

Sygn. akt I C 733/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Marta Karnacewicz

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2023 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa głównego (...) z siedzibą w L.

przeciwko J. K. (1)

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa wzajemnego J. K. (1)

przeciwko (...) z siedzibą w L.

o zapłatę

I. z powództwa głównego:

1. zasądza od pozwanego J. K. (1) na rzecz powódki (...) z siedzibą w L. kwotę 58,75 euro (pięćdziesięciu ośmiu euro siedemdziesięciu pięciu centów) wraz z odsetkami umownymi za zwłokę w wysokości 4,12 % w skali roku, liczonymi od 1 maja 2020 r.;
2. oddala powództwo główne w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 164,58 zł (stu sześćdziesięciu czterech złotych i pięćdziesięciu ośmiu groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;
4. nadaje wyrokowi w punkcie I rygor natychmiastowej wykonalności;

II. z powództwa wzajemnego:

1. umarza postępowanie w sprawie w powództwa wzajemnego w zakresie kwoty 319,24 zł (trzystu dziewiętnastu złotych i dwudziestu czterech groszy);
2. zasądza od pozwanej wzajemnej (...) z siedzibą w L. na rzecz powoda wzajemnego J. K. (1) kwotę 2.135,74 zł (dwóch tysięcy stu trzydziestu pięciu złotych siedemdziesięciu czterech groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 7 grudnia 2021 r. do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo wzajemne w pozostałym zakresie;
4. zasądza od pozwanej wzajemnej na rzecz powoda wzajemnego kwotę 107 zł (stu siedmiu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sędzia Marta Karnacewicz

Sygn. akt I C 733/21

UZASADNIENIE

Powódka (...) – niemiecka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. w pozwie z dnia 22 lutego 2021 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od J. K. (1) kwoty 1.056,32 euro wraz z odsetkami umownymi za opóźnienie w wysokości 4,12% w skali roku liczonymi od kwoty 794,82 euro od 1 maja 2020 r. do dnia zapłaty, od kwoty 261,50 euro od 11 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kwoty 2.697 zł tytułem kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż w dniu 23 października 2014 r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w (...). Powódka podniosła, że pozwany jako wynajmujący zobowiązał się zapłaty co miesiąc czynszu najmu w wysokości 273 euro, zaliczki na ogrzewanie i ciepłą wodę w wysokości 73,50 euro, zaliczki na pozostałe opłaty eksploatacyjne w wysokości 73,50 euro - łącznie 420 euro. Powódka dokonywała rozliczenia zaliczek na opłaty eksploatacyjne raz w roku na podstawie rachunków, które otrzymywała od dostawców mediów. Powódka podała, że z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych pozwany ma niedopłatę w wysokości 794,82 euro, której to kwoty dochodzi niniejszym pozwem.

Nadto powódka wskazała, że poniosła szkodę majątkową w wysokości 261,50 euro w postaci kosztów podjętych działań windykacyjnych przez polską kancelarię prawną na etapie przedsądowym, na którą to kwotę złożyła się kwota 100 euro tytułem sporządzenia wezwań do zapłaty oraz kwota 161,50 euro tytułem kosztów wizji lokalnej w miejscu zamieszkania pozwanego, w tym 100 euro - wynagrodzenie kancelarii, 61,50 euro – koszty podróży.

Powódka podniosła, że żąda odsetek za zwłokę w wysokości 5% powyżej stopy bazowej w stosunku rocznym, przy czym stopa bazowa wynosiła -0,88%, zatem wysokość odsetek umownych za zwłokę wynosiła 4,12%. W ocenie powódki roszczenie z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych stało się wymagalne z dniem 1 maja 2020 r., tj. z upływem 14 dni od dnia wyznaczonego w pierwszym wezwaniu do zapłaty z dnia 6 kwietnia 2020 r., które to wezwanie pozwany odebrał w dniu 16 kwietnia 2020 r., zaś roszczenie z tytułu zwrotu kosztów windykacji stało się wymagalne z dniem 11 grudnia 2020 r., tj. z upływem 7 dni od dnia wyznaczonego w drugim wezwaniu do zapłaty z dnia 19 października 2020 r., które to wezwanie pozwany odebrał w dniu 3 grudnia 2020 r.

Powódka wskazała, że na poniesione przez nią koszty postępowania w wysokości 2.697 zł składają się:

- 400 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu,
- 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,
- 1.350 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika zgodnie z umową o świadczenie usług prawnych, którą zawarła,
- 882 zł tytułem zwrotu kosztów tłumaczeń przysięgłych umowy i wyciągu z konta,
- 31 zł tytułem opłaty od wniosku o udostępnienie adresu pozwanego,
- 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa dołączonego do wniosku o udostępnienie adresu pozwanego.

W dniu 14 lipca 2021 r. referendarz sądowy w tut. Sądzie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I Nc 392/21 (k.65), uwzględniając w całości powyższe żądanie.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 71), nadanym na pocztę w dniu 9 sierpnia 2022 r., pozwany J. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. Pozwany wskazał, że czynsz, opłaty eksploatacyjne, opłaty za media, ogrzewanie, wodę jako świadczenia okresowe, a także odsetki od tych roszczeń przedawniają się z upływem 3

lat. W ocenie pozwanego jako nieprzedawnione należy potraktować roszczenie zapłaty kwoty 58,76 euro za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r oraz odsetki od tej kwoty.

Pozwany zarzucił, że strona powodowa domagając się od niego opłat eksploatacyjnych nie wykazała czasookresu trwania zaległości, dokładnych wartości poszczególnych opłat, ich podstawy. Pozwany wskazał, że nie został poinformowany o rozliczeniu opłat za 2017 rok, mimo że umowa wygasła z dniem 28 lutego 2018 r. Według pozwanego z not o rozliczeniu opłat eksploatacyjnych za 2015 r. wynika, że miał nadpłatę w wysokości 1.094 euro, a za 2016 r. – 557,16 euro, przy czym nadpłata ta nie została mu zwrócona, nadto powódka dysponowała kaucją zabezpieczającą roszczenia.

Pozwany zakwestionował również roszczenie z tytułu kosztów windykacji. W tym zakresie pozwany twierdzi, że w umowie najmu nie ma zapisu, że powód w przypadku opóźnienia w zapłacie należności ma prawo zlecić windykację firmie zewnętrznej, zawarty w umowie zwrot „wszelkie inne szkody” jest nieprecyzyjny i nie wiadomo jakie wszelkie inne szkody miałyby zrekompensować pozwanego w wyniku zwłoki w zapłacie. Nadto w ocenie pozwanego obciążanie go jako konsumenta kosztami windykacji, które nie miały żadnego uzasadnienia i były bezcelowe godzi w interes konsumenta, a postanowienie umowy w tym zakresie są niedopuszczalne i stanowią klauzule abuzywne.

Nadto J. K. (1) wniósł powództwo wzajemne o zasądzenie na jego rzecz od (...) z siedzibą w L. kwoty 2.455 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 1 stycznia 2019 r. oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kwoty 80 zł tytułem kosztów tłumaczenia przysięgłego.

W tym zakresie powód wzajemny wskazał, że uiszczył kaucję w wysokości 546 euro. Umowa najmu trwała do 28 lutego 2018 r. Pozwana wzajemna (powódka) dokonała odbioru lokalu mieszkalnego, nie zgłaszała, że wystąpiły zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie i pomimo zapewnień nie zwróciła pozwanemu kaucji. Powód wzajemny wskazał, że roszczenie o zwrot kaucji stało się wymagalne z dniem 1 stycznia 2019 r. bowiem do końca 2018 r. pozwana wzajemna powinien dokonać rozliczenia za 2018 r. Podano także, że dochodzona przez powoda wzajemnego kwota 2.455 zł stanowi wartość 546 euro i została ustalona przy uwzględnieniu średniego kursu NBP, tj. 1 euro = 4.4963 zł (dzień 22 lutego 2022 r.).

W piśmie procesowym z 20 grudnia 2021 r. (k. 97) stanowiącym jednocześnie replikę na sprzeciw i odpowiedź na pozew wzajemny powódka (pozwana wzajemna) podtrzymała dotychczasowe powództwo główne oraz wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego w całości.

Wskazała, że roszczenia dochodzone przez nią nie są roszczeniami okresowymi, dlatego nie ulegają przedawnieniu w terminie 3 lat. Powódka dochodzi bowiem rozliczenia z tytułu rocznego zużycia, a nie zaległości w płatności miesięcznych zaliczek. Dlatego termin najdawniej wymagalnego roszczenia zaczął biec od dnia wezwania pozwanego do zapłaty za 2017 r. Powódka wskazała, że zgodnie z prawem niemieckim miała 12 miesięcy na rozliczenie roczne zaliczek za rok poprzedni. Powódka podała ponadto, że pozwany J. K. (1) w 2017 r. uiszczył kwotę 724 euro tytułem zaliczek na media, zaś zużył mediów za kwotę 1558,25 euro, co skutkowało niedopłatą na dzień 31 grudnia 2017 r. w wysokości 834,25 euro, zaś w styczniu i lutym 2018 r. pozwany uiszczył 204 euro zaliczek na media, zużył w tym okresie mediów za 262,76 euro, co skutkowało niedopłatą w wysokości 58,76 euro.

