

Sygn. akt I C 1478/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2016 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Kuryno - Maciejewska

Protokolant: Jolanta Zengiel

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2016 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. K.**

przeciwko **E. W.**

o zapłatę kwoty 1 691,28 zł

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda R. K. na rzecz pozwanej E. W. kwotę 738 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu;

III. nakazuje powodowi R. K., aby zapłacił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 1 153,01 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt ***I C 1478/15***

Uzasadnienie do wygłoszenia

Powód R. K. wniósł w elektronicznym postępowaniu upominawczym pozew przeciwko pozwanej E. W. o zapłatę na kwotę 1 691,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 21 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Na uzasadnienie swego żądania podał, że w dniu 14 kwietnia 2015 roku wynajął pozwaną mieszkanie położone przy ul. (...) w D., co zostało potwierdzone umową najmu. Podniósł, że pozwana nie wywiązywała się z uzgodnień wynikających z tej umowy i nie opłacała czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Podkreślił, że czynsz ustalony został na kwotę 400 zł, natomiast koszty eksploatacyjne wynoszą 163,76 zł płatne z góry do 20 każdego miesiąca. Dodał, że pozwana do chwili wniesienia pozwu nie dokonała żadnej wpłaty.

W dniu 09 września 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w całości uwzględniający powództwo powoda.

Nakaz ten zaskarżyła pozwana E. W. w złożonym w terminie sprzeciwie, wnosząc równocześnie o oddalenie powództwa w całości.

Motywuując swoje stanowisko w sprawie, wyjaśniła, że umówiony czynsz został przez nią powodowi zapłacony osobiście i w obecności świadków M. W. i A. O.. Podkreśliła, że powód wynajął jej mieszkanie w dniu 14 kwietnia 2015 roku, a

po 2 tygodniach ona wypowiedziała tą umowę. Zaznaczyła, że wszystkie koszty zostały powodowi zapłacone. Nadto, pozwana podała, że w maju 2015 roku powód prowadził w spornym lokalu prace remontowe. Pozwana w dalszej części uzasadnienia sprzeciwu podała, że mieszkanie wynajęła dla znajomej W. M. (1). Wyjaśniła, że powód nie chciał wynająć Pani M. tego mieszkania. Zaproponowano, by to ona wynajęła mieszkanie dla znajomej i pozwana na to się zgodziła. Oświadczyła, że po wprowadzeniu się W. M. (1) do spornego lokalu, pomiędzy nią a pozwanym powstał konflikt na tle podziału przedpokoju, który powód „zabrał” w celu zrobienia łazienki. Dodała, że sprawa ta była zgłaszana do Burmistrza D. i zarządcy nieruchomości. Podkreśliła, że nie jest powodowi nic winna, a powód nigdy nie upominał się o jakiegokolwiek pieniądze. O jego żądaniu dowiedziała się dopiero w dniu 15 września 2015 roku, gdy odebrała wezwanie do zapłaty wysłane przez Sąd.

Wobec skutecznego wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym, postanowieniem z dnia 24 września 2015 roku przekazano sprawę do Sądu Rejonowego w Dzierżonowie.

