

Sygn. akt I C 845/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Rybniku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agata Jakubiec
Protokolant:	Justyna Spiewok

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2017 r. w Rybniku

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko A. L.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego A. L. na rzecz powoda K. K. kwotę 5.154,12 zł (pięć tysięcy sto pięćdziesiąt cztery złote dwanaście groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 kwietnia 2016 roku;
- w pozostałej części powództwo oddala;
- zasądza od pozwanego A. L. na rzecz powoda K. K. kwotę 1.946,91 zł (jeden tysiąc dziewięćset czterdzieści sześć złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 845/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 kwietnia 2017 roku

Powód K. K. wniósł do Sądu Rejonowego w Rybniku pozew w którym domagał się zasądzenia od pozwanego A. L. kwoty 6.999,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 kwietnia 2016 roku. Ponadto domagał się zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, iż wierzytelność dochodzona pozwem wynika umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej z pozwanym z dnia 1 marca 2014 roku. Na jej podstawie pozwany miał obowiązek uiszczać powodowi należność czynszową oraz opłaty za korzystanie z mediów. Wobec braku zapłaty należności powód w dniach 20 kwietnia 2015 roku, 15 maja 2015 roku i 2 września 2015 roku skierował do pozwanego wezwania doregulowania zaległości, jednak bezskutecznie.

Powód dochodzi kwoty 6.374,85 zł tytułem należności głównej oraz kwotę 624,27 zł tytułem skapitalizowanych odsetek na dzień poprzedzający wniesienie pozwu.

Nakazem zapłaty z dnia 5 maja 2016 roku Sad Rejonowy w Rybniku uwzględnił w całości roszczenie pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 27 maja 2016 roku pozwany podniósł zarzut potrącenia kwoty 5.200 zł i wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany potwierdził, że zawarł z powodem umowę najmu lokalu, z której pozwany się wywiązywał. Po pewnym czasie strony umówiły się, że w zamian za prace remontowe – budowlane na nieruchomości powoda, pozwany będzie zwolniony z płatności czynszowych do wartości wykonanych prac. Zdaniem pozwanego prace remontowe na rzecz powoda wykonywał sumiennie, a powód osobiście je kontrolował. Powód nie domagał się od niego zapłaty czynszu przez pół roku. Oprócz wartości wynagrodzenia za wykonane prace, które pozwany wycenił na nie mniej niż 4.000 zł, potrąceniu podlega również kwota 1200 zł z tytułu kaucji wpłaconej powodowi przez pozwanego. Według pozwanego powód wykazał co najwyżej zasadność roszczenia w zakresie kwoty 1.779,61 zł, gdyż taka wartość wynika z faktur załączonych do pozwu.

W odpowiedzi na sprzeciw z dnia 23 września 2016 roku powód podniósł, że pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na to, że uiszczał należności czynszowe. Zaprzeczył też, aby zlecał pozwanemu wykonanie jakichkolwiek prac remontowo-budowlanych na swojej nieruchomości. Dlatego, zdaniem powoda, podniesiony zarzut potrącenia jest bezzasadny.

Na rozprawie powód podtrzymał swoje stanowisko.

Pozwany prawidłowo zawiadomiony, nie stawiał się jednak na rozprawę.

Sąd ustalił :

W dniu 1 marca 2014 roku strony zawarły umowę nr (...) najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...). Zgodnie z postanowieniami § 4 umowy pozwany miał obowiązek uiszczać powodowi należność czynszową w kwocie 600 zł miesięcznie oraz opłaty za korzystanie z mediów. Ponadto w myśl § 5 pozwany zobowiązany był do uiszczenia kaucji w kwocie 1200 zł, płatnej w ratach. W § 13 określono czas obowiązywania umowy, tj. okres 6 miesięcy licząc od dnia 1 marca 2014 roku. W braku wypowiedzenia umowy przed końcem obowiązywania zostaje ona automatycznie przedłużona na okres kolejnych sześciu miesięcy.

Dowód: umowa najmu nr (...) (k. 4-6), przesłuchanie powoda (k.56-57), zeznania świadka M. B. (k. 56)

Początkowo pozwany wywiązywał się z zobowiązania na rzecz powoda, ale od lipca 2014 roku zaprzestał regulowania należności. Z tytułu opłat czynszowych zalegał kwotę 4510 zł, natomiast z tytułu korzystania z mediów: kwotę 1779,61 zł.

