



Sygn. akt IV CSK 208/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Barbara Myszka

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa S. (Niemcy)  
przeciwko Bankowi [...] o ustalenie,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 21 stycznia 2015 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 20 września 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego  
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu wraz z  
rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 września 2013 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego Banku [...] od wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 28 stycznia 2013 r., którym uwzględnione zostało powództwo S. o ustalenie, że trzy oświadczenia z dnia 7 marca 2012 r. złożone w imieniu pozwanego Banku, w przedmiocie rozwiązania umów najmu nieruchomości zawartych w różnych datach nie wywołują skutków prawnych w postaci rozwiązania tych umów na dzień 21 lipca 2013 r.

W sprawie zostało ustalone, że poprzednicy prawni strony powodowej i pozwanej zawarli umowy najmu nieruchomości na czas określony. Pierwsza umowa z dnia 10 stycznia 2008 r. została zawarta na czas do 21 lipca 2015 r., z prawem przedłużenia na kolejne trzy lata, do 21 lipca 2018 r., z zastrzeżeniem złożenia odpowiedniego oświadczenia do 21 marca 2014 r. W umowie przewidziano możliwość jej wypowiedzenia przez wynajmującego oraz przez najemcę bez zachowania terminów wypowiedzenia w ściśle określonych wypadkach. Ponadto strony umówiły się, że najemca może wypowiedzieć umowę w nieprzekraczalnym terminie do 21 marca 2012 r. ze skutkiem na 21 lipca 2013 r. Taką samą treść miały pozostałe dwie umowy, z tym tylko, że druga została zawarta dnia 5 maja 2008 r., a trzecia dnia 23 czerwca 2008 r. Podstawą uwzględnienia powództwa był art. 673 § 3 k.c., według którego jeśli czas trwania najmu jest oznaczony, to obie strony umowy mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Sąd uznał, że niewymienienie przyczyn uzasadniających wypowiedzenie przed upływem terminu, na jaki została zawarta umowa najmu powoduje niedopuszczalność wypowiedzenia, podobnie jak tylko przewidzenie w umowie możliwości wypowiedzenia. Wskazanie wyłącznie daty do której możliwe jest złożenie oświadczenia o wcześniejszym rozwiązaniu umowy zostało uznane za niespełniające wymagania podania wypadku, jakiego zajście umożliwia wypowiedzenie umowy najmu przed terminem.

Rozpoznając apelację strony pozwanej Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, a także jego oceny prawne, w szczególności co do niedopuszczalności ze względu na treść art. 673 § 3 k.c. swobodnego wypowiedzenia umów najmu zawartych na czas oznaczony, tzn. bez określenia wypadków uprawniających do takiego wypowiedzenia. Nie wystarczy

zatem, zdaniem Sądu Apelacyjnego nadejście określonej daty, jeśli nie towarzyszy jej podanie przyczyny wypowiedzenia, wcześniej przewidzianej w umowie.

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1, art. 189, art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu tego, że powód nie miał interesu prawnego w wystąpieniu z powództwem o ustalenie w niniejszej sprawie, w chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej, ze względu na datę 21 lipca 2013 r., po której nastąpieniu rozwiązaniu miały ulec odnośnie umowy najmu wskutek ich wypowiedzenia przez pozwanego. Naruszenie prawa materialnego dotyczyło art. 189 k.p.c. w związku z art. 659 § 1 k.c.; art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 659 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie; art. 353<sup>1</sup> w związku z art. 673 § 3 i art. 58 § 1 k.c.; art. 673 § 3 k.c.; art. 353<sup>1</sup> w związku z art. 659 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, oraz art. 58 § 3 w związku z art. 673 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie powództwa w całości, z rozstrzygnięciem w każdym wypadku o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powód wniósł o oddalenie skargi i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należało rozpatrzyć zarzuty odnoszące się do braku interesu prawnego powoda w rozpoznaniu sprawy ze względu na upływ terminu, po którym umowy najmu wygasały, gdyby przyjąć skuteczność ich wypowiedzenia. Jak twierdzi pozwany Bank stronie przeciwnej przysługuje obecnie roszczenie o świadczenie, a nie powództwo ustalające. Jednakże pozwany nie ma racji. Gdyby proces między stronami był dopiero inicjowany, to pozwany mógłby podnosić przedstawione argumenty, ale prawomocne rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie zapadło w związku z wykazaniem interesem prawnym powoda, natomiast wniesienie skargi kasacyjnej przez stronę pozwaną, do której ma ona prawo wymaga zakończenia postępowania w sprawie, zwłaszcza że pierwotny termin wygaśnięcia umów najmu opiewa na 21 lipca 2015 r. Rozstrzygnięcie tej sprawy

będzie miało wpływ na ewentualne roszczenia majątkowe, zatem strona pozwana ma interes prawny w dalszym jej prowadzeniu.