W piśmie procesowym z dnia 10 lutego 2016 roku pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pełnomocnika pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie stanowiska w sprawie wskazał, że pozwana pierwszą opłatę za czynsz i opłaty eksploatacyjne za cały miesiąc kalendarzowy w łącznej wysokości 550 zł przekazała powodowi do 20-go kwietnia. Przy czym została ona wypłacona do rąk powoda gotówką. Powód natomiast już przy podpisywaniu umowy z pozwaną groził, że niezapłacenie czynszu w przeciągu kilku kolejnych dni będzie równoznaczne z natychmiastowym wypowiedzeniem umowy najmu. Jednocześnie od zobowiązania pozwanej do dokonania opłaty z góry uzależnił ponowne wstawienie okien do lokalu, które wcześniej wymontował, by zmusić lokatorkę W. M. (1) do szybkiej wyprowadzki. Pełnomocnik pozwanej podał, że świadkiem przekazania tych pieniędzy przez pozwaną była jej córka M. W.. Po upływie kilku dni powód ponownie zjawił się w mieszkaniu pozwanej, żądając dopłaty do opłat eksploatacyjnych. Wcześniej zapłacona kwota 150 zł za opłaty eksploatacyjne okazała się za niska, gdyż pozwana powinna uiścić kwotę niespełna 164 zł. Dodatkową kwotę w gotówce pozwana przekazała powodowi również w obecności świadka M. W.. Pełnomocnik pozwanej oświadczył, że pozwana stanowczo zaprzecza, jakoby nie uregulowała należności za najem lokalu wobec powoda. Wszystkie opłaty zostały uiszczone na rzecz powoda - w gotówce „do ręki”. Pozwana dwukrotnie przekazała powodowi w obecności świadków kwotę - 400 zł za czynsz plus niespełna 164 zł za media, co odpowiadało opłatom za pełny okres od 14 kwietnia do 14 czerwca - pełne dwa okresy rozliczeniowe. W sumie pozwana zapłaciła powodowi niemal 1128 zł. Pełnomocnik dodał, że w przekazywaniu środków uczestniczył świadek A. O.. W dalszej części pełnomocnik pozwanej podniósł, że trudno zrozumieć, dlaczego powód domaga się zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres trzech miesięcy (co prawda powód nie wskazuje w pozwie, za jaki okres domaga się zaległości, ale można to wywnioskować ze wskazanej w pozwie przez powoda wartości przedmiotu sporu). Zaznaczył, że umowa najmu wygasła wg pozwanej, najpóźniej w dniu 14 czerwca 2015 roku. Stało się tak, jeżeli przyjąć nawet, że nie odbyło się to na podstawie wypowiedzenia, ale na mocy dorozumianych czynności dokonanych przez strony stosunku najmu. Poza tym, w omawianej sytuacji, to powód powinien zwrócić pozwaną opłatę za końcówkę maja i 14 dni czerwca, gdyż już wówczas pozwana nie miała możliwości korzystania z lokalu. Pełnomocnik podkreślił, iż to powód naruszył obowiązki umowne wynajmującego, albowiem nie dopuścił do władania lokalem przez pozwaną w okresie od końca maja, przeprowadzając w tym czasie gruntowny remont lokalu, uniemożliwiający jakiegokolwiek zamieszkanie lokatorów w spornym mieszkaniu. Za ten więc okres nie powinny powodowi, jako wynajmującemu, przysługiwać roszczenia o zapłatę czynszu i innych opłat. Na marginesie zaznaczył także, że między powodem i pozwaną istnieje konflikt związany z nieruchomością przyległą do obu lokali i wydaje się, że może on być powodem niesłusznych oskarżeń powoda względem pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Bezsporną w sprawie okolicznością jest, iż strony w dniu 14 kwietnia 2015 roku zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ul. (...) Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony. Przy czym każdej ze stron przysługiwało prawo do jej wypowiedzenia z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia z tym, że zgodnie z zapisami umowy – strony umówiły się, że żadna ze stron nie wypowie umowy w okresie pierwszego miesiąca od daty

jej zawarciu. Nadto, w zapisach umowy przyjęto, że strony mogą wypowiedzieć umowę niezależnie od okresu, na jaki została ona zawarta i w przypadku naruszenia przez stronę przeciwną postanowień umowy. Ustalono jednocześnie, że umowa ulega rozwiązaniu z upływem 30 dni od dnia złożenia takiego wypowiedzenia drugiej stronie. Po okresie umowy zaś najemca miał zwolnić lokal, opróżnić go na własny koszt.

Czynsz najmu strony ustaliły na kwotę 400 zł miesięcznie, płatny z góry do 20 dnia każdego miesiąca gotówką bezpośrednio wynajmującemu, bez osobnego wzywania najemcy. Nadto najemca – niezależnie od czynszu najmu - zobowiązany był do opłacania kosztów zużytej przez siebie energii elektrycznej, gazu, opłat z tytułu zużytej wody i odprowadzania ścieków i wywozu śmieci.

