednocześnie wykładnia ta, prowadząc do zastąpienia pojęcia „wybudowania obiektu” pojęciem „adaptacji czy remontu obiektu” skutkuje ustaleniami sprzecznymi z treścią umowy, co również pozostaje niedopuszczalne (vide: Komentarz do kodeksu cywilnego Księga pierwsza Część ogólna, Stanisław Dmowski, Stanisław Rudnicki, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Wa-wa 2007).

Sąd Najwyższy w' uzasadnieniu uchwały w sprawie III CZP 3/18 wskazał, że tylko jeżeli w poprzednim procesie pozwany nie kwestionował istnienia najmu w związku z

wypowiedzeniem, względnie nie zgłosił określonych dowodów, to w procesie za kolejny okres może taki zarzut podnieść i zgłosić dowody, skoro ten zarzut i okoliczności wcześniej badane nie wchodziły w podstawę rozstrzygniętego prawomocnie sporu (czyli nie były objęte powagą rzeczy osądzonej). Co prawda Sąd I instancji zajął w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku odmienne stanowisko w zakresie prekluzji dowodów, jednakże nie wpływa ono na trafność zaskarżonego wyroku.

Skarżący zarzucając w apelacji naruszenie art. 365 § 1 kpc nie wskazuje, aby jakkolwiek podnoszony przez niego w przedmiotowej sprawie zarzut nie był oceniony w prawomocnie zakończonych sporach pomiędzy stronami, koncentrując się na wykazaniu, że ocena ta nie stanowi prejudykatu w rozpoznawanej sprawie; również Sąd Apelacyjny zarzutu takiego się nie dopatrzył.

Zarzut naruszenia przepisów postępowania dowodowego skarżący formułuje zaś tylko jako element uzasadnienia apelacji wywodząc jedynie, że brak było podstawy do odstąpienia przez Sąd I instancji od „prowadzenia pełnego postępowania dowodowego” oraz nie wskazując, aby w przedmiotowej sprawie złożył jakiegokolwiek wnioski dowodowe, które nie zostały powołane we wcześniej prawomocnie rozstrzygniętych sporach pomiędzy stronami. Przy tak sformułowanym zarzucie naruszenia prawa procesowego wystarczającym dla jego oceny pozostaje wskazanie, że okoliczności faktyczne sprawy tożsame z okolicznościami ustalonymi na podstawie tożsamych dowodów, prawomocnie ocenione na podstawie przepisów prawa materialnego w innej sprawie objęte pozostają powagą rzeczy osądzonej i nie mogą stanowić przedmiotu dowodzenia w kolejnej sprawie.

Wobec powyższych okoliczności apelacja podlegała oddaleniu na mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sad Apelacyjny orzekł stosownie do art. 98 §1 i 3, 108 § 1 w zw. z § 2 ust.7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz.1800 z późn. zm).