

Sygn. akt: I C 1417/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marta Burzyńska
Protokolant:	Dorota Głowacka

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2015 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa O. G.

przeciwko M. J.

o zapłatę

oddala powództwo.

S ę d z i a

Sygn. akt I C 1417/14

UZASADNIENIE

Powódka O. G. po ostatecznym sprecyzowaniu swego powództwa wnosila o zasądzenie od pozwanej M. J. kwoty 6.543,00 złotych. Podnosiła, iż zawarła z pozwaną M. J. umowę najmu, na podstawie której wynajęła pozwaną swój dom położony w miejscowości D. gmina H.. Pozwana wyprowadziła się z tego domu, pozostawiając w nim córkę E. J. i konkubenta córki P. M.. Po pewnym czasie dom ten opuściła też E. J., pozostał w nim jedynie P. N.. P. N. w 2012 roku zaczął nieregularnie uiszczać czynsz i opłaty za energię elektryczną. Wyrządził też szkody w domu w postaci wybitej szyby, dziury w poddaszu, zniszczonego krzesła. Powódka usunęła go z domu w lipcu 2014 roku i musiała uporządkować dom i posesję, ponosząc koszty. Powódka wskazywała, że na kwotę dochodzona pozwem składa się: kwota 4.470 złotych zaległego czynszu za okres od 14 maja 2012 roku do czerwca 2014 roku, kwota 379,16 złotych tytułem opłaty za energię elektryczną, kwota 1.693,84 złotych stanowiąca odszkodowanie za wyrządzone szkody.

Pozwana M. J. wnosila o oddalenie powództwa, podnosząc, iż nie odpowiada za długi P. M..

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Powódka jest właścicielką zabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy (...)w miejscowości D.gm. H.. W 2005 roku powódka zawarła z pozwaną ustną umowę, na podstawie której wynajęła pozwaną powyższą nieruchomość na czas nieokreślony liczony od 1 września 2005 roku. Strony ustaliły wówczas, że pozwana będzie uiszczała na rzecz powódki czynsz w kwocie 150 złotych miesięcznie i ponosiła koszty zużytej energii elektrycznej. Pozwana

