

Sygn. akt I ACa 93/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg (spr.)
Sędziowie:	SA Zbigniew Merchel SO del. Barbara Rączka-Sekścińska
Protokolant:	stażysta Krzysztof Domitrz

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 9 lipca 2014 r. sygn. akt IX GC 654/12

I/ oddala apelację;

II/ zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy

**Sygn. akt I ACa 93/15**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 lipca 2014 r. wydanym w sprawie IX GC 654/12, Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W. o zapłatę kwoty 112.370,24 zł oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (wynajmujący) oraz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (najemca) zawarły w dniu 15 czerwca 2002 roku w W. umowę

najmu nr (...), której przedmiotem były pomieszczenia i lokale użytkowe, znajdujące się w piwnicy oraz na parterze, I piętrze i poddaszu, o łącznej powierzchni 1771,18 m<sup>2</sup>, zlokalizowane w budynku położonym w P. przy ulicy (...). Umowa najmu została zawarta na czas określony 10 lat, tj. do 14 czerwca 2012 roku. Z tytułu najmu najemca zobowiązał się opłacać czynsz w złotych polskich, stanowiący równowartość 9.905,83 EURO netto za każdy miesiąc. Kwota ta miała zostać przeliczona zgodnie z kursem średnim wg tabeli kursów NBP obowiązującym w ostatnim dniu miesiąca poprzedzającego wystawienie faktury. Do czynszu doliczony miał zostać podatek od towarów i usług w wysokości określonej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Czynsz płatny był przelewem na podstawie faktur wystawianych przez wynajmującego w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania faktury przez najemcę. Wszelkie zmiany umowy natomiast, dokonywane miały być w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wszelkie powiadomienia, oświadczenia woli i wiedzy oraz protokoły określone przedmiotową umową także wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Podpisy pod umową zostały poświadczane przez notariusza.

W dniu 1 lipca 2002 r. strony podpisały aneks nr (...) do umowy do umowy najmu nr (...) z dnia 15 czerwca 2002, gdzie ustaliły, iż po upływie terminu 15 czerwca 2005 roku najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec kwartału kalendarzowego, zaś bez ograniczeń z zachowaniem 1 miesięcznego terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca był w zwłoce z zapłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności. Najemca mógł wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów, jeżeli wynajmujący nie zapewnił dostarczenia do przedmiotu najmu, któregośkolwiek z mediów przez okres 2 tygodni. Z tytułu najmu najemca obowiązany był opłacać czynsz netto w wysokości 21,70 zł za 1m<sup>2</sup> przedmiotu najmu miesięcznie, to jest czynsz w łącznej wysokości 38.434,60 zł. Czynsz ten miał być waloryzowany z dniem 1 stycznia każdego roku, wg rocznego wskaźnika wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych za rok poprzedzający waloryzację, ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Aneks nr (...) ze strony wynajmującego został podpisany przez Prezesa Zarządu K. K. i Wiceprezesa Zarządu T. P., zaś ze strony najemcy przez Wiceprezesa Zarządu E. B.. W dniu 20 grudnia 2002 roku została zawarta umowa przelewu wierzytelności pomiędzy Przedsiębiorstwem Budowlanym (...) Sp. z o. o. a (...) Bankiem (...) S.A. w W.. Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu udzielonego kredytu na kwotę 777.000 euro, przelało na bank swoje wierzytelności z tytułu umów najmu lokali znajdujących się przy ul. (...) w P. wraz z odsetkami i innymi kosztami. Przelew dokonany został pod warunkiem i stawał się skuteczny w przypadku niedokonania spłaty jakiegokolwiek raty kredytu w terminie wynikającym z umowy kredytu. Pismem z dnia 7.01.2003 r. powód informował pozwanego, iż płatności z tytułu umowy najmu, mają być uiszczane na wskazany rachunek bankowy w związku z zawartym kredytem, zaś jedynie bank może dokonywać zmian instrukcji w zakresie płatności należności.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynikało, że w dniu 13 stycznia 2003 roku, strony podpisały kolejny aneks do umowy najmu nr (...) z dnia 15 czerwca 2002 roku, gdzie ustaliły, iż czynsz określony w aneksie nr (...) do umowy najmu będzie waloryzowany w następujący sposób: 31 stycznia 2003 r. jednorazowo wypłacona, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT kwota 31.500,00 zł, nie wpływająca na podwyższenie wartości czynszu, a z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku trwania umowy najmu, wg rocznego wskaźnika wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych za rok poprzedzający waloryzację, ogłaszanego w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Aneks nr (...) ze strony wynajmującego został podpisany przez Prezesa Zarządu K. K. i wiceprezesa Zarządu T. P., zaś ze strony najemcy przez Wiceprezesa Zarządu E. B.. Pismem z dnia 1.07.2004 r. R.-B. Bank (...) informował pozwanego, że powód jest ich kredytobiorcą i na zabezpieczenie udzielonego kredytu, strony ustaliły przelew wierzytelności z tytułu umów najmu lokali znajdujących się przy ul. (...) w P.. Umowa ta obejmowała również wierzytelności wynikające z umów podpisanych z (...) S.A. Przelew wierzytelności z tego tytułu stał się skuteczny i żądano przekazywania najbliższej i wszystkich kolejnych należności netto bezpośrednio na rachunek Banku (...) w W.. Pismem z dnia 13.01.2006 r. powód domagał się od pozwanego corocznej waloryzacji czynszów, zgodnie z zawartymi aneksami.

