

Sygn. akt: I ACa 1183/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Ochalska - Gola
Sędziowie:	SSA Anna Beniak SSO del. Krzysztof Wójcik (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Monika Wrzesień

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Syndyka masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w Ł.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu Usługowemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 28 czerwca 2012r. sygn. akt X GC 35/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Usługowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz powoda Syndyka masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w Ł. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1183/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 czerwca 2012r. Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Usługowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz powoda Syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w Ł. kwoty:

- 80.445,58 zł z odsetkami w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego od dnia 16 października 2010r. do dnia zapłaty,
- 80.594,88 zł z odsetkami w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego od dnia 16 listopada 2010r. do dnia zapłaty,
- 7.728,81 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 7 grudnia 2010r. do dnia zapłaty,
- 11.945,27 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ponadto Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie żądania zasądzenia kwoty 27 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 7 grudnia 2010r. do dnia zapłaty i umorzył postępowanie w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy podejmując powyższy wyrok oparł się na ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny aprobuje i uznaje także za własne. Najistotniejsze z ustaleń były następujące.

W dniu 26 maja 2009 roku powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. zawarł z pozwanym Przedsiębiorstwem Usługowym (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. umowę najmu. Mocą tej umowy powód wynajął pozwanemu powierzchnię magazynową 3.007 m² w Ł. przy ul. (...). Strony uzgodniły stawkę czynszu za najem powierzchni na kwotę 5,50 euro za m² na miesiąc plus podatek VAT. Pozwany zobowiązał się, że będzie uiszczał opłatę czynszową z góry do 15 — go dnia każdego poprzedzającego miesiąca, za który będzie wystawiona faktura VAT (§ 3 umowy). Opłatę za media pozwany miał płacić w ciągu 7 dni od wystawienia faktury. Strony umówiły się, że w przypadku zwłoki w zapłacie naliczane będą odsetki umowne dwukrotnie wyższe od ustawowo przewidzianych (§ 4 pkt 4, 5 umowy).

Umowa została zawarta na okres od dnia 1 lipca 2009 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku. Strony uzgodniły, że pozwany może rozwiązać umowę w szczególnym przypadku (np. utrata zlecenia klienta), zawiadamiając o tym powoda 6 miesięcy wcześniej od wyznaczonej daty rezygnacji z najmu (§ 5 pkt 3 umowy).

W dniu 22 lipca 2009 roku pozwany Przedsiębiorstwo Usługowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. zawarł umowę z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Mocą tej umowy pozwany zobowiązał się względem spółki (...) świadczyć usługi w zakresie składowania towarów w magazynie w Ł. przy ul. (...) oraz ich transportu z siedziby spółki do magazynu a także z magazynu do siedziby spółki. Umowa została zawarta na czas do dnia 22 lipca 2010 roku. Istniała możliwość przedłużenia okresu obowiązywania umowy na kolejny rok, wówczas jedna ze stron 3 miesiące przed końcem obowiązywania umowy miała wysłać informację o tym listem poleconym.

W kwietniu 2010 roku spółka (...) przekazała pozwanemu telefoniczną informację, że nie przedłuży z nim umowy dotyczącej składowania towarów w magazynie przy ul. (...). Nie toczyły się żadne negocjacje o przedłużeniu tej umowy. Umowa ta nie została przedłużona przez pozwanego i spółkę (...) na kolejny rok, z uwagi na uruchomienie przez tę spółkę własnego magazynu.

Pozwany w dniu 28 kwietnia 2010 roku złożył powodowi pismo (...) (bez daty), w którym oświadczył, że rozwiązuje umowę najmu z dniem 30 kwietnia 2010 roku zgodnie z § 5 pkt 3 umowy, z uwagi na niekorzystne zakończenie trudnych negocjacji cenowych z klientem, dla którego świadczył usługi w najmowanym lokalu.

Rzeczywistą przyczyną rezygnacji z umowy najmu zawartej pomiędzy powodem i pozwanym była rezygnacja spółki (...) z dalszego składowania towarów w hali przy R. 168.

