

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2017 r., sygn. akt XVIII C 293/17, w sprawie z powództwa M. G. przeciwko Gminie Ł. Administracji Zasobów Komunalnych Ł. w Ł. o ustalenie: 1) ustalił, że wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego (garażu) położonego w Ł. przy ul. (...) oznaczonego numerem 5U z dnia 29 stycznia 2016 roku jest bezskuteczne a umowa najmu garażu z dnia 29 listopada 1994 roku obowiązuje nadal, 2) zasądził od pozwanego na rzecz powódki M. M. kwotę 137 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając orzeczenie w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie prawa materialnego poprzez nieprawidłowe zastosowanie art. 5 k.c. i błędne uznanie, że wypowiedzenie umowy najmu garażu oznaczonego stanowi nadużycie prawa ze względu na okoliczności, iż przedmiot umowy został wybudowany, ze środków ojca powódki, choć całokształt okoliczności sprawy wskazuje, że wypowiedzenie umowy najmu garażu, nie stanowiło nadużycia prawa, przy czym Sąd I instancji nie skonkretyzował nawet, którego prawa podmiotowego miała konkretnie nadużyć strona pozwana.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy pominął zgłoszony w apelacji wniosek dowodowy z odpisu wyroku jako zbędny.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Trafny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 5 k.c.

Zastosowanie art. 5 k.c. nie może udaremniać celów przepisów o najmie jak i określonych w umowie najmu warunków jej wypowiedzenia. Okoliczność dotycząca faktu, że z inicjatywy ojca powódki zostały wybudowane garaże, nie jest wystarczająca do uznania, że zachodziły wyjątkowe okoliczności, które pozwalały uznać, że wypowiedzenie przez pozwanego umowy najmu jest bezskuteczne z uwagi na zasady współżycia społecznego.

Zastosowanie lub odmowa zastosowania przepisu art. 5 k.c. musi być zobiektywizowana, co zapewnia precyzyjną prezentację argumentacji będącej podstawą rozstrzygnięcia. Sąd oceniając stosowanie w konkretnej sprawie art. 5 k.c. musi wyjaśnić, jakim wartościom i ze względu na jakie okoliczności konkretnej sprawy dał pierwszeństwo, nie kierując się przy tym z góry określonym schematem myślowym. Omawiana klauzula generalna ma charakter wyjątku, co oznacza, że odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności szczególnie rażących (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna, z dnia 9 listopada 2016 r., II CSK 93/16, L.). W przedmiotowej sprawie nie wystąpiły szczególnie rażące okoliczności, które nakazywałyby zastosowanie art. 5 k.c. i uwzględnienie powództwa. Okolicznością taką nie jest zaangażowanie ojca powódki w budowę wynajmowanego garażu przez jego córkę, w sytuacji kiedy powódka nie korzysta z garażu systematycznie gdyż zamieszkuje w S., a wystąpiła do wynajmującego o wyrażenie zgody na podnajem garażu. Pozwany miał prawo nie wyrazić zgody na podnajem zwłaszcza, że w świetle § 6 łączącej strony umowy najmu najemca nie był uprawniony do oddania garażu w podnajem i do przelania swoich uprawnień do garażu na rzecz osób trzecich. Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest szczególnych okoliczności by odmówić pozwanemu prawa wypowiedzenia umowy najmu w świetle łączącej strony umowy najmu i przepisów prawa regulujących taką umowę.

Wobec zasadności złożonej apelacji strony pozwanej, na podstawie art. 386 § 1 k.p. c Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

Powyżej przedstawiony stan rzeczy implikował zmianę akcesoryjnego rozstrzygnięcia o kosztach procesu przed Sądem I instancji. O kosztach tych orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., zasądając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 107 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyło wynagrodzenie pełnomocnika stosownie do treści § 2 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1804) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 150 zł obejmującą opłatę od apelacji w wysokości 30 zł oraz kwotę 120 zł stanowiącą wynagrodzenie pełnomocnika stosownie do treści § 2 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1804).