

*Sygn. akt VI A Ca 1089/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 13 lutego 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ryszard Sarnowicz*

*Sędzia SA – Krzysztof Tucharz*

*Sędzia SO del. – Dorota Brodziak (spr.)*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędziarska*

*po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.*

*przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 21 marca 2012 r., sygn. akt XX GC 487/11*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt VI A Ca 1089/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lipca 2010 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 209.714,34 zł z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie odrzucił pozew na podstawie art. 1165 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny w Warszawie na skutek zażalenia powoda, postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2011 r. zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że oddalił zarzut pozwanego zapisu na sąd polubowny.

W dniu 21 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy wydał wyrok zasądający od pozwanego na rzecz powoda kwotę 209.714,34 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 17.686 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:**

W dniu 7 maja 1999 r. została zawarta między (...) Sp. z o. o. w W. jako wynajmującym, a Zakładami (...) spółka cywilna jako najemcą umowa najmu 342 m<sup>(2)</sup> powierzchni biurowej oraz 5 miejsc parkingowych w budynku (...) w W., na okres 10 lat od dnia rozpoczęcia najmu tj. od dnia 1 sierpnia 2009 r. do dnia 31 lipca 2009 r. (§ 4.1 umowy). Strony ustaliły, że jeżeli umowa najmu nie zostanie rozwiązana przez którąkolwiek stronę - za pomocą listu poleconego za potwierdzeniem odbioru, najpóźniej na jeden rok przed końcem okresu ważności umowy, to umowa najmu zostanie automatycznie przedłużona na okres kolejnych dziesięciu lat za każdym razem (§ 4.5 umowy). Powódka jako wynajmująca stała się stroną przedmiotowej umowy najmu na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 1 grudnia 2005 r. (Rep. A nr (...)) zawartej przez powódkę działającą wówczas jako (...) Sp. z o.o. z (...) Sp. z o.o. Pozwana jako najemca stała się stroną umowy najmu z 7 maja 1999 r. na mocy porozumienia z 21 września 2007 r. zawartego pomiędzy (...) Sp. z o.o. jako wynajmującym, (...) S.A. jako cedentem oraz pozwaną jako cesjonariuszem. Na mocy przedmiotowego porozumienia pozwana wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki dotychczasowego najemcy (...) S.A., na co (...) Sp. z o.o. jako wynajmujący wyraziła zgodę. W dniu 31 października 2007 r. nastąpiło wniesienie przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. do (...) Sp. z o.o., która następnie zmieniła nazwę na (...) Sp. z o.o. Na mocy zawartej w dniu 7 maja 1999 r. umowy najmu, pozwana zobowiązana była do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości równowartości w złotych 31 USD za metr kwadratowy, w łącznej wysokości 11 315 USD oraz miesięcznego czynszu w wysokości równowartości w złotych 200 USD za miejsce parkingowe, pomnożonej przez ilość miejsc parkingowych, w łącznej wysokości 1 000 USD. Pozwana była zobowiązana również do zapłaty opłat eksploatacyjnych oraz innych opłat związanych z utrzymaniem przedmiotu najmu, nazywanych w fakturach wystawianych przez powódkę kosztami obsługi. Pozwana złożyła powódce oświadczenie z dnia 14 sierpnia 2009 r. o wypowiedzeniu umowy najmu z 7 maja 1999 r. Jako podstawę prawną pozwana wskazała art. 673 § 2 k.c. w zw. z art. 661 k.c. w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2009 r.

Powódka wystawiła pozwanej następujące faktury tytułem zapłaty czynszu najmu:

faktura VAT (...) na kwotę 54.507,34 zł;

faktura VAT (...) na kwotę 53.194,20 zł;

faktura VAT (...) na kwotę 55.593,08 zł;

faktura korekta (...) faktury VAT (...) na kwotę 1.279,29 zł;

faktura VAT (...) (...) na kwotę 27.385,95 zł;

faktura korekta (...) faktury VAT (...) (...) na kwotę -15.322,77 zł;

faktura VAT (...) na kwotę 55.555,95 zł;

faktura korekta (...) faktury VAT (...) na kwotę - 37.701,35 zł;

faktura korekta (...) faktury VAT (...) (...) na kwotę - 75,14 zł.