Spółka (...) po upływie terminu obowiązywania umowy uzgodniła z pozwanym, że będzie jeszcze na zasadach określonych w umowie korzystała z usług pozwanego od lipca 2010 roku do końca września 2010 roku. Ostatni towar spółki (...) z magazynu przy ul. (...) zjechał we wrześniu 2010 roku.

Z tytułu opóźnienia w zapłacie przez pozwanego faktur wystawianych przez powoda za okres od czerwca do września 2010r. powód wystawił noty odsetkowe: odnośnie faktury nr (...) i faktury nr (...) na kwotę 565,46 zł, faktury nr (...) na kwotę 3.554,40 zł, faktury nr (...) na kwotę 3.513,94 zł, faktury nr (...) na kwotę 2.612,88 zł. Powód wezwał pozwanego do zapłaty wymienionych kwot.

Powód wystawił również pozwanemu fakturę nr (...) z dnia 1 października 2010 roku na kwotę 80.445,58 zł z tytułu czynszu za miesiąc listopad 2010 roku (płatną w terminie 14 dni), zaś w dniu 2 listopada 2010 roku fakturę nr (...) na kwotę 80.594,88 zł z tytułu czynszu za grudzień 2010 roku, płatną w terminie 13 dni. Za faktury te pozwany nie zapłacił.

Pismem z dnia 14 października 2010 roku pozwany odesłał powodowi fakturę nr (...) dotyczącą czynszu za listopad 2010 roku jako bezprzedmiotową powołując się na zakończenie najmu.

W odpowiedzi powód poinformował pozwanego pismem z dnia 20 października 2010 roku, że nie nastąpiło wypowiedzenie umowy najmu z dniem 26 maja 2010 roku. Powód stanął na stanowisku, że podana przez pozwanego przyczyna rozwiązania umowy nie stanowi szczególnego przypadku uzasadniającego rozwiązanie umowy zgodnie z § 5 ust. 3 umowy. Powód wyraził pogląd, że faktyczną przyczyną rozwiązania umowy było zakończenie budowy przez pozwanego własnego magazynu. Powód ponownie przesłał fakturę dotyczącą czynszu z tytułu najmu za listopad 2010 roku, żądając za nią zapłaty do dnia 29 października 2010 roku. Jednocześnie oświadczył pozwanemu, że po tym terminie bez odrębnego wezwania będzie zmuszony skierować sprawę do sądu.

W piśmie z dnia 29 października 2010 roku pozwany poinformował powoda, że wypowiedzenie umowy najmu było podyktowane utratą przez pozwanego zamówień w związku z wycofaniem się ostatecznie ze współpracy firm (...) oraz spółki (...) we wrześniu 2010 roku, co spowodowało znaczne zmniejszenie wpływów finansowych. Pozwany podał, że od momentu wypowiedzenia umowy przez w/w firmy zmniejszyły się wpływy, które w okresie ostatnich 6 miesięcy zapewniały jedynie pokrycie 40 % kosztów najmowanego magazynu.

W kolejnym piśmie również z dnia 29 października 2010 roku pozwany poinformował powoda, że zgodnie ze złożonym w dniu 28 kwietnia 2010 roku oświadczeniem o rozwiązaniu umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, zwalnia z dniem 30 października 2010 roku najmowaną powierzchnię magazynową. Pozwany zwrócił się o wyznaczenie terminu spotkania celem przekazania kluczy oraz podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

W odpowiedzi powód poinformował pozwanego, że wyznaczenie terminu w celu protokolarnego przekazania magazynu jest bezprzedmiotowe wobec tego, że umowa nie była skutecznie rozwiązana.

Wraz z pismem z dnia 19 listopada 2010 roku pozwany odesłał powodowi fakturę za miesiąc listopad 2010 roku z tytułu najmu powierzchni magazynowej, uznając że umowa najmu została skutecznie rozwiązana.

W lutym 2011 roku pozwany poinformował powoda, iż znalazł kolejnego po spółce (...) klienta - producenta opon samochodowych zainteresowanego magazynowaniem w pomieszczeniu przy ul. (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonych do akt dokumentów oraz zeznań świadków Z. G., J. G., Z. P., zeznań T. G. w charakterze strony pozwanej.