Jest tak tym bardziej, że skarga ma uzasadnienie w zakresie naruszenia przez zaskarżony wyrok przepisów prawa materialnego, które co do ich istoty należy podzielić. W szczególności chodzi o wykładnię art. 673 § 3 k.c. i jego zastosowanie do ustalonego stanu faktycznego. Przepis ten został wprowadzony nowelą do Kodeksu cywilnego ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733) po to, aby usunąć wątpliwości odnośnie do możliwości wypowiedzania umów najmu zawartych na czas oznaczony. Wraz z tą zmianą, ocenioną aprobowo przez Trybunał Konstytucyjny (wyrok z dnia 29 kwietnia 2003 r., SK 24/02, OTK-A 2003, nr 4, poz. 33) nieaktualne stało się stanowisko orzecznictwa i znacznej części doktryny o niedopuszczalności wypowiedzania takich umów, jeśli miały oznaczenie terminu na który umowa została zawarta (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 69, z dnia 3 marca 1997 r., III CZP 3/97, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 71 i z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 36). Nowy przepis pozwala zatem zarówno wynajmującemu, jak i najemcy wypowiedzieć terminową umowę najmu, jednak tylko wtedy, gdy w takiej umowie określi się wypadki wypowiedzenia. Nie zyskało aprobaty stanowisko, według którego umowa najmu (podobnie – dzierżawy) zawarta na czas oznaczony może być zawsze skutecznie wypowiedziana nawet bez podania przyczyny (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2003 r., IV CKN 470/01, Biul. SN 2004, nr 6, s. 40 oraz z dnia 25 listopada 2005 r., V CK 370/05, nie publ.).

Kwestią wątpliwą stało się rozumienie słowa „wypadek”, który według art. 673 § 3 k.c. ma określać umowa, żeby wypowiedzenie najmu przed terminem było prawnie skuteczne. Mogłoby więc wydawać się, że słowo to powinno być rozumiane dosłownie, a więc jako zdarzenie wyraźnie wymienione, będące przyczyną wypowiedzenia, jednak orzecznictwo za aprobatą części doktryny rozszerzyło to na ogólną klauzulę zawartą w umowie najmu, to znaczy, że może chodzić o „ważne powody”, które się dopiero ujawnią w trakcie obowiązywania umowy terminowej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 102, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca

2011 r., II CSK 587/10, nie publ. ). W każdym razie nie mogło to oznaczać swobody wypowiedzenia takiej umowy najmu bez uprzedniego zastrzeżenia w niej wypowiedzenia najmu przed terminem ze wskazaniem okoliczności, w jakich to może nastąpić (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 95). Orzecznictwo nawiązywało w ten sposób do podobnych wypowiedzi sprzed nowelizacji k.c. ustawą z 2001 r., w których uważano nawet, że wprowadzenie art. 673 § 3 k.c. tylko potwierdziło prezentowane wcześniej poglądy co do możliwości wypowiedzenia terminowej umowy najmu w razie zajścia przyczyny określonej w umowie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 1998 r., III CKN 365/97, OSNC 1998, nr 9, poz. 144, z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, nie publ. i z dnia 22 czerwca 2004 r., IV CK 463/03, nie publ.).

W rozpoznawanej sprawie wypadek, o którym mowa w art. 673 § 3 k.c. nie został wskazany w sposób klasyczny, tradycyjnie sprowadzający się do opisanego zachowania. W umowie zostały podane terminy sprawiające, że umowa zawarta między stronami do dnia 21 lipca 2015 r. mogła być przedłużona przez najemcę o następne trzy lata (do 2018 r.), jeśli stosowne oświadczenie zostałoby złożone do określonego terminu wcześniejszego od terminu pierwotnego (do dnia 21 marca 2014 r.), mogła też zostać skrócona o dwa lata (do dnia 21 lipca 2013 r.) przez złożenie przez najemcę oświadczenia do dnia 21 marca 2012 r. Ma się więc tutaj do czynienia z wieloma terminami, których wykorzystanie wiąże się z przyczynami sprawiającymi, że albo oświadczałoby się o przedłużeniu terminu najmu, czemu terminowy charakter umowy najmu nie stoi na przeszkodzie, albo o skracaniu tego terminu, czemu wobec brzmienia art. 673 § 3 k.c. sprzeciwiły się Sądy w toku instancji. Nie zauważyły jednak wystarczająco, że w umowie najmu strony zawarły szereg postanowień wskazujących na okoliczności, w których każda z nich będzie mogła rozwiązać umowę przed terminem, na jaki została zawarta. Odnośnie do wynajmującego w § 22 ust. 1-5 umowy zostały przewidziane ściśle określone wypadki, w których może on wypowiedzieć umowę, jak to sformułowano „bez zachowania terminów wypowiedzenia”. Z kolei, w § 22 ust. 6 umowy przewidziano możliwość wypowiedzenia umowy przez najemcę, także z taką samą formułą „bez zachowania terminów wypowiedzenia” w przypadku, gdy przedmiot

