

Sygn. akt II Ca 258/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Stanisław Łęgosz (spr.) SSR del. Witold Gronicki
Protokolant	stażysta Agnieszka Misterkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa J. S. (1)

przeciwko Z. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 16 października 2013 roku, sygn. akt I C 92/11

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 258/14

UZASADNIENIE

Powód J. S. (1) domagał się zasądzenia od pozwanego Z. R. kwoty 47.187, 18 zł na którą składały się następujące pozycje:

- 4814,20 zł. tytułem zwrotu kosztów wykonania remontu mieszkania,
- kwoty 2587,81 zł. tytułem zwrotu kosztów remontu łazienki,
- kwoty 17400 zł. tytułem bezprawnego przetrzymywania jego mieszkania w okresie od dnia 1 grudnia 2009 r. do dnia 26 marca 2010 r.,
- kwot po 800 zł. tytułem czynszu najmu za miesiące : wrzesień i listopad 2009 r.,
- kwoty 513,79 zł. tytułem należności za wodę z uwzględnieniem mieszczących się w tej kwocie odsetek,

- kwoty 1425,33 zł. dopłaty do kosztów centralnego ogrzewania z rozliczenia za okres grzewczy 2009/2010,
 - kwoty 1600 zł. tytułem odszkodowania za złamanie warunków umowy najmu,
 - kwoty 15000 zł. tytułem zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych nietykalności mieszkania ,
 - kwoty 58,80 zł. tytułem zwrotu kosztów wykonania 120 zdjęć,
 - kwoty 200 zł. z tytułu przeprowadzenia rozmów telefonicznych z różnymi instytucjami,
 - kwoty 125 zł. tytułem zwrotu kosztów nabycia biletów komunikacji miejskiej w R., P. i T. M.. (50 x 2,50 zł),
 - kwoty 26 zł. za nocleg w Szkolnym Schronisku (...) w R.,
 - kwoty 63,50 zł. za wykonane kopie pism,
 - kwoty 24,50 zł. tytułem zwrotu kosztów nadania listów poleconych,
 - kwoty 300 zł. tytułem zwrotu kosztów 3 przejazdów do Zakładu (...) w R. i z powrotem,
 - kwoty 1200 zł. tytułem zwrotu kosztów sporządzenia 2 kosztorysów,
- z ustawowymi odsetkami od wszystkich podanych kwot „ zgodnie z wypełnionym pozwem.

Wyrokiem z dnia 16 października 2013 r. w sprawie I C 92/11 Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim zasądził od pozwanego Z. R. na rzecz powoda J. S. (1) kwotę 5.220,42 zł. z ustawowymi odsetkami: od kwoty 1.209,67 zł. za okres od dnia 1 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty i od kwoty 4.010,75 zł. za okres od dnia 13 maja 2011 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie oddalił powództwo. Zniósł koszty procesu między stronami - odstąpił od obciążenia stron nieuiszczoną opłatą oraz wydatkami tymczasowo poniesionymi przez Skarb Państwa.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego

W dniu 17 lipca 2008 r., pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) „ w R. a J. S. (2), została zawarta umowa przeniesienia własności, w wyniku której J. S. (2) nabył własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ulicy (...) w R., wraz z udziałem wynoszącym (...) części w częściach wspólnych budynku mieszkalnego, wybudowanego w 1979 r., oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu, na której został on usytuowany, za kwotę 91200 złotych.

W dniu 1 stycznia 2009 r. J. S. (2) wynajął nabyty lokal, na okres 1 roku, K. F., z którym zawarł pisemną umowę najmu, z zastrzeżeniem dla każdej ze stron umowy prawa do jej wypowiedzenia z miesięcznym terminem wypowiedzenia. W dacie zasiedlenia mieszkania przez K. F. z partnerką i dzieckiem, lat 5, lokal nie był wyremontowany. Jego ściany były czyste i pomalowane białą farbą (bez gładzi). Płytki, położone na ścianach w kuchni i łazience, pochodziły z lat 70 - 80. Do mieszkania prowadziły podwójne drzwi wejściowe. W pierwszych, od strony klatki schodowej , znajdował się jeden zamek a w drugich, oprócz zamka typu „ Łuczniczka „ , była zasuwka, stanowiąca dodatkowe zamknięcie drzwi, a pod nią .założony był łańcuch. Nie było w drzwiach pustych otworów a ich zniszczenia wynikały jedynie z normalnego użytkowania.