Powódka przyznała, że pozwany miał nadpłaty za 2015 r. i 2016 r., dlatego zostały obniżone miesięczne zaliczki od 2017 r., a w pozostałej części zwrócone pozwanemu. Powódka wskazała również, że §9 ust. 3 umowy najmu został sformułowany jednoznacznie i nie był na etapie zawierania umowy kwestionowany przez pozwanego. Koszty windykacji powstały w związku z powodu zignorowania przez pozwanego wezwań do zapłaty, co spowodowało konieczność podjęcia dalszych działań w postaci kierowania wezwań, monitów i przeprowadzenia wizji lokalnej w miejscu zamieszkania pozwanego.

W zakresie żądania przez powoda wzajemnego (pozwanego) zasądzenia na jego rzecz kwoty 2.455 zł pozwana wzajemna (powódka) wskazała, że w dniu oddania lokalu stwierdzone zostały szkody wyrządzone ponad normalne zużycie lokalu, dlatego z kaucji potrącono sumę 448,86 euro tytułem kosztów naprawy usterek, a pozostała część kaucji

została zaliczona na poczet zadłużenia z tytułu rozliczenia rocznego za 2017 r. Nadto roszczenie powoda wzajemnego o zwrot kaucji nie stało się wymagalne, J. K. (1) nie wzywał powoda do zwrotu, a roszczenie to nie stało się wymagalne z mocy prawa.

Kolejno w piśmie z 30 grudnia 2021 r. (k. 149) powódka (pозwana wzajemna) wniosła o uwzględnienie kwoty 484 zł, poniesionej w związku z tłumaczeniem dokumentów, przy zasądzeniu kosztów procesu na rzecz powoda.

W piśmie procesowym wniesionym w dniu 21 lutego 2022 r. (k. 171) pozwany (powód wzajemny) J. K. (1) wskazał, że uznaje powództwo główne co do kwoty 128,62 euro, cofa częściowo powództwo wzajemne w zakresie kwoty 97,14 euro z tytułu rozliczenia opłaty za 2017 r. Wskazał, że wnosi o zasądzenie kwoty 2.153, 10 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 stycznia 2019 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (k. 174).

W uzasadnianiu pisma z 21 lutego 2022 r. pozwany (powód wzajemny) wskazał, że w dniu wniesienia powództwa wzajemnego nie wiedział, że wpłaconą kaucję zabezpieczającą powódka przeznaczyła na pokrycie kosztów naprawy usterek wymienionych w protokole przekazania i że usterki te zostały jednostronnie sklasyfikowane przez powódkę jako wychodzące poza zakres normalnego zużycia mieszkania oraz że powódka przeznaczyła kaucję na poczet zadłużenia z tytułu rozliczenia opłat. Według pozwanego protokół przekazania został sporządzony w języku niemieckim, pismem odręcznym, przy pomocy osoby trzeciej, dlatego nie mógł go prawidłowo odczytać. Podniósł nadto, że nie został poinformowany, że usterki miały poważny charakter, a także, że nie zostały mu przedstawione faktury obejmujące koszty naprawy usterek. Jednocześnie zaprzeczył, by stwierdzone usterki oznaczały pogorszenie stanu i substancji lokalu. Podkreślił, że przyjął lokal w stanie niewyremontowanym, bez wyposażenia, tj. bez urządzeń, mebli, podłóg – była jedynie betonowa posadzka, ściany i sufity wymagały malowania, a łazienka była wyposażona jedynie w zużyte urządzenia sanitarne. W mieszkaniu nie działała wentylacja, miejscami pojawiał się grzyb. Wedle pozwanego strona powodowa nie wyjaśniła, ile wynosiło oprocentowanie rachunku depozytowego najmu oraz dlaczego – zgodnie z twierdzeniami powódki – oprocentowaniem została objęta kwota 97,14 euro, a nie cała kwota wpłaconej kaucji. Zdaniem pozwanego faktury przedłożone przez powódkę dotyczą nieobjętych protokołem przekazania lokalu, koszty naprawy usterek są znacząco zawyżone, bez odniesienia się do stopnia zużycia urządzeń, a rachunek nie zawiera odniesienia do katalogów rzeczowych obowiązujących w branży budowlanej. Wskazał, że powódka nigdy nie wzywała do przywrócenia lokalu do stanu z chwili jego przekazania, nadto nie przedstawiła dokumentów celem ustalenia stanu lokalu z okresu sprzed zawarcia umowy najmu.

Pozwany zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia przedmiotu najmu co do kwoty 448,86 euro, w ocenie pozwanego na podstawie § 21 umowy najmu termin ten upłynął w dniu 7 marca 2019 r. Nadto wskazał, że powódka dochodzi roszczeń związanych z działalnością gospodarczą, które ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat zgodnie z art. 118 kc, zatem roszczenie co do kwoty 575 euro tytułem zaległości w płatności zaliczek miesięcznych na poczet ogrzewania, ciepłej wody, inny opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia do 27 grudnia 2017 r. są przedawnione.

Pozwany wskazał ponadto, opierając się na wyciągu konta przedłożonego przez powódkę, że pozwany nie regulował comiesięcznych zaliczek w umownej wysokości i w związku z tym powstała zaległość w wysokości 575 euro, jednak roszczenie uległo przedawnieniu. Według pozwanego jako nieprzedawnione mogłyby zostać potraktowane roszczenia z tytułu rocznego rozliczenia kosztów za 2017 r. w kwocie 167 euro (jako różnica kwot 736 euro i 575 euro) oraz z tytułu rocznego rozliczenia kosztów od 1 stycznia do 28 lutego 2018 r. w kwocie 58,76 euro pomniejszona o kwotę pobranej kaucji na poczet rozliczenia rocznego za 2017 r. w kwocie 97,14 euro. Wobec czego pozwany wskazał, że uznaje roszczenie powoda co do kwoty 128,62 euro. Pozwany podtrzymał stanowisko zaprezentowane w sprzeczności od nakazu zapłaty i dodał, że działania windykacyjne powoda były bezzasadne i zdecydowanie nieproporcjonalne do skali sporu.

W piśmie procesowym wniesionym w dniu 13 kwietnia 2022 r. (k. 184) powódka (pозwana wzajemna) wyraziła zgodę na częściowe cofnięcie powództwa wzajemnego, przy czym z ostrożności wniosła o potraktowanie pozwanego (powoda wzajemnego) jako strony przegrywającej i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Ponadto w związku

z częściowym cofnięciem powództwa wzajemnego wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego w pozostałej części, ponadto rozszerzyła wniosek o zasądzenie kosztów procesu o koszty tłumaczenia dokumentów o kwotę 277 zł.

W uzasadnieniu powódka (pозwana wzajemna) wskazała, że J. K. (1) nie kierował do niej wezwań do zapłaty, nie reagował na wezwania kierowane do niego, nie składał zastrzeżeń do protokołu zdawczego, nie żądał żadnych dokumentów, nadto ignorował pisma i nie dociekał w jaki sposób została rozliczona kaucja wniesiona na poczet pokrycia szkód w wynajmowanym lokalu. Wedle powódki (pозwanej wzajemnej) pozwany (powód wzajemny) nigdy nie postawił swoich roszczeń w stan wymagalności, nie zakomunikował ich pozwanemu przed wytoczeniem powództwa. Wskazała także, że J. K. (1) nie zgłaszał zastrzeżeń do stanu lokalu i jego wyposażenia przy odbiorze lokalu w dniu rozpoczęcia najmu. Lokal w dniu przekazania nie posiadał usterek, które zostały stwierdzone w dniu zwrotnego przekazania. Osoba upoważniona przez J. K. (1) podpisała protokół, nie zgłaszała zastrzeżeń, a zarzuty, że J. K. (1) miał problemy z odczytaniem protokołu sporządzonego w języku niemieckim są niezasadne, bo podpisał on umowę w tym języku, więc musiał ją rozumieć, ponadto przez wiele lat pracował w (...). Zdaniem powódki (pозwanej wzajemnej) faktury wystawione z tytułu wykonanych napraw korespondują z treścią protokołu i wskazanymi z nich usterkami. Nadto wskazała, że J. K. (1) nie zdał kluczy od lokalu, dlatego konieczne było skorzystanie z usług ślusarza. Wskazała, że zarzut przedawnienia roszczenia jest chybiony, gdyż nie dochodzi ona roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia przedmiotu najmu, a roszczenie to zostało zaspokojone przez powoda we właściwym czasie z kaucji, dlatego nie jest dochodzone i nie mogło ulec przedawnieniu. Wedle powódki (pозwanej wzajemnej) jej roszczenia stały się wymagalne w listopadzie 2018 r., tj. wraz z dokonaniem rozliczeń rocznych, a nie – jak podnosi pozwany (powód wzajemny) – w terminach comiesięcznych za rok, którego rozliczenie roczne dotyczyło tak jak roszczenie okresowe. Zdaniem powódki (pозwanej wzajemnej) koszty windykacji by nie powstały, gdyby pozwany zareagował na wezwania.