najmu stał się niezdatny do umówionego użytku na skutek wad ujawnionych po dniu odbioru przedmiotu najmu zawinionych wyłącznie przez wynajmującego lub na skutek siły wyższej, a wynajmujący tej niezdatności nie usunął w odpowiednim terminie albo usunąć jej się nie dało. Wreszcie, w § 22 ust. 7 umowy przewidziano uprawnienie najemcy do wypowiedzenia umowy w nieprzekraczalnym terminie do 21 marca 2012 r. ze skutkiem na 21 lipca 2013 r. Jak zaznaczono w ustaleniach faktycznych w uzasadnieniu Sądu drugiej instancji, mimo kilkakrotnego aneksowania wszystkich trzech umów zmiany nie dotyczyły postanowień odnoszących się do wymienionych uprawnień stron.

Wskazane postanowienia umów o terminach ich obowiązywania, możliwościach przedłużania i skracania, z podaniem lub bez podania konkretnych przyczyn, a tylko posłużeniem się terminami, w których mogą być składane stosowne oświadczenia przekonują do tego, że strony będące przedsiębiorcami (firmy inwestycyjne finansowe i banki) o wysokim stopniu profesjonalizmu, zawierając umowy najmu nieruchomości miały na uwadze długi czas, na jaki zawierane są te umowy i możliwość wystąpienia w tym czasie okoliczności, stawiających pod znakiem zapytania ekonomiczny sens tych umów. Widać zwłaszcza, że po stronie najemcy występowała potrzeba zabezpieczenia się na takie okoliczności, nieznane w chwili zawierania umowy najmu i dlatego za zgodą wynajmującego przewidziana została możliwość zarówno przedłużenia umowy najmu, jak jej skrócenia, z pozostawieniem terminu, nazywanego też terminem końcowym obowiązywania umowy najmu.

Rodzi się wątpliwość, czy przewidzenie w umowie najmu tak różnorodnych terminów oraz używanie w niej zwrotu „bez zachowania terminów wypowiedzenia”, typowego dla umów zawieranych na czas nieokreślony (nieoznaczony) nie sprawia, że w rzeczywistości w rozpoznawanej sprawie wcale nie chodzi o umowę najmu zawartą na czas oznaczony, tylko o umowę bezterminową. Odpowiedź powinna być jednak przecząca. Nie wynika to bowiem z brzmienia i celu umowy, w której na czoło wysuwa się przewidzenie terminów, do których umowa ma obowiązywać, wymaganie oświadczeń, odnośnie do wydłużania lub skracania terminów oraz wskazanie okoliczności, które muszą wystąpić, aby umowę można było wypowiedzieć przed nadejściem terminu, na jaki została zawarta. Jeżeli zatem jest

to umowa najmu zawarta na czas oznaczony podstawowym terminem jej obowiązywania (21 lipca 2015 r.), to czy można uważać, że samo nadejście terminu, pozwalającego na wypowiedzenie tej umowy, skracające jej obowiązywanie w stosunku do terminu podstawowego jest tożsame z wypadkiem, o którym stanowi art. 673 § 3 k.c.