Wszystkie faktury zostały doręczone pozwanej. Suma należności z tytułu umowy najmu na dzień wniesienia powództwa wynosiła 209.714,34 zł, na którą składała się należność główna 194.416,55 zł oraz skapitalizowane odsetki 15.297,79 zł. Powódka złożyła pozwanej oświadczenie z dnia 3 lutego 2010 r. o wypowiedzeniu umowy najmu z 7 maja 1999 r. ze skutkiem natychmiastowym oraz ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty. Wobec tego, że pozwana nie spełniła roszczenia, powódka wystąpiła na drogę postępowania sądowego.

Stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie dokumentów. Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu za uzasadnione w całości. Zasadniczą kwestią podlegającą ustaleniu była ocena czy przedmiotowa umowa najmu z

dnia 7 maja 1999 r. została z dniem 31 lipca 2009 r. skutecznie przekształcona w umowę zawartą na czas nieokreślony, czy też uległa przedłużeniu o kolejny dziesięcioletni okres. Sąd I instancji wskazał na art. 661 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przedmiotowej umowy, iż najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony. Art. 661 k.c. został jednakże zmieniony ustawą z dnia 23 października 2008 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 220 z dnia 12 grudnia 2008 r, póź. 1425), poprzez dodanie § 2, który wydłużył termin dziesięcioletni do lat 30 w stosunkach między przedsiębiorcami. Ustawa z dnia 23 października 2008 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny weszła w życie w dniu 1 stycznia 2009 r. i nie zawierała żadnych przepisów przejściowych. Zdaniem Sądu Okręgowego zgodnie z utrwalonym poglądem wyrażonym m.in. w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 14 grudnia 2004 r. (sygn. akt II CK 235/2004) zbiór zasad dotyczących stosowania przepisów intertemporalnych, w braku odmiennej ustawy, zawarty jest w przepisach wprowadzających kodeks cywilny. Tak więc w przedmiotowej sprawie, w drodze analogii zastosowano p.w.k.c. W myśl art. 1 p.w.k.c. do istniejących już zobowiązań z umów kontraktacji, najmu, dzierżawy, rachunku bankowego, ubezpieczenia, renty lub dożywocia stosuje się z dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego przepisy tego kodeksu. Sąd Okręgowy wskazał, że z przepisu tego wynika reguła nakazująca do stosunków prawnych o charakterze ciągłym, do których należy zaliczyć najem, bezpośrednio stosować przepisy nowej ustawy. Ponadto zgodnie z art. XLIX p.w.k.c. w odniesieniu do umów istniejących w dniu wejścia w życie Kodeksu cywilnego skutki prawne zdarzeń, które nastąpiły po dniu wejścia w życie nowej ustawy, ocenia się według przepisów nowej ustawy, a nie przepisów obowiązujących w dniu zawarcia umowy. Oznacza to, iż do przedmiotowej umowy najmu od 1 stycznia 2009 r. stosować należy znowelizowane przepisy ustawy z dnia 23 października 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny. W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, że umowa ta po upływie dziesięcioletniego okresu czasu na jaki została zawarta, nie uległa przekształceniu w umowę na czas nieokreślony, jak miałoby to miejsce przed nowelizacją, lecz uległa ona