

Sygnatura akt I C 1869/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 29-01-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Siwek

Protokolant: Marcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 29-01-2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko T. H.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej T. H. na rzecz strony powodowej Gminy P. kwotę 1.133,37 zł ( jeden tysiąc sto trzydzieści trzy złote trzydzieści siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 210 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 czerwca 2012 r. Gmina P. domagała się zasądzenia od T. H. kwoty 1.133,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu strona powoda wskazała, że pozwana na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 26 października 2004 r. korzysta z lokalu strony powodowej. Pozwana nie uregulowała czynszu i kosztów dzierżawy w terminie i w okresie od stycznia do kwietnia 2011 r. ma zaległość z tego tytułu w wysokości 1.133,37 zł. Pomimo kilkakrotnych wezwań strony powodowej do zapłaty zobowiązania, pozwana zaległości nie uregulowała.

Zarządzeniem z dnia 21 czerwca 2012 r., w oparciu o art. 130<sup>2</sup> k.p.c., Referendarz Sądowy zarządził zwrot pozwu.

W dniu 06 lipca 2012 r. pełnomocnik Gminy P. uzupełnił brakującą opłatę od pozwu.

Nakazem zapłaty z dnia 01 sierpnia 2012 r., w sprawie o sygn. akt I Nc 2229/12, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze uwzględnił powództwo w całości.

Od powyższego orzeczenia sprzeciw złożyła T. H..

W uzasadnieniu swojego środka odwoławczego pozwana zaprzeczyła, aby od początku roku 2011 prowadziła działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu gabinetu stomatologicznego w P.. Od 01 stycznia 2011 r. pozwana nie uzyskiwała kontraktu od Narodowego Funduszu Zdrowia na prowadzenie praktyki stomatologicznej. Mimo tego za styczeń 2011 r. opłaciła należność za dzierżawę lokalu. Z dniem 01 lutego 2011 r. pozwana zawiesiła działalność gospodarczą bezterminowo składając deklarację na piśmie w Urzędzie Gminy w P..

W związku z tym, zdaniem T. H., sprzeciw jest w pełni zasadny.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 26 października 2004 r. Gmina P. i T. H. zawarli umowę, zwaną umową dzierżawy, na mocy której Gmina P. oddała T. H. w dzierżawę lokal użytkowy znajdujący się w P. w budynku przy ul. (...) o łącznej powierzchni 40,60 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na okres od dnia 01 stycznia 2005 r. do dnia 31 grudnia 2013 r.

Na dzień zawarcia umowy T. H. była obowiązana do zapłaty czynszu dzierżawnego w kwocie 247,66 zł, opłaty za c.o. w wysokości 148,60 zł oraz opłaty za energię elektryczną oraz gaz zgodnie z rachunkami z Zakładu (...).

Od 01 stycznia każdego roku czynsz miał ulegać zwiększeniu o wskaźnik inflacji ogłoszony przez GUS.

Na mocy § 6 umowy Gmina P. zastrzegła sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli:

- T. H. nie uzyska kontraktu na świadczenie usług medycznych na terenie Gminy P.,
- T. H. będzie zalegała z należnym czynszem za trzy pełne okresy płatności lub dopuściłaby się istotnych naruszeń postanowień umowy.

(Dowód: - umowa z dnia 26.10.2004 r. k. 7 – 8, 43 - 44)

Ostatnią wpłatą T. H. z tytułu należności czynszowych na rzecz Gminy P. była wpłata w styczniu 2011 r. na kwotę 441,81 zł.

(Dowód: - dowód wpłaty k. 39)

Od stycznia 2011 r. T. H. nie prowadziła działalności gospodarczej w gabinecie położonym w P. w budynku przy ul. (...). W styczniu 2011 r. usunęła z gabinetu również swoje urządzenia i dokumenty.

Lokal nie został formalnie przekazany Gminie P..

(Dowód: - zeznania świadka B. K. k. 60 – 60v

- zeznania świadka K. B. k. 60v
- zeznania świadka H. N. k. 60v
- zeznania pozwanej T. H. k. 61)

W dniu 27 stycznia 2011 r. wójt Gminy P. poparła starania T. H. o uzyskanie kontraktu na usługi dentystyczne na terenie Gminy P..

(Dowód: - pismo z dnia 27.01.2011 r. k. 40)

W dniu 28 stycznia 2011 r. T. H. wyrejestrowała się z dniem 01 lutego 2011 r. z ubezpieczenia w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych.

(Dowód: - druk (...) k. 41)

W kwietniu 2011 r. Gmina P. rozwiązała z T. H. umowę z dnia 26 października 2004 r.

(Dowód: - zeznania pozwanej T. H. k. 61)

W dniu 07 września 2011 r. T. H. poinformowała Wójta Gminy P. o zaprzestaniu prowadzenia działalności gospodarczej.

(Dowód: - decyzja z dnia 07.09.2011 r. k. 42)

Na dzień 31 grudnia 2011 r. T. H. zalegała Gminie P. kwotę 1.133,37 zł.

(Dowód: - pismo z dnia 26.01.2012 r. k. 10

- potwierdzenie salda 31.05.2012 r. k. 11)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie należało wskazać, iż bezsporne w sprawie było, że strony łączyła umowa z dnia 26 października 2004 r. dotycząca lokalu przy ul. (...) w P., który T. H. wykorzystywała do prowadzenia działalności dentystycznej w ramach kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia.