Po upływie 5-6 miesięcy najemca opuścił lokal ze względu na wysokość kosztów eksploatacji nieadekwatnych do warunków mieszkaniowych oraz wysokość czynszu najmu.

W dniu 8 lipca 2009 r., pomiędzy J. S. (2) jako wynajmującym a Z. R. jako najemcą, została zawarta na czas określony - do dnia 8 lipca 2010 r. - pisemna umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ulicy (...) w R.. Wysokość czynszu najmu strony ustaliły na kwotę po 800 złotych miesięcznie, płatną z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, przelewem na konto osobiste wynajmującego. Zarazem przyjęły, że wszelkie koszty i świadczenia związane

z eksploatacją lokalu, przez czas trwania najmu, ponosić będzie najemca, który po jego zakończeniu jest zobowiązany zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Strony ustaliły, że każdej z nich przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy w terminie 30 dni. Najemca wpłacił wynajmującemu kaucję w kwocie 500 złotych, która miała być zwrócona po przekazaniu mieszkania w stanie niepogorszonym.

Po zawarciu umowy strony uzgodniły ustnie, że najemca zakupi i położy w przedpokoju nową tapetę, w zamian za co należny od niego czynsz za lipiec 2009 r. zostanie obniżony do kwoty 550 złotych. Z. R. nabył i położył tapetę w przedpokoju, uzyskując z tego tytułu upust w płatności czynszu w wysokości 250 złotych, stanowiący odpowiednik wartości tapety.

W związku z zawarciem umowy najmu - na żądanie wynajmującego - licznik energii elektrycznej został przepisany na Z. R.. W dniu 8 lipca 2009 r. Z. R. zamieszkał w wynajętym lokalu z żoną, synem i psem.

Z. R. nie uregulował należności za wodę za okres : sierpień -październik 2009 r., natomiast zapłacił czynsz najmu za miesiące : lipiec, sierpień, wrzesień i październik 2009 r.

W dniu 31 października 2009 r. Z. R. wysłał wynajmującemu wiadomość tekstową, informując go o wypowiedzeniu umowy, z prośbą o kontakt, a w dniu 11 listopada tegoż roku, w ten sam sposób, przekazał mu informację o tym, że od dnia 10 listopada nie zamieszkuje w tym lokalu.

J. S. (1) przesłał wówczas Z. R. wiadomość (SMS -a), że jako najemca jest zobowiązany do uiszczenia na jego rzecz czynszu za miesiąc listopad, zgodnie z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, pomimo niezamieszkiwania w lokalu od dnia 10 listopada 2009 r.

Rodzina R. opuściła przedmiotowy lokal w dniu 10 listopada 2009 r., z tym że komplety kluczy do niego zostały zwrócone J. S. (2) -przesyłką pocztową - dopiero w dniu 24 lutego 2010 r., po zgłoszeniu przez wynajmującego do Komisariatu Policji II w R. zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia wykroczenia, polegającego na przywłaszczeniu kluczy, co nastąpiło w dniu 13 stycznia 2010 r.

Z. R., przesłuchany w dniu 23 stycznia 2010 r. w charakterze osoby podejrzanej, nie przyznał się do popełnienia zarzucanego mu czynu, i wyraził gotowość odesłania kluczy za pośrednictwem poczty. Podał również, że w dniu 10 listopada 2009 r. telefonował do wynajmującego w zamiarze umówienia się z nim i rozliczenia i pozostawił mu wiadomość na automatycznej sekretarce. Nie rozliczył się wcześniej z wynajmującym z braku możliwości nawiązania z nim kontaktu, zamieszkuje on bowiem w miejscowości R., natomiast J. S. (2) mieszka w P..

Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2010 r., sygn. akt X W 716/10, Sąd Rejonowy w Radomiu odmówił wszczęcia postępowania w sprawie o wykroczenie z art. 119 par. 1 k.w. z powodu braku znamion wykroczenia, które to postanowienie zostało utrzymane w mocy postanowieniem Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 26 maja 2010 r., sygn. akt V Waz 62/10.

W dniu 23 marca 2010 r. J. S. (3) zawiadomił Komisariat Policji II w R. o tym, że Z. R. dokonał uszkodzeń jego mieszkania w postaci uszkodzenia drzwi wejściowych, futryny metalowej, lustra i czterech płytek w łazience, tapety w przedpokoju i ściany w dużym pokoju, powodując straty w wysokości 1020 złotych, dokonał również zaboru kuchenki gazowej A. i nie uregulował czynszu za listopad, ani należności za wodę w łącznej kwocie 1209,06 złotych. Nadmienił, że zażądał telefonicznie od najemcy rozliczenia się z tytułu umowy najmu do końca listopada 2009 r. Podał, że w dniu 18 marca 2010 i wszedł do przedmiotowego lokalu i stwierdził zgłoszone uszkodzenia. Wartość uszkodzonych drzwi na skutek wykonania w nich otworu o średnicy 10 cm określił na kwotę 350 złotych, wartość uszkodzonej tapety - na kwotę 300 złotych, wartość uszkodzonej futryny - na kwotę 100 złotych, wartość pękniętego lustra - na kwotę 50 złotych, oderwanych płytek - na kwotę 20 złotych, uszkodzonej - w wyniku wbicia 8 kołków - ściany w dużym pokoju - na kwotę 100 złotych. Oględziny mieszkania przeprowadzone w dniu 23 marca 2010 r. przez funkcjonariuszy Policji potwierdziły istnienie otworu w drzwiach wejściowych wewnętrznych o średnicy 10 cm (na wylot), porwanie tapety w niektórych miejscach, brak 4 płytek przy wannie, które to płytki, popękane, leżały przy drzwiach, istnienie 8

kołków rozporowych wbitych w ścianę pokoju i odkształcenie metalowej futryny małego pokoju z widocznymi śladami mocowania drążka do podnoszenia się.

W dniu 26 lipca 2010 r., w sprawie (...) (...), zostało wydane postanowienie o umorzeniu dochodzenia : w sprawie przywłaszczenia kuchni pniowej - wobec braku danych dostatecznie uzasadniających popełnienie przestępstwa, w sprawie uszkodzenia drzwi wejściowych o wartości 500 złotych wobec niewykrycia sprawców przestępstwa, w sprawie uszkodzenia tapety o wartości 700 złotych, futryny drzwi o wartości 500 złotych, gładzi na ścianach mieszkania o wartości 2000 złotych oraz glazury łazienkowej i lustra o wartości 1600 złotych - wobec braku znamion czynu zabronionego, zatwierdzone przez Prokuratora w dniu 29 lipca 2010 r., sygn. akt (...)

Postanowieniem z dnia 12 października 2010 r., sygn. akt X Kp 219/10, Sąd Rejonowy w Radomiu nie uwzględnił zażalenia J. S. (1) na powyższe postanowienie i utrzymał je w mocy, przyjmując, że uszkodzenia powstały w wyniku Manualnej eksploatacji wynajętego mieszkania.

Z. R. nie uregulował czynszu najmu jedynie za miesiąc listopad 2009 r. Nie zapłacił również kwoty 409,67 złotych tytułem należności za dostawę wody w miesiącach : sierpień, wrzesień i październik 2009 r., pomimo wezwania go do jej uregulowania w rozmowie telefonicznej, którą wynajmujący przeprowadził w listopadzie 2009 r.