W 2007 roku (...) S.A. w W. zmieniła firmę na (...) S.A. w W.. D. B. miała pełnomocnictwo od dwóch członków zarządu pozwanego upoważniające do reprezentowania (...) S.A. w zakresie składania oświadczeń woli o wypowiedzeniu zawartych przez S. umów najmu powierzchni biurowych oraz magazynowych. W piśmie z dnia 28 czerwca 2010

r. (...) S.A. w W. wypowiedziała powodowej spółce umowę najmu powierzchni biurowej zlokalizowanej w budynku położonym w P. przy ul. (...), ze skutkiem na dzień 30 września 2010 r. W dniu 30.06.2010 r. prezes zarządu powoda odmówił przyjęcia tego wypowiedzenia od uprawnionego pracownika M. S.. Tego samego dnia zostało ono wysłane i doręczone prezesowi zarządu wynajmującego w dniu 2.07.2010 r. Pismem z dnia 2.08.2010 r. powód zwracał się do pozwanego z prośbą o przedłużenie okresu wypowiedzenia do 6 miesięcy, z uwagi na konieczność uzyskania niezbędnego czasu potrzebnego do załatwienia spraw związanych z obsługą kredytu, jak też polubownym zakończeniem długoletniej współpracy. W dniach 23.08.2010 r. i 22.09.2010 r. (...) S.A. wpłaciło na rzecz (...) Banku (...) kwoty po 56.186,12 zł. W dniu 29.09.2010 r. pozwany zwrócił powodowi przedmiot najmu objęty umową z dnia 15.06.2002 r., a strony na tą okoliczność spisały protokół zdawczo- odbiorczy.

Pozwem z dnia 25.10.2010 r. Przedsiębiorstwo Budowlane (...) spółka z o.o. domagało się zapłaty od (...) spółki akcyjnej w W. zapłaty kwoty 56.185,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15.10.2010 r. tytułem zapłaty czynszu za miesiąc październik 2010 r. na podstawie umowy najmu z dnia 15.06.2002 r., przyjmując, iż nie doszło do skutecznego wywiedzenia tego kontraktu. Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2012 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie sygn. akt V GC 1458/10 oddalił powództwo Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) spółki z o.o., wskazując, iż strony zawarły ważne dwa aneksy do umowy najmu z dnia 15 czerwca 2004 r. i doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy przez pozwanego, a zatem do ustania stosunku najmu z końcem września 2010 r. W konsekwencji żądanie powoda było bezpodstawne, gdyż w miesiącu październiku 2010 r., nie łączyła strony już umowa najmu. W dniu 27 lipca 2012 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem w sprawie sygn. akt XII Ga 313/12 oddalił apelację od wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku wydanego w sprawie sygn. akt V GC 1458/10, podzielając pogląd, iż doszło do skutecznego zawarcia aneksów do umowy, a następnie jej wypowiedzenia ze skutkiem na koniec września 2010 r.

Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. zmieniła firmę na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 3.09.2012 r. (...) Spółka z o.o. wystawiła pozwanemu faktury: za najem lokalu użytkowego za miesiąc listopad 2010 r. na kwotę 56.645,66 zł i za miesiąc grudzień 2010 r. także na kwotę 56.645,66 zł. Faktury te zostały zwrócone przez (...) S.A. we wrześniu 2012 r., wskazując, iż wyrokami sądowymi przesądzono, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. W dniu 9.10.2012 r. powód wystawił faktury korygujące za najem lokalu użytkowego za miesiąc listopad 2010 r. i grudzień 2010 r., każdą z kwoty 56.645,66 zł do 56.185,12 zł brutto. Faktury korygujące również zostały zwrócone przez pozwanego. W dniu 15.07.2013 r. (...) Bank (...) S.A. w (...) Sp. z o.o. zawarli porozumienie w sprawie zwrotnego przeniesienia wierzytelności, gdzie stwierdzono, że celem umożliwienia cedentowi prowadzenia procesu w sprawie IX GC 654/12, bank przeniósł na zwrotnie wierzytelności z umowy najmu na cedenta, a powód przelew ten przyjmował. Miało to oznaczać, że jakkolwiek wierzytelność z tytułu umowy najmu przysługiwała cedentowi, a nie bankowi. Przy czym powód oświadczył, że kwoty otrzymane w wyniku zakończenia procesu, miał przekazać bankowi tytułem spłaty kredytu.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do akt niniejszej sprawy, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania, jak i nie budziła wątpliwości Sądu. Ponadto, dokumenty urzędowe, w tym orzeczenia sądowe korzystały również z domniemania ich prawdziwości. Zgodnie zaś z art. 365 § 1 k.p.c. wyroki w innej sprawie, wiązały nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy.

W ocenie Sądu Okręgowego przy takich ustaleniach faktycznych powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd Okręgowy zważył, że istota sporu pomiędzy stronami sprowadzała się do ustalenia, czy wyrok wydany w sprawie V GC 1458/10, oddalający powództwo wskutek przyjęcia, iż doszło do skutecznego ustalenia stosunku najmu na dzień 30.09.2010 r. rzutował na treść rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej oraz, czy Sąd w tym postępowaniu mógł poczynić odmienne ustalenia co do oceny prawnej spornego aneksu nr (...) i przyjąć, że Sąd w sprawie V GC 1458/10 wydał wadliwe rozstrzygnięcie, a podpisany aneks pozostawał nieważny na podstawie art. 673 § 1 pkt 3 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, iż żądanie pozwu dotyczące zapłaty czynszu za kolejny okres (listopad i grudzień 2010 r.) nie było przedmiotowo tożsame z żądaniem zapłaty czynszu za miesiąc październik 2010 r. w sprawie V GC

1458/10, a zatem nie zaistniały przesłanki do odrzucenia pozwu na mocy art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. Zważył również, że wydane orzeczenie w innej sprawie, przy braku innych nowych okoliczności faktycznych, niewątpliwie rzutowało na ocenę roszczenia o zapłatę czynszu za kolejne miesiące w związku z czym nie mógł nie respektować wydanego prawomocnego orzeczenia, a do tego prowadziłyby przyjęcie, iż postanowienia § 1 aneksu nr (...) były nieważne. Przesądzenie skuteczności podpisania aneksu i jego ważności poprzez zastosowanie jego postanowień przy ocenie prawnej powództwa, oznaczało, że w procesie późniejszym kwestia ta nie mogła być już dalej badana. Sąd Okręgowy zaznaczył, iż związanie orzeczeniem oznaczało niedopuszczalność dokonywania ustaleń sprzecznych z nim, co miałyby miejsce gdyby przyjąć, że Sądy w sprawie V GC 1458/10 oparły się na postanowieniach aneksu nieważnych zdaniem powoda na podstawie art. 673 § 3 k.c. Skoro więc Sądy w sprawie V GC 1458/10, przyjęły, iż aneksy zostały ważne zawarte, dając uprawnienie do wypowiedzenia umowy pozwanemu, to przyjęły, iż treść § 1 aneksu umowy była ważna w świetle art. 673 § 3 k.c. Gdyby bowiem uznały, że postanowienia aneksu były nieważne w kontekście tego przepisu, to nie dawałyby podstawy do złożenia wypowiedzenia przez pozwanego. W tym zakresie, jak podkreślił Sąd I instancji, nie było konieczności zgłaszania zarzutu nieważności aneksu z powodu sprzeczności z art. 673 § 3 k.c., bowiem Sąd z urzędu ważność takiej czynności pod kątem regulacji prawnych. Nie jest to żadna nowa okoliczność faktyczna, a jedynie ocena prawna. Sąd Okręgowy wskazał, iż w związku z powyższym, musiał przyjąć, że doszło do skutecznego ustania stosunku najmu przed październikiem 2010 r. mając na względzie skutki prawomocności materialnej wyroków w sprawie V GC 1458/10, a podpisany aneks nr (...) był ważny.

