

Sygn. akt **XXIII Ga 2057/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Siemianowicz – Orlik
Sędziowie:	SO Renata Puchalska (spr.) SO Bernard Litwiniec
Protokolant:	Prot. Sąd. Arkadiusz Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko A. K.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie

z dnia 12 października 2016 r., sygn. akt XVII GC 2768/15

I. oddala apelację,

II. zasądza od A. K. na rzecz (...)W. 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Bernard Litwiniec	SSO Małgorzata Siemianowicz - Orlik	SSO Renata Puchalska
-----------------------	-------------------------------------	----------------------

**Sygn. akt XXIII Ga 2057/16**

## UZASADNIENIE

W dniu 12 stycznia 2015 roku powód (...) W. Zakład (...) w D. P. (...) W. wniósł do Sądu pozew, w którym domagał się nakazania A. K. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. opróżnienia i wydania lokalu użytkowego numer (...), położonego w budynku przy ulicy (...) w W., w stanie wolnym od osób i rzeczy, a także zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że zawarł z pozwaną w dniu 08 stycznia 2002 roku umowę najmu lokalu użytkowego numer (...) przy ulicy

(...) w W. na czas nieokreślony. Powyższy lokal miał być przeznaczony na prowadzenie działalności gospodarczej - pralni i farbiarni. Powyższa umowa została rozwiązana zgodnie z § 14 ust. 1 umowy ze skutkiem na dzień 30 listopada 2014 roku. Podniesiono, iż do dnia wniesienia pozwu pozwana nie wydała powodowi lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, iż nie zgodziła się na wypowiedzenie umowy najmu numer (...) na lokal użytkowy numer (...) przy ulicy (...) w W.. Wskazała, że nie zna zasadnej przyczyny wypowiedzenia umowy, bowiem przez 35 lat nie było skarg na prowadzenie przez nią działalności w tym lokalu. Pozwana podniosła, iż pracuje w godzinach od 9:00-18:00, nie zakłócając porządku domowego, bowiem w lokalu jest jedynie punkt odbioru klienta. Zaznaczyła, że w lokalu znajduje się kilka drobnych sprzętów, które nie utrudniają zamieszkiwania w innych lokalach, zaś pranie chemiczne odbywa się w innym lokalu, tj. w W. przy ulicy (...). Wskazała, że PIP nie ma zastrzeżeń co do wykonywanej w lokalu działalności i nie ma zadłużeń czynszowych. Pozwana zaznaczyła, że proponowała ugodowe rozstrzygnięcie sprawy, lecz otrzymała informację, że pozew został już skierowany do Sądu.

Wyrokiem z dnia 12 października 2016 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie nakazał pozwanej A. K. opróżnienie i wydanie powodowi (...) W. Zakładowi (...) w D. P. (...) W. lokalu użytkowego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. w stanie wolnym od osób i rzeczy (pkt I) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 817,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania. (pkt II)

W oparciu o dokumenty wniesione do akt sprawy oraz częściowo o zeznania świadków, Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 08 stycznia 2002 roku powód, działając w imieniu i na rzecz Gminy W.(...) zawarł jako wynajmujący z pozwaną prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. jako najemcą umowę numer (...) na najem lokalu użytkowego. Na podstawie powyższej umowy najemca przyjął do używania lokal numer (...) o powierzchni 63,51 m<sup>2</sup>, położony w W. przy ulicy (...). W myśl § 3 ust. 1 umowy lokal miał być wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej w branży pralnia i farbiarnia. Zgodnie z § 8 umowy strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 977,05 złotych brutto miesięcznie. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony (§ 12). W myśl § 14 ust. 1 umowy stronom przysługiwało prawo rozwiązania umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem przypadającym najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Ponadto najemca zobowiązał się do wydania wynajmującemu i opróżnienia lokalu w terminie 14 dni od rozwiązania umowy najmu (§ 16 ust. 1).

Pozwana jako najemca w/w lokalu korzystała z części wspólnych nieruchomości, wykorzystując je na cele reklamowe prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Furtka prowadząca do nieruchomości była przez pozwaną blokowana przed zamknięciem.

