

Sygn. akt II Ca 270/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia: SO Anna Mikuliszyn

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2013 r. w Jeleniej Górze

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko T. H.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 29 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 1869/12

apelację oddala.

Sygn. akt II Ca 270/13

UZASADNIENIE

Uwzględniając żądanie strony powodowej Gminy P. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze zasądzi od pozwanej T. H. kwotę 1.133,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1.01.2012 r. tytułem czynszu za najem lokalu użytkowego.

Rozpoznając apelację pozwanej od tego orzeczenia, w której domagała się ona jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji bądź zmianę wyroku Sądu I instancji i oddalenia powództwa, Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Wbrew twierdzeniom apelacji bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawało ustalenie dotyczące podmiotu, który dokonał wyrejestrowania prowadzonej przez pozwaną działalności w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych.

Podobnie za indyferentny należało uznać fakt powiadomienia przez T. H. strony powodowej o zaprzestaniu działalności we wrześniu 2011 r.

Podstawą żądania pozwu, jak i rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiła umowa stron z dnia 26.10.2004 r. Słusznie zatem Sąd Rejonowy analizując zapisy tej umowy wskazał, iż zaprzestanie prowadzenia działalności przez pozwaną nie dawało jej podstaw do niejako automatycznego rozwiązania łączącej strony umowy najmu lokalu użytkowego.

Zgodnie bowiem z § 6 tej umowy, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy tylko wynajmujący (mylnie zwany w umowie wdzierzawiającym) mógł ją rozwiązać w razie nieuzyskania kontraktu na świadczenie usług medycznych przez pozwaną.

Zapis ten – niewątpliwie uczyniony na korzyść wynajmującego nie zezwalał na rozwiązanie umowy przed upływem terminu, na który została zawarta przez najemcę. Obowiązanie umowy do daty jej wypowiedzenia przez stronę powodową nakładało na pozwaną obowiązek uiszczania czynszu.

Szczegółowej analizie poddał także Sąd Rejonowy okoliczności dotyczące opuszczenia lokalu przez T. H.. Dokonana przez Sąd I instancji ocena – zgodnie z którą samo opuszczenie przez najemcę lokalu nie może być utożsamiane z rozwiązaniem czy wypowiedzeniem umowy najmu, jak również z wydaniem tego lokalu wynajmującemu zasługuje na aprobatę.

Brak było także przesłanek do zastosowania w sprawie art. 5 kc, na który pozwana nie powoływała się przed Sądem I instancji.

Fakt zawarcia umowy, w której ustalone pewne preferencje na korzyść jednej ze stron nie stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i stanowi o wykorzystywaniu przez nie zasady swobody umów.

Wydanie przez Sąd Okręgowy wyroku na posiedzeniu niejawnym znalazło oparcie w art. 505¹⁰ § 2 kpc.