Zważył ponadto Sąd Okręgowy, iż niezależnie od powyższego nie doszło też do zawarcia nowej umowy najmu, także w sposób dorozumiany, bowiem w dniu 29.09.2010 r. przedmiot najmu został powodowi zwrócony, co potwierdzał protokół zdawczo – odbiorczy. Z uwagi zatem na ekwiwalentność świadczeń w ramach umowy najmu, trudno podzielić stanowisko powoda, by należał mu się czynsz z tytułu lokali, powierzchni, które zostały mu zwrócone i z których pozwany nie korzystał ani w listopadzie ani w grudniu 2010 r. Tenże Sąd zaznaczył również, że E. B. na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa, w tym też w ramach powierzonych jej uprawnień i zadań, miała prawo reprezentować za zgodą zarządu pozwanego przy zawieraniu aneksów z powodem. Sąd Okręgowy wskazał również, że roszczenie powoda należało oceniać pod kątem art. 5 k.c., mając na względzie, iż sam wynajmujący zgodził się na treść aneksów, podpisał je, domagał się na pewnym etapie waloryzacji czynszów zgodnie z ich zapisami, akceptował ich treść przez osiem lat wzajemnej współpracy, by następnie w procesach twierdzić, że nie doszło do ich zawarcia i domagać się zapłaty, mimo wypowiedzenia umowy na warunkach zawartych w aneksie nr (...) i zwrocie przedmiotu najmu.

Sąd I instancji przyjmując, iż przesądzono w sprawie V GC 1458/10, że doszło do skutecznego ustania stosunku najmu z dniem 30.09.2010 r. z uwagi na złożone wypowiedzenie, powództwo na mocy art. 659 § 1 k.c. a contrario oddalił i orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 109 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając :

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 365 § 1 k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez błędne uznanie, że sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest związany ustaleniami oraz motywami rozstrzygnięcia, zawartymi w wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku z dnia 18 stycznia 2012 r. sygn. akt V GC 1458/10, a w konsekwencji ustalenie błędnego stanu faktycznego sprawy poprzez uznanie, że stosunek najmu między stronami zakończył się w dniu 30.09.2010 r. na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego, mimo że prawidłowo ustalony stan faktyczny prowadzi do wniosku, że wypowiedzenie to nie było skuteczne, a stosunek najmu trwał do dnia 14.06.2012 r.,

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 673 § 3 k.c. a contrario, poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie, mimo że postanowienie § 1 ust. 1 aneksu nr 1 z dnia 1 lipca 2002 r. do umowy najmu nr 1 z dnia 15.06.2002 r. nie określało wypadków, w których wypowiedzenie umowy najmu na czas oznaczony jest dopuszczalne, a zatem postanowienie to, jako sprzeczne z art. 673 § 3 k.c., było nieważne (art. 58 § 1 k.c.),

3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c., poprzez jego niesłuszne zastosowanie.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na od pozwanego kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie. Chybiony jest zarzut naruszenia przepisów postępowania, to jest art. 365 § 1 k.p.c. mającego istotny wpływ na wynik sprawy poprzez błędne uznanie, że sąd rozpoznający niniejszą sprawę jest związany ustaleniami oraz motywami rozstrzygnięcia zawartymi w wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 18 stycznia 2012 roku, sygn. akt V GC 1458/10 a w konsekwencji ustalenie błędnego stanu faktycznego sprawy przez uznanie, że stosunek najmu między stronami zakończył się w dniu 30 września 2010 roku na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez pozwaną. Analiza treści pozwu w sprawie oznaczonej sygnaturą V GC 1458/10 Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku oraz w niniejszej sprawie a ponadto porównanie stanu faktycznego ustalonego w wyroku Sądu Rejonowego oraz w wyroku Sądu I instancji jednoznacznie wskazuje, że powódka z identycznego stanu faktycznego wywodzi roszczenie o zapłatę czynszu najmu za miesiąc październik 2010 roku ( w sprawie V GC 1458/10) oraz za miesiące listopad i grudzień 2010 roku w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy trafnie odwołał się do utrwalonego już w judykaturze poglądu według którego w procesie o dalszą, ponad prawomocnie uwzględnioną część świadczenia z tego samego stosunku prawnego Sąd nie może w niezmienionych okolicznościach odmiennie orzec o zasadzie odpowiedzialności pozwanego a prawomocny wyrok oddalający powództwo o zasądzenie części roszczenia w takiej sprawie ma moc wiążącą w sprawie w której powód dochodzi pozostałej jego części ( tak m.in. SN w cytowanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia : uchwale z dnia 29 marca 1994 roku w sprawie III CZP 29/94, LEX, nr 84472, w wyroku z dnia 23 marca 2006 roku w sprawie IV CSK 89/05, OSNC 2007, nr 1, poz.15, czy w wyroku z dnia 23 września 1999 roku w sprawie II UKN 121/99, OSNP 2000, nr 24, poz. 909).