Na rozprawie dniu 1 czerwca 2022 r. (k. 192) J. K. (1) oświadczył, że jednak uznaje powództwo tylko co do kwoty 58,76 euro, stanowiącej niedopłatę za opłaty eksploatacyjne i za ogrzewanie za styczeń i luty 2018 r.

Na rozprawie w dniu 12 października 2022 r. (k. 256) pozwany (powód wzajemny) J. K. (1) wskazał, że wnosi jak dotychczas, przy czym precyzuje, że uznaje powództwo główne co do kwoty 58,76 euro oraz cofa powództwo wzajemne co do kwoty 71 euro. Wskazał przy tym, że pomylił się matematycznie w obliczeniu należności za styczeń i luty 2018 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2014 r. J. K. (1) postanowił przeprowadzić się z K. do (...), wobec czego poprosił on swoją ciotkę A. J., która ma duży samochód, o pomoc w przeprowadzce.

Dowód:

- zeznania świadka A. J. k. 193 - 194

W dniu 23 października 2014 r. w miejscowości L. w (...), J. K. (1) i R. G. jako najemcy oraz (...) z siedzibą w L. jako wynajmująca zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w (...) w miejscowości (...) G./ O. L., na ulicy (...) na 2 piętrze o powierzchni 6,71 m², składającego się łącznie z 3 pokoi, a także łazienki/WC, kuchni/ wnęki kuchennej, przedpokoju, schowka. Ze strony L. W. umowę podpisał K. M.. W chwili podpisywania umowy mieszkanie nie było wyposażone. Jedynie w łazience znajdowały się zużyte urządzenia.

Dowód:

- zeznania świadka K. M. k. 194 - 195

- zeznania świadka A. J. k. 193 - 194

W § 2 ust. 1 umowy wskazano, że najemca dokonał dokładnych oględzin przedmiotu najmu.

Zgodnie z § 8 ust. 1 umowy miesięczne zobowiązania płatnicze najemcy wnoszą łącznie 420 euro. Na powyższą kwotę składa się:

- podstawowy czynsz za mieszkanie – 273 euro,
- zaliczka na ogrzewanie i ciepłą wodę – 73,50 euro,
- zaliczka na pozostałe opłaty eksploatacyjne – 73,50 euro.

Stosownie do § 9 umowy całość czynszu należy uiszczać co miesiąc z góry do trzeciego dnia roboczego każdego miesiąca (ust. 1). Dla terminowości płatności decydujące znaczenie ma nie data wysłania pieniędzy, lecz ich wpływu, a w przypadku przelewu bankowego, nie zlecenie dokonania przelewu, lecz uznanie kwoty na tym koncie (ust. 2). Odsetki za zwłokę naliczane są w każdym przypadku w wysokości 5% powyżej stopy bazowej w stosunku rocznym. Za każde pisemne upomnienie po zwłoce w zapłacie przez najemcę, wynajmujący może żądać zwrotu rzeczywiście poniesionych przez niego kosztów, jednak nie mniej niż 5 euro ryczałtowych kosztów upomnienia. Najemca jest uprawniony do udowodnienia, że zostały poniesione niższe koszty lub nie zostały poniesione żadne koszty upomnienia. Niezależnie od tego, najemca jest zobowiązany także do zrekompensowania wynajmującemu wszelkich innych szkód poniesionych przez wynajmującego w wyniku zwłoki w zapłacie przez najemcę (ust. 3).

W § 11 ust. 1 umowy wskazano, że najemca zapewnia wynajmującemu zabezpieczenie w wysokości 2-miesięcznego czynszu netto, określonego w § 8 ust. 1a do e, w wysokości 546 euro. Wnosi to zabezpieczenie w formie kaucji w gotówce. Zabezpieczenie czynszowe zabezpiecza wszystkie roszczenia wynajmującego wobec najemcy wynikające z umowy najmu lokalu mieszkalnego, łącznie z jej rozliczeniem, a tym samym również wszelkie roszczenia o późniejsze spłaty z tytułu kosztów dodatkowych, które nie są jeszcze wymagalne na koniec okresu najmu. Ponadto wskazano, że o ile najemca wpłacił wynajmującemu kaucję w gotówce, wynajmujący na żądanie najemcy przedstawi dowód, że wpłacona kwota kaucji została ulokowana na specjalnym koncie (rachunek depozytowy najmu) w instytucji kredytowej z oprocentowaniem zwyczajowym dla depozytów oszczędnościowych z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia (ust. 2). Wynajmujący jest uprawniony do zaspokojenia roszczeń z kwoty kaucji jeszcze przed zakończeniem stosunku najmu z tytułu bezpodstawnego lub prawomocnie stwierdzonego roszczenia w jego wysokości. W tym przypadku najemca musi niezwłocznie uzupełnić kwotę kaucji wraz z narosłymi odsetkami (ust. 3).

W § 12 ust. 1 umowy wskazano, że wynajęte mieszkanie i pozostałe pomieszczenia nie są świeżo wyremontowane. Zgodnie z §12 ust. 2 lit a umowy najemca jest zobowiązany do wykonywania napraw kosmetycznych w okresie najmu. Naprawy kosmetyczne obejmują m. in usuwanie starych tapet, tapetowanie, malowanie lub wybielanie ścian i sufitów, malowanie podłóg, grzejników, w tym rur grzewczych, drzwi wewnętrznych, a także okien i drzwi zewnętrznych od wewnątrz, o ile w danym przypadku istnieje możliwość pomalowania. Prace te winny być wykonywane profesjonalnie przez najemcę. Stosownie zaś do § 12 ust. 2 lit b umowy zazwyczaj naprawy kosmetyczne powinny być wykonywane po upływie następujących okresów - w każdym przypadku liczonych od początku najmu lub od daty ostatnich napraw kosmetycznych wykonanych przez najemcę od początku najmu:

- w kuchniach, łazienkach, prysznicach (pomieszczenia wilgotne) po 3 latach,
- w salonach i sypialniach, korytarzach, przedpokojach i toaletach (pomieszczeniach mieszkalnych) po 5 latach,
- w innym przylegających pomieszczeniach po 7 latach.

Decydujące znaczenie ma jednak rzeczywista potrzeba przeprowadzenia remontu od początku najmu lub czas ostatnich napraw kosmetycznych wykonanych przez najemcę od początku najmu. Najemca może udowodnić, że po upływie powyższych terminów remont nie jest jeszcze konieczny. Natomiast zgodnie z § 12 ust. 2 lit c umowy w momencie rozwiązania umowy najmu, najemca musi przeprowadzić wszelkie wymagane do tego momentu naprawy kosmetyczne, w zależności od stopnia zużycia lub uszkodzenia. Jeśli najemca przejął mieszkanie bez remontu, jest zobowiązany do przeprowadzenia końcowego remontu po zakończeniu umowy tylko wtedy, gdy upłynęły terminy

remontu od początku obowiązywania umowy najmu. Z kolei § 12 ust. 2 lit d umowy stanowi, że jeżeli na koniec okresu najmu nie są jeszcze wymagane naprawy kosmetyczne, wynajmujący może zażądać od najemcy udziału w kosztach napraw kosmetycznych. Podstawą do kalkulacji kosztów jest kosztorys specjalistycznej firmy malarskiej wybranej przez wynajmującego, przy czym najemca może wykazać niższe koszty poprzez pozyskanie wyceny wybranej przez niego specjalistycznej firmy malarskiej. Zgodnie z § 12 ust. 3 umowy niezależnie od powyższego najemca jest zobowiązany, nawet w przypadku braku winy, do poniesienia drobnych napraw i konserwacji tych części wynajmowanego lokalu, do których najemca ma częsty dostęp, np. elementy instalacji elektrycznej, wodnej, gazowej, system domofonowy znajdujący się w mieszkaniu, urządzenia grzewcze i kuchenne, zamki okienne i drzwiowe oraz urządzenia blokujące okiennice, w indywidualnych przypadkach do kwoty 100 euro, ale nie więcej niż 8% odpowiedniego obowiązującego rocznego czynszu za rok kalendarzowy.

