

Sygn. akt I C 3001/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Karp

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Świrta

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2016 r. w Kłodzku

sprawy z powództwa Skarbu Państwa – N. M.

przeciwko W. S.

o zapłatę 3.241,48 zł

I. oddala powództwo;

II. nakazuje stronie powodowej Skarbowi Państwa – N. M. by uiszczył na rzecz pozwanego W. S. tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 1.700,92 zł (tysiąc siedemset złotych 92/100).

UZASADNIENIE

Strona powodowa Skarb Państwa N. M. wniosła w postępowaniu upominawczym o zapłatę kwoty 3241, 48 zł z odsetkami ustawowymi przeciwko W. S., podając w uzasadnieniu, że pozwany najmuje od powoda lokal mieszkalny położony w (...)i z tytułu umowy najmu obowiązany jest uiszczać opłaty z góry, do dnia 10 każdego miesiąca. Pomimo wezwań do zapłaty zadłużenie systematycznie wzrasta, a żądana kwota obejmuje należność od października 2013 roku do sierpnia 2014 roku włącznie, a odsetki liczone są po upływie umownego terminu wymagalności.

23 października 2014 roku wydany został nakaz zapłaty od którego pozwany złożył sprzeciw.

Pozwany w sprzeciwie, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, przyznał, że zawarł z powodem umowę najmu nieruchomości w S.nr(...), ale przewidywała ona protokolarne przekazanie obiektu pozwanemu, a powód oświadczył w niej, że budynek wyposażony jest w media elektryczne i wodno-kanalizacyjne, a dowodów na te okoliczność nie przedstawił, a nadto w fakturach dołączonych do pozwu wskazał czynsz dzierżawny niezgodnie z umową i przeznaczeniem rzeczy, a faktury wysyłane były na inny adres niż przedmiot umowy i nie dostarczono dowodów na ich doręczanie pozwanemu, a nadto w umowie była mowa o czynszu najmu 282, 50 zł miesięcznie, podczas gdy fakturowany czynsz wynosił od 293 do 295, 64 zł. Powód nie dostarczył dokumentów dotyczących wypowiedzenia umowy i skuteczności ewentualnego zawiadomienia, a kwota której domaga się powód jest nieudokumentowana.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany W. S.zawarł ze stroną powodową Skarbem Państwa N. M. umowę dzierżawy budynku mieszkalnego w (...)w dniu 1 lipca 1997 roku. Protokołem z 4 lipca 1997 roku przejął budynek stanowiący własność strony powodowej. W roku 2008 W. S.starał się o zakup budynku i został poinformowany, że niezbędne jest by strony łączyła umowa najmu. W dniu 23 listopada 2009 roku do Sądu Rejonowego w Kłodzku wpłynął pozew W. S.o ustalenie, że zawarta między stronami 1 lipca 1997 roku umowa jest umową najmu.

Powództwo uwzględnił Sąd Rejonowy w Kłodzku wyrokiem z dnia 15 grudnia 2009 roku, ustalając, że umowa zawarta pomiędzy stronami 1 lipca 1997 roku, dotycząca budynku w (...) jest umową najmu. Umowa przewidywała okres jej obowiązywania do 31 grudnia 2011 roku – na czas określony.

Pozwany zamieszkiwał we W. do roku 1997, a po zawarciu umowy w budynku w (...), co wskazano w umowie stron.

Dowód: w aktach (...) wyrok K- 30, pozew K-1-2, umowa K- 6-7, protokół K- 9-10, aneks K- 8, przesłuchanie pozwanego k- 42-43

W trakcie trwania umowy, w dniu 28 października 2011 roku, na skutek pożaru przedmiot najmu uległ spaleni. Pozwany zwrócił się do Nadleśnictwa o wyjaśnienie podstaw zwiększenia stawki czynszu i zwolnienie z przyszłych opłat czynszowych za najem w związku ze zniszczeniem budynku w pożarze oraz zwrócił się o zakończenie wszczętej procedury sprzedaży nieruchomości na jego rzecz.

W dniu 15 grudnia 2011 roku W. S.został zmuszony do podpisania nowej umowy najmu, w której stwierdzono, że budynek położony w (...)zostaje oddany najemcy W. S.przez wynajmującego Skarb Państwa Lasy Państwowe N. M.. W umowie wskazano, że budynek w (...)wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną, a jego stan techniczny określony został w protokole z 4 lipca 1997 roku stanowiącym zał. Nr 1 do umowy. Wskazano w treści umowy, że jest ona kontynuacją stosunku najmu stron z 4 lipca1997 roku. Adres najemcy określono na (...). Umowa zawarta została na czas nieokreślony. Umowa została wypowiedziana 14 maja 2014 roku przez stronę powodową. Pozwany zdał budynek w stanie po pożarze 1 września 2014 roku. Został on sprzedany innej osobie.