Tapeta, położona w przedpokoju we własnym zakresie przez Z. R. została uszkodzona przez jego psa.

W trakcie zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu Z. R. zawiesił na jednej ze ścian telewizor a w ościeżnicy drzwi do mniejszego z pokoi zainstalował poprzeczkę, służącą synowi do podciągania się. W tym samym okresie czasu odpadły ze ściany łazienki 4 płytki, które pozostały na jej podłodze w pobliżu wanny. Po usunięciu telewizora pozostało 8 otworów w ścianie dużego pokoju oraz 2 otwory w ścianie małego pokoju po usuniętej z niego szafce wiszącej, natomiast w drzwiach wejściowych wewnętrznych uwidoczniła się dziura, powstała w wyniku montażu przez najemcę nowego zamka, który usunął, opuszczając mieszkanie.

Z powodu zaległości Z. R. w regulowaniu należności za energię elektryczną został odcięty jej dopływ przez Zakład (...).

Wysokość wynagrodzenia należnego J. S. (2) za okres od dnia 1 grudnia 2009 r. do dnia 24 lutego 2010 r. z racji niemożności korzystania z lokalu w wyniku spóźnionego przekazania mu kluczy do drzwi przez Z. R. wynosi 2769,01 złotych a obciążający go, z racji wynajmu lokalu, koszt dopłaty do centralnego ogrzewania wynosi 1019,15 złotych. Wysokość nieuregulowanej przez najemcę należności za wodę opiewa na kwotę 409,67 złotych.

W dniu 15 marca 2010 r. J. S. (2) wynajął przedmiotowy lokal na czas nieokreślony J. S. (4), będącemu przedstawicielem Firmy (...) „ W. B. z siedzibą w K.. Strony ustaliły wysokość czynszu najmu na kwotę 850 złotych i uzgodniły, że w mieszkaniu będą przebywać pracownicy wymienionej Firmy.

W dniu 19 marca 2010 r. J. S. (2) zawarł z (...) SA w S. umowę sprzedaży energii elektrycznej. W świetle jej paragrafu 8 umowa została zwarta na czas nieokreślony i wchodzi w życie z dniem uruchomienia układu pomiarowo - rozliczeniowego.

Po przybyciu do mieszkania pracownicy Firmy stwierdzili brak dopływu prądu i wobec niemożności wprowadzenia się do lokalu w dniu 25 marca 2010 r. J. S. (4) złożył wynajmującemu w dniu 30 marca 2010 r. pisemne oświadczenie, w którym poinformował o pomniejszeniu wysokości czynszu najmu, za okres od dnia 15 kwietnia do dnia 15 maja, o kwotę 140 złotych wobec braku prądu w okresie od dnia 15 marca do dnia 25 marca 2010 r. W ciągu dwu dni wynajmujący doprowadził do zainstalowania nowego licznika poboru energii elektrycznej i do zapewnienia jej dostawy do przedmiotowego lokalu przez (...) Sp. z o.o. w R., co nastąpiło w dniu 26 marca 2010 r.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2010 r. Firma (...) „ zawiadomiła J. S. (1) o rozwiązaniu umowy najmu z dniem 1 października 2010 r.

Po opuszczeniu mieszkania przez Firmę (...) „, J. S. (1) pomalował pokoje, kuchnię i łazienkę a brakujące płytki zastąpił innymi, o takich samych wymiarach, lecz w innym kolorze, które to płytki otrzymał od rodziny.

J. S. (1) cierpi na organiczne zaburzenia nastroju (afektywne). Jego funkcjonowanie intelektualne jest niższe niż przeciętne. Leczy się psychiatrycznie i kardiologicznie.