W § 13 umowy najemca zobowiązał się do starannego obchodzenia się z mieszkaniem i obiektami wspólnymi oraz do zatroszczenia się o ich sprzątnięcie, wentylację i ogrzewanie. Natomiast w § 14 umowy wskazano, że wynajmującemu wolno przeprowadzać remonty i zmiany konstrukcyjne, które są niezbędne do utrzymania domu lub wynajmowanych pomieszczeń lub do zapobieżenia bezpośredniemu zagrożeniu lub do naprawienia szkód, nawet bez zgody najemcy. Stosownie do § 15 umowy najemca ma obowiązek zgłaszania wad lub uszkodzeń wynajmowanych pomieszczeń oraz w wynajmowanych obiektach natychmiast po ich zauważeniu lub pojawieniu się ich oznak. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie konsekwencje wynikające z ich niezgłoszenia lub niezgłoszenia we właściwym czasie. Najemca nie może zmniejszyć czynszu ani żądać odszkodowania z powodu wad przedmiotu najmu, które nie zostały zgłoszone lub nie zostały zgłoszone w terminie, o ile wada nie mogła zostać naprawiona przez wynajmującego z powodu jej niezgłoszenia (ust. 1). Poza powyższym najemca ponosi odpowiedzialność wobec wynajmującego za wszelkie szkody powstałe z jego winy lub winy członków jego rodziny i innych osób przyjmowanych do mieszkania (np. gości), jak również podnajemców i osób, którym najemca powierzył wykonanie zobowiązania (ust. 2).

W § 19 umowy wskazano, że wypowiedzenie stosunku najmu musi być dokonane w formie pisemnej. Zachowanie terminu wypowiedzenia nie zależy od daty wysłania, lecz od daty otrzymania pisma o wypowiedzeniu (ust. 1). W ostatnim dniu okresu najmu najmowane pomieszczenie należy zwrócić wynajmującemu w stanie zgodnym z umową, posprzątane i ze wszystkimi kluczami. Zgubione klucze wymienia najemca, nawet jeśli utrata nie była przez niego zawiniona. Szkody powstałe w wyniku użytkowania niezgodnego z warunkami umowy muszą zostać naprawione przez najemcę do końca okresu najmu. Podobnie najemca musi do tego czasu wywiązać się z obowiązków związanych z ewentualnym usunięciem zmian budowlanych. W odniesieniu do wszelkich napraw kosmetycznych, które mają być przeprowadzone lub proporcjonalnego zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów, odsyła się do § 12 umowy najmu.

Zgodnie z § 21 umowy strony uzgodniły, że sześciomiesięczny termin przedawnienia z § 548 niemieckiego kodeksu cywilnego (BGB) dla roszczeń odszkodowawczych wynajmującego z tytułu zmiany lub pogorszenia stanu przedmiotu najmu zostaje przedłużony do jednego roku – począwszy od dnia zwrotu przedmiotu najmu. To samo dotyczy terminy przedawnienia roszczeń najemcy o zwrot kosztów i zgodę na demontaż urządzeń wyposażeniowych, przy czym termin przedawnienia rozpoczyna się tutaj w momencie zakończenia stosunku najmu.

Dowód:

- umowa najmu lokalu mieszkalnego wraz z tłumaczeniem k. 27- 48

Podstawowa stopa procentowa zgodnie z § 257 BGB, o której mowa w umowie, wynosiła w stosunku rocznym w okresie od 7 stycznia 2017 r., w tym od 1 stycznia 2021 r. – 0,88 %. Wobec czego wysokość umownych odsetek za zwłokę wynosiła 4,12% (5%-0,88 %) w skali roku.

Dowód:

- wydruk z strony D. B. - podstawowa stopa procentowa zgodnie z § 257 BGB k. 52

Mieszkanie zostało przekazane J. K. (1) w grudniu 2014 r., wówczas najemca nie zgłaszał żadnych usterek w mieszkaniu.

W trakcie trwania wynajmu J. K. (1) wykonał następujące prace w mieszkaniu: położenie wykładziny, zrobienie mebli kuchennych w kuchni, w tym szafki pod zlew, pomalowanie ścian.

Dowód:

- przesłuchanie J. K. (1), k. 265-267

J. K. (1) na dzień 31 grudnia 2015 r. miał nadwyżkę w spłacie kosztów eksploatacyjnych w wysokości 1.094,16 euro. Natomiast na dzień 31 grudnia 2016 r. miał nadwyżkę w spłacie kosztów eksploatacyjnych w wysokości 557,16 euro.

Dowód:

- rozliczenie najemcy na dzień 31 grudnia 2015 r. wraz z tłumaczeniem k. 76-77

- rozliczenie najemcy na dzień 31 grudnia 2016 r. wraz z tłumaczeniem k. 78- 79

Między innymi w związku z rozliczeniem powyższych nadpłat, w dniu 16 listopada 2016 r. (...) wykonała przelew na rzecz J. K. (1) w wysokości 863,56 euro oraz 17 listopada 2017 r. w wysokości 1.507, 16 euro.

Dowód:

- zestawienie przelewów wychodzących z 16 listopada 2016 r. k 145, 161-162

- zestawienie przelewów wychodzących z 17 listopada 2017 r. k 145, 163-164

Z uwagi na problemy finansowe J. K. (1) w okresie od grudnia 2016 r. do grudnia 2017 r. płacił niższe zaliczki, tj. od grudnia 2016 r. do października 2017 r. płacił miesięcznie za ogrzewanie 36 euro zaliczki, a za opłaty eksploatacyjne 16 euro. W listopadzie i grudniu 2017 r. zapłacił 70 euro zaliczki na ogrzewanie i 32 euro zaliczki na inne opłaty eksploatacyjne - w każdym miesiącu.

Za okres od grudnia 2016 r. do grudnia 2017 r. J. K. (1) powinien wpłacić kwotę w wysokości 1.764 euro (12 miesięcy x 147 euro), uiszczył zaś 724 euro, wobec czego za ten okres nastąpiła niedopłata w wysokości 736,06 euro.

W okresie od stycznia do lutego 2018 r. J. K. (1) również nie uiszczał zaliczek na media w pełnej wysokości, wobec czego powstała niedopłata w wysokości 58,76 euro.

Łączna niedopłata po stronie J. K. (1) za okres od grudnia 2016 r. do lutego 2018 r. wynosił 794,82 euro.

Dowód:

- przesłuchanie J. K. (1), k. 265-267

- wyciągi z konta J. K. (1) k. 141- 144, 157-160

Pismem z dnia 6 grudnia 2017 r. (...) wypowiedziała J. K. (1) umowę najmu z dniem 28 lutego 2018 r.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy k. 81

J. K. (1) wyprowadził się z wynajmowanego mieszkania w lutym 2018 r., nie rozliczając się z kaucji w wysokości 546 euro.

Dowód:

- przesłuchanie J. K. (1), k. 265-267

W dniu 7 marca 2018 r. K. M. – pracownik (...) z siedzibą w L. sporządził protokół przekazania mieszkania, w którym wskazano wystąpienie następujących usterek:

- uszkodzony zawór kątowy spłuczki,
- obluzowana spłuczka,
- uszkodzona pokrywa toalety,
- uszkodzony korek przy umywalce,
- zardzewiały grzejnik łazienkowy,
- pęknięta umywalka,
- brak zaworów kątowych ciepłej i zimnej wody w kuchni,
- kran główny z ciepłą i zimną wodą przepuszcza wodę,
- brak pokrywy przyłącza kuchenki,
- obluzowane gniazdko w kuchni,
- brak osłony przyłącza sanitarnego.

Nadto wskazano, że łazienka nie jest odpowiednio czysta, najemca zapełnił pojemnik na śmieci śmieciami, dwie zaślepki zostały wmontowane przez najemcę, co spowodowało szkody u sąsiada.

Protokół został sporządzony w języku niemieckim. W rubryce przeznaczonej na podpis wynajmującego znajduje się nieczytelny podpis, a w rubryce na podpis najemcy figuruje nazwisko (...) jest to koleżanka J. K. (1), której udzielił ustnego pełnomocnictwa i która następnie przekazała mu protokół. K. M. tego dnia odebrał klucze od pani O..

Dowód:

- zeznania świadka K. M. k. 194 - 195

- protokół przekazania przy wyprawdzie wraz z tłumaczeniem k. 137-140.

- przesłuchanie J. K. (1), k. 265-267

Dnia 12 marca 2018 r. (...) z siedzibą w L. sporządziła rozliczenie ogrzewania, ciepłej wody oraz zimnej wody za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. Zgodnie z wynikami odczytów: ogrzewanie wyniosło 324,6550 jednostek, ciepła woda (podgrzanie) – 45,5030 m³, zaś woda łącznie – 101,3090 m³.

Również 12 marca 2018 r. Spółka (...) dokonała rozliczenia kosztów ogrzewania i zużycia ciepłej wody za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31.12.2017 r. W tym okresie koszty ogrzewania wyniosły 606,75 euro.

Dowód:

- rozliczenie ogrzewania i wody za 2017 r. z 12 marca 2018 r. wraz z tłumaczeniem k. 109-110

- rozliczenie kosztów ogrzewania za 2017 r. z 12 marca 2018 r. wraz z tłumaczeniem k. 111-113 (przy czym w tłumaczeniu błędnie wskazano okresy rozliczeniowe jakoby dotyczące 2018 roku)

W dniu 12 marca 2018 r. L. W. dokonała rozliczenia kosztów eksploatacyjnych/kosztów dodatkowych za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r., których łączna suma wyniosła 397, 22 euro.

