

UZASADNIENIE

W dniu 5 lutego 2018 roku do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim wpłynął pozew J. R. przeciwko pozwanej H. M., w którym powód domagał się zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kwoty 6.296,74 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na żadaną pozew kwotę składają się czynsz najmu lokalu mieszkalnego za okres od kwietnia 2016 roku do czerwca 2016 roku w wysokości 3.000 zł, opłaty należne wspólnocie mieszkaniowej w wysokości 1.546,74 zł oraz kwota odszkodowania za zniszczenie podczas trwania najmu kanapy skórzanej, 2 dywanów, listew przypodłogowych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż zawarł z pozwaną w dniu 30 stycznia 2017 roku umowę najmu na podstawie, której wynajął jej mieszkanie położone w R. przy ul. (...). Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 1000 zł miesięcznie oraz obowiązek ponoszenia kosztów mediów dostarczanych do lokalu na podstawie rachunków przedstawianych przez dostawców mediów. Pozwana zalegała powodowi z opłatami czynszu za okres od kwietnia 2016 roku oraz opłatami eksploatacyjnymi należnymi wspólnocie mieszkaniowej. Ponadto podczas trwania najmu doszło w lokalu do licznych zniszczeń wykraczających poza zakres zwykłego zużycia przedmiotu najmu.

Pozwana wyprowadziła się z lokalu pod koniec maja 2016 roku nie wypowiadając, wbrew postanowieniom umowy, najmu i nie informując o tym powoda. Pozwana pozbawiła powoda możliwości sprawnego przywrócenia lokalu do stanu pozwalającego na jego ponowne zamieszkanie oraz wynajmu innemu najemcy.

W trakcie trwania umowy pozwane bez zgody wynajmującego wzięła do lokalu kota. Zwierzę to spowodowało liczne szkody: podrapało kanapę skórzaną i listwy przypodłogowe, zabrudziło moczem dywany (k. 3 – 6).

W odpowiedzi na pozew pozwana H. M. uznała powództwo do kwoty 3.031,16 zł zaś co do kwoty 3.265,58 zł wносиła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu pisma pozwana zakwestionowała możliwość obciążenia jej czynszem i opłatami za czerwiec 2016 roku. Podniosła, iż małżonka powoda już od kwietnia żądała natychmiastowego opróżnienia mieszkania wobec czego pozwana zawarła w dniu 20 maja 2016 roku nową umowę najmu innego lokalu mieszkalnego. Opuszczenie lokalu było wynikiem realizacji żądań powoda i jego żony, a nie samodzielną decyzją pozwanej, nie zostało niestety spisane pisemne porozumienie stron. Pozwana zakwestionowała fakt rzekomego dokonania zniszczeń opisanych w pozwie zarówno co do zasady jak i wysokości oraz wniosła o oddalenie powództwa w tym zakresie (k. 25 – 28).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. R. zawarł w dniu 30 stycznia 2017 roku z pozwaną H. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...). W ramach tej umowy powód udostępnił pozwanej lokal mieszkalny wraz z meblami i sprzętem gospodarstwa domowego. Pozwana zobowiązała się do zapłaty czynszu w wysokości 1000 zł miesięcznie oraz do zapłaty wszelkich opłat wynikających z eksploatacji mediów w lokalu mieszkalnym (bezsporne).

Pozwana H. M. nie uiściła czynszu i opłaty eksploatacyjnej w spółdzielni mieszkaniowej za kwiecień 2017 roku. W związku z opóźnieniami z zapłatą czynszu, w kierunku pozwanej zaczęły być kierowane ponaglenia zapłaty lub prośby o opuszczenie lokalu. Również w maju 2017 roku pozwana nie uiściła należnego czynszu i opłat eksploatacyjnych. Opłaty eksploatacyjne zostały ustalone przez wspólnotę mieszkaniową na kwotę 515,58 zł miesięcznie.

W związku z trudnościami z uiszczaniem czynszu i opłat eksploatacyjnych pozwana zaczęła poszukiwać tańszego lokalu. W dniu 20 maja 2017 roku pozwana zawarła umowę najmu innego lokalu mieszkalnego i opuściła lokal. Klucze do mieszkania pozwana wrzuciła do skrzynki na listy w mieszkaniu powoda.

Pozwana H. M. trzymała w wynajętym mieszkaniu małego kota. Kot ten chodził po całym mieszkaniu w tym po dywanach i skórzanej kanapie.

W czerwcu 2017 roku powód udostępnił lokal A. P., która zamieszkała w nim od połowy czerwca.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustali na podstawie dowodów z dokumentów umowy najmu z dnia 30 stycznia 2017 roku (k. 7 – 9), zestawień wydanych przez wspólnotę mieszkaniową przy ul. (...) (k. 10 , 11), umowy najmu z dnia 20 maja 2017 roku (k. 29 – 31v.), zeznań pozwanej H. M. (k. 53v. – 54) oraz częściowo zeznań świadków A. P. (k. 38v. – 39), H. R. (k. 39 – 39v.), pozwanego J. R. (k. 53v.).

Na wiarę w ocenie Sądu zasługują dowody z powołanych wyżej dokumentów, gdyż ich autentyczność nie była kwestionowana przez strony procesu.