Dowód: faktury VAT (k. 7-9), wezwania do zapłaty (k. 10-13)

W pewnym momencie strony umówiły się, że pozwany w zamian za wykonanie prac remontowych w budynku mieszkalnym powoda z opłat za czynsz. Taka sytuacja trwała przez co najmniej trzy miesiące w okresie jesienno – zimowym 2014/2015 r.

Dowód: zeznania świadków: M. B. (k. 56), S. R. (k. 98), pismo pozwanego z dnia 10.04.2015 roku (k. 28)

W dniach: 20 kwietnia, 15 maja i 2 września 2015 roku powód skierował do pozwanego wezwania do zapłaty wynikające z tytułu najmu lokalu, jednak bezskutecznie.

Dowód: wezwania do zapłaty (k. 10-13)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych dokumentów, przedłożonych przez strony, zeznań świadków: M. B. i S. R.. Sąd uznał je za wiarygodne. Z kolei jedynie częściowo Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, tj. w części dotyczącej zawarcia umowy najmu, pobytu pozwanego na nieruchomości powoda oraz zapłaconych rat czynszu. Nie dał natomiast wiary jego zeznaniom, w których zaprzeczył istnieniu porozumienia w przedmiocie bezgotówkowego rozliczenia pozwanym. Zeznania te stoją bowiem w całkowitej sprzeczności z zeznaniami świadków, w tym zwłaszcza M. B., który osobiście słyszał ustalenia pomiędzy stronami, a później widział, jak pozwany wykonywał

prace remontowo – budowlane na nieruchomości powoda. Wprawdzie świadek nie znał szczegółów uzgodnień, jednak słyszał, jak strony umówiły się, że pozwany w zamian za wykonanie remontu dla powoda, w tym czasie będzie zwolniony z opłat za wynajem mieszkania. Świadek stwierdził, że trwało to przez kilka miesięcy w okresie jesienno – zimowym 2014/2015 roku. Fakt wykonywania prac remontowych przez pozwanego potwierdził również drugi świadek S. R.. Sąd nie miał powodu, aby odmówić zeznaniom świadków waloru wiarygodności, tym bardziej, że powód nie przedstawił dowodów, które by poddały je w wątpliwość. Wprawdzie dołączył faktury wystawione przez profesjonalne firmy, którym miał zlecać prace na swojej nieruchomości, jednak nie wykluczają one, że nieformalnie umówił z pozwanym na wykonywanie takich prac.

Sąd pominął natomiast dowód z przesłuchania pozwanego oraz pozostałych zawnioskowanych przez niego świadków z uwagi na ich niestawiennictwo na kolejnych terminach rozpraw.

Sąd zważył :

Roszczenie powoda w zdecydowanej części zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 659 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który może być oznaczony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Z kolei w myśl art. 669 kc najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w terminie umówionym. Stosownie do treści art. 680 kc wskazane wyżej przepisy stosuje się do najmu lokalu.

Umowa zawarta przez strony odpowiadała warunkom przewidzianym przez przepisy kodeksu cywilnego o najmie lokalu.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd uznał, że powód w znacznej części wykazał zasadność roszczenia. Wprawdzie pozwany temu zaprzeczył, ale poza wniesieniem sprzeciwu i złożeniem w min wniosków dowodowych (zresztą nie do końca precyzyjnych), wykazał całkowitą bierność w procesie. Należy podkreślić, iż obowiązek wynikający z art. 6 kc w procesie jest realizowany poprzez zgłaszanie stosownych wniosków dowodowych celem udowodnienia okoliczności, na które powołuje się strona procesu. Stosownie do art. 232 kpc strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Ewentualne ujemne skutki nieprzedstawienia dowodu obciążają stronę, która nie dopełniła ciążącego na niej obowiązku. Obowiązkiem Sądu nie jest poszukiwanie dowodów z urzędu, aby zastąpić bierność strony. Prowadzenie w takiej sytuacji postępowania z urzędu w istocie rzeczy stanowi faworyzowanie jednej ze stron kosztem drugiej, do czego obowiązujące przepisy nie stwarzają żadnych podstaw. Działanie sądu z urzędu może bowiem prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron. (por. wyrok SN z 12.12.2000 r., V CKN 175/00, OSP 2001/7-8/116 z glosą aprobującą Broniewicza OSP 2001/7-8/116, uchwała składu 7 sędziów SN z 19.05.2000 r. III CZP 4/00, OSNC 2000/11/195). Postępowanie cywilne jest bowiem postępowaniem kontradiktoryjnym, gdzie aktywność dowodowa obciąża strony procesu. Wszelkie działania Sądu z urzędu mogłyby być poczytane jako naruszające zasadę równych praw stron gdyż w istocie rzeczy prowadziłyby do faworyzowania jednej ze stron procesu na niekorzyść drugiej.