W związku z działaniami pozwanej wpływało do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. szereg skarg od lokatorów mieszkań przy ulicy (...). Skargi dotyczyły uciążliwości działalności pralni chemicznej w lokalu numer (...). Wskazywano, iż drzwi wejściowe na klatkę schodową powinny być przez właściciela pralni każdorazowo zamykane, bowiem otwieranie ich nawet w czasie mrozów powoduje oziębienie mieszkań. Nadto wskazywano, iż maszyna pralnicza powoduje hałas.

W korespondencji e-mail z dnia 18 marca 2014 roku P. K., mąż pozwanej, poinformował D. R., iż domofon utrudnia wejście i zamontowana furtka będzie przez niego otwierana w godzinach urzędowania pralni. Wskazał, że założy na furtkę łańcuch, aby nikt nie mógł jej zamknąć.

Pismem z dnia 23 lipca 2014 roku powód poinformował pozwaną, iż z uwagi na użytkowanie przez nią lokalu w sposób utrudniający zamieszkiwanie w lokalach oraz wkraczanie w sposób uciążliwy przeciwko obowiązującemu regulaminowi porządku domowego, rozwiązuje umowę najmu numer (...) z dnia 08 stycznia 2002 roku, na lokal użytkowy numer (...) przy ulicy (...) w W., z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wskazano, że przekazanie lokalu ma nastąpić najpóźniej do dnia 31 października 2014 roku.

W piśmie z dnia 12 stycznia 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. poinformowała powoda o braku możliwości dalszego funkcjonowania usług pralniczych w lokalu numer (...) przy ulicy (...) w W.. Zaznaczono, iż najemca powyższego lokalu w sposób rażący i uporczywy wykracza przeciwko porządkowi domowemu określone w regulaminie, naraża mieszkańców budynku na utratę zdrowia, a także nie stosuje się do uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w zakresie odpłatnego korzystania z części wspólnej nieruchomości pod nośniki reklamowe dla prowadzonej działalności. Ponadto wskazano, iż dalsze prowadzenie przez najemcę działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu ogranicza podjęcie działań inwestycyjnych, a także że w godzinach otwarcia pralni lokal numer (...) jest pozbawiony możliwości korzystania z wody.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd wskazał, że swoje żądanie strona powodowa opierała na § 14 ust. 1 umowy najmu. W powyższym paragrafie strony ustaliły, iż będzie im przysługiwało prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Bezspornymi pomiędzy stronami były zarówno ustalenia zawarte w umowie najmu numer (...), jak i fakt dokonania przez stronę powodową wypowiedzenia tej umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia zgodnie z treścią § 14 ust. 1 umowy najmu. Istotne było, że strona powodowa wypowiadając umowę w w/w trybie nie była zobligowana do wskazywania przyczyny wypowiedzenia. Zgodnie z § 16 ust. 1 umowy najmu pozwana zobowiązała się do wydania powodowi i opróżnienia lokalu w terminie 14 dni od rozwiązania umowy najmu. Tym samym w ocenie Sądu pozwana utraciła tytuł prawny do użytkowania na skutek upływu terminu wypowiedzenia, dokonanego przez stronę powodową, a doręczonego pozwanej w dniu 07 sierpnia 2014 roku, ze skutkiem na dzień 30 listopada 2014 roku. Pozwana nie przedstawiła natomiast w toku procesu żadnego dowodu na okoliczność, że przysługuje jej skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotem najmu. Skutkowało to zatem obowiązkiem zwrotu przedmiotu najmu stronie powodowej.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, iż pozew narusza zasady współżycia społecznego z uwagi na bezzasadne wypowiedzenie umowy najmu w sytuacji, gdy przez 35 lat na prowadzenie przez pozwaną działalności gospodarczej nie było jakichkolwiek skarg, Sąd Rejonowy stwierdził, że zarzut ten nie zasługiwał na aprobatę, albowiem brak było jakichkolwiek podstaw do uznania, iż skorzystanie przez stronę powodową z przysługującego jej uprawnienia do wypowiedzenia umowy zawartej na czas nieokreślony, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, mogłoby w realiach tej sprawy zostać uznane za naruszające zasady współżycia społecznego. W ocenie Sądu, z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że pozwana naruszała regulamin porządku domowego, oraz że mieszkańcy budynku przy ulicy (...) wielokrotnie składali skargi związane z działalnością pozwanej. W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego nie zasługiwał na uwzględnienie.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 5 kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, iż postępowanie powoda nie narusza zasad współżycia społecznego, jak również przyjęcie, iż pozwana powinna wskazać konkretne zasady współżycia społecznego, które miałyby naruszyć powód, pomimo, iż obowiązek taki nie wynika z art. 5 kodeksu cywilnego, jak również przepis nie zawiera skonkretyzowanego katalogu tych zasad;
- błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść orzeczenia polegający na przyjęciu, iż korespondencję elektroniczną z dnia 18 marca 2014 r. sporządził mąż pozwanej, w sytuacji gdy mąż pozwanej nie żyje od października 2001 r.

