

Sygn. akt I C 962/18 upr.

WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	ASR Marcin Borodziuk
Protokolant:	sekretarz Hubert Tomaszewski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 lipca 2018 r. w Szczytnie

sprawy z powództwa M. Z.

przeciwko D. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego D. P. na rzecz powoda M. Z. kwotę 645,71 (sześćset czterdzieści pięć 71/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 180,80 złotych od dnia 11 listopada 2017 roku do dnia zapłaty,

- 464,91 złotych od dnia 11 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 362,70 (trzysta sześćdziesiąt dwa 70/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. wyrokowi w pkt I i III nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt I C 962/18 upr.

UZASADNIENIE

wyroku zaocznego z dnia 18 lipca 2018 r.

Powód M. Z. wniósł o zasądzenie od pozwanego D. P. kwoty 1.655,71 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i kosztami procesu.

W uzasadnieniu swego stanowiska powód wskazał, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w dniu 30 czerwca 2017 r. zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., którego jest właścicielem. Pozwany nie zapłacił czynszu za listopad i grudzień 2017 r. Nadto pozwany nie zastosował się do § 6 pkt 2 i 4 umowy, zdając lokal niewysprzątanym, w stanie wymagającym napraw i remontu. Powód dokonał przywrócenia lokalu do poprzedniego stanu we własnym zakresie, ponosząc z tego tytułu koszty w wysokości 1.010 złotych.

Strona pozwana, choć odpis pozwu i zawiadomienie o terminie wyznaczonym na rozprawę zostały jej skutecznie doręczone, nie stawiała się, nie domagała się rozpoznania sprawy w jej nieobecności, ani też nie zajęła stanowiska w sprawie ustnie lub na piśmie.

Stan faktyczny ze wskazaniem dowodów:

W dniu 30 czerwca 2017 r. M. Z., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), zawarł z D. P. umowę najmu, na podstawie której wynajął mu lokal mieszkalny o nr (...), położony przy ul. (...) w S.. W § 3 pkt 1 tej umowy D. P. zobowiązał się do zapłaty czynszu w wysokości 800 złotych brutto, w terminie do 10 dnia miesiąca. Z kolei zgodnie z § 6 pkt 2 i 4 po zakończeniu najmu najemca zobowiązał się zwrócić lokal wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, posprzątanym, bez urządzeń/sprzętu będących jego własnością. Jednocześnie zezwolił na potrącenie z kaucji zwrotnej (w wysokości miesięcznego czynszu) kosztów napraw niewynikających z normalnej eksploatacji.

(dowód: umowa najmu z 30 czerwca 2017 r., k. 7)

W dniu przekazania lokalu D. P. nie zgłosił on żadnych uwag dotyczących jego stanu technicznego.

(dowód: protokół przekazania lokalu, k. 9)

Następnie w dniu 27 listopada 2017 r. M. Z. wypowiedział D. P. opisaną wyżej umowę najmu, wskazując że najemca dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu lub kosztów za co najmniej jeden pełny okres płatności. D. P. otrzymał to pismo w dniu 1 grudnia 2017 r.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 27 listopada 2017 r., k. 10)

Do odbioru lokalu doszło w dniu 6 grudnia 2017 r. W uwagach do stanu technicznego lokalu stwierdzono pęknięcie lustro w łazience, oraz że cała łazienka wymaga umycia, a kabina prysznicowa i sedes okamienienia. Dalej stwierdzono, że ściany przedpokoju i pokoju wymagają malowania, sofę należy wyprać. Strony ustaliły nadto, że w roletach zostały oderwane dolne listwy, w dolnej szafce został urwany uchwyt, a segment kuchenny i lodówka wymagały wyczyszczenia.

(dowód: protokół odbioru lokalu, k. 11)

Pismem z dnia 21 grudnia 2017 r. powód wezwał D. P. do zapłaty kwoty 1.655,71 złotych, w terminie do 27 grudnia 2017 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty, k. 12)

Treść art. 339 § 2 k.p.c. upoważnia Sąd do przyjęcia za prawdziwe twierdzeń powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą, chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa. W niniejszej sprawie Sąd powziął wątpliwości dotyczące faktu poniesienia przez powoda wydatków związanych z przywróceniem lokalu do stanu sprzed jego wynajęcia, oraz ewentualnej wysokości tych wydatków. Stąd niniejszą sprawę należało rozstrzygnąć z odwołaniem do ogólnych reguł dotyczących ciężaru dowodu.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na dokumentach prywatnych złożonych przez powoda, których autentyczność nie budziła wątpliwości. Kwestia ta nie była przedmiotem zarzutów strony pozwanej, która nie zajęła stanowiska w sprawie. Także z urzędu Sąd nie dostrzega jakichkolwiek okoliczności, które mogłyby podważyć pochodzenie tych dokumentów od wymienionych w nich osób.

Należy mieć jednak na uwadze, że stosownie do treści art. 245 kodeksu postępowania cywilnego, dokument prywatny sporządzony w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód wyłącznie tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dlatego też niestwierdzenie przez Sąd podstaw do podważenia

domniemania autentyczności i prawdziwości pochodzenia dokumentów nie implikuje prawdziwości twierdzeń, które są w nich zawarte (tj. ich merytorycznej treści).

Sąd nie oparł się na złożonym wraz z pozwem niepodpisanym wydrukiem zestawienia wydatków, jakie miał ponieść powód (k. 13). Jakkolwiek nie budzi wątpliwości dopuszczalność posłużenia się w procesie takim dowodem (art. 243[1] k.p.c.), Sąd uznał ten dowód za niewystarczający do przyjęcia, że powód poniósł wydatki w wysokości zgodnej z jego twierdzeniami. W tym zakresie wskazanemu dokumentowi należało odmówić wiarygodności.

Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zgodnie z art. 659 k.c. najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, przy czym stosownie do art. 669 par 1 k.c. czynsz należy płacić w terminie umówionym.

Pozwany opóźnił się z zapłatą czynszu w kwocie 645,71 złotych. W tym zakresie twierdzenia powoda nie budziły wątpliwości Sądu. Wobec braku stanowiska pozwanego, na którym spoczywał ciężar dowodu okoliczności, że uregulował czynsz, Sąd nie miał podstaw do kwestionowania twierdzenia powoda, że pozwany nie zapłacił kwoty 180,80 złotych tytułem czynszu za listopad 2017 r. oraz kwoty 464,91 złotych za grudzień tego samego roku.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W przedmiotowej sprawie strona powodowa domagała się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 11 listopada 2017 roku (co do kwoty 180,80 złotych), oraz od 11 grudnia 2017 roku (co do 464,91 złotych), a roszczenie w tym zakresie zostało uwzględnione. Z treści umowy, w której strony określiły obowiązek płacenia przez najemcę czynszu w terminie do 10 dnia miesiąca, bezsprzecznie wynika bowiem, że właśnie w tych datach raty czynszowe stały się wymagalne.

Z uwagi na powyższe rozstrzygnięto jak w pkt I wyroku.

W pkt II Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, tj. co do żądania zapłaty kwoty 1.010 złotych tytułem wydatków, jakie powód miał ponieść przywracając lokal do stanu sprzed wynajęcia.

Zwrócić należy uwagę, że na pozwanym ciążył obowiązek pozostawienia mieszkania w stanie niepogorszonym, a w treści umowy zobowiązał się do jego sprzątnięcia przed wydaniem wynajmującemu.

Roszczenie powoda w tym zakresie mogło znajdować podstawę w art. 471 § 1 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Stosownie do treści art. 6 k.c., znajdującego swoje proceduralne odzwierciedlenie w art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która wywodzi z niego skutki prawne.

Powód w oparciu o powołane przepisy był obowiązany wykazać, że 1) poniósł szkodę, oraz że 2) wynika ona z nienależytego wykonania zobowiązania (związek przyczynowy). Nie był obowiązany do wykazywania winy pozwanego, która po spełnieniu obu wymienionych przesłanek, na gruncie odpowiedzialności odszkodowawczej w reżimie ex contractu jest domniemana.

Powód jedynie częściowo wykazał, że pozwany nienależycie wykonał swoje zobowiązanie, nie sprzątając mieszkania, pozostawiając je w stanie zaniedbanym. W całości nie wykazał przy tym powstania szkody i związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania a poniesionymi przez niego wydatkami.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż jakkolwiek w protokole odbioru stwierdzono, że mieszkanie wymagało sprzątnięcia, a część wyposażenia renowacji bądź wymiany, to nie wykazano, że stan mieszkania wynikał z

nieprawidłowej eksploatacji lokalu. Ewentualne czynności, takie jak odkamienianie sprzętu AGD, czyszczenie kanapy, odmalowanie mieszkania, mogą być wydatkiem związanym z koniecznym remontem, ale też mogą być wydatkiem inwestycyjnym lub rutynowym działaniem przedsiębiorcy, który na nowo chce wynająć lokal.

Przede wszystkim jednak powód nie udowodnił, aby poniósł jakiegokolwiek wydatki związane z przywróceniem mieszkania do stanu sprzed wynajęcia pozwanemu. W tym zakresie poprzestał na złożeniu niepodpisanego wydruku stanowiącego jego wyliczenia dotyczące wydatków, jakie miał ponieść. Jednocześnie nie przedłożył jakichkolwiek innych dowodów na tę okoliczność.

Zwraca przy tym uwagę, że powód jest przedsiębiorcą trudniącym się m. in. najmem lokali, przy czym Sądowi z urzędu, tj. z akt sprawy I C 963/18 upr. znany jest fakt, że powód jest właścicielem także innych lokali położonych przy ul. (...). Także w wymienionej sprawie złożone zostało analogiczne zestawienie, według którego powód poniósł wydatki w kwocie ok. 1.000 złotych, w związku z potrzebą przywrócenia lokalu do stanu sprzed wynajęcia. Wobec lakonicznych zapisów zestawienia wątpliwości budzi, czy wskazane przez powoda kwoty związane z kosztem m. in. sprzątnięcia zostały przez niego poniesione w związku ze sprzątnięciem jednego lokalu, pozostawionego przez D. P., czy też ze sprzątnięciem także innych lokali. W tym zakresie powód mógłby wielokrotnie dochodzić zapłaty poniesionych przez siebie wydatków, przeciwko różnym najemcom.

Stwierdzić zatem należy, że nie sposób określić, którego z należących do powoda lokali dotyczą wydatki, jakie miał ponieść. Nie można także jednoznacznie określić, czy dotyczą one jednego z lokali, czy też wszystkich, a może niektórych. Co jednak najistotniejsze, powód poniesienia wydatków w ogóle nie wykazał.

Wobec powyższego powództwo co do żądania zapłaty 1.010 złotych podlegało oddaleniu.

W pkt III Sąd, mając na uwadze, że żądanie zostało uwzględnione jedynie częściowo, na podstawie art. 100 k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 362,70 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty procesu poniesione przez powoda składały się opłata w kwocie 30 złotych, oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 900 złotych (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie), tj. łącznie 930 złotych. Powód wygrał sprawę w 38,99%, a zatem należało zasądzić na jego rzecz 362,70 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie o rygorze natychmiastowej wykonalności pkt I i III, zawarte w pkt IV wyroku, było zaś obligatoryjne z mocy art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

S., (...)