przedłużeniu na kolejne 10 lat. Zgodnie bowiem z postanowieniem § 4.5 przedmiotowej umowy: „Jeżeli Umowa Najmu nie zostanie rozwiązana przez którąkolwiek Stronę - za pomocą listu poleconego z potwierdzeniem odbioru - najpóźniej na jeden rok przed końcem Okresu Ważności Umowy, to Umowa najmu zostanie automatycznie przedłużona na okres kolejnych dziesięciu (10) lat za każdym razem”. Skoro żadna ze stron nie złożyła oświadczenia o rozwiązaniu umowy wypełniającego dyspozycję § 4.5 umowy najmu, to według Sądu Okręgowego należało uznać, że istotnie strony umowy w sposób wyraźny i jasny wyraziły swoje stanowisko odnośnie odnowienia na kolejny dziesięcioletni okres łączącego ich stosunku najmu po dniu 31 lipca 2009 r. Tym samym złożone przez pozwaną oświadczenie z dnia 14 sierpnia 2009 r, w którym pozwana na podstawie art. 673 § 2 k.c. w zw. z art. 661 k.c. w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2009 r. wypowiedziała powodce umowę najmu z 7 maja 1999 r. ze skutkiem na 30 września 2009 r. było nieskuteczne, w świetle ściśle określonych w § 15 umowy przypadków jej wypowiedzenia. Z powyższych względów skoro oświadczenie pozwanej z dnia 14 sierpnia 2009 r. nie mogło wywrzeć skutku w postaci rozwiązania umowy najmu za wypowiedzeniem upływającym w dniu 30 września 2009 r., to stosunek najmu trwał między stronami do dnia 9 lutego 2010 r. tj. do dnia, w którym pozwana otrzymała oświadczenie powódki z dnia 3 lutego 2010 r. o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, ze względu na brak płatności czynszu za okres trzech cykli rozliczeniowych. Sąd I instancji przytoczył treść art. 659 § 1 k.c. „przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz” oraz art. 669 § 1 k.c. „najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w umówionym terminie”. Sąd I instancji wskazał, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż strony niniejszego sporu łączyła w spornym okresie tj. od 1 października 2009 r. do dnia 9 lutego 2010 r. umowa najmu, zgodnie z którą wynajmujący wydał najemcy lokal, a najemca objął go w swoje posiadanie. Z kolei w § 11 umowy najemca zobowiązał się do uiszczenia na rzecz wynajmującego czynszu najmu oraz kosztów obsługi dotyczących właściwego utrzymania i funkcjonowania budynku. W ocenie Sądu Okręgowego bez znaczenia jest przy tym podnoszona przez pozwaną okoliczność opróżnienia wynajmowanych pomieszczeń po dniu 30 września 2009 r. - jako brak podstawy do naliczania czynszu. Podniesiono, że umowa najmu jest umową konsensualną, wzajemną i odpłatną. Dochodzi do skutku wtedy, gdy strony osiągną konsensus, a więc porozumienie co do jej istotnych postanowień (przedmiot najmu i czynsz) oraz to, że strony umowy najmu zobowiązane są do świadczeń wzajemnych. Odpowiednikiem świadczenia po stronie wynajmującego w postaci oddania rzeczy do używania jest świadczenie najemcy w postaci obowiązku zapłaty umówionego czynszu. Wykonanie zobowiązania po stronie wynajmującego powoduje nabycie przez niego z tą samą chwilą prawa do domagania się spełnienia przez najemcę jego zobowiązania w postaci zapłaty czynszu najmu i innych opłat przewidzianych umową,