W ramach ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w przeważającej części jest zasadne. Pozwany nie zapłacił powodowi umówionego czynszu z tytułu najmu za miesiąc listopad 2010 roku w kwocie 80.445,58 zł określonego w fakturze nr (...), a także czynszu za grudzień 2010 roku w kwocie 80.594,88 zł określonego w fakturze nr (...).

Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwany nie rozwiązał skutecznie umowy najmu. Zgodnie z § 5 pkt 3 umowy najmu najemca może ją rozwiązać w szczególnym przypadku (np. utrata zlecenia klienta), zawiadamiając o tym

wynajmującego sześć miesięcy wcześniej od wyznaczonej daty rezygnacji z najmu. Zdaniem Sądu pozwany nie udowodnił, że istniał szczególny przypadek rozwiązania umowy najmu. Okoliczności takiej nie stanowi fakt, że spółka (...) nie przedłużyła z pozwanym umowy z dnia 22 lipca 2009 roku o świadczenie usług magazynowych zawartej do dnia 22 lipca 2010 roku, obejmującej składowanie towarów w magazynie przy ul. (...). Nie przedłużenie przez tę spółkę umowy z pozwanym po upływie okresu na jaki została zawarta nie może być traktowane jako „szczególny przypadek”. Pozwany zawierając umowę ze spółką (...) na czas określony do dnia 22 lipca 2010 roku miał świadomość okresu obowiązywania umowy. Powinien również mieć świadomość możliwości jej nie przedłużenia przez tę spółkę i konsekwencji takiej sytuacji. Trudno więc przyjąć, że nie zawarcie kolejnej czy też nie przedłużenie przez spółkę (...) umowy o świadczenie usług magazynowych stanowiło „szczególny przypadek” uzasadniający rozwiązanie umowy najmu łączącej strony postępowania.

Mając na względzie treść art. 65 § 1 k.c. Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że nie można uznać, iż przyczyną rozwiązania umowy zawartej między stronami postępowania, według jej treści, miała by być każda przyczyna, stawiająca pozwanego w sytuacji niezgodnej z jego planami czy oczekiwaniami.

Sąd Okręgowy podkreślił ponadto, że pozwany w piśmie kierowanym do powoda w dniu 28 kwietnia 2010 roku nie przedstawił zdarzeń w sposób odpowiadający rzeczywistości, mówiąc o fiasku negocjacji cenowych z klientem, podczas gdy żadne takowe negocjacje z firmą (...) nie toczyły się.

Mając powyższe na uwadze, Sądna podstawie art. 659 § 1 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 80.445,58 zł i kwotę 80.594,88 zł obejmującą nie zapłacony czynsz za miesiąc listopad 2010 roku i grudzień 2010 roku z tytułu umowy najmu zawartej między stronami. O odsetkach maksymalnych od tych kwot od dnia wymagalności wskazanej na fakturach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 359 § 2² k.c.

Sąd Okręgowy dalej wskazał, że pozwany czynsz z faktur nr (...) zapłacił po terminie płatności. Należą się zatem powodowi odsetki maksymalne z tytułu opóźnienia w następującej wysokości: z faktury nr (...) kwota 353,82 zł, z faktury nr (...) kwota 71,88 zł, z faktury nr (...) kwota 2.566,78 zł, z faktury nr 171/10 kwota 117,96 zł, z faktury nr (...) kwota 2.658,71 zł, z faktury nr (...) kwota 159,00 zł, z faktury nr (...) kwota 1.726,35 zł, z faktury nr (...) kwota 74,31 zł, co łącznie dałouwzględnioną w wyroku kwotę 7.728,81 zł. O odsetkach tych Sąd orzekł w oparciu o art. 481 § 1 k.c., a o odsetkach ustawowych od tej kwoty liczonych od daty wytoczenia powództwa w oparciu o art. 482 § 1 k.c.

Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania zasądzenia kwoty 27 zł z ustawowymi od dnia 7 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty, jako niezasadne, ponieważ wartość skapitalizowanych odsetek z tytułu opóźnienia wynosiła 7.728,81 zł, a nie jak wskazał powód 7.755,81 zł.