Stan techniczny wynajętego mieszkania był słaby. Występowały w nim liczne uszkodzenia ścian, a stolarka okienna i drzwiowa wymagała wymiany.

Okoliczności niesporne.

Pozwana zdecydowała się na wynajęcie przedmiotowego lokalu ze względu na nabycie przez powoda R. K. prawa własności tego mieszkania w drodze licytacji. W lokalu tym zamieszkiwała wcześniejsza właścicielka W. M. (1), babcia syna pozwanej. Powód zażądał wówczas od W. M. (1), by ta jak najszybciej opuściła zajmowany lokal i wymeldowała się z niego. Nie wyraził zgody na wynajem mieszkania bezpośrednio pani M., ze względu na jej bardzo niskie dochody i liczne długi.

W. M. (1) nie chciała opuścić mieszkania, gdyż nie miała się gdzie przeprowadzić. W związku z tym powód, w celu jej przymuszenia, zdemontował okna znajdujące się w mieszkaniu. Przez około tydzień W. M. (1) mieszkała w lokalu bez okien. Pozwana, chcąc pomóc byłej właścicielce mieszkania – babci jej dziecka, która pomaga w sprawowaniu opieki nad wnukiem - zaproponowała powodowi, że to ona wynajmie mieszkanie, a W. M. (1) będzie tam zamieszkiwać. Ona też osobiście lub przy wsparciu rodziny będzie regulować należności za to mieszkanie. Powód zgodził się na taką propozycję, niemniej postawił warunek, tzn. zażądał, by W. M. (1) wymeldowała się z przedmiotowego lokalu, co też wskazana ostatecznie uczyniła.

W dniu 14 kwietnia 2015 roku, to jest w dniu podpisywania umowy najmu, w mieszkaniu nie było wstawionych okien. Powód uzależnił, ich zamontowanie od zapłaty czynszu w kwocie 400 zł i opłat eksploatacyjnych w wysokości 150 zł. Pieniądze na powyższy cel wpłaciła częściowo W. M. (1), przekazując synowi A. O. 200 zł. Pozostałą kwotę wyłożył na ten cel A. O.. Wręczenie kwoty 550 zł nastąpiło w mieszkaniu pozwanej w obecności A. O. i M. W. – córki pozwanej. Powód po ich odbiór przyjechał sam. Pozwana wręczyła pieniądze powodowi, jednakże nie zażądała żadnego pokwitowania. Na drugi dzień po zapłacie powód R. K. przywiózł i zamontował okna, oprócz balkonowego, którego montaż nastąpił po następnym 3 dniach.

Po krótkim czasie W. M. (1) stwierdziła, że nie będzie płacić za to mieszkanie i nie będzie tam mieszkać. Jeszcze w maju 2015 roku została zabrana przez swoją córkę do Niemiec, gdzie do chwili obecnej zamieszkuje.

Pozwana postanowiła w związku z tym rozwiązać umowę najmu. W dniu 11 maja 2015 roku zadzwoniła do powoda i oznajmiła, że chce wypowiedzieć umowę. Powód podyktował E. W., co ma napisać w wypowiedzeniu i – pomimo zapisu o zakazie wypowiedzania umowy w pierwszym miesiącu jej trwania – wyraził zgodę na rozwiązanie umowy, akceptując jednocześnie wypowiedzenie umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia poprzez złożenie podpisu na oświadczeniu pozwanej z dnia 11 maja 2015 roku. W związku z okresem wypowiedzenia pozwana po 3 dniach od wypowiedzenia umowy przekazała powodowi kwotę 400 zł tytułem czynszu najmu, kwotę 164 zł za rachunki za media i 15 zł tytułem uzupełnienia opłat eksploatacyjnych za miesiąc kwiecień. Pieniądze na ten cel otrzymała od A. O..

