

Sygn. akt I C 110/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy w Grudziądzu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Kolasiński

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Hausman

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 roku w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. Oddział Terenowy w B.**

przeciwko **A. B. i M. B. (B.)**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. ustala, że koszty procesu ponosi strona powodowa.

Sygn. akt I C 110/16

UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. Oddział Terenowy w B. wniosła przeciwko A. B. i M. B. pozew o zapłatę solidarnie od pozwanych kwoty 1.925,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że dochodzona pozwem należność wynikała z braku zapłaty przez pozwanych czynszu najmu za lokal nr (...) położony w budynku nr (...) w S.. Na żadaną kwotę składała się zaległość za czynsz w wysokości 1.824,82 zł oraz odsetki ustawowe wyliczone na dzień 16 lipca 2015 roku w wysokości 100,57 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 17 listopada 2015 roku referendarz sądowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 10).

Pozwani A. B. i M. B. wnieśli od powyższego nakazu zapłaty sprzeciw, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pisma pozwani zakwestionowali legitymację czynną powódki, podnosząc, że od marca 2013 roku wynajmującym nie była Agencja Nieruchomości Rolnych, lecz Spółdzielnia (...) w L., z którą zawarli nową umowę najmu i na jej rzecz uiszczali czynsz. Na rzecz spółdzielni spłacone zostały również wszelkie zaległości w opłatach. Zdaniem strony pozwanej, nastąpiło przejście praw i obowiązków z tytułu stosunku najmu z Agencji na rzecz spółdzielni (k. 15-18).

W piśmie przygotowawczym z 11 lutego 2016 roku, stanowiącym ustosunkowanie się powódki do twierdzeń podniesionych w sprzeciwie od nakazu zapłaty, powódka wskazała, że wynajmowany lokal nadal pozostaje w zasobie własności rolnej Skarbu Państwa. Agencja zawarła jedynie ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w L. umowę o administrowanie budynku, w którym znajduje się lokal. Spółdzielnia nie była uprawniona do rozwiązywania

dotychczasowych umów najmu oraz zawierania nowych, w związku z czym umowa zawarta przez spółdzielnię z pozwanymi nie wywoływała skutków prawnych (k. 33-34).

Sąd rozpoznał sprawę w postępowaniu uproszczonym (k. 1).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1 lipca 2011 roku Agencja Nieruchomości Rolnych – jako wynajmujący – zawarła z A. B. – jako najemcą – aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 48,10 m², położonego w budynku nr (...) w miejscowości S.. W lokalu tym mieszkali ponadto mąż A. M. B. oraz ich dzieci. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a wysokość czynszu określono na kwotę 61,57 zł (tj. 1,28 zł za 1 m²). Ponadto, najemca zobowiązany był do uiszczania opłaty za odbiór nieczystości stałych w wysokości 10,00 zł miesięcznie.

Dowód:

- aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego z 01.07.2011 r. (k. 7 w aktach I Nc 3202/15).

W dniu 21 stycznia 2013 roku Agencja Nieruchomości Rolnych zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w L. umowę o administrowanie, której przedmiotem było sprawowanie od 1 stycznia 2013 roku przez spółdzielnię zarządu m.in. nad budynkiem nr (...) w S. (§ 2 umowy). Spółdzielnia miała gospodarować nieruchomością na zasadach samofinansowania, pokrywając koszty z uzyskiwanych przychodów z gospodarowania mieniem objętym umową (§ 5 umowy). Agencja w umowie zobowiązała się m.in. do pokrywania różnicy pomiędzy niezbędnymi nakładami poniesionymi przez spółdzielnię a wpłaconym przez najemców czynszem (§ 9 umowy).

Dowód:

- umowa o administrowanie z 21.01.2013 r. z załącznikiem (k. 35-38).

W dniu 8 marca 2013 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. zawarła z małżonkami B. nową umowę najmu lokalu nr (...), przy czym był to ten sam lokal, a zmieniła się jedynie jego numeracja. Wysokość miesięcznych opłat za lokal strony ustaliły na kwotę 72,37 zł, w tym 61,57 zł tytułem czynszu najmu (1,28 zł x 48,10 m²). Od tego momentu najemcy uiszczali należności za lokal na rzecz spółdzielni. Próby zapłaty czynszu za styczeń, luty i marzec 2013 roku na dotychczasowy rachunek należący do Agencji okazały się nieskuteczne.

Dowody:

- umowa najmu z 08.03.2013 r. (k. 19-20),

- przesłuchanie pozwanych A. B. i M. B. (nagranie rozprawy z 10.03.2016 r. – protokół skrócony na k. 41-42).