Dowód:

- rozliczenie kosztów eksploatacyjnych/ kosztów dodatkowych za 2017 r. z 12 marca 2018 r. wraz z tłumaczeniem k. 114-115

W dniu 12 marca 2018 r. na rzecz (...) z siedzibą w L. została wystawiona faktura VAT na kwotę 83,30 euro tytułem otwarcia drzwi w dniu 6 marca 2018 r. w (...) oraz kosztów dojazdu przez firmę zajmującą się dorabianiem kluczy.

Dowód:

- faktura VAT z 12 marca 2018 r. na kwotę 83,30 euro k. 135- 136

W dniu 4 kwietnia 2018 r. specjalistyczne przedsiębiorstwo techniki sanitarnej, grzewczej i instalacyjnej w budownictwie A. M. wystawiło na rzecz Spółki (...) fakturę VAT na kwotę 365,56 euro tytułem wymiany zaworów kątowych, spłuczki, deski klozetowej, umywalki z korkiem w dniu 3 kwietnia 2018 r. w pustym mieszkaniu przy (...) w L..

Dowód:

-faktura VAT z 4 kwietnia 2018 r. na kwotę 365,56 euro k. 131- 134

Dnia 5 listopada 2018 r. (...) z siedzibą w L. dokonała rozliczenia kosztów eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. J. K. (1) za ten okres wpłacił 724 euro tytułem zaliczek. Suma kosztów eksploatacyjnych wyniosła 1558,25 euro. Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiło 834,25 euro. Termin płatności upływał 20 listopada 2018 r.

Dowód:

- rozliczenie najemcy z 5 listopada 2018 r. wraz z tłumaczeniem k. 105-108

W dniu 22 listopada 2018 r. Spółka (...) sporządziła pismo – monit adresowane do J. K. (1), w którym wskazała, że zaległości czynszowe na dzień 20 listopada 2018 roku wynoszą łącznie 741,06 euro, na które to składają się kwota 736,06 euro z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych za 2017 r. oraz kwota 5 euro stanowiąca opłatę za monit – 5 euro. Wobec powyższego wezwano J. K. (1) do zapłaty zadłużenia czynszowego do 30 listopada 2018 r.

Dowód:

- pismo z 22 listopada 2018 r. k. 116-117

Kolejno w dniu 18 grudnia 2018 r. powódka sporządziła pismo adresowane do J. K. (1), w którym wskazała, że rozliczenie opłat eksploatacyjnych za 2017 r. wynosi 736,06 euro, opłata za monit – 5 euro, i wezwała J. K. (1) do zapłaty kwoty 741,06 euro do dnia 27 grudnia 2018 r.

Dowód:

- pismo z 18 grudnia 2018 r. k. 118-120

Dnia 2 kwietnia 2019 r. (...) z siedzibą w L. sporządziła rozliczenie ogrzewania, ciepłej wody oraz zimnej wody za okres od 1 stycznia do 28 lutego 2018 r. Zgodnie z wynikami odczytów: ogrzewanie wyniosło 96,1390 jednostek, ciepła woda

(podgrzanie) – 0,0050 m3, zaś woda łącznie – 0,0050 m3. Następnie sporządzono rozliczenie kosztów ogrzewania za okres od 1 stycznia do 28 lutego 2018 r. W tym okresie koszty ogrzewania wyniosły 144,18 euro.

Dowód:

- rozliczenie ogrzewania i wody za okres od 1 stycznia do 28 lutego 2018 r. z 2 kwietnia 2019 r. wraz z tłumaczeniem k. 124-125

- rozliczenie kosztów ogrzewania za okres od 1 stycznia do 28 lutego 2018 r. z 2 kwietnia 2019 r. wraz z tłumaczeniem k. 126-128

Również 2 kwietnia 2019 r. (...) sporządziła rozliczenie kosztów eksploatacyjnych/ kosztów dodatkowych za okres od 1 stycznia do 28 lutego 2018 r., których łączna suma wyniosła 23,40 euro.

Dowód:

- rozliczenie kosztów eksploatacyjnych/ kosztów dodatkowych za okres od 1 stycznia do 28 lutego 2018 r. z 2 kwietnia 2019 r. wraz z tłumaczeniem k. 129-130

Dnia 19 listopada 2019 r. Spółka (...) dokonała rozliczenia kosztów eksploatacyjnych za okres użytkowania od 1 stycznia do 28 lutego 2018 r. J. K. (1) za ten okres wpłacił 204 euro tytułem zaliczek. Suma kosztów eksploatacyjnych wynosiła 262,76 euro. Z powyższego tytułu zadłużenie na dzień 28 lutego 2018 r. wynosiło 58,76 euro, natomiast łączne zadłużenie wynosiło 794,82 euro (736,06 z 2017 roku + 58,76 z 2018 roku). Poproszono o przelanie wskazanej kwoty na konto do dnia 4 grudnia 2019 r.

Dowód:

- rozliczenie najemcy z 19 listopada 2019 r. k. 121- 123

(...) w wyciągu z konta J. K. (1) za okres od 1 stycznia 2020 r. do 3 marca 2002 r. wskazała kwotę do uiszczenia: 794,82 euro.

Dowód:

- wyciąg z konta za okres od 1 stycznia 2020 r. do 3 marca 2002 r. wraz z tłumaczeniem k. 49-50

W wezwaniu do zapłaty z dnia 6 kwietnia 2020 r. powodowa Spółka wezwała J. K. (1) do zapłaty kwot 736,06 euro wraz z odsetkami za opóźnienie tytułem niedopłaty w związku z rozliczeniem opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. oraz 58,76 euro wraz z odsetkami za opóźnienie z tytułu niedopłaty w związku z rozliczeniem opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r., 50 euro wraz z odsetkami za opóźnienie tytułem odszkodowania związanego z kosztami wezwania – w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

J. K. (1) odebrał wezwanie w dniu 16 kwietnia 2020 r.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty k. 14-15,

- potwierdzenia nadania i odbioru k. 16-17.

W dniu 6 sierpnia 2020 r. na zlecenie (...) z siedzibą w L. radca prawny M. G. przeprowadził wizję lokalną pod adresem ul. (...) w S. wskazanym jako miejsce zamieszkania J. K. (1). Pod wskazanym adresem nie zastano J. K. (1).

Z wizji lokalnej sporządzono w dniu 10 sierpnia 2020 r. raport, w którym podano, że przed wyjazdem podjęto próbę kontaktu na numery telefoniczne wskazane w umowach z dłużnikami wskazanymi, jednakże żaden z numerów nie

odpowiadał, a także, że koszt podróży z P. do S. i pod adres J. K. (1) to 54,70 euro i 6,80 euro tytułem opłaty za przejazd autostradą, tj. łącznie 61,50 euro.

Dowód:

- raport z wizji lokalnej k. 18-21

W dniu 31 sierpnia 2020 r. radca prawny M. G. wystawił na rzecz (...) z siedzibą w L. fakturę VAT z terminem płatności na dzień 14 września 2020 r, na łączną kwotę 261,50 euro, na którą złożyła się kwota 100 euro tytułem usługi prawnej - wezwanie do zapłaty, 100 euro tytułem usługi prawnej - wizja lokalna u dłużnika, 61,50 euro tytułem zwrotu kosztów podróży na wizję lokalną.

Dowód:

-faktura VAT k. 51

W wezwaniu do zapłaty z dnia 19 października 2020 r. Spółka (...) wezwała J. K. (1) do zapłaty kwot 736,06 euro wraz z odsetkami za opóźnienie tytułem niedopłaty w związku z rozliczeniem opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. oraz 58,76 euro wraz z odsetkami za opóźnienie z tytułu niedopłaty w związku z rozliczeniem opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r., 261,50 euro tytułem odszkodowania związanego z poniesionymi kosztami dochodzenia wierzytelności na etapie przedsądowym - w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

J. K. (1) odebrał wezwanie w dniu 4 grudnia 2020 r.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty, k. 23-24,

- potwierdzenia nadania i odbioru, k. 25-26.

W dniu 12 listopada 2020 r. na zlecenie Spółki (...) radca prawny M. G. wystąpił do Prezydenta Miasta P. o udostępnienie danych J. K. (1) w celu wytoczenia powództwa o zapłatę zaległych opłat związanych z najmem lokalu. Radca prawny M. G. uiścił opłatę od powyższego wniosku w wysokości 31 zł. Pełnomocnik uiścił również opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Dowód:

- wyciąg z rejestru PESEL k. 22

- wniosek o udostępnienie danych J. K. (1) k. 55-58,

- potwierdzenie przelewu, k. 59-60

W dniu 24 stycznia 2021 r. tłumacz przysięgły języka niemieckiego wystawił na rzecz radcy prawnego M. G. fakturę VAT na kwotę 882 zł tytułem kosztów tłumaczenia przysięgłego obejmującego umowę najmu i saldo J. K..