Po wyprowadzeniu się W. M. (1) z mieszkania i zabranii przez wymienioną rzeczy osobistych oraz wypowiedzeniu umowy najmu przez pozwaną, powód z końcem maja 2015 roku przystąpił do generalnego remontu lokalu. Od tego

czasu powód był w posiadaniu spornego mieszkania, a W. M. (1) i pozwana nie miały już możliwości dysponowania nim.

Powyższe okoliczności Sąd ustalił w oparciu o dowody z zeznań świadków: A. O., M. W., przesłuchania powódki E. W. oraz oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 11 maja 2015 roku.

W związku z rozpoczętym przez powoda remontem mieszkania, w wyniku którego z połowy przedpokoju zajmowanego uprzednio przez W. M. (1) i pozwaną utworzył łazienkę, pomiędzy powodem a pozwaną powstał konflikt.

O koliczności te Sąd ustalił w oparciu o przesłuchanie pozwanej E. W. i częściowo przesłuchanie powoda R. K..

Sąd ustalił, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie sporne w sprawie pozostawało, iż na podstawie umowy najmu z dnia 14 kwietnia 2015 roku, pozwana E. W. wynajęła od powoda R. K. lokal mieszkalny położony w D. przy ul. (...), za który miała uiszczać miesięcznie czynsz w wysokości 400 zł i opłaty eksploatacyjne (opłaty za media), płatne z góry do 20 dnia każdego miesiąca gotówką bezpośrednio wynajmującemu. Bezsporną okolicznością pozostawało także, że przedmiotowa umowa najmu została przez pozwaną wypowiedziana w dniu 11 maja 2015 roku, a wypowiedzenie to zostało zaakceptowane przez powoda, pomimo umownego zastrzeżenia w umowie zakazu jej wypowiedzania w okresie pierwszego miesiąca od daty zawarcia. W związku z jednoznacznym oświadczeniem powoda o przyjęciu tego wypowiedzenia, należało je uznać je za skuteczne, co oznacza, że umowa najmu rozwiązana została z dniem 11 czerwca 2015 roku.

Sporną pomiędzy stronami była zasadność żądania zgłoszonego w niniejszej sprawie, a także – w razie uwzględnienia roszczenia co do zasady - sposób naliczania przez powoda zaległości za korzystanie z lokalu.

Sąd, oceniając wiarygodność i moc dowodów zgromadzonych w sprawie, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału ustalił, iż brak jest podstaw do zasądzenia od pozwanej E. W. na rzecz powoda R. K. żądanej kwoty.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z art. 669 k.c. natomiast wynika, iż czynsz winien być uiszczany w terminie umówionym. Z przytoczonych przepisów wynika wprost, iż powodowi przysługiwało prawo do żądania zapłaty przez pozwaną należności z tytułu użytkowania wynajętego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w D. w związku z faktem, iż lokal faktycznie był przez osobę, na rzecz której pozwana je wynajęła, zamieszkiwany. Jednakże w niniejszej sprawie ciężar wykazania zasadności i wysokości tych należności, spoczywał na powodzie.