Z. i A. małżonkowie R. są schorowanymi osobami, przy czym A. R. jest osobą niepełnosprawną w znacznym stopniu.

Stosownie do treści art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. W myśl § 2. tegoż przepisu odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie m pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Mając na względzie powyższą regulację prawną oraz treść wiarygodnej opinii biegłego J. K. (1) Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 2769,01 złotych z powyższego tytułu za okres od dnia 1 grudnia 2009 r. do dnia 24 lutego 2010 r., tj. do daty przekazania mu kluczy od przedmiotowego lokalu. Tym samym nie uwzględnił roszczenia za okres późniejszy, aż do dnia 26 marca tegoż roku, bowiem powód już od dnia 24 lutego 2010 r. miał swobodny dostęp do mieszkania i mógł a nawet powinien przygotować je do wynajmu kolejnemu najemcy – Firmie (...) „, w tym zadbać o zapewnienie dostarczania do niego energii elektrycznej. Jak wynika z wiarygodnych zeznań świadka J. S. (4) oraz zeznań samego powoda i z treści jego pisma z k 226 - 230 przepisanie licznika poboru energii elektrycznej na pozwanego nastąpiło z inicjatywy J. S. (2) a załatwienie formalności związanych z ponownym założeniem kolejnego licznika, figurującego na powoda, zajęło mu niespełna dwa dni. Z powołanego pisma i zeznań powoda wynika, że Firma ta nie wprowadziła się do tego lokalu w dacie wynikającej z umowy, ponieważ nie miała takiej potrzeby, i dopiero w dniu 25 marca 2010 r. zamierzała to uczynić. Stwierdziła wówczas brak prądu w mieszkaniu i zagroziła rezygnacją z jego wynajmu, jeśli w dniu następnym brak ten nie zostanie usunięty, co też i nastąpiło. Najemca potracił sobie również z czynszu poniesiony koszt wynajmu pokoju w hotelu m dniu 25 marca 2010 r.

Z tych względów Sąd uznał, że powód usiłuje obciążyć pozwanego skutkami finansowymi własnych zaniedbań związanych z nieprzygotowaniem lokalu do jego wynajmu kolejnemu najemcy, pomimo że od dnia 24 lutego 2010 r. do daty zasiedlenia mieszkania przez wymienioną Firmę było wystarczająco dużo czasu, by zapewnić dostawę energii elektrycznej. Dlatego też Sąd pominął kwotę 668 złotych, wynikającą z opinii biegłego J. K. (1) a określającą wysokość straty powoda z powyższego tytułu.

Ustalając wysokość wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego biegły uwzględnił w nim także wysokość nieuregulowanej należności za dostawę wody (409,67 złotych) i wysokość dopłaty do co. (1019,15 złotych), w części obciążającej pozwanego. Tymczasem powód zgłosił w tym przedmiocie żiębnę roszczenia, domagając się zapłaty z powyższych tytułów kwot, odpowiednio 13,79 złotych i 1425 złotych.

Mając na uwadze treść paragrafu 4 umowy najmu, opinię biegłego J. K. (1) i zeznania powoda, historię jego rachunku bankowego oraz zaświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...) „, w R. Sąd zasądził na jego rzecz, oprócz kwoty 2769,01 złotych, dodatkowo kwotę 409,67 złotych tytułem nieuregulowanej należności za dostawę wody w miesiącach : sierpień, wrzesień i październik 2009 r. oraz kwotę 1019,15 złotych z racji niedopłaty do co., w części obciążającej pozwanego (za okres do dnia 24 lutego 2010 r.).

Mając na względzie zapisy w historii rachunku powoda oraz treść paragrafu 3 umowy Sąd zasądził również kwotę 800 złotych tytułem nieuregulowanego czynszu najmu należnego za listopad 2009 r., przyjął bowiem, zgodnie ze stanowiskiem powoda, że stosunek najmu trwał do końca tegoż miesiąca, tj. do upływu okresu wypowiedzenia umowy, formalnie dokonanego przez pozwanego. Na uwagę zasługuje okoliczność, że obie strony umowy były zainteresowane jej rozwiązaniem. Powód miał pretensje do pozwanego o obecność psa w mieszkaniu oraz o nieuregulowaną należność

za wodę, natomiast pozwany nie akceptował niskiej temperatury w mieszkaniu, narzuconej mu przez J. S. (1), który przy tym domagał się w listopadzie 2009 r. niezwłocznego opuszczenia lokalu przez rodzinę R..

