

Sygn. akt I C 506/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2014r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Andrzej Józefowski

Protokolant Paulina Szkutnik

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2014r. w Kłodzku

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko G. C., T. C.

o zapłatę

powództwo oddała.

Sygn. akt IC 506/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina P. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych G. C. i T. C. kwoty 3 826,16 zł

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że w dniu 16-01-2007r. pozwani zawarli ze stroną powodową umowę najmu nr (...) lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 77,27 m². W związku z użytkowaniem w/w lokalu mieszkalnego pozwani solidarnie na podstawie § 7 w/w umowy zobowiązani byli płacić czynsz. Jednakże pozwani nie uiszczali stosownych opłat na rzecz powoda, w związku z czym pismem z dnia 24 stycznia 2013r. zostali wezwani do zapłaty stosownych zaległości czynszowych pod rygorem skierowania sprawy do Sądu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 5 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku nakazał pozwany aby zapłacili solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 3 826,16 zł z ustawowymi odsetkami

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani zarzucili, że zgodnie z zawartą umową najmu nr (...) na lokal mieszkalny z dnia 16 01 2007 r. opłata tytułem czynszu najmu miała być pobierana od chwili zasiedlenia lokalu, a ponieważ lokal nie nadawał się do zasiedlenia oraz użytkowania z powodu braku podstawowych mediów oraz ogólnych warunków technicznych lokal nigdy nie był przez pozwanych użytkowany.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Pismem z dnia 20 10 2006 r. pozwana G. C. zwróciła się do Komisji Infrastruktury i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Miejskiej w P. o wynajęcie lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...). Pozwana zadeklarowała remont tego lokalu, za wyjątkiem wymiany okien. Porozumieniem z dnia 15 11 2006 r. Burmistrz Miasta P. i pozwani zgodzili się co do rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...) oraz na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ulicy (...).

Termin remontu ulegał przedłużeniu , początkowo do końca 2007 r.

(dowód : pismo powódki z dnia 20 10 2006 r. k 45, porozumienie z dnia 15 11 2006 r. k 44, pismo do pozwanych z dnia 15 11 2006 r. k 42, pismo do pozwanych z dnia 29 12 2006 r. k 41 , zeznania pozwanych)

Na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 16 stycznia 2007 r. zawartej pomiędzy Gminą P.reprezentowaną przez (...)Spółka z o.o. w P.pozwani wynajęli lokal mieszkalny położony w P.przy ulicy (...)składający się z 5 pokoi, kuchni , przedpokoju wc. Łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 77,27 m² ,a powierzchni mieszkalnej 62,46 m² . Czynsz najmu ustalano w wysokości 2,62 zł za m² , łącznie po 202,45 zł miesięcznie. Zgodnie z odręcznym dopiskiem do treści umowy opłaty te miały obowiązywać od dnia zasiedlenia lokalu.

(dowód : kopia umowy najmu z dnia z dnia 16 01 2007 r. k 11-14 akt sprawy)

Pismem z dnia 17 012008 r.(...)w P.powiadomił powodów, że od 1 01 2008 r. będzie naliczał opłaty czynszowe za lokal w P.przy ulicy (...)

(dowód : pismo do pozwanych z dnia 17 01 2008 r. k 39)

Pismem z dnia 15 02 2008 r. Burmistrz P. wyraził zgodę na przedłużenie terminu przeprowadzki pozwanych z mieszkania przy ulicy (...) do mieszkania przy ulicy (...) do 31 12 2008 r. Termin ten uległ zmianie do 30 09 2008 r. Pismem z dnia 15 10 2008 r. powiadomiono pozwanych o obciążaniu opłatami czynszowymi za dwa lokale mieszkalne w tym za lokal mieszkalne przy ulicy (...)

(dowód : pisma do pozwanych k 36-38)

Z uwagi na stan techniczny lokalu pozwani nigdy nie zamieszkali w tym lokalu . Lokal wymagał remontu „ kapitalnego” , którego pozwani z własnych środków nie byli w stanie przeprowadzić .

(dowód : zeznania pozwanych k 79)

Pismem z dnia 2 08 2010 r. Urząd Miejski w P. zwracał się do pozwanych o informację kiedy rozwiążą umowę najmu lokalu mieszkalnego w P. przy ulicy (...)

Z dniem 31 08 2010 r. umowa najmu wyżej opisanego lokalu mieszkalnego została rozwiązana za porozumieniem stron

(dowód : pisma do pozwanych z dnia 2 08 2010 r. , 26 10 2010 r. k 34)

Sąd zważył :

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że roszczenie strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie ulega wątpliwości, że strona powodowa udostępniła pozwany lokal mieszkalny położony w P. Z.. przy ul. (...) na wyjątkowych warunkach. Z prowadzonej przez strony korespondencji poprzedzającej zawarcie umowy najmu tego lokalu mieszkalnego widać, że strona powodowa zamierzała uzyskać zajmowany przez pozwanych lokal „zamienny” położony także w P. Z.. przy ul. (...). Warunkiem korzystania przez pozwanych z nowego lokalu było wykonanie remontu tego lokalu, umożliwiającego zamieszkiwanie. W tych okolicznościach strony dodały do standardowej umowy najmu zapis o tym, iż opłaty związane z korzystaniem z lokalu, w tym zwłaszcza czynsz najmu, będą należne dopiero od dnia zasiedlenia lokalu. Ponieważ do zasiedlenia tego lokalu nigdy nie doszło, remont lokalu przedłużał się, nie było środków po stronie pozwanych koniecznych do przeprowadzenia tak daleko idących prac remontowych, strona powodowa jednostronnie zmieniała warunki najmu lokalu przystępując do naliczania czynszu w celu zmuszenia pozwanych do opuszczenia lokalu przy ul. (...) i zamieszkania w lokalu przy ul. (...).

Jednostronna zmiana warunków umowy najmu była jednak niedopuszczalna. Strona powodowa w celu zmiany zwolnienia pozwanych z czynszu najmu do dnia zasiedlenia lokalu przy ul. (...) musiałaby zawrzeć umowę z pozwanymi odnośnie tej kwestii. Jednostronnie uchylić wcześniej dokonanego zapisu skutecznie nie mogła.

Dlatego też naliczanie przez stronę powodową opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego, w którym pozwani nigdy nie mieszkali i nie korzystali z tego lokalu, jako niezgodne z umową najmu zawartą pomiędzy stronami w dniu 16 stycznia 2007r. jest, zdaniem Sądu, bezpodstawne, a powództwo o zasądzenie tak naliczonych kwot bezzasadne.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji.