

**Sygn. akt I C 1076/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Małgorzata Hajduczenia**

**Protokolant: Magdalena Kalata**

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2016 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa O. G.

przeciwko P. M. (1)

o zapłatę kwoty 7548,87 złotych

I. Zasądza od pozwanego P. M. (1) na rzecz powódki O. G. kwotę 2658,26 zł (dwa tysiące sześćset pięćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia sześć groszy) z odsetkami ustawowymi liczonymi od następujących kwot:

a) kwoty 2360 złotych z odsetkami ustawowymi w wysokości 8% w stosunku rocznym liczonymi od dnia 28 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z odsetkami ustawowymi jak za opóźnienie w stosunku rocznym od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty

b) kwoty 298,26 złotych z odsetkami ustawowymi w wysokości 8% w stosunku rocznym liczonymi od dnia 9 września 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z odsetkami ustawowymi jak za opóźnienie w stosunku rocznym od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

II. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.

III. Nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim) z zasądzonych w pkt I wyroku świadczenia kwotę 244,91 zł (dwieście czterdzieści cztery złote dziewięćdziesiąt jeden groszy) tytułem należnych od powódki kosztów sądowych w sprawie.

IV. Nakazuje pobrać od pozwanego P. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim) kwotę 133,09 złotych tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie.

**Sygn. akt I C 1076/15**

## UZASADNIENIE

Powódka O. G. pierwotnie domagała się zasądzenia od pozwanego P. M. (1) na swoją rzecz kwoty 6448,87 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz wносиła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu. Następnie, po rozszerzeniu powództwa, wniosła o zasądzenie od pozwanego dodatkowo kwoty 1100 złotych. Uzasadniając żądanie pozwu podnosiła, że w 2005 roku zawarła z M. J. umowę najmu, na podstawie której wynajęła jej swój dom położony w D. przy ulicy (...), gmina H.. W oparciu o przedmiotową umowę M. J. miał opłacać czynsz w wysokości po 150 złotych miesięcznie i pokrywać koszty zużytej energii elektrycznej.

Wskazała, że M. J. zamieszkała początkowo ze swoją córką, a po pewnym czasie na nieruchomości wprowadził się pozwany P. M. (1). M. J. wyprowadziła się w 2007 roku i od tamtej pory czynsz i energię elektryczną opłacali E. J. i pozwany. W 2010 roku z nieruchomości wyprowadziła się także E. J. i na nieruchomości pozostał sam pozwany, który od tej pory opłacał czynsz i inne opłaty samodzielnie. Z uzasadnienia pozwu wynika również, że powódka podwyższyła pozwanemu czynsz w 2012 roku do kwoty 180 złotych, a pozwany w drugiej połowie 2012 roku zaprzestał opłacania czynszu, zaś w drugiej połowie 2013 roku zaprzestał regulacji opłat za energię elektryczną. Powódka w czerwcu 2014 roku wystawiła rzeczy pozwanego na ulicę, a pozwany przekazał powódce klucze do nieruchomości w lipcu 2014 roku. Według powódki O. G. na pierwotną kwotę dochodzoną pozwem składa się: czynsz: za okres od 14 maja do grudnia 2012 roku- 1050 złotych, za 2013 rok- 2160 złotych, za 2014 rok- 1260 złotych; energia elektryczna- za okres od 18 listopada 2013 roku do 7 maja 2014 roku- 276,71 złotych, za okres od 7 maja 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku- 21,55 złotych plus 81,61 złotych oraz odszkodowanie za szkody spowodowane przez pozwanego w domu powódki, w tym 160 złotych tytułem uzupełnienia jednej szyby w oknie, 50 złotych za wywóz śmieci z przychlepki, 30 złotych za zniszczone buty przy likwidacji eternitu z podwórka, 50 złotych tytułem naprawy drzwiczek przy piecu w pokoju, 100 złotych – dziura w drewnianym poddaszu dachu, 50 złotych za niszczone krzesło, 810 złotych za zniszczoną wannę, brak spłuczki przy muszki klozetowej i pęknięta umywalkę oraz kwota 349 złotych za szkody opisane w fakturach z dnia 28 grudnia 2014 roku. Odnosząc się natomiast do powództwa w rozszerzonym zakresie, powódka O. G. wskazała, że obejmuje ono kwotę 100 złotych tytułem naprawy uszkodzonej pompy oraz kwotę 1000 złotych jako odszkodowanie za wycinę przez pozwanego bali drewnianych w dwóch bocznych wnękach budynku gospodarczego.

Pozwany P. M. (1) wnosił o oddalenie powództwa, w tym w zakresie rozszerzonym. Ostatecznie nie kwestionował, że łączyła go z powódką ustna umowa najmu. Nie negował też, że nieruchomość powódki położoną w D. przy ul. (...) zajmował do lipca 2014 roku. Zaprzeczał natomiast, aby dokonał jakiegokolwiek szkody na posesji powódki, w tym zniszczył pompę i powycinał bale z jej chlewika. Według pozwanego także kwoty odszkodowania za zniszczone mienie zostały zawyżone. Pozwany wskazywał nadto, że czynsz w wysokości 180 złotych został ustalony pod koniec 2013 roku lub kilka miesięcy przed jego wyprowadzką z nieruchomości i podał, że za energię elektryczną jest nadpłata, zaś co do płatności czynszu jest może zaległość z jego strony za 3 ostatnie miesiące.

### **Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:**

Bezsporne w sprawie jest, że powódka O. G. jest właścicielką zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w D., gmina H..

W 2005 roku powódka zawarła z M. J. ustną umowę najmu dotyczącej przedmiotowej nieruchomości na czas nieokreślony, na podstawie której M. J. miała uiszczać na rzecz powódki kwotę 150 złotych miesięcznie tytułem czynszu i opłacać koszty zużytej energii elektrycznej. M. J. zamieszkała pierwotnie z córką E. J., a po pewnym czasie na nieruchomości zamieszkał także pozwany.

M. J. wyprowadziła się z nieruchomości w 2007 roku, zaś jej córka w 2010 roku i od tamtej pory nieruchomość w D. przy ul. (...) zamieszkiwał pozwany.

Nie było kwestionowane, że powódka wystawiła rzeczy osobiste pozwanego w czerwcu 2014 roku, a pozwany P. M. (1) przekazał powódce klucze do w/w nieruchomości w lipcu 2014 roku.

Od 2014 roku powódka podwyższyła czynsz za wynajem ze 150 złotych na 180 złotych.

Pozwany nie uregulował całości należności czynszowych za wynajem nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) i nie zapłacił całości należności za energię elektryczną.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jednakże nie w całości.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659§1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się zapłacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W sprawie nie było sporu pomiędzy stronami co do czasokresu łączącej strony ustnej umowy najmu zabudowanej nieruchomości położonej w D. przy ul. (...). Spór pomiędzy stronami dotyczył natomiast zarówno daty modyfikacji umowy w zakresie wysokości czynszu oraz wysokości zaległości pozwanego względem powódki w zakresie należności czynszowych oraz za energię elektryczną. Pozwany zaprzeczał też ażeby wyrządził powódce jakąkolwiek szkodę.

W ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie daje podstawę do przyjęcia, że pozwany nie uregulował wszystkich należności związanych z łączącą go z powódką O. G. ustną umową najmu dotyczącą przedmiotowej nieruchomości, jednakże wysokość tej niedopłaty jest inna niż określona przez stronę powodową.

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanego z tytułu czynszu łącznie kwoty 4470 złotych za okres od 14 maja do grudnia 2012 roku, za cały rok 2013 i za część roku 2014.