Wobec powyższego pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się niezasadna, a żaden z przedstawionych w niej zarzutów nie mógł skutkować zmianą zaskarżonego wyroku. Choć apelująca ma słuszość, co do zarzutu błędnego przypisania przez Sąd Rejonowy korespondencji z 18 marca 2014 r. jej niezującym mężowi zamiast synowi, błąd ten nie miał wpływu na treść orzeczenia, które jako takie odpowiada prawu.

Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne oraz ich prawną ocenę i przyjmuje je za własne.

W pierwszej kolejności trzeba wskazać, że zarówno na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, jak i samej umowy najmu łączącej strony, powodowi przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy zawartej na czas nieokreślony, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zgodnie z art. 659 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl natomiast art. 688 k.c. jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Ponadto zgodnie z art. 673 § 1 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.

Z treści § 14 ust. 1 umowy najmu zawartej przez strony wynikało, iż będzie im przysługiwało prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia przypadającego najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Okoliczność zawarcia tej umowy była pomiędzy stronami postępowania bezsporna, podobnie jak fakt dokonania przez stronę powodową jej wypowiedzenia z zachowaniem terminu. Istotne jest wreszcie, że wynajmujący ma zgodnie z treścią art. 688 k.c. prawo wypowiedzieć umowę najmu bez podania przyczyn, a odmienna ocena najemcy co do podanych motywów wypowiedzenia nie niweczy skutków złożonego oświadczenia woli. Pozwana nie przedstawiła też w toku procesu żadnego dowodu na okoliczność, że w tej sytuacji przysługuje jej skuteczne względem powoda uprawnienie do władania przedmiotem najmu.

W warunkach niniejszej sprawy, strona pozwana opierała swoje zarzuty wobec wykonania uprawnień powoda o klauzulę określoną w art. 5 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Istotnym jest przy tym fakt, jak słusznie podkreślił Sąd Rejonowy, iż ciężar udowodnienia okoliczności świadczących o nadużywaniu prawa spoczywa na tej stronie procesu, na korzyść której ma działać art. 5 kc. Strona ta powinna udowodnić fakty pozwalające uznać działanie lub zaniechanie uprawnionego za sprzeczne z klauzulami generalnymi tego przepisu. Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współzycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmijających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (*summum ius summa iniuria*), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 kc zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych (wyrok Sądu Najwyższego z 20 sierpnia 2015 r., II CSK 555/14). Należy również przyjąć, że w sprawach gospodarczych art. 5 k.c. ma absolutnie wyjątkowe zastosowanie.

Zasady współzycia społecznego jest to w prawie pojęcie niedookreślone, nieostre a powoływanie się na sprzeczność czynności prawnej z tymi zasadami powinno wiązać się z wykazaniem konkretnie o jakie zasady współzycia społecznego w konkretnym przypadku chodzi, na czym polega konkretna zasada współzycia społecznego oraz uzasadnieniu na czym polega sprzeczność czynności prawnej z tymi zasadami. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 31 maja 2006 r. IV CSK 149/05 teza 2. "Skorzystanie z dobrodziejstwa art. 5 k.c. jest

