

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi oddalił powództwo Z. N. skierowane przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu jest nieważne oraz zasądził od powoda Z. N. na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 2 lutego 2000 r. Z. N. zawarł z (...) sp. z o.o. w Ł. umowę najmu nr (...). Przedmiotem najmu był lokal użytkowy położony w Ł. przy ul. (...), stanowiący własność Gminy Ł.. Na mocy powyższej umowy powód zobowiązał się do prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności usługowej, przy czym umowa przewidywała, że powód nie mógł oddać przedmiotu najmu w całości lub w części do bezpłatnego używania lub w podnajem osobie trzeciej bez zgody pozwanego jako wynajmującego. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Każdej ze stron przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy w terminie 3 miesięcy.

W dniu 20 kwietnia 2005 r. powód zwrócił się pisemnie do strony pozwanej z prośbą o wyrażenie zgody na podnajęcie 4 m² zajmowanego lokalu użytkowego w celu prowadzenia na podnajętej części działalności usługowo - handlowej w zakresie naprawy telefonów komórkowych i sprzedaży akcesoriów, na co strona pozwana wyraziła zgodę w piśmie z dnia 2 maja 2005 r.

Sąd Rejonowy ustalił, iż powód w 2010 r. podnajął część przedmiotowego lokalu A. W. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą PPHU (...) Kwiaty i art. przemysłowe w Ł., która prowadzi salon ze sztucznymi kwiatami.

Strona pozwana wzywała powoda do wyjaśnienia, na jakiej podstawie przedmiotowy lokal podnajmowany jest na całej powierzchni osobie trzeciej, skoro wynajmujący takiej zgody nie wydał. Jednocześnie pozwany poinformował powoda, że takie zachowanie może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Powód w czasie trwania umowy najmu zalegał z zapłatą czynszu.

Sąd I instancji ustalił także, że strona pozwana wypowiedziała powodowi umowę najmu pismem z dnia 28 stycznia 2011 r. (...) dokonał wówczas wypowiedzenia w imieniu Gminy M. Ł. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od dnia doręczenia pisma, zawierającego wypowiedzenie. Jako podstawę wypowiedzenia wskazano § 8 ust. 2 umowy najmu. Powód został zobowiązany do opróżnienia lokalu z wszelkich ruchomości i przekazania go do dyspozycji strony pozwanej do dnia 31 maja 2011 r. Powyższe wypowiedzenie zostało podpisane przez prokurenta oraz członka zarządu pozwanego (...). Powód nie zgodził się z dokonanym wypowiedzeniem i w dniu 14 lutego 2011 r. złożył do Rady Nadzorczej pozwanej Spółki pismo z prośbą o cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu, co jednak nie zostało uwzględnione.

Sąd Rejonowy ustalił, iż powód zamierzał wykupić od Gminy M. Ł. zajmowany przez siebie lokal użytkowy przy ul. (...) w Ł.. W dniu 31 grudnia 2010 r. powód uzyskał zaświadczenie nr ŁW. (...) stwierdzające, iż przedmiotowy lokal jest lokalem samodzielnym. Wówczas jednak strona pozwana odmówiła powodowi zgody na wykup przedmiotowego lokalu z uwagi na dokonane już wypowiedzenie umowy najmu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ocenił, iż:

powód nie ma interesu prawnego w dokonaniu ustalenia nieważności spornego wypowiedzenia umowy najmu lokalu, albowiem ma faktyczną i prawną możliwość kwestionowania wypowiedzenia dokonanego przez stronę pozwaną pismem z dnia 28 stycznia 2011 r. w ewentualnym postępowaniu sądowym o eksmisję z przedmiotowego lokalu, o ile zostanie ono wytoczone.

Nadto Sąd Rejonowy uznał, że nawet gdyby przyjąć, że powód ma interes prawny w ustaleniu nieważności spornego wypowiedzenia umowy najmu w niniejszym postępowaniu, to i tak w ocenie Sądu I instancji brak byłoby podstaw do uwzględnienia powództwa. Powód bowiem dla uzasadnienia swojego stanowiska powołał się jedynie na zasady współzycia społecznego (art. 5 k.c.) bez wskazania, jaka konkretnie zasada została przez stronę pozwaną rzekomo naruszona. Natomiast zasady słuszności nie mogą stanowić samodzielnej podstawy powództwa i roszczenie powoda nie może być oparte wyłącznie na treści art. 5 k.c. W konsekwencji powołany przepis nie może stanowić podstawy uwzględnienia powództwa.