Dowód:

- faktura z 24 stycznia 2021 r. k. 54

W dniu 22 lutego 2021 r. radca prawny M. G. wystawił na rzecz L. fakturę VAT na łączną kwotę 2.232 zł, która obejmowała kwotę 1.350 zł tytułem reprezentacji w sprawie sądowej i 882 zł tytułem zwrotu kosztów tłumaczenia przysięgłego.

Dowód:

- faktura z 22 lutego 2021 r. k. 53

W dniu 19 grudnia 2021 r. tłumacz przysięgły języka niemieckiego wystawił na rzecz radcy prawnego M. G. fakturę VAT na kwotę 484 zł tytułem kosztów tłumaczenia przysięgłego - „dokumenty najmu J. K. (1)” i w dniu 23 grudnia 2021 r. fakturę VAT na kwotę 277 zł tytułem kosztów tłumaczenia przysięgłego - „dokumenty najmu J. K. (1)”.

Dowód:

- faktura VAT z 19 grudnia 2021 r. k. 165

- faktura VAT z 23 grudnia 2021 r. k. 186

Dnia 22 lutego 2021 r. radca prawny M. G. wystawił L. notę księgową numer (...) na łączną kwotę 465 zł, na którą złożyła się kwota 31 zł - opłata od wniosku o udostępnienie danych z rejestru PESEL, kwota 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa od wniosku, 400 zł – opłata sądowa od pozwu, 17 zł - opłata skarbową od pełnomocnictwa od pozwu.

Dowód:

- nota księgową numer (...)

Średni kurs euro na potrzeby niniejszego postępowania strony określiły w pozwie i w pozwie wzajemnych na poziomie 4,4963 zł.

Bezsporna i dodatkowo dowód:

- tabela NBP – kursy średnie walut obcych z 22 lutego 2021 r. k. 62.

W dniu 9 sierpnia 2021 r. tłumacz przysięgły wystawił na rzecz J. K. (1) fakturę VAT na kwotę 80 zł tytułem sporządzenia tłumaczenia przysięgłego.

Dowód:

-faktura VAT k. 80.

Sąd zważył, co następuje:

Niniejsza sprawa toczy się pomiędzy podmiotami posiadającymi siedzibę w różnych krajach należących do Unii Europejskiej. Powódka, będąca spółką prawa niemieckiego, mająca siedzibę w (...) domaga się zapłaty od pozwanego – osoby fizycznej, mającej miejsce zamieszkania w Polsce. Przedmiotowa sprawa jest sprawą z zakresu międzynarodowych stosunków obligacyjnych w zakresie prawa cywilnego, a zatem w pierwszej kolejności należało ustalić prawo materialne właściwe do oceny zasadności zgłoszonego roszczenia.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 lit. c) i d) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.U.E.L. 177/6) w zakresie, w jakim nie dokonano wyboru prawa właściwego dla umowy, prawo właściwe dla umowy, której przedmiotem jest prawo rzeczowe na nieruchomości lub prawo do korzystania z nieruchomości, podlega prawu państwa, w którym nieruchomość jest położona. Zważyć należy, że zasadniczo prawem właściwym dla zobowiązań z tytułu korzystania z nieruchomości jest prawo miejsca jej położenia. Wprawdzie prawodawca nie wskazuje umów, których dotyczy, wobec czego przyjąć należy, że regulacje te dotyczą wszelkich umów, których istotnym elementem jest korzystanie z nieruchomości, a zatem także umów najmu czy dzierżawy.

W przedmiotowej sprawie strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w (...) w (...), zwarta w dniu 23 października 2014 r. w miejscowości L. w (...). Mając powyższe na uwadze wskazać należy, iż materialnym prawem właściwym dla oceny stosunków łączących strony jest prawo niemieckie. Natomiast z uwagi na prowadzenie przedmiotowej sprawy przed polskim sądem zastosowanie znajdują przepisy polskiego kodeksu postępowania cywilnego.

Z uwagi zaś na zawarcie umowy najmu na czas nieokreślony i trwanie stosunku najmu od 15 grudnia 2014 r. do 28 lutego 2018 r. wskazać należy, iż nie znajduje zastosowania odstępstwo od powyższej ustawy, uregulowane w art. 4 ust. 1 pkt d) ww. rozporządzenia, zgodnie z którym umowy zawarte na okres nie dłuższy niż sześć miesięcy podlegają prawu państwa, na terytorium którego oddający nieruchomości do korzystania ma miejsce zwykłego pobytu pod tym jednak warunkiem, że biorący nieruchomości do korzystania ma miejsce zwykłego pobytu w tym samym państwie.

Na gruncie niniejszego postępowania powódka domagała się zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty 794,82 euro wraz z odsetkami umownymi za opóźnienie w wysokości 4,12% w skali roku liczonymi od 1 maja 2020 r. z tytułu niedopłaty czynszu, kwoty 261,50 euro wraz z odsetkami umownymi za opóźnienie w wysokości 4,12% w skali roku liczonymi od 11 grudnia 2020 r. tytułem poniesionych przez nią kosztów windykacji, a także zasądzenia kwoty 2.697 zł tytułem kosztów postępowania. Jak wskazano powyżej, strony łączyła umowa najmu. Zgodnie z § 535 ust.1 niemieckiego kodeksu cywilnego (BGB) poprzez umowę najmu wynajmujący zobowiązany jest do udzielenie najemcy użytkowania wynajmowanej rzeczy podczas czasu najmu. Wynajmujący powinien przekazać najemcy wynajmowany przedmiot w stanie nadającym się do użycia zgodnie z umową i podczas czasu umowy utrzymywać go w tym stanie. Powinien on ponosić ciężary spoczywające na najmowanej rzeczy. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia wynajmującemu uzgodnionego czynszu (ust.2).

W ocenie Sądu powództwo główne zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Pierwotnie pozwany J. K. (1) w piśmie procesowym wniesionym w dniu 21 lutego 2022 r. (k.171) uznał roszczenie powódki głównej co do kwoty 128,62 euro. Natomiast na rozprawach w dniach 1 czerwca 2022 r. i 12 października 2022 r. pozwany wskazał, że uznaje powództwo główne co do kwoty 58,76 euro, która to kwota stanowi niedopłatę za okres od stycznia do lutego 2018 r. Na rozprawie w dniu 12 października 2022 r. wskazał, że pomylił się matematycznie w obliczeniu należności za styczeń i luty 2018 r.

Zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 marca 2009 r. I PK 194/08 wskazany przepis nie przewiduje możliwości cofnięcia, odwołania lub uchylenia się od skutków prawnych uznania powództwa, podobnie jak wiele innych przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, które regulując przesłanki dopuszczalności czynności procesowych stron i skutki tych czynności nie przewidują bezpośrednio możliwości cofnięcia, odwołania lub uchylenia się od skutków dokonanych czynności procesowych. Nie oznacza to jednak, że takie cofnięcie czynności procesowej albo jej odwołanie jest niemożliwe. Doktryna i orzecznictwo dopuszczają możliwość cofnięcia (odwołania, uchylenia się od skutków) dokonanej czynności procesowej. Sąd, oceniając skuteczność odwołania, powinien mieć na uwadze, że odwołalność czynności procesowych nie może być dowolna. Strona powinna wykazać następczą przyczynę odwołania czynności procesowej, chociaż nie musi tej przyczyny udowadniać. Odwołanie czynności procesowej ma swoje granice czasowe. Strona może odwołać czynność procesową do chwili uprawomocnienia się orzeczenia zapadłego w następstwie uznania powództwa. Oznacza to, że pozwany może odwołać uznanie powództwa także w apelacji, a nie tylko do czasu wydania wyroku przez sąd pierwszej instancji. W apelacji od wyroku opartego na uznaniu powództwa pozwany może wykazywać, że uznanie powództwa było sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego lub zmierzało do obejścia prawa. W doktrynie podkreśla się również, że ponieważ uznanie powództwa jest niekiedy (choć nie zawsze) nie tylko czynnością procesową, ale także oświadczeniem woli wywołującym skutki regulowane przez prawo materialne, podlega ono ocenie także z punktu widzenia przepisów tego prawa. Pozwany może wtedy powoływać się na to, że uznanie powództwa jako czynność prawa materialnego jest dotknięte wadą oświadczenia woli oraz na przepisy o czasowych ograniczeniach dopuszczalności odwoływania czynności prawnych. Uznanie powództwa jest przede wszystkim czynnością procesową,

a nie oświadczeniem woli w rozumieniu prawa cywilnego, stanowiącym element konstrukcyjny czynności prawnej prawa materialnego. Do czynności procesowych nie stosuje się wprost przepisów prawa materialnego (Kodeksu cywilnego) o czynnościach prawnych, w szczególności o oświadczeniu woli. W pewnych szczególnych sytuacjach uznanie powództwa może jednak stanowić nie tylko czynność procesową, ale także czynność materialnoprawną, zawierającą w sobie oświadczenie woli. Tak jest na przykład w przypadku uznania powództwa o zapłatę, które może stanowić jednocześnie oświadczenie woli (czynność prawa materialnego) o uznaniu długu. Cofnięcie tego rodzaju uznania powództwa - będącego jednocześnie oświadczeniem woli - wymaga dla swojej skuteczności oceny w kontekście regulacji Kodeksu cywilnego, choćby przepisów o odwoływaniu oświadczeń woli, o wadach oświadczenia woli albo o bezwzględnej nieważności czynności prawnych (art. 58 k.c.). Uznanie powództwa nie jest zatem w każdym przypadku oświadczeniem woli w rozumieniu prawa cywilnego (materialnego), pozostając jedynie czynnością prawa procesowego.