Małżonkowie B. w okresie od stycznia 2013 roku do lutego 2015 roku nie płacili regularnie czynszu najmu, w związku z czym powstała zaległość w wysokości 1.824,82 zł wraz z odsetkami za opóźnienie w wysokości 100,57 zł na dzień 16 lipca 2015 roku. A. B. i M. B. w okresie od marca 2013 roku do maja 2015 roku zapłacili na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. łącznie kwotę 2.943,00 zł.

Dowody:

- wezwanie do zapłaty z 15.06.2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 8-9 w aktach I Nc 3202/15),

- rozliczenie umowy najmu na 16.07.2015 r. (k. 10 w aktach I Nc 3202/15),

- faktury VAT wystawione przez (...) (k. 11.13 w aktach I Nc 3202/15),

- dowody wpłat (k. 21-24, 40),

- przesłuchanie pozwanych A. B. i M. B. (nagranie rozprawy z 10.03.2016 r. – protokół skrócony na k. 41-42).

Sąd zważył, co następuje:

Przedstawiony powyżej stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty wymienione w poprzedniej części uzasadnienia, jak również na podstawie przesłuchania pozwanych, które to dowody tworzyły spójną całość i stanowiły w pełni wiarygodną podstawę ustaleń faktycznych. Sąd dopuścił z urzędu dowód z przesłuchania stron z ograniczeniem do strony pozwanej z uwagi na występujące niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 299 w zw. z art. 302 § 1 k.p.c.). Nadmienić należy, że ustalony w ten sposób stan faktyczny był bezsporny między stronami. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że strona pozwana nie kwestionowała faktu powstania zadłużenia w płatnościach za przedmiotowy lokal w wysokości odpowiadającej żądaniu pozwu.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do rozstrzygnięcia, czy – pomimo przejęcia administrowania nieruchomością przez spółdzielnię mieszkaniową – pozwanych nadal łączył stosunek najmu z Agencją Nieruchomości Rolnych oraz na czyją rzecz powinni oni uiszczać należności za korzystanie z lokalu lub pokrywać ewentualne zaległości z tego tytułu.

Mając na uwadze treść umowy o administrowanie zawartej między (...) a spółdzielnią, można mieć poważne wątpliwości, czy spółdzielnia była uprawniona do zawarcia nowej umowy najmu z pozwanymi. Wszak nieruchomość nadal pozostawała w zasobie własności rolnej Skarbu Państwa, którą dysponowała (...). Tym niemniej, z treści umowy o administrowanie, a w szczególności jej § 5, § 6 i § 9, można było z całą pewnością wywodzić, że spółdzielnia była uprawniona do pobierania przychodów z nieruchomości, którymi gospodarowała, w tym czynszu najmu. W konsekwencji, zapłatę należności za lokal przez najemców na rzecz spółdzielni uznać należało za skuteczną i wywierającą skutki prawne wobec (...). Z przedłożonych przez pozwanych dowodów wpłat wynikało przy tym, że uiszczyli oni już na rzecz spółdzielni całą zaległość dochodzoną pozwem, w związku z czym ich zobowiązanie z tego tytułu wygasło również w stosunku do powódki. Rozliczenia finansowe między Agencją a spółdzielnią nie mogły mieć wpływu na ocenę skuteczności zapłaty przez pozwanych. Nie może też ująć uwadze, że w pierwszych trzech miesiącach 2013 roku, kiedy to zarządzanie nieruchomością przejęła spółdzielnia, pozwani nie mogli nawet dokonać skutecznej zapłaty czynszu na rzecz Agencji. Strona powodowa nie wykazała przy tym, żeby lokatorzy otrzymali jakąkolwiek informację o konieczności zaprzestania płacenia opłat na rzecz spółdzielni i uiszczenia ich z powrotem na rzecz Agencji.

Zwrócić należy uwagę, że strona powodowa została zobowiązana przez sąd do złożenia pisma przygotowawczego, w którym miała wyjaśnić okoliczności związane przede wszystkim z obowiązywaniem umowy o administrowanie (postanowienie wydane na rozprawie 10 marca 2016 roku – protokół skrócony na k. 42). Powódka nie złożyła jednak żądanego pisma przygotowawczego, w związku z czym sąd oceniał dowody i twierdzenia stron według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.).

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. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają przy tym solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie (art. 688¹ § 1 k.c.).

Wobec przyjęcia, że pozwani wywiązali się z zapłaty czynszu za okres objęty pozwem, na podstawie art. 659 § 1 k.c. a contrario, powództwo należało oddalić, o czym sąd orzekł w punkcie I. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania w punkcie II. wyroku orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. Pozwani wygrali niniejszy proces w całości, nie ponosząc przy tym żadnych kosztów procesu. W związku z powyższym sąd ustalił, że koszty te ponosi strona powodowa.