Możliwość podejmowania inicjatywy dowodowej przez sąd może mieć jedynie charakter wyjątkowy w sytuacji rażącej nierównowagi procesowej stron, gdy dany dowód jest niezbędny do rozstrzygnięcia. Z taką sytuacją zdaniem Sądu nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Pozwany sporządził i wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym szeroko przedstawił swoje stanowisko i złożył szereg wniosków dowodowych. Należy również podkreślić, iż wprawdzie pozwany zaprzeczył okolicznościom wskazanym w pozwie, jednak samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą. Powód poparł zasadność roszczenia dokumentami w postaci umowy najmu, fakturami oraz wezwaniami do zapłaty. Skoro pozwany je kwestionował, to na nim spoczywał ciężar obalenia dowodów przedstawionych przez powoda. Z drugiej strony pozwany wyraźnie podniósł w sprzeciwie, że strony umówiły się na rozliczenie bezgotówkowe z tytułu czynszu w związku z pracami remontowo - budowlanymi, który pozwany miał wykonać na zlecenie powoda.

Okoliczności te potwierdzili świadkowie, w szczególności M. B., był świadkiem rozmowy stron a później widział, jak pozwany wychodził z remontowanych mieszkań cały biały, wynosił gruz, ponadto o sytuacji opowiadał mu również pozwany. Jednakże Sąd miał na uwadze, że żaden ze świadków nie znał szczegółów rozliczeń między stronami, dokładnego czasu trwania takiej sytuacji, w tym, czy zwolnienie z opłat dotyczyło tylko czynszu czy również opłat za korzystanie z mediów ani też jakie konkretnie prace miał wykonać pozwany dla powoda i czy zrobił to prawidłowo. Wobec bardzo mało aktywnej postawy pozwanego i dosyć ogólnego określenia, czasu wykonywanych prac remontowych na rzecz powoda (okres jesienno – zimowy, kilka miesięcy) oraz w oparciu o zeznania powoda, który wskazał, że remont w budynku trwał na przełomie 2014/2015 roku, Sąd przyjął że pozwany wykonywał prace remontowe – budowlane dla powoda przez okres co najmniej 3 miesięcy, tj. od listopada 2014 roku do stycznia 2015 roku. Powyższe ustalenia Sąd poczynił z uwzględnieniem przedłożonego przez powoda wykazu należności. Pozycje wskazane w wykazie a dotyczące czynszu za ten okres Sąd uznał za nienależne powodowi. Sąd pominął przy tym rozliczenia za korzystanie z mediów, gdyż z zebranych dowodów nie wynikało w żaden sposób, czy zwolnienie również je obejmowało.

Na niekorzyść powoda przy ocenie wiarygodności jego zeznań przemawia oprócz zeznań świadków fakt, że pomimo rzekomego niewywiązania się przez pozwanego z umowy najmu, powód jej nie wypowiedział przed końcem obowiązywania, a pierwsze wezwanie do zapłaty skierował do pozwanego dopiero w kwietniu następnego roku. Zgodnie zaś z § 13 ust. 1 umowy najmu została ona zawarta na okres 6 miesięcy licząc od dnia 1 marca 2014 roku. W myśl ust. 2 w braku wypowiedzenia umowy przed końcem obowiązywania została ona automatycznie przedłużona na okres kolejnych sześciu miesięcy.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z oględzin remontowanej nieruchomości oraz z opinii biegłego, ponieważ zdaniem Sądu do przeprowadzenia takich oględzin byłaby niezbędna nie tylko obecność samego pozwanego, który nie odbierał wezwań, a który winien wskazać, jakie prace wykonał, zwłaszcza wobec kategorycznego stanowiska powoda, że żadnych prac pozwanemu nie zlecał, ale także konieczny byłby udział biegłego z zakresu budownictwa, o takiego natomiast pozwany nie wnioskował jak również nie uiścił zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

Reasumując, Sąd uznał zasadność roszczenia powoda w 73 %.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc. Powód wygrał sprawę w 73 % i w takim zakresie należy mu się zwrot kosztów. Na koszty te złożyły się w niniejszej sprawie: opłata od pozwu w wysokości 250 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł, oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

R., dn. 17.05.2017 r. SSR Agata Jakubiec

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

R., (...)