W okolicznościach niniejszej sprawy, wobec zakwestionowania przez pozwaną istnienia roszczenia powoda, nie tylko co do wysokości ale także co do zasady, powód R. K. winien wykazać, że rzeczywiście pozwana E. W. uchybiła obowiązkowi uregulowania należności wynikających z najmu mieszkania. Dowody przedstawione przez powoda na okoliczność zasadności roszczenia w postaci zeznań świadków K. K., K. Z. i J. S. oraz własnych twierdzeń złożonych podczas przesłuchania nie są na tyle miarodajne, by uznać na ich podstawie zasadność żądania. Twierdzenia powoda o nieuregulowaniu w ogóle przez pozwaną należności z tytułu najmu nie zostały wiarygodnie potwierdzone. Zwrócić należy uwagę na fakt, iż wiadomości przywołanych świadków nie potwierdzają w pełni twierdzeń powoda, a ich wiarygodność budzi poważne wątpliwości, albowiem świadkowie ci przywołują okoliczności mniej istotne dla sprawy w sposób bardzo dokładny, a odnośnie istotnych okoliczności zasłaniają się niepamięcią. I tak K. K. w swej depozycji wskazał, iż: „był świadkiem przy rozmowie pomiędzy stronami o wynajęciu tego mieszkania. Nie pamiętam czy umowa była już podpisana, czy była przedstawiona do podpisania. Nie przypominę sobie teraz kiedy to miało miejsce”. Co więcej świadek ten wskazał, że nie był świadkiem tego, by czynsz był płacony, jedynie brat mu to mówił, że panie nie płaciły tego czynszu. „(...) w tym mieszkaniu później byliśmy kilka razy w sprawach technicznych, a także po to, by

pytać kiedy czynsz zostanie zapłacony. Nie potrafię powiedzieć ile razy była rozmowa na temat czynszu”. Świadek ten zatem nie posiada bezpośredniej wiedzy w sprawie, a o fakcie nieregulowania należności przez pozwaną wie od brata - powoda, którego twierdzenia, Sąd analizował z dużą ostrożnością, albowiem pomiędzy powodem a pozwaną istniał konflikt, który mógł rzutować na wiarygodność twierdzeń stron.

Również świadek K. Z. nie potwierdził wprost twierdzeń powoda. Analizując zeznania tego świadka, Sąd doszedł do przekonania, iż są one lakoniczne i mało rzetelne. Świadek ten nie potrafił dokładnie opisać, jak przebiegały spotkania powoda z pozwaną. Z jednej strony wskazywał, że jeździł tam z powodem, przyjeżdżał po pieniądze do pozwanej za wynajem mieszkania, po czym stwierdził, że chciałby sprostować, że „jak jeździliśmy do tego mieszkania to powód rozmawiał z tą starszą panią, a nie z pozwaną i nie wiem czy na temat pieniędzy, pozwana przychodziła tam na chwilę, nie pamiętam czy pozwana przychodziła tam za każdym razem. To wszystko działo się tak szybko, nie potrafię powiedzieć, na przestrzeni jakiego czasu odbywało się to”. Nadto, wskazywał w swej depozycji, że nie uczestniczył bezpośrednio w rozmowach powoda z pozwaną, bo nie chciał, by „pani była zakłopotana”, stał z boku w kuchni przy oknie i palił papierosy.

Z kolei świadek J. S. zeznał, że towarzyszył powodowi raz w wynajmowanym mieszkaniu i miało to miejsce po 20 maja 2015 roku. Podczas jego wizyty doszło do kłótni pomiędzy pozwaną a W. M. (1).

Pozwana natomiast oraz świadkowie M. W. i A. O. konsekwentnie zaprzeczali, by podczas przekazywania powodowi pieniędzy obecni byli wskazani świadkowie. Jak zeznał świadek K. K. – był obecny podczas rozmowy powoda z pozwaną w przedmiocie wynajęcia mieszkania i ponownie był tam z końcem czerwca 2015 roku. Z kolei świadek K. Z. zeznał, że „byłem tam w maju lub czerwcu, albo na przełomie”. Świadek J. S. podał, że wraz z powodem był u pozwanej „po 20 maja 2015 roku”. Jak ustalono w niniejszej sprawie, pierwsza płatność czynszu najmu i opłat nastąpiła w kwietniu 2015 roku. Jednocześnie świadkowie M. W. i A. O. oraz pozwana opisywali, że płatności miały miejsce w mieszkaniu pozwanej, a nie w lokalu zajmowanym przez panią M..