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy uznać za skutecznie uznanie powództwa głównego co do kwoty 58,76 euro, dlatego w tej części powództwo należało uwzględnić. Pierwotnie pozwany w piśmie procesowym uznał roszczenie co do wyższej kwoty, jednak na rozprawie sprecyzował wysokość kwoty i wskazał, że zmiana wynika z pomyłki matematycznej. W ocenie Sądu wskazana zmiana była dopuszczalna, bowiem – zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego przytoczonym wyżej – pozwany dokonał zmiany przed wydaniem orzeczenia zapadłego w następstwie uznania powództwa oraz wykazał następczą przyczynę odwołania czynności procesowej w postaci błędu matematycznego. Sąd dał wiarę pozwanemu, że zmiana wysokości co do uznanego roszczenia wynika z pomyłki w obliczeniach, bowiem koresponduje to ze stanowiskiem wyrażanym przez pozwanego, że roszczenie co do kwoty 58,76 euro nie jest przedawnione, co świadczy o uznaniu powództwa w tym zakresie za zasadne. W świetle tych okoliczności Sąd uwzględnił powództwo co do kwoty 58,76 euro wobec braku stwierdzenia, że uznanie to jest sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Powódka dochodziła również odsetek umownych za opóźnienie w wysokości 4,12% w skali roku liczonych od kwoty stanowiącej niedopłatę od 1 maja 2020 r. do dnia zapłaty. W § 9 ust. 3 umowy strony wskazały, że odsetki za zwłokę naliczane są w każdym przypadku w wysokości 5% powyżej stopy bazowej w stosunku rocznym. Wysokość odsetek ustawowych określana jest na podstawie § 247 i § 288 niemieckiego BGB. W sytuacjach, które obejmują czynności prawne z udziałem konsumenta, stopa ta wynosi 5 punktów procentowych ponad stopę bazową, stanowiącą stopę odsetek dla najnowszej głównej operacji refinansowania Europejskiego Banku Centralnego przed pierwszym dniem kalendarzowym odpowiedniego półrocza. Podstawowa stopa procentowa zgodnie z § 257 BGB, o której mowa w umowie, wynosiła w stosunku rocznym w okresie od 7 stycznia 2017 r., w tym od 1 stycznia 2021 r. – 0,88 %. Wobec czego wysokość umownych odsetek za zwłokę wynosiła 4,12% (5%-0,88 %) w skali roku. Pozwany przyznał, że pozostawał w zwłoce w zapłacie opłaty eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r., Sąd uznał zatem, że uznanie powództwa nastąpiło także w zakresie odsetek umownych za opóźnienie w wysokości 4,12% w skali roku liczonymi od kwoty 794,82 euro od 1 maja 2020 r. do dnia zapłaty.

Nadto wobec zasądzenia roszczenia uznanego przez pozwanego co do wskazanej kwoty na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. należało wyrokowi w tej części nadać rygor natychmiastowej wykonalności.

Natomiast powództwo co do kwoty 736,06 euro, której powód dochodził z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. w ocenie Sądu nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z § 195 BGB zwykły termin przedawnienia wynosi 3 lata. Strony niniejszego procesu nie zastrzegły w umowie najmu innego terminu przedawnienia roszczeń o comiesięczny czynsz, w tym o zaliczki. W tej sytuacji roszczenie o zapłatę każdego miesięcznego czynszu określonego w umowie przedawnia się z terminem 3-letnim. J. K. (1) był zobowiązany w 2017 roku do opłacania co miesiąc kwoty 420 euro, na którą składały się: podstawowy czynsz za mieszkanie – 273 euro, zaliczka na ogrzewanie i ciepłą wodę – 73,50 euro oraz zaliczka na pozostałe opłaty eksploatacyjne – 73,50 euro. Czynsz miał płacić z góry do trzeciego dnia roboczego każdego miesiąca. Oznacza to, iż ostatni czynsz za 2017 rok powinien być uiszczony do 3 grudnia 2017 r. Od tej daty rozpoczyna biec 3 letni termin przedawnienia się ostatniego czynszu, który to okres kończy się w grudniu 2020 roku. Skoro więc pozew w niniejszej

sprawie złożono w dniu 22 lutego 2021 r., to roszczenie o każdy czynsz z 2017 roku uległo przedawnieniu. Pozwany zatem skutecznie podniósł zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zaliczek za 2017 rok.

Rozliczenie zaliczek z faktycznie poniesionymi kosztami za 2017 rok dokonane w listopadzie 2018 r. nie może prowadzić do obejścia przepisów o przedawnieniu roszczeń o zapłatę czynszu i zaliczek za 2017 rok. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż strona powodowa w okresie 3-letnim nie wystąpiła do sądu z żądaniem zasądzenia tych kwot lub mniejszych, ale dotyczących comiesięcznych umownych należności za 2017 rok. Gdyby w listopadzie 2018 roku okazało się, iż suma umownych zaliczek za 2017 rok ($12 \times 73,50 + 73,50 = 1.764$ euro) jest niższa aniżeli wyliczone koszty eksploatacyjne za ten rok (1.558,25 euro), to powodowa spółka mogła by dochodzić jedynie niedopłaty ponad kwotę 1.764 euro. Jak jednak wynika z przedłożonych zestawień po stronie najemcy wystąpiła nadpłata, która gdyby uiszczala zaliczki musiałaby być mu zwrócona. Skoro nie ma niedopłaty, a roszczenia o zaliczki i czynsz przedawniły się, to żądanie powódki dotyczące rozliczeń czynszowych i eksploatacyjnych za 2017 rok podlegały oddaleniu.

Niezależnie od powyższego Sąd wskazuje dodatkowo, iż zgodnie z § 556 ust. 1 BGB strony umowy mogą uzgodnić, że najemca ponosi koszty eksploatacji. Koszty eksploatacji są kosztami, które powstają na bieżąco. Strony umowy mogą, z zastrzeżeniem innych przepisów, uzgodnić, że koszty eksploatacji zostają wykazane jako ryczałt lub jako przedpłata. Przedpłaty na koszty produkcyjne mogą być uzgadniane w odpowiedniej wysokości (ust. 2). Przedpłaty na koszty eksploatacyjne należy rozliczać rocznie; przy tym należy przestrzegać zasad gospodarności. O rozliczeniu należy zawiadomić najemcę najpóźniej do upływu dwunastego miesiąca pod koniec okresu rozliczeniowego. Po upływie tego terminu wykluczone jest dochodzenie roszczeń o dodatkowe roszczenia przez wynajmującego, chyba, że wynajmujący nie spóźnił się z dochodzeniem roszczeń. O zarzutach odnośnie rozliczeń powinien najemca zawiadomić wynajmującego najpóźniej do upływu dwunastego miesiąca po otrzymaniu rozliczenia. Po upływie tego terminu nie może najemca dochodzić już swoich zarzutów, chyba, że najemca nie spóźnił się z dochodzeniem roszczeń (ust. 3). Rozbieżne uzgodnienie na niekorzyść najemcy wynikające z ustępu 1, ustępu 2 zdanie 2 lub ustępu 3 jest nieskuteczne (ust. 4).

Przekładając powyższe na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, że strony niniejszego postępowania uzgodniły, iż pozwany - najemca będzie ponosił koszty eksploatacji. Zgodnie bowiem z § 8 ust. 1 umowy miesięczne zobowiązania płatnicze najemcy wnoszą łącznie 420 euro. Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, że w piśmie datowanym na dzień 22 listopada 2018 r. strona powodowa wskazała, że zaległości czynszowe na dzień 20 listopada 2018 roku wynoszą łącznie 741,06 euro, na które to składają się kwota 736,06 euro z tytułu rozliczenia opłat eksploatacyjnych za 2017 r. oraz kwota 5 euro stanowiąca opłatę za monit i wezwała J. K. (1) do zapłaty zadłużenia czynszowego do 30 listopada 2018 r. Przy czym zaniechano dołączenia dowodu, że powyższe pismo zostało pozwanemu doręczone. Kolejno w piśmie datowanym na dzień 18 grudnia 2018 r. powódka wezwała J. K. (1) do zapłaty kwoty 741,06 euro do dnia 27 grudnia 2018 r. Jednakże również nie przedłożono dowodu doręczenia stronie pozwanej tego pisma. W materiale zgromadzonym przez Sąd brak jest również potwierdzenia odbioru przez pozwanego pisma powódki z 19 listopada 2019 r., wzywającego pozwanego do zapłaty kwoty 794,82 euro w terminie do dnia 4 grudnia 2019 r.