Dodatkowo Sąd uwzględnił roszczenie powoda o zapłatę odszkodowania w wysokości 222,59 złotych za tapetę, zniszczoną przez psa. Poza sporem jest okoliczność wymiany tapety przez pozwanego i rozliczenia kosztów jej nabycia w czynszu, który z tego tytułu został obniżony o kwotę 250 złotych, Pozwany przyznał fakt uszkodzeń tapety przez psa, która to okoliczność wynika także ze zdjęć wykonanych przez J. S. (1).

Łącznie zatem zasądzeniu na rzecz powoda podlega kwota 5220,42 złote (2769,01 + 409,67 + 1019,15 + 800 + 222,59) z ustawowymi odsetkami zasądzonymi na podstawie art. 481 par. 1 i 2 k.c.

Odsetki od kwot : 409,67 złotych i 800 złotych(łącznie od kwoty 1209,67 złotych) zostały zasądzone od dnia 1 grudnia 2009 r., czyli zgodnie z żądaniem pozwu, natomiast od pozostałych kwot zostały zasądzone od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu (od dnia 13.05.2011 r.), czyli od daty wezwania go do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, uregulowania niedopłaty za co. i zwrotu kosztów tapetowania.

W pozostałym zakresie oraz z pozostałych tytułów zgłoszone roszczenia podlegają oddaleniu jako niezasadne.

Powodowi nie przysługuje kwota 800 złotych tytułem czynszu za wrzesień 2009 r., bowiem został on zapłacony przez pozwanego przelewem na konto, co wynika z historii rachunku bankowego J. S. (1).

Roszczenie o zapłatę kwoty 17400 złotych tytułem odszkodowania za bezprawne przetrzymywanie lokalu od dnia 1 grudnia 2009 r. do dnia 26 marca 2010 i jest rodzajowo tożsame z roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z mieszkania bez tytułu prawnego i jako takie podlega częściowemu oddaleniu z przyczyn wyżej podanych, w tym wobec treści opinii biegłego J. K..

Oddaleniu podlega także roszczenie zapłaty odszkodowania w wysokości 1800 złotych za złamanie warunków umowy w wyniku opuszczenia lokalu przed opływem okresu wypowiedzenia jako pozbawione podstaw prawnych i faktycznych.

Za nieudowodnione Sąd uznał roszczenie o zapłatę zadośćuczynienia za doznaną krzywdę z racji rzekomego naruszenia dóbr osobistych powoda. Powód nie wykazał zaistnienia przesłanek jego zasądzenia, wynikających z art. 448 k.c, ani z art. 445 § 1 k.c. w zw. z art. 444 § 1 k.c. Sąd nie dopatrył się w poczynaniach (zaniechaniach) pozwanego naruszenia dóbr osobistych z art. 23 k.c. a powód nie udowodnił, że doznał uszkodzenia ciała ewentualnie rozstroju zdrowia, pozostającego w adekwatnym (normalnym) związku przyczynowym z faktem spóźnionego przekazania mu kluczy do mieszkania, czy też nieuregulowania należności za wodę i za centralne ogrzewanie. Złożone przez powoda zaświadczenia lekarskie na okoliczność jego leczenia kardiologicznego i psychiatrycznego nie stanowią wystarczającego dowodu, w oparciu o który można uznać za udowodnione zaistnienie przesłanek z powołanych przepisów.