niezależnie od tego czy najemca faktycznie korzysta z wydanego mu przedmiotu najmu. Mając to na uwadze, skoro pozwana nie uregulowała należności wynikających z załączonych do pozwu faktur z tytułu umowy najmu za okres od dnia 1 października 2009 r. do dnia 9 lutego 2010 r., roszczenie powódki znajduje pełne uzasadnienie i podlegało uwzględnieniu w całości. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana zaskarżając orzeczenie w całości. Skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 661 k.c. w jego brzmieniu sprzed dnia 1 stycznia 2009 r. w zw. z art. 58 § 1 i art. 353<sup>1</sup> k.c., polegające na ich niezastosowaniu i uznaniu postanowienia § 4.5 umowy najmu z dnia 7 maja 1999 r. za ważne w zakresie określenia jej skutków jako umowy najmu na czas oznaczony także po upływie 10 - letniego okresu najmu;

2. art. 65 § 1 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu i przyjęciu, że brak wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego do dnia 31 lipca 2008 r. (a więc de facto milczenie pozwanego) oznacza wyrażenie przez niego „w sposób wyraźny i jasny swojego stanowiska odnośnie odnowienia na kolejny dziesięcioletni okres łączącego go z powodem stosunku najmu po dniu 31 lipca 2009 r., mimo tego, że w świetle treści art. 673 § 3 k.c. pozwany nie mógł wypowiedzieć umowy najmu w braku zaistnienia przyczyn wskazanych w umowie najmu bądź w ustawie;

3. art. 661 § 2 k.c. (w brzmieniu po dniu 1 stycznia 2009 r.) w zw. z art. XXVI, XLIX oraz art. L ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – p.w.k.c. polegające na błędnym zastosowaniu art. 661 § 2 k.c. w zw. z art. XLIX oraz art. L p.w.k.c. do oceny konsekwencji prawnych zdarzeń, które miały w całości miejsce przed dniem 1 stycznia 2009 r., polegających na zawarciu w 1999 r. umowy najmu przewidującej automatyczne przedłużenie najmu, jako najmu na czas oznaczony, na kolejny 10 - letni okres, wobec braku wypowiedzenia umowy najmu do dnia 31 lipca 2008 r.; w sytuacji gdy - zgodnie z art. XXVI p.w.k.c. - skutki tych zdarzeń powinny wynikać z przepisów ustawy obowiązującej w trakcie ich trwania.

W związku z powyższymi zarzutami pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości, alternatywnie, na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; w każdym przypadku o zasądzenie od (...) sp. z o.o. na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu w I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, jak również rozważania prawne. Żaden z zarzutów apelacji nie był zasadny.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 661 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 23 października 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2008 r., Nr 220, poz. 1425), obowiązującej od dnia 1 stycznia 2009 r., w zw. z art. 58 § 1 k.c. wskazać należy, co następuje. Art. 661 k.c. w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2009 r. stanowił, że najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony. Bez wątpliwości przepis ten zawiera bezwzględnie obowiązującą regułę ograniczenia trwałości umów najmu. Powoduje on taki skutek, że jeżeli z umowy wynika, iż umowa najmu obowiązywać ma dłużej niż dziesięć lat, to po upływie dziesięciu lat od nawiązania najmu każda ze stron będzie mogła wypowiedzieć ten najem z zachowaniem terminów wypowiedzenia przewidzianych w ustawie, zgodnie z art. 673 § 1 i 2 k.c. Na tle omawianej regulacji nie powinno zatem budzić wątpliwości, że zawarcie umowy najmu przed dniem 1 stycznia 2009 r. na czas oznaczony dłuższy niż dziesięć lat było dopuszczalne i nie powodowało skutku w postaci nieważności umowy, czy też nieważności postanowienia umowy odnoszącego się do czasu trwania najmu, na podstawie art. 58 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. W omawianej kwestii właściwym przepisem przewidującym inny

skutek naruszenia ustawy jest art. 661 k.c., który wyłącza nieważność czynności prawnej sprzecznej z ustawą poprzez zastąpienia jej normą ustawową, zgodnie z którą „najem po upływie terminu dziesięciu lat poczytuje się za zawarty na czas nie oznaczony. Zastosowanie znajduje zatem norma ustawowa.