Cofnięcie pozwu w zakresie należności głównej w wysokości 2.490,87 zł a także w zakresie odsetek umownych w wysokości 26 % Sąd uznał za skuteczne i dopuszczalne w świetle art. 203 § 1 i § 4 k.p.c. oraz art. 479¹³ § 1 k.p.c. i z tych względów umarzył postępowanie w tym zakresie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku w części uwzględniającej powództwo, tj. w pkt 1 a), b), c) wniósł pozwany, zarzucając naruszenie:

a) prawa materialnego, przez błędną wykładnię art. 659 § 1 i niezastosowanie art. 676 § 3 k.c., mimo że w ustaleniach Sąd Okręgowy przyjął, iż strony łączy umowa najmu, przy której przepis art. 673 § 3 ma pełne zastosowanie, także do lokali o przeznaczeniu gospodarczym,

b) naruszenie przepisów postępowania, zarzucając wadliwość podstawy faktycznej (art. 368 par. 1 pkt 2 k.p.c.), będącą wynikiem naruszenia art. 227 i 232 k.p.c., polegającą na pominięciu wyjaśnienia i ustalenia istotnej dla sprawy okoliczności, czyli nieprzeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego i nierozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny (art. 233 § 1 k.p.c.) zeznań świadków. Pominięcie w całości zebranego materiału - w

postaci: wyjaśnień informacyjnych stron, oświadczeń i zarzutów przez nie zgłaszanych- wymagań zawartych w art.328 § 2 k.p.c..

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu za obie instancje, według norm przypisanych a w razie nieuwzględnienia tego wniosku wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w uchylonym zakresie sprawy Sądowi Okręgowemu w Łodzi X Wydział Gospodarczy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Pełnomocnik powodaw odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd pierwszej instancji nie kwestionował zastosowania przepisu art. 673 § 3 k.c. także do lokali użytkowych, uznał natomiast, że nie zostały spełnione wymogi umowne do rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem przez pozwanego. Stanowisko takie Sąd Apelacyjny uznaje za trafne.

Zgodnie z art. 673 § 3 k.p.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Brzmienie tego przepisu wskazuje, że w przypadku umów najmu zawartych na czas oznaczony zasadą jest, iż ma ona charakter trwały, nie można jej wcześniej wypowiedzieć. Od tej zasady istnieje wyjątek, to znaczy strony mogą w umowie określić przypadki, w których umowa taka może jednak być wypowiedziana. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006r., III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz.102).

Powyższe oznacza, że zawarte w umowie postanowienie określające przypadek, w którym umowa najmu może zostać wypowiedziana, decyduje o uprawnieniu bądź braku uprawnienia do takiego wypowiedzenia.

W niniejszej sprawie strony w § 5 pkt 3 umowy najmu przewidziały, że „najemca może ją rozwiązać w szczególnym przypadku (np. utrata zlecenia klienta), zawiadamiając o tym Wynajmującego 6 miesięcy wcześniej od wyznaczonej daty rezygnacji z najmu”. Z takiego sformułowania, w oparciu o wskazania płynące z art. 65 k.c. wynikają następujące wnioski. Po pierwsze, strony wyraźnie zastrzegły, że rozwiązanie umowy przez najemcę nie może nastąpić w dowolnej sytuacji, ale ograniczyły to prawo tylko do szczególnych przypadków. Po drugie, odwołanie się przez strony do określenia „szczególny przypadek”, przy przyjęciu zwykłego, potocznego rozumienia tego zwrotu prowadzi do wniosku, że chodzi o sytuację nadzwyczajną, której nie dało się przewidzieć i która odbiega od zwykłego, typowego rozwoju wypadków (dlatego jest to szczególny, nadzwyczajny przypadek). Po trzecie, jako przykład takiego szczególnego przypadku strony wskazały „utrata zlecenia klienta” przez najemcę.

Mając na uwadze przytoczone wyżej postanowienia umowne, stwierdzić należy, że nie przedłużenie przez firmę (...) umowy z pozwanym na kolejny rok nie może zostać zakwalifikowane jako szczególny przypadek, ani też jako utrata klienta.