możliwe jedynie wówczas, gdy strona wskaże jakie zasady współżycia społecznego doznały naruszenia w konkretnej sytuacji. Nie wystarczy zatem ogólne i lakoniczne powołanie się na naruszenie powyższej normy.", wyrok z dnia 20.12.2006 r. IV CSK 263/06 "Odwołanie się do zasad współżycia społecznego, które niewątpliwie wchodzą w zakres pojęcia "porządku prawnego", a naruszenie którego oznacza działanie bezprawne, aby mogło odnieść skutek powinno wskazywać, jakie to zasady współżycia społecznego - w okolicznościach sprawy - zostały naruszone.". Formułując taki zarzut strona pozwana nie wskazała, jaka to zasada została naruszona na skutek wypowiedzenia przez powoda umowy najmu lokalu z dnia 08 stycznia 2002 roku. Wobec nie uczynienia zadość tym wymogom trudno jest oceniać jakie zasady współżycia społecznego zostały naruszone. O sprzeczności w rozpoznawanej sprawie dochodzonego roszczenia z zasadami współżycia społecznego, których pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika de facto nie wskazała, nie może świadczyć fakt prowadzenia przez nią działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu przez wiele lat. Nie może również o powyższym świadczyć fakt korzystania wielu klientów z usług pozwanej, ich zadowolenie ze świadczonych usług czy regularne opłacanie przez pozwaną czynszu najmu.

W świetle powyższego, argumentacja pozwanej, która legła u podstaw sformułowanego zarzutu naruszenia normy prawnej z art. 5 k.c. nie jest w ocenie Sądu Okręgowego przekonywująca. Z materiału dowodowego zebranego w tej sprawie wynika, iż skarżąca nie dostosowywała się do wytycznych i regulaminu Zakładu (...). Na powyższe wskazują dokumenty zgromadzone w trakcie postępowania, z których jednoznacznie wynika, iż pozwana z jednej strony wbrew woli strony powodowej korzystała z części wspólnych nieruchomości pod nośniki reklamowe dla prowadzonej działalności gospodarczej, kwestionując obowiązek zapłaty w tym zakresie, z drugiej zaś nie stosowała się do zaleceń dotyczących zamykania furki pozwalającej na wejście na teren nieruchomości. Powyższe okoliczności negatywnie wpływają na ocenę zasadności i skuteczności powoływania się przez skarżącą na przedmiotową normę prawną. Jeszcze raz należy podkreślić, iż uzasadnieniem dla zastosowania art. 5 k.c. jest istnieniem szczególnych i nadzwyczajnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym stanie faktycznym uwzględnienie powództwa prowadziłyby do skutków szczególnie dotkliwych i niesprawiedliwych dla strony. Warunkiem koniecznym natomiast jest okoliczność, aby sama strona w żaden sposób nie nadużywała swego prawa, ocena natomiast sposobu wykonywania umowy przez pozwaną nie sprzyja pozytywnej ocenie zasadności jej wniosków.

Sąd II Instancji miał również na względzie okoliczności, że pozwana miała czas, od doręczenia jej wypowiedzenia umowy najmu, na znalezienie innego lokalu na prowadzenie działalności gospodarczej i informowania klientów o zmianie miejsca świadczenia usług na ich rzecz, nadto lokal użytkowy numer (...) przy ulicy (...) nie jest też jedynym miejscem wykonywania działalności przez pozwaną – ma ona również pralnię chemiczną pod adresem S. A. 4.

Należy dalej wskazać, że w sytuacji, w której powód uznał pierwszeństwo interesów właścicieli lokali w budynku nad interesem prowadzącego w lokalu działalność gospodarczą najemcy i skorzystał ze swojego prawa wypowiedzenia umowy, jego działanie, dające pierwszeństwo interesom większej grupy osób mających prawo własności nad interesem przedsiębiorcy, dysponującego tytułem prawnym opartym na stosunku najmu w żaden sposób nie naruszyło zasad współżycia społecznego, przeciwnie w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, powód wykonał swoje uprawnienia w sposób nie budzący wątpliwości. Jak wskazał powód, od roku 1995 lokatorzy mieszkań przy ulicy (...) skarżyli się na uciążliwość działalności pralni chemicznej w lokalu numer (...). Zwracali oni uwagę, iż drzwi wejściowe na klatkę schodową powinny być przez właściciela pralni każdorazowo zamykane, bowiem otwieranie ich nawet w czasie mrozów powoduje oziębienie mieszkań. Nadto wskazywali, iż maszyna pralnicza powoduje hałas. Z tych wszystkich względów należało rozważyć, iż brak jest podstaw prawnych w okolicznościach faktycznych tej sprawy do oddalenia powództwa powoda w oparciu o treść art. 5 k.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i obciążono nimi w całości pozwaną, jako stronę w całości przegrywającą postępowanie przed Sądem Okręgowym. Na zasądzone koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda (450,00 zł), którego wysokość wynika z § 2 pkt 3) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym od dnia 27 października 2016 r.