W doktrynie są co do tego zgłaszane wątpliwości związane z rozumieniem słowa „wypadek”, którym powinno być jakieś zdarzenie dające się nazwać, z którym ma się wiązać przyczyna (ewentualnie ważna przyczyna) usprawiedliwiająca skrócenie czasu trwania umowy terminowej. Są jednak także głosy, które nie zgadzając się na swobodne, a więc w ogóle bezprzyczynowe uprawnienie do wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony i dzielące w tym względzie stanowisko orzecznictwa (por. zwłaszcza uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07), uważają za wystarczające wskazanie w umowie terminu takiego wypowiedzenia jako „faktu”, będącego także postacią „wypadku”. Można uznać takie rozumowanie za racjonalne zwłaszcza wtedy, gdy nadejściu terminu określonego w umowie towarzyszą rzeczywiste przyczyny, uzasadniające skorzystanie z możliwości wypowiedzenia przewidzianej zgodnym oświadczeniem obu stron umowy. W sprawie zostało ustalone, że wypowiedzenie umów najmu przez pozwany Bank było spowodowane wdrażaniem od 2012 r. projektu nazwanego „G.” i zamiaru wybudowania nowej siedziby Banku, co nie było wiadome w chwili zawierania umów najmu z poprzednikiem prawnym powódki w 2008 roku, a tym bardziej jej znane. Odpowiednie uchwały dotyczące realizacji nowych inwestycji i dające podstawę do wypowiedzenia umów najmu zgodnie z ich treścią, organy pozwanego Banku podejmowały w końcu 2011 r. Można więc przyjąć, że wypowiedzenie to nie było spowodowane jakimiś nieistotnymi okolicznościami lub wynikało z nieuczciwych zamiarów albo chęci wykorzystania postanowień umownych bez żadnego powodu. Przeciwnie, można twierdzić, zestawiając ze sobą różne daty zawierania umów najmu i jedną datę końcową uprawniającą do wypowiedzenia umów przed terminem, że pozwany Bank zabezpieczał świadomie w tych umowach swoje racjonalne interesy, gdyby zaszły okoliczności uzasadniające po jego stronie skrócenie obowiązywania tych umów. Przytoczone okoliczności

potwierdzają te przypuszczenia, nie wypowiedane wyraźnie przez wskazane wprost zdarzenia, ale niewątpliwie „w całości” wyczerpują sobą pojęcie „wypadku”, o którym mowa w art. 673 § 3 k.c.

Powstaje jednak pytanie, czy przepis ten wymaga w takim razie skonkretyzowanego określenia „wypadku” w umowie najmu, czy też wystarczy podanie terminu wypowiedzenia w okresie trwania umowy zawartej na czas oznaczony i jeżeli zachowaniu tego terminu towarzyszy w szczególności zdarzenie, które można uznać za wystarczający powód wypowiedzenia umowy w skróconym terminie, to czy łącznie nie wypełnia to celu, dla którego ustawodawca przewidział uprawnienie stron w art. 673 § 3 k.c. W niniejszej sprawie jest charakterystyczne, że w umowach najmu, o które toczy się spór uprawnienie do wypowiedzenia umowy przed terminem strony świadomie przyznały tylko najemcy, pomijając wynajmującego, przy czym najpierw wskazane zostały konkretne okoliczności, dające możliwość takiego wypowiedzenia (§ 22 ust. 6 umowy), a następnie dodatkowe uprawnienie powiązane tylko z terminem i to wyprzedzającym skutek wypowiedzenia o rok i cztery miesiące (§ 22 ust. 7 umowy).

Z ustaleń można wnioskować, że poprzednikowi prawnemu wynajmującego zależało na zawarciu umów najmu z pozwanym Bankiem i jego poprzednikiem prawnym i godząc się wyłącznie na uprawnienia najemcy do wcześniejszego wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony, sam takiego uprawnienia nie wymagał dla siebie, określając jednak konkretne wypadki, w których może wcześniej rozwiązać umowę (par. 22 ust. 1-5). Z tego wynika również, że strony miały świadomość treści i celu art. 673 § 3 k.c., dlatego też w umowach najmu zamieściły, po pierwsze, oświadczenie o tym, że przewidują dla siebie wcześniejsze wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony oraz po drugie, że przewidują, zgodnie z powołanym przepisem wypadki, w których to jest możliwe. Pozostaje odpowiedzieć na pytanie, co uczynić w sytuacji, w której zawierając wieloletnią (na 7-10 lat) umowę najmu trzech nieruchomości strony nie wiedzą, albo nie chcą wzajemnie ujawnić, jakie konkretne okoliczności mogą spowodować potrzebę albo wręcz konieczność skrócenia terminu związania umową. Przypuszczają jednak, że może tak być i dlatego zamieszczają obok samego uprawnienia do wypowiedzenia przedterminowego najmu, jak wymaga art.



673 § 3 k.c. tylko sam termin takiego wypowiedzenia. Termin jest przy tym na tyle wczesny wobec rozwiązania umowy (marzec 2012 r. – lipiec 2013 r.), że powinien zabezpieczyć interesy wynajmującego co do poszukiwania następnego najemcy. Powtórzenia wymaga, że wynajmujący będący profesjonalistą na takie rozwiązanie się godził, a więc miał także świadomość wymagań prawnych stawianych wypełnieniu przesłanek z art. 673 § 3 k.c.