Zatem powód R. K. nie udowodnił, iż pozwana nie uregulowała należności z tytułu wynajmu mieszkania. Jak stanowi natomiast przepis art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Założeniem rozwiązywania legislacyjnego przyjętego w art. 6 k.c. jest obowiązywanie zasady kontradiktoryjności (sporności). Idea sporu zadecydowała o regule rozkładu ciężaru dowodu. Przepis art. 6 k.c. jest w istocie normą decyzyjną w tym znaczeniu, że przesądza on w określonych sytuacjach o sposobie wyrokowania sądu w postaci oddalenia powództwa. Ciężar dowodu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów. Instytucja ta spełnia dwie zasadnicze funkcje. Po pierwsze dynamizuje postępowanie dowodowe w systemie obowiązywania zasady sporności (kontradiktoryjności) w procesie. Po drugie określa wynik merytoryczny sporu (sprawy) w sytuacji krytycznej, gdy strona nie udowodni faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (K. Piasecki, Kodeks cywilny. Księga pierwsza. Część ogólna. Komentarz, Zakamycze, 2003 r.). Sąd zatem wyjątkowo winien ingerować w przebieg postępowania dowodowego, dopuszczając dowody z urzędu, które to uprawnienie wynika z treści przepisu art. 232 k.p.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 24 października 1996 r., III CKN 6/96, OSNC 1997/3/29, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że obowiązek wskazania dowodów, potrzebnych dla rozstrzygnięcia sprawy, obciąża strony. Sąd został wyposażony w uprawnienie (a nie obowiązek) dopuszczenia dalszych jeszcze, nie wskazanych przez żadną ze stron, dowodów, kierując się przy tym własną oceną, czy zebrany w sprawie materiał jest - czy też nie jest - dostateczny do jej rozstrzygnięcia (art. 316 § 1 in principio k.p.c.)). Zarazem podkreśla się w doktrynie i praktyce, że sąd powinien korzystać z przewidzianego w art. 232 zd. 2 k.p.c. uprawnienia powściągliwie i z umiarem, pamiętając, że taka inicjatywa należy przede wszystkim do samych stron i że cały rozpoznawany spór jest ich sprawą, a nie sądu. Działanie sądu z urzędu może bowiem prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP) (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2000 r., V CKN 175/00, OSP 2001/7-8/116).

Powód R. K. nie tylko nie udowodnił zasadności swojego żądania, ale także jego wysokości. Powód w sposób nieuprawniony przyjął, że należy mu się zapłata za trzy miesiące, to jest 3-krtoność czynszu najmu i 3-krotność kosztów eksploatacyjnych. Strony w umowie najmu wskazały, iż opłaty te naliczane będą comiesięcznie i będą płatne do 20-

tego każdego miesiąca z góry. Strony umowy nie ustaliły natomiast, że miesiące rozliczeniowe mają odpowiadać miesiącom kalendarzowym (co można by przyjąć w sytuacji pobrania przez powoda czynszu najmu za miesiąc kwiecień w proporcjonalnej wielkości z uwagi na zawarcie umowy w dniu 14 kwietnia a nie od 1 dnia miesiąca). Przy czym strony nie zastrzegły w umowie, że obowiązuje ona od dnia 01 kwietnia 2014 roku. Umowa najmu została zawarta w dniu 14 kwietnia 2015 roku, zaś pozwana wypowiedziała ją w dniu 11 maja 2014 roku z uwzględnieniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 14 czerwca 2015 roku. W tym też terminie – jak wynika z poczynionych ustaleń, W. M. (1) w spornym mieszkaniu nie zamieszkiwała, a powód był w jego posiadaniu, na co wskazuje chociażby rozpoczęcie przez niego remontu już z końcem maja 2015 roku. W tej sytuacji powodowi należała się dwukrotność ustalonego czynszu, to jest 800 zł oraz opłaty za media za czas rzeczywistego z nich korzystania. Skoro powód już w maju 2015 roku rozpoczął remont we wskazanym mieszkaniu, co niewątpliwie wiąże się z poborem mediów, to pozwana nie mogła być obciążona należnością za dostarczenie ich po opuszczeniu mieszkania przez W. M. (1). Nie uszło przy tym uwadze Sądu, że z zapisu umowy wynika, że najemca będzie ponosił koszty zużywanej przez siebie energii elektrycznej, gazu, opłat za wodę i odprowadzanie ścieków. Powód zatem powinien na okoliczność wysokości poboru tych mediów przez pozwaną przedłożyć stosowne dowody. Dołączone przez niego wyliczenie z dnia 21 grudnia 2015 roku nie potwierdza rzeczywistej kwoty należności z tytułu poboru mediów przez W. M. (1), a wykazuje ogólną kwotę opłat od maja 2015 roku za wodę, ścieki, zarządzenie nieruchomością, opłaty eksploatacyjne i fundusz remontowy z wyliczeniem na dzień wydania tego zestawienia.