zobowiązała się także do uporządkowania domu i posesji. Pozwana zamieszkała na przedmiotowej nieruchomości w dniu 1 września 2005 roku razem ze swoją córką E. J.. Po pewnym czasie zamieszkał z nimi także chłopak E. J. – P. M.. W dniu 23 lutego 2007 roku syn pozwanej – A. J., nabył własność zabudowanej nieruchomości położonej we wsi D. przy ul. (...) i pozwana wyprowadziła się z domu powódki i zamieszkała w domu syna. W domu powódki pozostała E. J. i P. M., którzy od tamtej pory uiszczali na rzecz powódki czynsz i ponosili koszty zużytej energii elektrycznej. Powódka ten stan akceptowała, przyjmowała czynsz i nie domagała się od nich, aby opuścili jej dom. W dniu 25 kwietnia 2010 roku pozwana uległa wypadkowi, w którym doznała złamania kości przedramienia lewego z przemieszczeniem i złamania kości piętowej prawej, wskutek czego wymagała opieki osoby trzeciej. Celem sprawowania tej opieki, E. J. wyprowadziła się z domu powódki i zamieszkała z pozwaną. W domu powódki pozostał P. M., który przejął obowiązki związane z opłacaniem czynszu i energii elektrycznej. Powódka zaakceptowała ten stan, przyjmowała czynsz opłacany przez P. M. i nie żądała od niego opuszczenia jej domu. W 2012 roku powódka podwyższyła czynsz do 180 złotych. W drugiej połowie 2012 roku, P. M. przestał płacić czynsz, a drugiej połowie 2013 roku przestał opłacać rachunki za energię elektryczną. W maju 2014 roku pozwana wystawiła rzeczy pozwanego na ulicę i wynajęła dom nowemu lokatorowi.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: zeznań powódki O. G. (k. 74v, 57v-58, 21-21v); zeznań pozwanej M. J. (k. 74v-75, 58-58v); zeznań świadków: E. D. (k. 73v-74) i H. T. (k. 74); kart informacyjnego leczenia szpitalnego (k. 62-63), kopii wypisu aktu notarialnego zawierającego umowę kupna sprzedaży nieruchomości (k. 64-66). Zdaniem Sądu, zeznania stron i zeznania świadków zasługują na wiarę i mogą być podstawą prawidłowych ustaleń faktycznych, gdyż są ze sobą zgodne, wzajemnie się uzupełniają i tworzą logiczną całość. Powódka i pozwana mimo sprzeczności stanowisk, zeznały podobnie. Świadkowie E. D. i H. T., które są obce dla obu stron procesu, zeznały podobnie. Zarówno z zeznań powódki, jak i zeznań pozwanej, a także z zeznań świadków, wynika, że w 2005 roku powódka zawarła umowę najmu lokalu z pozwaną, w 2007 roku pozwana się z tego domu wyprowadziła, pozostawiając w nim córkę i P. M.. Gdy w 2010 roku dom powódki opuściła także E. J., pozostał w nim P. M.. Kolejne osoby, które pozostawały w domu regulowały zobowiązania związane z najmem tego domu. Powódka te zmiany w osobach lokatorów akceptowała, przyjmowała od nich czynsz i nie domagała się opuszczenia przez nią nieruchomości. Ze zgodnych zeznań stron i świadków wynika, że pozwana terminowo regulowała swoje zobowiązania wobec powódki z tytułu najmu jej domu w czasie w którym w nim mieszkała i nie było między stronami żadnych pretensji z tego tytułu. Zaległości w opłatach powstały w czasie, kiedy dom powódki zajmował P. M.. Zeznania pozwanej M. J. co do daty opuszczenia przez lokala przez nią i później przez jej córkę znajdują potwierdzenie w złożonych przez nią dokumentach w postaci kart informacyjnego leczenia szpitalnego (k. 62-63), kopii wypisu aktu notarialnego zawierającego umowę kupna sprzedaży nieruchomości (k. 64-66).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 659 § 1 kodeksu cywilnego przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że powódkę O. G. i pozwaną M. J. łączyła ustna umowa najmu nieruchomości położonej przy ulicy (...) w miejscowości D. gm. H. w okresie od 1 września 2005 roku przynajmniej do 23 lutego 2007 roku. Po tej dacie umowa ta została przez strony wypowiedziana w sposób dorozumiany. Pozwana M. J. po 23 lutego 2007 roku wyprowadziła się do domu, który zakupił jej syn i zaprzestała regulowania zobowiązań, jakie nakładała na nią umowa zawarta z powódką. Powódka zaakceptowała ten stan, jak również fakt, iż w jej domu pozostali E. J. i P. M., którzy przejęli obowiązek uiszczania czynszu na rzecz powódki i ponoszenia kosztów energii elektrycznej. W ten sposób doszło do rozwiązania umowy najmu lokalu która łączyła powódkę z pozwaną i doszło do nawiązania umowy najmu o identycznej treści między powódką, a E. J. i P. M.. Podobna sytuacja miała miejsce w 2010 roku, kiedy dom powódki opuściła E. J., pozostawiając w nim P. M.. Powódka o tym wiedziała i akceptowała fakt, że P. M. zajmuje jej nieruchomości i ponosi opłaty. Zgodnie z art. 60 kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie

przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Zachowanie powódki jako wynajmującej i jej kolejnych lokatorów w osobach najpierw E. J. i P. M., potem samego P. M. wskazuje, że ich zamiarem było zawarcie umowy najmu lokalu. Wszyscy oni tak się zachowywali jakby łączyła ich taka umowa. Nie sposób się zatem zgodzić z twierdzeniami powódki, że za zapłatę czynszu, opłaty za energię elektryczną i pokrycia szkód powstałych w okresie od 2012 roku do 2014 roku odpowiada pozwana M. J.. Roszczenie powódki o zapłatę czynszu, kosztów zużytej energii elektrycznej i odszkodowania za szkody wyrządzone w domu powódki dotyczy okresu, kiedy w domu powódki mieszkał wyłącznie P. M. i to on był stroną umowy najmu lokalu. Za zobowiązania obciążające wynajmującego w tym okresie odpowiada wyłącznie P. M., a nie pozwana. Powódka zresztą nie twierdziła, że pozwana ma wobec niej jakieś zobowiązania wynikające z umowy najmu. Przyznawała, że wystosowała powództwo wobec M. J., gdyż nie ma szans, aby P. M. wywiązał się ze swoich zobowiązań wobec niej, gdyż nie ma stałej pracy, majątku i nadużywa alkoholu.

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie art. 659 § 1 kodeksu cywilnego i art. 60 kodeksu cywilnego, należało powództwo oddalić i orzec jak w sentencji wyroku.

S ę d z i a