Sąd I instancji wywiódł, iż niezależnie od powyższego, strona pozwana miała prawo dokonać wypowiedzenia umowy najmu, a przy tym nie naruszyła przepisów pozwalających na jej wypowiedzenie. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że podstawę wypowiedzenia umowy najmu stanowił przepis § 8 pkt 2 przedmiotowej umowy, zgodnie z którym każdej ze stron umowy przysługiwało prawo jej wypowiedzenia, w terminie 3 miesięcy. Zapisy przedmiotowej umowy w ogóle nie zawierały natomiast wymogu co do formy, w jakiej wypowiedzenie to może być dokonane, ani nie wskazywały, aby w wypowiedzeniu umowy najmu koniecznym było wskazanie przyczyny wypowiedzenia. Również żaden z przepisów kodeksu cywilnego, regulujących kwestie najmu lokali użytkowych, nie przewiduje, aby wypowiedzenie takiego lokalu musiało zawierać wskazanie konkretnej przyczyny wypowiedzenia. Z powyższego wynika, że strona pozwana zgodnie z zapisem § 8 pkt 2 umowy najmu łączącej strony miała prawo wypowiedzieć umowę w każdym czasie, z jakiegokolwiek przyczyny, bez wskazywania jej powodowi. Strona pozwana, składając powodowi oświadczenie wypowiedzenia umowy najmu, realizowała zatem swoje uprawnienia wynikające z wiążącej ją z powodem umowy najmu.

Sąd Rejonowy uznał, iż umowa najmu została wypowiedziana przez stronę pozwaną działającą jedynie w imieniu Gminy M. Ł. jako właściciela przedmiotowego lokalu użytkowego. Na okoliczność tę wskazuje nie tylko treść samego pisma z dnia 28 stycznia 2011 r. ale i fakt, że podpisy na tym piśmie złożył prokurent oraz członek zarządu pozwanej Spółki, a nie osoby uprawnione do działania w imieniu Gminy M. Ł..

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił :

1. naruszenie prawa materialnego - art. 5 k.c., art. 58 § 2 k.c. poprzez rozpoznanie sprawy z pominięciem tych przepisów;
2. naruszenie przepisów postępowania - art. 189 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie;
3. nie rozpoznanie istoty sprawy, nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych, istotnych dla prawidłowego rozpoznania sprawy i wydania prawidłowego wyroku, w tym między innymi nie dokonanie analizy i porównania dokumentów - oświadczeń woli składanych w trakcie najmu przez (...) Spółkę z o.o. (k - 248, k-235, aneksy do umowy najmu, pisma do powoda);
4. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na wadliwym przyjęciu, że strona pozwana prawidłowo rozwiązała z powodem umowę najmu z dnia 2 lutego 2000 r. lokalu użytkowego położonego w Ł. przy ul. (...).

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, iż Sąd nie wziął pod uwagę najbardziej istotnych elementów stanu faktycznego, w tym uniemożliwienia powodowi wykupu lokalu, co jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W celu uzyskania postanowienia o samodzielności lokalu powód poniósł koszty inwentaryzacji budowlanej, która była niezbędna i kosztowna, jednak Sąd I instancji pominął tę okoliczność, a jest ona bardzo istotna, gdyż do rozwiązania umowy najmu doszło w kilka dni po przedstawieniu przez powoda kompletnej dokumentacji, w tym postanowienia o samodzielności lokalu. W ocenie apelującego takie działanie jest ewidentnie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Powód poniósł koszty wymaganej dokumentacji, a gdy przedstawił wszystkie dokumenty - otrzymał rozwiązanie umowy.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego tj. zarzutu sformułowanego w pkt 4 apelacji - błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia (art. 233 kpc). Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego i na tej podstawie dokonał logicznych i trafnych ustaleń, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Nie jest zasadny również zarzut skarżącego sformułowany w punkcie 3 apelacji, iż Sąd nie rozpoznał istoty sprawy, nie wyjaśnił wszystkich okoliczności faktycznych, poprzez nie dokonanie analizy i porównania dokumentów - oświadczeń woli składanych w trakcie najmu przez (...) Spółkę z o.o. (k - 248, k-235, aneksy do umowy najmu, pisma do powoda). Wbrew twierdzeniom powoda dokumenty, na które się powołuje były podstawą ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, w szczególności dotyczące dwukrotnego rozwiązywania z powodem umowy najmu przedmiotowego lokalu; nadto starań powoda zmierzających do wykupu od Gminy M. Ł. zajmowanego przez siebie lokalu użytkowego przy ul. (...) w Ł. poprzez przeprowadzenie postępowania zakończonego wydaniem w dniu 31 grudnia 2010 r. zaświadczenia o samodzielności lokalu użytkowego położonego w Ł. przy ul. (...).

Odnosząc się do zarzutu drugiej apelacji w postaci naruszenia przepisów postępowania - art. 189 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie podkreślić należy, iż Sąd Okręgowy nie podziela poglądu Sądu Rejonowego o braku interesu prawnego powoda, w rozumieniu powołanego przepisu. Sąd Okręgowy ocenił, że powód ma interes prawny w ustaleniu czy umowa najmu została mu prawidłowo wypowiedziana. Okoliczność, czy powodowi przysługuje tytuł prawny do lokalu nie wpływa bowiem jedynie na zasadność ewentualnego powództwa o eksmisję, ale jest niezbędną przesłanką sprzedaży lokalu gminnego na rzecz dotychczasowego najemcy. Z tych względów powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności wypowiedzenia umowy najmu, w celu stwierdzenia czy przysługuje mu nadal przymiot najemcy.

Niemniej jednak powyższa ocena nie może przesądzać o zasadności apelacji, albowiem poza interesem prawnym w żądaniu ustalenia nieważności wypowiedzenia umowy powód nie wykazał istnienia przesłanek z art. 58 § 2 kc.

Z tych względów nie jest również zasadny zarzut apelacji polegający na naruszeniu prawa materialnego - art. 5 k.c. oraz art. 58 § 2 k.c. poprzez rozpoznanie sprawy z pominięciem tych przepisów.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż okoliczności przytoczone na uzasadnienie powództwa wskazywały, iż podstawą materialnoprawną, na której zostało ono oparte, stanowią przepisy art. 58 § 2 kc. Istnienie art. 58 § 2 kc, przyjmującego za podstawę nieważności czynności prawnej jej sprzeczność z zasadami współzycia społecznego, wyklucza przy ocenie zgodności czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego zastosowanie art. 5 kc. (tak również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1998 r. I CKN 432/97 LEX nr 78425)

Podkreślić przy tym należy, iż Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że art. 5 kc nie może stanowić samodzielnej podstawy powództwa. Przepis art. 5 kc służy jednakże wyłącznie ochronie osoby zobowiązanej i nie może stanowić samodzielnej podstawy powództwa. Podobne stanowisko zajmuje SN w wyrokach z dnia 19.03.2002 r., sygn. IV CKN 892/00, publ. LEX nr 54380, z dnia 28.04.2000 r, II CKN 258/00, publ. LEX nr 52556, z dnia 2.12.2009 r., I UK 174/09, publ. LEX nr 585709 oraz Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 14.05.1996 r., 1 ACr 118/96, publ. LEX 34259, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 7.02.2013 r., I ACa 1397/12, publ. LEX 1299033, Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 4.10.2012 r., ACa 570/12, publ. LEX 1237889 czy I ACa 1070/13 wyrok s. apel. w Łodzi, LEX nr 1438079)

W granicach tego zarzutu ma jednak rację skarżący, iż Sąd I instancji rzeczywiście w treści uzasadnienia nie odniósł się do art. 58 § 2 k.c., zgodnie z którym nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Niemniej jednak Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zgodności wypowiedzenia umowy z zasadami współzycia społecznego. Choć Sąd I instancji odnosił się do brzmienia art. 5 kc, poczynione przezeń rozważania dotyczące naruszenia zasad współzycia społecznego pozostają aktualne także na gruncie art. 58 § 2 kc.

W pierwszym rzędzie podkreślić należy, iż powód nie wskazał konkretnej zasady, która miała zostać naruszona poprzez dokonanie wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Przez zasady współzycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie tetyczne (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327 – cytowane za komentarzem do art. 58 kc Andrzeja Janiak publ w LEX).

Ewentualne nadużycie kontraktowe może podlegać weryfikacji na podstawie art. 58 § 2 i art. 353¹ k.c. W płaszczyźnie stosunków kontraktowych zasady te wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta. Szczególne znaczenie mają reguły uczciwości i rzetelności tzw. kupieckiej, których należy wymagać od przedsiębiorcy - profesjonalisty na rynku, a mianowicie przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania czy lojalności i zaufania. Każda ze stron umowy powinna zatem powstrzymać się od wszelkich zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach (wyr. SN z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 555/09, Lex nr 885035). Zgodność czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego jest zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku (wyr. SN z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, Lex nr 558611).

Przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, niełojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego (wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, Lex nr 784986).