Sąd obdarzył wiarą zeznania pozwanej H. M. (k. 53v. – 54) gdyż są szczere i prawdziwe oraz znajdują potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo powoda J. R. jest częściowo zasadne i w części zasługuje na uwzględnienie.

Pozwana w odpowiedzi na pozew pozwana H. M. uznała powództwo do kwoty 3.031,16 zł.

Zgodnie z przepisem art. 213§2 kpc Sąd jest związany uznaniem powództwa, jeżeli uznanie to nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo nie zmierza do obejścia prawa. Uznanie powództwa, będące aktem dyspozytywnym pozwanej, obejmuje zarówno okoliczności faktyczne, jak i podstawę prawną danej sprawy, tzn. zespół obowiązujących przepisów, na podstawie których sąd ma wydać rozstrzygnięcie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1978 roku, sygn. III CRN 232/76, Lex 2062).

Uznanie powództwa dokonane przez pozwaną w sprawie było wyraźne, jednoznacznie określone i nie budziło wątpliwości co do jego treści oraz zakresu, w jakim pozwana uznała żądanie pozwu. Sąd nie stwierdził przy tym, by ta czynność pozwanej była w jakikolwiek sposób sprzeczna z prawem (zmierzała do jego obejścia) lub zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanej H. M. na rzecz powoda J. R. kwotę 3.031,16 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 lutego 2018 roku do dnia zapłaty.

W pozostałej części Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

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

Powód dochodził odszkodowania za szkody spowodowane przez pozwaną, a dokładnie zwierzę trzymane przez pozwaną, w wynajętym lokalu. Żądanie zasądzenia należnego odszkodowania opiera się jedynie na twierdzeniach powoda, który nie przedstawił na ich poparcie żadnych dowodów. Złożone przez powoda zdjęcia na płycie CD nie pozwalają na ustalenie zakresu i rozmiaru ewentualnych szkód w umeblowaniu mieszkania powoda. Nie pozwalają one na określenie rozmiaru uszkodzeń i ich usytuowania, a co za tym idzie wpływu na wartość kanapy. Również cena wyjściowa kanapy, za jaką miała być kupiona przez powoda opiera się wyłącznie na jego twierdzeniach. Sąd nie posiada wiadomości specjalnych umożliwiających weryfikację twierdzeń powoda w oparciu o ceny rynkowe tego rodzaju mebli. Odnośnie uszkodzenia czy też zniszczenia dywanów i list przypodłogowych żądanie pozwu opiera się tylko i wyłącznie na twierdzeniach powoda.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił w tym zakresie powództwo jako bezzasadne.

Także żądanie zapłaty kwoty czynszu za czerwiec 2017 roku w wysokości 1000 zł oraz opłaty eksploatacyjnej za ten miesiąc w wysokości 515,58 zł jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż strony zmodyfikowały łączący jej stosunek prawny i pozwana wydała powodowi i jego żonie za ich zgodą lokal pod koniec maja 2017 roku. Powód zaś od czerwca 2017 roku dysponował lokalem i wynajmował go. Jak wynika z zeznań świadka A. P. (k. 38v. – 39) świadek wynajmowała lokal od powoda już od połowy czerwca 2017 roku. Późniejsze twierdzenia świadka, iż zamieszkała w lokalu pod koniec czerwca 2017 roku są nieprawdziwe i nieszczerze. Także zeznania świadka H. R. (k. 39 – 39v.) w części w jakiej dotyczą wydania kluczy nowej lokatorce są sprzeczne z zeznaniami świadka A. P.. Świadek H. R. zeznała, iż klucze wydała A. P. pod koniec czerwca 2017 roku, gdy zgłosiła się nowa lokatorka, zaś A. P. zeznała, iż klucze do mieszkania otrzymała w połowie czerwca. Zeznania A. P. w części dotyczącej otrzymania kluczy do lokalu w połowie miesiąca są spontaniczne i szczerze, zaś zeznania świadka H. R. w ocenie Sądu są stronnicze i mają uzasadniać żądanie powoda zasądzenia kwoty czynszu od pozwanej H. M. za czerwiec 2017 roku. Także zeznania powoda J. R. (k. 53v.) nie zasługują w tym zakresie na wiarę, gdyż są sprzeczne z zeznaniami świadka A. P., które Sąd obdarzył wiarą.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo w tym zakresie jako bezzasadne.

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd w oparciu o przepis art. 100 kpc stosunkowo rozdzielił koszty poniesione przez strony procesu.

Powód żądał zasądzenia kwoty 6.296,74 zł, zaś została na jego rzecz zasądzona kwota 3.031,16 zł. Wygrał zatem proces w 48%.

Powód poniósł koszty procesu w postaci opłaty od pozwu w wysokości 315 zł. Zgodnie z powołaną wyżej zasadą pozwana H. M. winna zwrócić powodowi J. R. równowartość 48% tej kwoty czyli 151,20 zł. Sąd omyłkowo zasądził od pozwanej na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 163,80 zł stanowiącą równowartość 52% poniesionych przez powoda kosztów procesu.

Ponieważ pozwana uznała żądanie pozwu co do kwoty 3.031,16 zł Sąd na podstawie art. 333 §1 pkt 2 kpc nadał wyrokowi co do tej kwoty rygor natychmiastowej wykonalności.

Z przytoczonych wyżej względów i z mocy powołanych przepisów Sąd orzekł jak w wyroku.