Jeżeli zatem miałyby się twierdzić, że na skutek nieskonkretyzowania w umowie najmu przyczyn, które mogą uprawniać do wypowiedzenia terminowej umowy przed upływem terminu i przez to nie zawarcia w tej umowie „wypadków”, o których mowa w art. 673 § 3 k.c., klauzula z tego przepisu nie jest ważna, to powinno się uznać, że nie jest ważna cała umowa najmu, jeśli ustali się, iż bez tej klauzuli w ogóle umowa najmu nie byłaby zawarta. Jeżeli w niniejszej sprawie miałyby tak być, to wymaga ta kwestia dokładniejszego zbadania i poczynienia odpowiednich ustaleń faktycznych, których obecnie brakuje w rozpoznawanej sprawie. Zbadania wymagają również bliższe okoliczności zawierania spornych umów najmu, włącznie z prowadzonymi negocjacjami i wymianą korespondencji oraz zeznaniami osób w tym uczestniczących. Jest to potrzebne do prawidłowego ustalenia stanu faktycznego, a następnie jego oceny z punktu widzenia złożonych przez strony oświadczeń woli. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wielu orzeczeniach, dla stwierdzenia zgodnej woli stron co do zawarcia umowy określonej treści mają znaczenie nie tylko wcześniejsze i późniejsze oświadczenia woli, ale także ich zachowania, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (por. wyroki: z dnia 8 kwietnia 2003 r., IV CKN 39/01 (nie publ.); z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 30/06 (nie publ.); z dnia 22 czerwca 2006 r., V CSK 70/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 59 i z dnia 24 marca 2010 r., V CSK 311/09 (nie publ.).

Z dotychczasowych ustaleń nie wynika, aby należało zawarte umowy najmu uznać za nieważne, zwłaszcza że przez szereg lat były wykonywane. Postrzegać należy zachowanie powódki jako nielojalne wobec pozwanej i mając na uwadze powstałą sytuację ekonomiczną na rynku lokalowym wykorzystywanie wątpliwości powstających na tle wykładni art. 673 § 3 k.c. do wymuszenia obowiązywania zawartych umów najmu poza termin, który był wspólnie uzgodniony i wzajemnie możliwy do skrócenia dzięki odpowiedniej klauzuli umownej.

Nie ma powodu, aby ograniczać wolę stron ponad to, co przewiduje art. 353<sup>1</sup> k.c. i przepis szczególny, jakim jest art. 673 § 3 k.c. w takim ułożeniu ich stosunku umownego, który jest dla nich korzystny i nie sprzeciwia się istocie terminowej umowy najmu. Zawarte w umowie zastrzeżenie możliwości dla strony wypowiedzenia umowy terminowej najmu przed nadejściem terminu stanowi wskazanie faktu, jakim jest przewidziana umownie data złożenia odpowiedniego oświadczenia przez uprawnionego, będąca wypadkiem, o którym stanowi art. 673 § 3 k.c. Jeżeli ponadto uprawniony wykazuje rzeczywiste i budzące aprobatę przyczyny, z których powstaniem łączy skorzystanie z prawa do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przed nadejściem tego terminu (budowa nowej siedziby, zbędność najmowanych lokali), z odpowiednim wyprzedzeniem, a więc z zadbanie o interes wynajmującego, to nie ma powodu, aby odmawiać temu skuteczności na tle powołanego przepisu, a z kolei uznawać spełnienie jego przesłanek w razie ogólnego stwierdzenia w umowie, że jest to możliwe „z ważnych przyczyn”, ale i tak wiadomych dopiero przy wypowiedaniu umowy. Te ważne przyczyny mogą właśnie polegać na okolicznościach, w jakich znalazł się pozwany w niniejszej sprawie, co okazało się dopiero po kilku latach obowiązywania umowy najmu. Nastąpiło jednak w zbyt odległym czasie do terminu wygaśnięcia umowy w pierwotnym przewidywanym terminie, aby do jego dojścia umowa obowiązywała, skoro strony skorzystały w niej z klauzuli przewidzianej w art. 673 § 3 k.c. Skonstruowana z zastrzeżeniem, jak w spornych umowach umowa najmu zapewniała trwałość stosunku prawnego i chroniła strony przed niepewnością co do czasu jej trwania, przewidując zgodnie z powołanym przepisem wypadek, jakim może być oznaczony termin, z nadejściem którego umowa terminowa może zostać rozwiązana przed czasem na jaki została zawarta.

Mając to na uwadze należało na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzec jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