W prawomocnym już wyroku, w sprawie V GC 1458/10 Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku przesądził, że umowa najmu między stronami została skutecznie wypowiedziana ze skutkiem na dzień 30 września 2010 roku a powódce nie przysługuje czynsz najmu za październik 2010 roku. Wobec identycznego stanu faktycznego ustalonego przez Sądy w obu sprawach bezprzedmiotowe są rozważania zawarte w apelacji a dotyczące związania Sądu Okręgowego ustaleniami Sądu Rejonowego dotyczącymi podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skoro z cytowanych już orzeczeń Sądu Najwyższego wynika, że przy niezmienionych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy nie mógł w niniejszej sprawie orzec odmiennie o zasadzie odpowiedzialności pozwanej z tytułu czynszu najmu za okres po dniu 30 września 2010 roku, jak orzeczono w sprawie V GC 1458/10, to znaczy, że wiązała go nie tylko sentencja wyroku w tej sprawie ale także rozważania dotyczące podstawy prawnej rozstrzygnięcia, które doprowadziły Sąd Rejonowy do wniosku o braku stosunku najmu między stronami po dniu 30 września 2010 roku.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez niezastosowanie w rozstrzyganym przypadku przepisu art. 673 § 3 k.c. mimo, że postanowienie § 1 ust.1 aneksu nr (...) z dnia 1 lipca 2002 roku nie określało wypadków w których wypowiedzenie umowy najmu na czas oznaczony jest dopuszczalne. Słusznie zważył jednak Sąd I instancji, że zagadnienie zgodności postanowień aneksu nr (...) do umowy najmu z obowiązującymi przepisami prawa nie dotyczy elementów stanu faktycznego, lecz oceny treści czynności prawnej dokonywanej przez Sąd w każdym przypadku, w którym powód wywodzi z niej określone roszczenie. Uzupełniając jedynie tą argumentację wskazać należy, że oceniając zasadność roszczenia wynikającego z czynności prawnej Sąd nie jest obowiązany do przytaczania tych obowiązujących przepisów prawa z którymi treść czynności prawnej nie jest sprzeczna, chyba, że zarzut sprzeczności tej czynności z konkretnym przepisem prawa zostanie wskazany przez strony. W sprawie V GC 1458/10 Sądu Rejonowego Gdańsk- Północ w Gdańsku strony nie podnosiły tego rodzaju zarzutów, stąd Sąd orzekający nie miał obowiązku uzasadniać poglądu o zgodności postanowień aneksu nr (...) do umowy najmu z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 673 § 3 k.c. Na marginesie tylko zważyć należy, że wbrew pogładowi skarżącego postanowienie § 1 ust.1 aneksu nr (...) do umowy najmu zawierały wskazanie wypadku w którym dopuszczalne było wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Tym „wypadkiem” był upływ terminu 15 czerwca 2005 roku. Nie ma bowiem przeszkód, aby od zaistnienia zdarzenia przyszłego i pewnego uzależnić możliwość wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony.

Chybiony jest także zarzut naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 5 k.c. Konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego nie była jedyną podstawą prawną rozstrzygnięcia przytoczoną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku a argumentacja związana z możliwością zastosowania przepisu art. 5 k.c. obejmowała nieznaczną część uzasadnienia. Słusznie jednak zauważył Sąd Okręgowy, że wynajmujący zgodził się na treść aneksów, podpisał je, domagał się na ich podstawie waloryzacji czynszu a kiedy pozwana skorzystała z możliwości wypowiedzenia umowy, twierdził, że do zawarcia aneksów nie doszło i domagał się zapłaty czynszu mimo zwrotu przedmiotu najmu. Zasadniczą jednak przyczyną oddalenia powództwa było ustalenie o skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu z dniem 30 września 2010 roku i związany z tym brak podstawy prawnej żądania zapłaty czynszu za kolejne miesiące liczone od października 2010 roku.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację a o kosztach zastępstwa procesowego orzekł zgodnie z przepisami §6 pkt 6 i §13 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( DzU. Nr 163, poz.1348 ze zm.).