Sąd uznał za udowodnioną zaległość czynszową na łączną kwotę 2360 złotych, w tym 750 złotych za żądany okres 2012 roku, 350 złotych za 2013 rok i 1260 złotych za rok 2014. Zdaniem Sądu powódka wbrew, ciążącemu na niej obowiązki dowodowemu nie zdołała także wykazać jakoby podwyższenie stawki czynszowej na 180 złotych miało miejsce już w 2012 roku.

Istotne znaczenie w zakresie oceny wiarygodności zeznań stron ( k. 102 v) co do wysokości zaległości czynszowej i stawek czynszu obowiązujących w okresie objętym żądaniem miało pismo powódki z dnia 5 maja 2014 roku ( k. 3) podpisane m.in. przez strony, znajdujące się w aktach (...), z którego jednoznacznie wynika, że powódka O. G. zaległość czynszową za 2013 rok określa na kwotę 350 złotych i wskazując, że od 2014 roku czynsz za wynajem wynosi 180 złotych. Analogiczne stanowisko powódka zajmowała na rozprawie w dniu 28 listopada 2014 roku w przedmiotowej sprawie, a to pozostaje w sprzeczności w twierdzeniami zaprezentowanymi w toku niniejszej sprawy. Zdaniem Sądu powódka nie przedstawiła logicznego uzasadnienia zmiany stanowiska co do wysokości zaległości w opłatach czynszu. Pismo z dnia 5 maja 2014 roku zostało przez nią własnoręcznie napisane i podpisane, stąd budzą wątpliwość aktualne argumenty powódki dotyczące sposobu określenia wysokości niedopłaty. Pozwany zresztą przyznał, że zmiana stawki czynszu nastąpiła kilka miesięcy przed opuszczeniem przez niego nieruchomości powódki, a to jest zbieżne z oświadczeniem powódki z dnia 5 maja 2014 roku. Podkreślić także należy, że choć powódka wywodziła, że pozwany zalega za 2012 roku za okres od połowy maja do grudnia 2012 roku, to przedstawione przez nią wydruki- dodatkowe informacje o transakcjach nie potwierdzają w całości zasadności żądania w tym zakresie. Podnieść bowiem wymaga, że analiza w/w wydruku wskazuje, że w okresie objętym pozwem za 2012 rok pozwany, wbrew twierdzeniom strony powodowej, zapłacił czynsz za wrzesień, sierpień i maj 2012 roku. Ponadto większość miesięcznych wpłat opiewa na kwotę 150 złotych, co dodatkowo przesądza, że miesięczna stawka czynszu co najmniej w 2012 roku wynosiła 150 złotych a nie 180 złotych. Biorąc pod uwagę powyższe, przyjąć należało, że powódka wykazała zaległość czynszową pozwanego za 2012 rok na kwotę 750 złotych za miesiące: czerwiec, lipiec październik listopad i grudzień, za 2013 rok zaległość na kwotę 350 złotych oraz 1260 złotych za okres styczeń-lipiec 2014 rok. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego jakoby zaległość czynszowa wobec powódki obejmowała ewentualnie trzy miesiące przez opuszczeniem nieruchomości powódki. Przeczy temu podpisane przez pozwanego pismo z dnia 5 maja 2014 roku, które stanowi potwierdzenie wysokości zaległości. Skoro pozwany wywodził, że zaległość czynszowa była mniejsza winien był przedstawić dowody potwierdzające daty i wysokość dokonanych wpłat. Takim dowodem nie mogą być zeznania świadków: M. J. (k. 70v) i E. M. ( k. 71), które nie potrafiły jednoznacznie wskazać, czy pozwany zalegał w płatnościach za czynsz i jaka był ewentualna wysokość tych zaległości.