Z żądanej kwoty 4814,20 złotych tytułem zwrotu kosztów remontu mieszkania Sąd uwzględnił jedynie kwotę 222,59 złotych tytułem zwrotu kosztów tapetowania. W pozostałym zakresie roszczenie uznał za niezasadne, przyjmując - analogicznie, jak organy ścigania i Sąd Rejonowy w Radomiu - że zniszczenia ścian i drzwi powstały w wyniku normalnej eksploatacji mieszkania i w świetle paragrafu 7. umowy najemca nie ponosi za nie odpowiedzialności. W ocenie Sądu widoczne na złożonych zdjęciach ubrudzenia ścian i wykonanie w nich otworów celem zawieszenia szafki i telewizora mieszczą się w tej właśnie kategorii uszkodzeń, analogicznie należy potraktować odkształcenie metalowej futryny w małym pokoju w wyniku zainstalowania w niej drążka do podciągania i widoczne - przed malowaniem wykonanym przez powoda - ślady jego mocowania, które to okoliczności zostały stwierdzone w toku oględzin przeprowadzonych przez Policję w sprawie (...), W zawiadomieniu o popełnieniu przestępstwa powód wycenił szkodę z powyższego tytułu na kwotę 100 złotych.

Wykonane przez powoda zdjęcia oraz wspomniane oględziny potwierdzają fakt istnienia otworu w drzwiach wejściowych wewnętrznych. Sąd dał wiarę pozwanemu, który w złożonych wyjaśnieniach oraz pismach przyznał, że powstał on w wyniku zamontowania w drzwiach wkładu zamkowego, który usunął, opuszczając lokal, Sąd podziela przekonanie świadka J. S. (4), który uznał, że powstały otwór stanowi pozostałość po usuniętym zamku i dla jego zamaskowania wystarczające będzie zamontowanie kolejnego wkładu zamka dopasowanego do istniejącego otworu. Powód nie wykazał wysokości szkody z powyższego tytułu, natomiast w zawiadomieniu o popełnieniu przestępstwa wycenił ją na kwotę 350 złotych.

Sąd również zaznaczył, że powód zatrzymał kaucję w kwocie 500 złotych, która - w świetle art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów - zabezpiecza pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu jego opróżnienia przez najemcę. Postawa pozwanego wskazuje na to, że uznaje on, iż zatrzymana kwota kaucji rekompensuje straty powoda z podanych przez niego tytułów a on sam nie ubiega się o jej zwrot.

Powód nie wykazał konieczności wymiany drzwi : wejściowych i pokojowych, ani konieczności zrobienia remontu łazienki, którego koszt wycenił na kwotę 2587,81 złotych. Wykonane zdjęcia oraz przeprowadzone oględziny potwierdzają fakt upadku 4 starych płytek na podłogę, w pobliżu wanny, jednakże okoliczność ta nie jest wynikiem poczynań pozwanego. Sądowi znane są przypadki odpadania części a nawet wszystkich płytek ze ścian, prawdopodobnie wskutek odległego w czasie i wadliwego przygotowania przez wykonawcę podłoża pod glazurę. Fakt odpadania przedmiotowych płytek w całości sugeruje, że w sprawie niniejszej mamy do czynienia z takim właśnie zjawiskiem, które nie obciąża pozwanego i nie stanowi źródła jego odpowiedzialności cywilnej.

Na uwagę zasługuje okoliczność, że w złożonym zawiadomieniu o przestępstwie powód wycenił całość strat z podanych tytułów na kwotę 1020 złotych, po czym kwota ta zaczęła wyraźnie „rosnąć „ już w toku postępowania karnego, by następnie radykalnie „zwiększyć się „ do rozmiarów wynikających z wysokości roszczeń zgłoszonych w postępowaniu cywilnym.

Za niezasadne Sąd uznał również roszczenie o zapłatę kwoty 1200 złotych tytułem zwrotu kosztów sporządzenia 2 kosztorysów w trakcie trwania procesu, który to wydatek należy uznać za zbytecznie dokonany. Kosztorysy te są jedynie dokumentami prywatnymi, i to sporządzonymi przez brata J. S. (1). Nie mają one waloru dokumentu urzędowego, ani rangi opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego, czy też z zakresu kosztorysowania, i w związku z tym są nieprzydatne do wyrokowania w sprawie.