Przedmiotowa norma ustawowa uległa zmianie w trakcie trwania umowy najmu. Ustawą z dnia 23 października 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2008 r., Nr 220, poz. 1425), obowiązującą od dnia 1 stycznia 2009 r. zmieniono art. 661 k.c. poprzez dodanie § 2 w brzmieniu: „najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony” i pozostawienie dotychczasowego brzmienia pod § 1. Biorąc pod uwagę, że przedmiotowy najem został zawarty między przedsiębiorcami Sąd Okręgowy prawidłowo i w pełni zasadnie, w oparciu o przepis art. L przepisów wprowadzających kodeks cywilny do przedmiotowego stosunku prawnego zastosował art. 661 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2009 r., który wszedł w życie w trakcie obowiązywania przedmiotowej umowy. W konsekwencji wobec faktu, że termin trzydziestu lat trwania najmu nie został przekroczony, nie było podstaw do traktowania tej umowy po dniu 31 lipca 2009 r. jako umowy zawartej na czas nie oznaczony. Umowa z dniem 31 lipca 2009 r. zgodnie z wolą stron wyrażoną w § 4. 5 umowy uległa przedłużeniu na okres kolejnych dziesięciu lat. Wbrew stanowisku apelującego, z brzmienia § 4. 5 umowy nie wynika aby przewidziane w tym postanowieniu rozwiązanie umowy było uwarunkowane w odniesieniu do najemcy zaistnieniem przesłanek stanowiących podstawę do wypowiedzenia umowy, określonych w § 15. 3 umowy. § 4. 5 umowy nie wprowadził własnej podstawy wypowiedzenia umowy, a jedynie stanowił o uprawnieniu stron do wyrażenia woli nie przedłużenia umowy na dalszy dziesięcioletni okres, warunkując skorzystanie z tego uprawnienia ze względu na czas (każda ze stron mogła stosownie oświadczenie złożyć najpóźniej na jeden rok przed końcem okresu ważności umowy) i formę (oświadczenie woli strony o realizacji uprawnienia do nie przedłużenia najmu mogło być dokonane jedynie w formie pisemnej, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru).

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 65 § 1 k.c. Sąd Apelacyjny zważył wbrew stanowisku pozwanego, że to nie milczenie stron (zaniechanie rozwiązania umowy) stanowiło oświadczenie woli co do dalszego obowiązywania umowy, ale oświadczenie woli w tym zakresie zawarte zostało w treści samej umowy najmu - § 4. 5. Strony w oświadczeniu zawartym w tym postanowieniu wyraziły wolę trwania umowy po upływie dziesięciu lat, jeżeli nie zostanie ona rozwiązana przez żadną ze stron w oznaczonym czasie. Nie mają żadnego znaczenia zarzuty pozwanego, iż nie był on stroną umowy od początku jej obowiązywania i nie on zawierał umowę. Zważyć należy, że pozwany złożył skuteczne oświadczenie woli o przejściu wszelkich praw i obowiązków z tej umowy wynikających. Bez znaczenia dla zaprezentowanej oceny pozostaje sprzeczność § 4. 5 umowy najmu z art. 661 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji, nie stoi na przeszkodzie do tego aby pozwany skutecznie wstąpił we wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu, zwłaszcza, że jak wyżej wskazano sprzeczność z umową najmu nie skutkowała ani nieważnością czynności prawnej, ani przedmiotowego postanowienia umowy.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 661 § 1 k.c. w zw. z art. XXVI, XLIX, L p.w.k.c., w ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji prawidłowo zastosował ww. regulację. Nie ma wątpliwości, że zasada bezpośredniego stosowania ustawy nowej dotyczy umowy najmu, jako stosunku prawnego o charakterze ciągłym. Nowelizacja art. 661 k.c. weszła w życie od dnia 1 stycznia 2009 r., a zatem przed upływem terminu obowiązywania umowy (31 lipca 2009 r.). Zdarzeniem, z którego mogły wynikać istotne w aspekcie art. 661 k.c. skutki prawne mogło być przekroczenie terminu dziesięciu lat trwania najmu. Zdarzenie to nastąpiło już w czasie obowiązywania znowelizowanego przepisu i w świetle obowiązującego wówczas brzmienia ustawy nowej nie miało ono wpływu na ocenę tej umowy, zawartej między przedsiębiorcami, pod kątem okresu jej obowiązywania.

Reasumując Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił i ocenił, że przedmiotowa umowa najmu po dniu 31 lipca 2009 r. uległa przedłużeniu na okres dziesięciu lat, a zatem wypowiedzenie najmu dokonane przez pozwanego, nie znajdujące uzasadnienia w treści § 15 umowy, jako bezskutecznie nie doprowadziło do rozwiązania umowy najmu.

Mając na uwadze powyższe apelację jako bezzasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. Stosownie do wyniku sprawy zasądono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, według stawki minimalnej określonej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (§ 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2) (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349).