Zdaniem Sądu, powódka O. G. wykazała również, że pozwany, wbrew łączącej strony umowie, zalegał w opłatach za energię elektryczną na łączną kwotę 298,26 złotych, która ostatecznie została uregulowana przez powódkę. Znajduje to odzwierciedlenie w kserokopiach faktur (k. 7-7v). Jakkolwiek świadek M. J. zeznała, że pozwany do wyprowadzki płacił za energię elektryczną, jednakże wbrew wywodom pozwanego, analiza złożonych faktur wskazuje, że w okresie

zamieszkiwania przez pozwanego na posesji powódki powstały zaległości w płatności za energię elektryczną i zostały one zapłacone przez stronę powodową. Pozwany fakt uregulowania zadłużenia przez O. G. nie negował. W tym miejscu wskazać należy, że Sąd nie uwzględnił do rozliczenia kwoty 81,61 złotych albowiem kwota ta została rozliczona w końcowej fakturze VAT Nr (...).

W pozostałym zakresie powództwo podlegało więc oddaleniu.

Sąd nie uwzględnił także roszczenia odszkodowawczego dotyczącego zapłaty za naprawę szkód spowodowanych na nieruchomości powódki przez pozwanego.

Zgodnie z treścią art. 415 kc kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Z treści wyżej cytowanego przepisu wynika, że przesłankami koniecznymi tej odpowiedzialności są: wyrządzenie szkody, działanie bądź zaniechanie noszące znamiona winy oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem powodującym szkodę a powstałą szkodą. Przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują zastosowanie przepisy ogólne dotyczące związku przyczynowego, szkody i sposobów jej naprawienia (art. 361-363 k.c.).

W myśl art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Jeżeli chodzi o rozkład ciężaru dowodu, to powódka powinna udowodnić fakty pozytywne, które stanowią podstawę jej powództwa tj. okoliczności prawo tworzące, a pozwany, jeżeli faktów tych nie przyznaje, ma obowiązek udowodnienia okoliczności niweczących prawo powódki.

W ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie dawał podstaw do obciążenia pozwanego obowiązkiem zapłaty odszkodowania w związku ze szkodą, na którą powoływała się powódka

Pozwany P. M. (1)kwestionował żądanie odszkodowawczego zarówno co do zasady, jak i wysokości.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała nie tylko winy pozwanego w powstaniu szkody, ale również wysokości należnego jej odszkodowania w związku ze szkodą. Budzi wątpliwości także sam fakt zaistnienia szkody. Wezwany na te okoliczności świadek A. J. nie miał w tym zakresie żadnej wiedzy (k. 102v).

Roszczenie odszkodowawcze podlegało zatem oddaleniu w całości.

Mając na względzie powyższe, Sąd na podstawie art. 653 kc i art. 415 kc orzekł jak w sentencji wyroku.

O odsetkach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 481 kc. Jeśli chodzi o zasądzoną kwotę tytułem należności czynszowych to Sąd roszczenie odsetkowe orzekł zgodnie z żądaniem pozwu tj. od daty wytoczenia powództwa. Strony w umowie umówiły się na określony termin płatności miesięcznych stawek czynszu, stąd pozwany pozostawał już w zwłoce na datę wytoczenia powództwa. Natomiast pozostała kwota obejmująca należności za energię elektryczną została zasądzona od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu. Powódka wcześniej nie wzywała bowiem pozwanego do zapłaty przedmiotowej kwoty, a zgodnie z ustaleniami stron opłaty za energię elektryczną miały być regulowane bezpośrednio z zakładem energetycznym.

O kosztach procesu, na które składała się opłata sądowa od pozwu w kwocie 378 złotych Sąd orzekł zgodnie z art. 100 kpc stosunkowo jej rozdzielając. Powódka przegrała w 64,79%, zaś pozwany w 35,21% i w takim też zakresie strony winny partycypować w nieuiszczonej opłacie sądowej należnej na rzecz Skarbu Państwa. W związku z tym, że powódka na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 10 sierpnia 2015 roku była zwolniona od kosztów sądowych w sprawie, Sąd należną od niej części nieuiszczonej opłaty sądowej nakazał ściągnąć z zasądzonego na rzecz powódki świadczenia bazując na art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( tj. z 2016 r. Dz. U. z 2016 r. poz. 623).

***SSR Małgorzata Hajduczenia***