Umowa pozwanego ze spółką (...) została zawarta na okres 1 roku, zatem pozwany musiał liczyć się z tym, że po upływie tego okresu umowa może zostać zakończona. Strony przewidziały jedynie możliwość jej przedłużenia na kolejny rok, ale zasadą było, że po roku umowa wygasa. Nie przedłużenie umowy przez (...) stanowiło więc normalny bieg wypadków, nie można tu mówić o sytuacji wyjątkowej, szczególnej, ale właśnie o zwykłej, przewidywalnej. Nie była to również utrata klienta. Słowo „utrata” i sformułowanie „utrata klienta” w powszechnym rozumieniu oznacza nagle zakończenie współpracy z klientem, która powinna być trwać dłużej, ale nieoczekiwanie się zakończyła (stąd – utrata). Przykładem stanów faktycznych odpowiadających zwykłemu, powszechnemu rozumieniu sformułowania „utrata klienta” mogą być sytuacje takie jak: upadłość klienta, z którym wiązała pozwanego długoterminowa

umowa o współpracy, niezgodne z prawem, nieoczekiwane zerwanie tej współpracy przez klienta itp. Natomiast nie przedłużenie umowy zawartej na okres 1 roku, zgodnie z takim uprawnieniem zapisanym w umowie – to z pewnością nie jest przypadek utraty klienta.

Niezależnie od powyższej argumentacji trzeba podkreślić, że umowa pozwanego z (...) została zawarta dopiero dwa miesiące po zawarciu umowy najmu z powodem. Zatem w momencie zawierania umowy najmu, pozwany nie mógł liczyć na współpracę z (...), nie mógł to być jedyny motyw zawierania umowy najmu powierzchni magazynowych.

Z przedstawionych względów nie może zostać uznany za zasadny podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 673 § 3 i art. 659 § 1 k.c.

Należy również podkreślić, że w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy pozwany podał powodowi inną przyczynę wypowiedzenia. W oświadczeniu z dnia 28 kwietnia 2010r. pozwany powołał się na „niekorzystne zakończenie trudnych negocjacji cenowych z klientem, dla którego świadczymy usługi w najmowanym u Państwa magazynie” (k.18). Skoro w oświadczeniu o wypowiedzeniu złożonym powodowi pozwany podał taką właśnie przyczynę, to – jeżeli obecnie w procesie twierdzi, że to oświadczenie było skuteczne i wywołało skutki prawne – powinien te właśnie okoliczności, zawarte w tym oświadczeniu udowodnić. Tymczasem pozwany starał się udowodnić inne okoliczności (tj. że skuteczną przyczynę wypowiedzenia stanowiło nie przedłużenie umowy przez (...), bez żadnych negocjacji w tym przedmiocie), które jednak nie były zawarte w treści oświadczenia z kwietnia 2010r. o rozwiązaniu umowy.

Jako niezasadne należało również ocenić zarzuty naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 227, art. 232, art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c.

Ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji mieści się w granicach wytyczonych treścią art. 233 k.p.c., zaś uzasadnienie wyroku odpowiada wymogom określonym w art. 328 § 2 k.p.c. w takim stopniu, że orzeczenie poddaje się kontroli instancyjnej (por. postanowienie SN z 27.09.2012r., III CZ 65/12, Legalis). Ocena dowodów dokonana została przez Sąd Okręgowy lakonicznie, ale wynikało to najprawdopodobniej z faktu, że większość ustaleń faktycznych miała charakter bezsporny, głównie opartabyła na dokumentach. Z kolei treść zeznań świadków czy stron nie jest zasadniczo sprzeczna z tymi ustaleniami. Odnosząc się do skonkretyzowanych zarzutów, zawartych w uzasadnieniu apelacji wskazać należy, co następuje.

Zeznania świadka Z. P. nie potwierdzają zarzutów apelacji. Z. P., pracownik firmy (...), zeznał, że umowa zawarta z pozwanym przewidywała możliwość jej przedłużenia, ale już w kwietniu 2010r. uprzedzono pozwanego, że (...)tej umowy nie przedłuży. Z zeznań tego świadka nie wynika, iż (...), zawierając umowę z pozwanym obiecywała czy zapewniała pozwanego, że umowa będzie z pewnością przedłużana. Świadek ten zeznał ponadto, że po poinformowaniu o nie przedłużaniu umowy, żadne negocjacje czy rozmowy w tym zakresie nie toczyły się pomiędzy stronami.