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że zarzut nieważności czynności prawnej z powodu sprzeczności jej treści lub celu z zasadami współzycia społecznego nie może polegać na powołaniu się ogólnie na bliżej nieokreślone zasady współzycia społecznego, lecz wymaga wskazania, jaka konkretna zasada współzycia społecznego została naruszona (por. wyr. SN z dnia 27 kwietnia 2001 r., V CKN 1335/00, Lex nr 52392; wyr. SN z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00, Lex nr 57209; wyr. SN z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, Lex nr 141394; wyr. SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Mon. Praw. 2007, nr 2, s. 60). Jak trafnie wskazuje SN, do oceny czynności prawnej jako sprzecznej z zasadami współzycia społecznego może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, niełojalne lub naruszające interesy osób trzecich, a przy ocenie tej konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego (wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, Lex nr 784986).

Sprzeczność czynności prawnej z ustawą jest wystarczającą przesłanką do uznania jej nieważności i nie ma potrzeby dokonywania oceny nieważności czynności prawnej w aspekcie zasad współzycia społecznego, bowiem czynność sprzeczna z prawem nie może być zgodna z zasadami współzycia społecznego. Badaniu z punktu widzenia zgodności z zasadami współzycia społecznego należy poddawać tylko czynności prawne uprzednio ocenione jako formalnie niesprzeczne z ustawą (por. wyr. SN z dnia 22 września 1987 r., III CRN 265/87, OSNC 1989, nr 5, poz. 80; post. SN z dnia 28 listopada 2000 r., IV CKN 170/00, Lex nr 52502). Nie ma bowiem potrzeby dokonywać oceny czynności

prawnej w aspekcie zasad współżycia społecznego, jeżeli czynność taka byłaby nieważna z powodu sprzeczności z prawem. (Komentarz do art. 58 kc Andrzeja Janiak publ. w LEX)

Sąd I instancji prawidłowo ocenił, czego zresztą powód nie kwestionował, iż wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonane zostało zgodnie z prawem.

Sąd Okręgowy, jako sąd meriti, uznał, że ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny w pełni pozwala ocenić, iż wypowiedzenie umowy najmu nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Strona pozwana wyraźnie wskazała, że przyczyną wypowiedzenia umowy najmu był fakt oddania lokalu w podnajem bez zgody wynajmującego oraz zaległości w płatności czynszu.

Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy najmu lokalu użytkowego zawartej 2 lutego 2000 roku najemca zobowiązał się do prowadzenia w lokalu działalności o charakterze Usługi, natomiast § 6 ust. 2 przewidywał zakaz podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie bez zgody wynajmującego. Na powódzie, zgodnie z § 2 umowy, ciążył także obowiązek terminowego opłacania czynszu najmu. W razie niezastosowania się do tych postanowień umowy, § 7 powołanej umowy dawał wynajmującemu prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Powód nie zachował warunków umowy najmu, ponieważ podnajął lokal na kwaciarnię bez zgody wynajmującego. Powód posiadał jedynie zgodę z 2 maja 2005 roku na podnajem 4m powierzchni na działalność polegającą na naprawie telefonów komórkowych i sprzedaży akcesoriów. Ponadto powód bezsprzecznie nie uiszczał terminowo czynszu, choć okoliczność wysokości zadłużenia jest w przedmiotowej sprawie prawnie obojętna.

Niewątpliwie zatem pozwany – z uwagi na oddanie całości lokalu w podnajem - miał prawo rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, lecz skorzystał z uprawnienia przewidzianego w § 8 ust. 2 umowy najmu i wypowiedział umowę najmu z zachowaniem 3 - miesięcznego terminu wypowiedzenia. W tej sytuacji trudno zarzucić pozwanemu naruszenie zasad współżycia społecznego, ponieważ pozwany wypowiedział umowę najmu w mniej korzystnym dla siebie reżimie, zapewniając powodowi okres wypowiedzenia umowy. W ocenie Sądu Okręgowego zbieżność czasowa wypowiedzenia z uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu nie przesądza o naruszeniu zasad współżycia społecznego.

Reasumując powyższe rozważania stwierdzić należy, iż w świetle wskazanych przez skarżącego zarzutów brak było podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku, co skutkowało oddaleniem apelacji powoda jako bezzasadnej, na podstawie art. 385 kpc.

Na podstawie art. 98 § 1 kpc, w zw. z art. 391 § 1 kpc Sąd Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 90 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, stosownie do § 12 ust. 1 pkt 1, w zw. z § 6 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.).