Dowód: umowa K- 6-9, pisma k- 45, 46, 47, 64,68,86-87, protokół K- 83-84, pismo Komendy Powiatowej Straży Pożarnej K- 69, pisma K- 70, 71, pismo K- 75-76, 82,protokół z oświadczeniem pełnomocnika K- 155 odwrót

Umowę z 2011 roku przygotował sekretarz Nadleśnictwa S. P., który nie znał stanu technicznego lokalu, wiedział, że w budynku był pożar i dysponował oceną techniczną obiektu wskazującą, że budynek nie może być eksploatowany z uwagi na stan techniczny budynku i brak instalacji wewnętrznych.

Dowód: przesłuchanie świadka S. P. i operat K- 138-139

Strona powodowa po pożarze i zniszczeniu przedmiotu umowy najmu, wystawiła faktury opisane jako dzierżawa mieszkania, adresowane do pozwanego W. S.na adres W.ul. (...). Adresu takiego pozwany nie podał stronie powodowej. W sprawie (...) o zapłatę strona powodowa wskazała adres we W., a wydany w dniu 18 listopada 2013 roku nakaz zapłaty został złożony do akt ze skutkiem doręczenia pod adresem we W.pomimo wykreślenia przez doręczającego na kopercie adresu pozwanego w W..

W dniu 18 sierpnia 2014 roku strona powodowa wystawiła wezwanie do zapłaty na adres K. ul. (...). Taki adres pozwanego wskazany został w przedmiotowym pozwie i podany stronie powodowej w piśmie pozwanego w sprawie sprzedaży nieruchomości z dnia 27 maja 2013 roku, a wcześniej, po pożarze budynku w (...), pozwany wskazał adres w K. ul, (...).

Dowód: faktury k- 10-20, wezwanie k- 21, pozew k- 1, pismo K- 144, 145 , akta (...), K- 1, 9-18, 21, 24

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Opisany stan faktyczny sporu Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dowody w postaci dokumentów, umów, faktur, korespondencji stron, w oparciu o zeznania świadka sekretarza strony powodowej S. P., przesłuchanie pozwanego, dokumenty z akt spraw (...)

W ocenie Sądu strona powodowa nie przedstawiła dowodów wskazujących na zasadność dochodzonej kwoty. Dołączone do pozwu faktury nigdy do pozwanego nie dotarły podobnie jak faktury złożone w sprawie (...) oraz wydany w tamtej sprawie nakaz zapłaty.

Faktury te zawierają nieprawidłowe treści nie pozwalające na ich uwzględnienie- dotyczą dzierżawy mieszkania, a nie opłat tytułu najmu.

Poza takimi wadami zarówno faktury jak i umowa z 15 grudnia 2011 roku dotyczą przedmiotu najmu, który nie istniał, bowiem jak ustalił Sąd w chwili podpisania umowy było już po pożarze, w październiku 2011 roku budynek uległ spaleni.

Zgodnie z art. 659. § 1. 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.

Dokonane ustalenia pozwalają na uzasadnione przyjęcie, że strona powodowa nie oddała pozwanemu przedmiotu najmu do używania, a umowę najmu z 15 grudnia 2011 roku wymusiła na pozwanym w związku z jego wnioskiem o sprzedaż nieruchomości.

Nadleśnictwo, niezgodnie z treścią umowy z 15 grudnia 2011 roku, oddało pozwanemu nie opisany w umowie budynek w (...)wyposażony w instalacje wodno-kanalizacyjną i elektryczną, ale spaloną nieruchomość w S.nr (...), posiadając orzeczenie o jej stanie technicznym wskazujące, że budynek nie może być eksploatowany z uwagi na stan techniczny budynku i brak instalacji wewnętrznych.

Za ten niezdatny do użytku przedmiot najmu domaga się Skarb Państwa – N. M. zapłaty kwoty dochodzonej pozwem od pozwanego, a w szczególności uiszczenia opłat zawartych w nie doręczonych pozwanemu fakturach, nazywanych dzierżawą mieszkania, na podstawie wystawionych na nieprawidłowy adres faktur z nazwiskiem pozwanego.

Mając na względzie poczynione ustalenia Sąd oddalił powództwo orzekając o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c.