Świadek J. G., pełniący w czasie zawierania umowy najmu funkcję prezesa zarządu pozwanego, zeznał, że spółka (...) nie chciała się zgodzić na umowę na 1 rok z możliwością przedłużenia, więc pozwany zawarł umowę na 3 lata, ale wynegocjował przy tym dodanie pkt 3 do § 5 umowy (przewidującego możliwość wypowiedzenia umowy). Ta okoliczność nie zmienia jednak treści czy wykładni § 5 pkt 3 umowy. J. G. zeznał, że ze strony (...) spółki z o.o. negocjacje prowadziła A. Ł., która w niniejszym postępowaniu nie była przesłuchana w charakterze świadka, więc nie sposób ustalić, czy zgodne ustalenia stron odbiegały od treści pisemnej umowy i czy strony ustaliły zgodnie odmienny sposób rozumienia treści § 5 pkt 3 od powszechnego rozumienia użytych w nim wyrażen. Dodatkowo trzeba podkreślić, że umowa najmu z dnia 26 maja 2009r. zastrzegła w § 10, że zmiany do niej mogą być wprowadzone tylko w formie pisemnej.

Z kolei prezes zarządu pozwanego T. G. zeznał, że nie uczestniczył w negocjacjach stron i nie był obecny przy podpisaniu umowy, przyznał, że faktyczną przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było nieprzedłużenie umowy przez firmę (...).

Okoliczność, że pozwany poczynił pewne inwestycje w wyposażenie wynajmowanej hali również niczego nie zmienia w ocenie przyczyn wypowiedzenia umowy. Apelujący zdaje się wywodzić, że świadczy to o tym, że pozwany nie spodziewał się, iż będzie musiał tak szybko wypowiedzieć umowę, że nie przedłużenie umowy przez (...) było zaskoczeniem dla pozwanego i właśnie utratą zlecenia klienta. Jeżeli nawet takie było subiektywne odczucie pozwanego, to było ono niczym nieusprawiedliwione z obiektywnego punktu widzenia, ponieważ umowa z (...) była zawarta tylko na 1 rok i tylko z możliwością jej dalszego przedłużenia na kolejny rok.

Nie sposób zgodzić się z apelującym, że skoro powód nie uznawał za skuteczne odstąpienia od umowy przez pozwanego, to winien w okresie trwania wypowiedzenia wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie tej okoliczności. O swoim stanowisku powód poinformował pozwanego jeszcze przed upływem okresu wypowiedzenia, mógł więc później wystawiać faktury z tytułu czynszu i domagać się ich zapłaty. W niniejszym postępowaniu, tj. w sprawie o zapłatę czynszu Sąd nie tylko mógł, ale powinien był rozstrzygnąć także kwestię skuteczności wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego, ponieważ okoliczność ta była jedną z przesłanek oceny roszczenia powoda.

Na marginesie już wyjaśnić należy, że umowne prawo wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony, mające swoje ustawowe umocowanie w art. 673 § 3 k.c. nie jest identyczne z prawem do odstąpienia od umowy. W uzasadnieniu apelacji pozwany myli te dwie instytucje. O ile prawnie dopuszczalne odstąpienie od umowy wywołuje skutek *ex tunc*, to rozwiązanie umowy w drodze wypowiedzenia wywołuje skutek z chwilą upływu okresu wypowiedzenia.

Błędnie ponadto apelujący zarzuca, że Sąd Okręgowy odmówił pozwanemu prawa do skorzystania z prawa wypowiedzenia umowy ze względu na zasadę współzycia społecznego. W uzasadnieniu wyroku nie ma takich stwierdzeń, tylko raz zostało użyte sformułowanie zasady współzycia społecznego, przy okazji cytowania przez sąd treści art. 65 § 1 k.c., który określa ustawowe reguły wykładni oświadczeń woli.

Mając powyższe na uwadze, uznając zarzuty apelacyjne za niezasadne, Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym zgodnie z § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348)