Sąd nie uwzględnił również roszczeń powoda o zwrot wydatków poniesionych w loku postępowań karnych, zakończonych postanowieniami o ich umorzeniu, jako zbytecznie poniesionych. Analogicznie ocenił wydatki z tytułu kosztów rozmów telefonicznych, przeprowadzonych ze wskazanymi przez powoda instytucjami, oraz z tytułu kosztów przejazdów i kosztu noclegu w R..

Sąd nie zasądził także zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda, bowiem wygrał on proces jedynie w 11 % a ponadto jedynie część ze zgłoszonych kosztów ma charakter kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony w rozumieniu art. 98 § 1 i 2 k.p.c, a mianowicie koszty trzykrotnego przyjazdu na rozprawę na wezwanie sądu do osobistego stawiennictwa i koszty wykonania kopii pism procesowych, ale tylko tych, które są niezbędne do celowego dochodzenia praw (np. pisma stanowiące ustosunkowanie się do opinii biegłych bądź stanowiące odpowiedź na pisma pozwanego), z pominięciem pism, które powód składał tylko dlatego, że zmieniał stanowisko w sprawie ewentualnie składał je zupełnie zbytecznie. Ponieważ także i pozwany ponosił analogiczne wydatki z powyższych tytułów, choć w mniejszym zakresie, to Sąd zniósł koszty procesu pomiędzy stronami m podstawie art. 100 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację złożył powód. Sam jest autorem apelacji a z jej treści wynika, że skarży wyrok w części oddalającej powództwo.

W apelacji zarzuca, że wyrok sądu pierwszej instancji jest niezgodny z prawem cywilnym i karnym, nie jest do przyjęcia, jest nieuczciwy, niesprawiedliwy, bardzo krzywdzący go i wydany przez nieobiektywnego sędziego, który faworyzował

pozwanego. Obszerny wywód uzasadnienia apelacji stanowi powtórzenie stanowiska powoda prezentowanego przed Sądem Rejonowym.

W konkluzji apelacji skarżący wnosił o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sadowi pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona a podniesione w niej zarzuty są chybione

Sąd pierwszej instancji wnikliwie rozpoznał przedmiotową sprawę i dokładnie ocenił zasadność każdego ze licznie zgłoszonych przez powoda żądań. Swoje stanowisko wyczerpująco przedstawił w pisemnych motywach wyroku. Ustalenia sądu pierwszej instancji w zakresie stanu faktycznego znajdują pełne potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, który został właściwie oceniony. Ocena tego materiału dowodowego mieści się całkowicie w granicy swobody sędziowskiej określonej przepisem art. 233§1 kpc stąd, też podlega akceptacji.

Sąd pierwszej instancji właściwie ocenił zgłoszone przez powoda żądania i wbrew twierdzeniom powoda oddalając powództwo, ponad zasądzoną kwotę, nie naruszył prawa materialnego.

Skarżący występując na drogę sądową z pozwem przeciwko pozwanemu swoje żądania bardzo rozbudował i to zarówno pod względem rodzajowym jak i ilościowym. Stąd też porównując wielkość żądanej kwoty z końcowym rozstrzygnięciem, może czuć się nieusatisfakcjonowany i rozżalony, czego wyrazem jest złożona apelacja i twierdzenia w niej zawarte. Jednakże okoliczności faktyczne, jakie wystąpiły w sprawie i zostały przez sąd ustalone, w żadnej mierze nie dawały podstawy do uwzględnienia powództwa w takim zakresie, w jakim skarżący popierał.

Zatem, nie dopatrując się naruszenia przez sąd pierwszej instancji prawa materialnego jak i procesowego, Sąd Okręgowy apelację, która w istocie sprowadza się do polemiki skarżącego z rozstrzygnięciem sądu, oddalił jako pozbawioną uzasadnionych podstaw – art. 385 kpc.