Jakkolwiek w tym miejscu trzeba było zauważyć, iż wbrew nazwie, w istocie zawarta umowa nie była umową dzierżawy ale najmu.

Zgodnie bowiem z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Tymczasem w niniejszej sprawie nie sposób mówić o pożytkach w rozumieniu kodeksu cywilnego, które T. H. miałyby przynosić stosunek prawny wynikający z umowy z dnia 26 października 2004 r.

Stąd też należało przyjąć, jak to zostało już wspomniane, że strony łączyła umowa najmu – art. 659 § 1 k.c. stanowi iż przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Ta kwestia nie miała jednak istotniejszego znaczenia w sprawie, albowiem do obydwóch umów ma zastosowanie art. 673 k.c. (w przypadku umowy dzierżawy w oparciu o art. 694 k.c.).

Przechodząc zatem do kolejnej kwestii to należało stwierdzić, że nie budziło wątpliwości, iż zawarta przez strona umowa najmu (czy też jak oznaczyły strony – dzierżawy) została zawarta na czas oznaczony, tj. od 01 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2013 r.

To zaś było o tyle istotne, że na mocy art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Strony takiego zapisu nie zawarły - §6 umowy przewiduje jedynie rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia. A to oznaczało, że strony nie przewidziały możliwości wypowiedzenia umowy.

Co nie oznaczało jednak oczywiście, że nie było możliwości jej wcześniejszego rozwiązania. Przewidywał to właśnie wspomniany § 6 umowy, na mocy którego Gmina P. zastrzegła sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli T. H. nie uzyska kontraktu na świadczenie usług medycznych na terenie Gminy P., będzie zalegała z należnym czynszem za trzy pełne okresy płatności lub dopuściłaby się istotnych naruszeń postanowień umowy.

Na ten przepis powoływała się między innymi w swoich zarzutach pozwana. Trzeba było jednak zauważyć, że T. H. wywodziła z tego przepisu, że umowa rozwiązała się z mocy prawa w momencie kiedy nie uzyskała kontraktu na świadczenie usług medycznych na terenie Gminy P. w 2011 r.

Jednakże taka wykładnia § 6 umowy nie znajduje jakiegokolwiek oparcia w treści tego zapisu. Wskazany przepis umowy przyznawał bowiem stronie powodowej w przytoczonych przypadkach jedynie możliwość rozwiązania umowy. Natomiast do uznania Gminy P. zostało zostawione czy i kiedy skorzysta z tej możliwości. A skoro sama pozwana zeznała, że strona powodowa dopiero w kwietniu 2011 r. rozwiązała z nią umowę, to znaczyło że umowa najmu (dzierżawy) z dnia 26 października 2004 r. obowiązywała do tego momentu i T. H. winna była z tego tytułu nadal (do kwietnia 2011 r.) uiszczać czynsz.

Co do kwestii, że pozwana w styczniu 2011 r. opróżniła lokal przy ul. (...) w P. – co potwierdzili wezwani na rozprawę świadkowie, to trzeba było zauważyć że do wygaśnięcia stosunku najmu nie jest wystarczające opróżnienie lokalu, ale konieczne również wypowiedzenie tego wężła obligacyjnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 03 lutego 2005 r., I ACa 1951/04, Lex nr 151732). Tymczasem jak już zostało wskazane, stronom nie przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy najmu.

Trzeba było zresztą wskazać, że T. H. nie wykazała aby komukolwiek przekazała lokal. Po prostu oddała klucz do szafki w rejestracji.

Trudno było to uznać, za wystarczające zmanifestowanie stronie powodowej, że zwraca lokal.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia był również fakt, iż pozwana w dniu 28 stycznia 2011 r. zgłosiła w Urzędzie Gminy P. zawieszenie działalności gospodarczej. Z tym faktem bowiem umowa z dnia 26 października 2004 r. nie łączyła żadnych skutków prawnych.

W związku z powyższym co do zasady powództwo strony powodowej należało uznać za zasadne.

Co do zasądzonej kwoty, to trzeba było zauważyć że obejmowała ona należności za okres od lutego do kwietnia 2011 r. I wprawdzie w uzasadnieniu pozwu była mowa o należności za okres od stycznia do kwietnia 2011 r., to jednak to sformułowanie wynikało jedynie z omyłki pełnomocnika strony powodowej, który przeoczył wpłatę pozwanej za miesiąc styczeń 2011 r.

Jednakże naliczenia strony powodowej uwzględniały ten fakt zapłaty, o czym świadczyło chociażby pismo Urzędu Gminy P. z dnia 26 stycznia 2012 r. (k.10).

Z powyższego pisma wynikał również sposób wyliczenia przez stronę powodową należności T. H., co do którego tutejszy Sąd nie miał zastrzeżeń.

I dlatego też ostatecznie Sąd Rejonowy zasądził od T. H. na rzecz Gminy P. kwotę 1.133,37 zł.

O odsetkach od powyższej kwoty Sąd orzekł stosownie do treści art. 481 § 1 i 2 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona należą się odsetki ustawowe.

O zaległości strona powodowa informowała pozwaną już w potwierdzeniu salda z dnia 06 września 2011 r. i dlatego istniały podstawy do zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 01 stycznia 2012 r.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata lub radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata lub radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W niniejszej sprawie na koszty procesu w przypadku strony powodowej złożono się 30 zł opłaty sądowej i 180 zł kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.))