Ustalając zatem stan faktyczny niniejszej sprawy, Sąd oparł się na twierdzeniach pozwanej E. W. oraz zeznaniach świadków M. W. i A. O.. Zeznania tych osób są spójne, logiczne i korelują ze sobą w zakresie najistotniejszych okoliczności sprawy. Sąd nie znalazł przy tym podstaw do ich zdyskwalifikowania. Wiarygodności tych dowodów nie podważa także sama okoliczność, iż wymienione osoby są dla siebie osobami bliskimi.

Za taką oceną twierdzeń pozwanej E. W. przemawiają także inne okoliczności niniejszej sprawy. O uregulowaniu przez pozwaną należności za miesiąc kwiecień 2015 roku świadczy fakt zamontowania przez powoda okien w wynajmowanym mieszkaniu, które bez wątplenia zostały wyjęte w celu przymuszenia W. M. do opuszczenia lokalu i nie zostałyby wstawione we wskazanym terminie, gdyby pozwana nie uiściła kwoty wynikającej z umowy o najem. Sąd za niewiarygodne uznał twierdzenia powoda, iż demontaż okien wywołany był koniecznością wymiany m.in. pękniętych szyb. Do naprawienia tego rodzaju uszkodzeń nie jest – co oczywiste – konieczne wymontowanie okna.

Dając zatem wiarę twierdzeniom pozwanej, potwierdzonym przez wymienionych świadków, Sąd uznał, iż pozwana uregulowała należności za najem lokalu wobec powoda. Wszystkie opłaty zostały uiszczone na rzecz powoda - w gotówce, „do ręki” i nastąpiło to dwukrotnie. W sumie pozwana zapłaciła powodowi niemal 1 128 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, jak w punkcie I wyroku.

Co do zasady koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ponosi Skarb Państwa. Wysokość kosztów pomocy prawnej udzielanej z urzędu pozwanej E. W. Sąd ustalił w oparciu o przepis § 6 pkt. 3) w zw. z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity – Dz. U. z 2013 roku, poz. 490 z późn. zm.) określając ją na kwotę 738 zł (tj. 600 zł powiększone o wartość podatku VAT w wysokości 23% - 138 zł).

Wedle treści § 17 wskazanego rozporządzenia w sprawie cywilnej, w której kosztami procesu został obciążony przeciwnik procesowy strony korzystającej z pomocy udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu, koszty, o których mowa w § 15, sąd przyznaje po wykazaniu bezskuteczności ich egzekucji. Mając zatem na uwadze rozstrzygnięcie zapadłe w niniejszej sprawie, Sąd był zobligowany do obciążenia powoda tymi kosztami, co też uczynił w punkcie II wyroku.

Orzeczenie w punkcie III wyroku w przedmiocie obciążenia powoda kwotą 1 153,01 zł uzasadnione jest poczynionymi przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie - w związku z podejmowanymi przez Sąd czynnościami – tymczasowymi wydatkami na zwrot kosztów stawiennictwa w sądzie świadków – J. S., K. K. i A. O.. Stosownie bowiem

do przepisu art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, tymi wydatkami obciąży strony, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu, a więc w tym przypadku przepisu art. 98 k.p.c.