Wobec powyższego uznać należało, iż pozwany dopiero w dniu 16 kwietnia 2020 r. odebrał wezwanie do zapłaty z dnia 6 kwietnia 2020 r., którym strona powodowa wezwała go do zapłaty kwot 736,06 euro wraz z odsetkami za opóźnienie tytułem niedopłaty w związku z rozliczeniem opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. oraz 58,76 euro wraz z odsetkami za opóźnienie z tytułu niedopłaty w związku z rozliczeniem opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r., 50 euro wraz z odsetkami za opóźnienie tytułem odszkodowania związanego z kosztami wezwania – w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania.

Wobec powyższego wskazać należy, iż zgodnie z § 556 ust. 3 niemieckiego BGB o rozliczeniu za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. powódka zobowiązana była zawiadomić najemcę J. K. (1) najpóźniej do upływu dwunastego miesiąca pod koniec okresu rozliczeniowego, zatem do 31 grudnia 2018 r. Jak natomiast wynika z powyższego strona powodowa dopiero w dniu 16 kwietnia 2020 r. skutecznie doręczyła pozwanemu pismo, datowane na dzień 6 kwietnia 2020 r., w którym przedstawiła rozliczenie opłat eksploatacyjnych. Z uwagi na upływ 12-miesięcznego terminu w

ocenie Sądu uznać należało, iż roszczenie strony powodowej w zakresie dochodzie niedopłaty za okres od grudnia 2016 r. do grudnia 2017 r. wygasło, a tym samym dodatkowo z tego względu nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wobec czego Sąd w punkcie II sentencji oddalił powództwo główne ponad uznaną kwotę.

Ponadto powódka niniejszym pozwem dochodziła zasądzenia od pozwanego kosztów w wysokości 261,50 euro, które to zostały przez nią poniesione na skutek działań windykacyjnych przez polską kancelarię prawną na etapie przedsądowym, w tym 100 euro tytułem sporządzenia wezwań do zapłaty i 161,50 euro tytułem kosztów wizji lokalnej w miejscu zamieszkania pozwanego (100 euro - wynagrodzenie kancelarii i 61,50 euro – koszty podróży). Na tę okoliczność strona powodowa przedstawiła fakturę VAT z dnia 31 sierpnia 2020 r. wystawioną przez radcę prawnego M. G. z terminem płatności na dzień 14 września 2020 r, na łączną kwotę 261,50 euro oraz raport z wizji lokalnej z dnia 6 sierpnia 2020 r.

W ocenie Sądu powyższe roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazać bowiem należy, iż koszty odzyskiwania należności nie mogą być ukształtowane w sposób dowolny i w oderwaniu od charakteru dokonanych czynności windykacyjnych. Zaznaczyć przy tym należy, że arbitralnie ustalone wynagrodzenie z windykatorem nie stanowi podstawy do automatycznego zasądzenia odszkodowania, na które opiewa wystawiona faktura. Jak w każdym roszczeniu odszkodowawczym, tak i dowodząc kosztów windykacji należności każdorazowo należy wykazać związek przyczynowy pomiędzy wysokością wydatków a rzeczywistą koniecznością ich poniesienia. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie nie zostało wykazane na jakiej podstawie faktycznej faktura została wystawiona. Nie sposób zatem uznać, aby ujęta na fakturze prowizja stanowiła rzeczywisty i uzasadniony wymiar kosztów windykacji.

Ponadto zauważyć należy, że w każdym przypadku zasadność żądania wierzyciela powinna być rozważana także w świetle art. 5 k.c. Zaznaczyć trzeba, że jeśli istnieją inne, prawne możliwości rozwiązania problemu może zaistnieć sytuacja braku uzasadnionych przesłanek do skierowania przez wierzyciela zlecenia windykacji m.in. firmie windykacyjnej, czy też pełnomocnikowi za wynagrodzeniem. W takich przypadkach postawa wierzyciela jest nadużyciem prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, iż powódka wysłała do pozwanego wezwanie do zapłaty dnia 6 kwietnia 2020 r., które pozwany odebrał w dniu 16 kwietnia 2020 r., zaś wizja lokalna, której koszt według powódki wyniósł 161,50 euro miała miejsce w sierpniu 2020 r. W ocenie Sądu działania strony powodowej podjęte – jak twierdzi – w celu ustalenia miejsca zamieszkania pozwanego, były nieadekwatne oraz niepotrzebne w świetle tego, że pozwany odebrał wezwanie, miał możliwość zapoznania się z wezwaniem do zapłaty, nie podjął żadnej aktywności, do czego miał prawo. Pozwany odbierając wezwanie do zapłaty i nie podejmując próby wyjaśnienia sytuacji, czy zapłaty działał na swoją szkodę, powód zaś miał możliwość po skutecznym wezwaniu pozwanego do zapłaty wystąpić z powództwem na drogę postępowania sądowego. Wysłanie wezwania do zapłaty było więc w ocenie Sądu wystarczające.

Ponadto wysokość kosztów windykacyjnych wskazanych przez powoda w postaci 100 euro tytułem sporządzenia wezwań jest w ocenie Sądu zawyżona. Przedłożona przez powoda faktura VAT świadczy jedynie o tym, że pełnomocnik M. G. wystawił na jego rzecz przedmiotowa fakturę.

Wobec powyższego również w tym zakresie Sąd oddalił powództwo główne.

O kosztach procesu w zakresie powództwa głównego sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Powódka dochodził niniejszym pozwem kwoty 1.056,32 euro, Sąd zasądził na jej rzecz kwotę 58,76 euro, wygrała zatem powództwo główne w 5,56 %. Na koszty powódki poniesione w tym zakresie złożyła się kwota 400 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 900 zł tytułem wynagrodzenia radcy prawnego – ustalone zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (wps - 4.750 zł), 882 zł tytułem zwrotu kosztów tłumaczeń przysięgłych (faktura z 24 stycznia 2021 r. k. 54), 484 zł tytułem kosztów tłumaczenia przysięgłego (faktura VAT z 19 grudnia 2021 r. k. 165), 277 zł tytułem kosztów tłumaczenia przysięgłego

(faktura VAT z 23 grudnia 2021 r. k. 186), łącznie zatem 2.960 zł. W ocenie Sądu koszty tłumaczenia to wydatki zaliczone do kosztów postępowania, których poniesienie na gruncie przedmiotowego procesu było niezbędne.

Z kolei Sąd nie uwzględnił wysokości wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 1.350 zł, która to kwota została ustalona w umowie o świadczenie usług prawnych zawartych pomiędzy radcą prawnym M. G. a stroną powodową. Tutejszy Sąd stoi na stanowisku, iż zasądzenie wynagrodzenia radcy prawnego wyższego od minimalnego wymaga ustalenia i wskazania, jakie są okoliczności uzasadniające to postąpienie, związane z charakterem sprawy, zwiększonym nakładem pracy radcy prawnego oraz wkładem jego pracy w przyczynienie się do wyjaśnienia sprawy i rozstrzygnięcia. Natomiast w przedmiotowej sprawie brak było podstaw do zasądzenia wyższego wynagrodzenia niż wynikającego z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Ponadto Sąd nie uwzględnił kosztów związanych z wystąpieniem przez powódkę z wnioskiem o udostępnienie danych z systemu PESEL, co miało miejsce 12 listopada 2020 r. Jak bowiem wskazano powyżej, pozwany odebrał w dniu 16 kwietnia 2020 r. skierowanego do niego wezwania do zapłaty z dnia 6 kwietnia 2020 r., zatem podejmowane po tej dacie czynności uznać należy za zbędne i nieadekwatne.

Z kolei pozwany wnosząc o oddalenie powództwa głównego wnosił również o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, jednakże z tytułu tej obrony nie poniósł on żadnych kosztów.

Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 164,58 zł (5,56% z 2.960 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty.

J. K. (1) wniósł powództwo wzajemne pierwotnie o zasądzenie na jego rzecz od (...) z siedzibą w L. kwoty 2.455 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 1 stycznia 2019 r., a także zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kwoty 80 zł tytułem kosztów tłumaczenia przysięgłego.

Stosownie do art. 204 k.p.c. powództwo wzajemne jest dopuszczalne, jeżeli roszczenie wzajemne jest w związku z roszczeniem powoda lub nadaje się do potrącenia. Zgodnie z treścią art. 505⁴ § 2 k.p.c. w postępowaniu uproszczonym powództwo wzajemne oraz zarzut potrącenia są dopuszczalne, jeżeli roszczenia przedstawiane do potrącenia nadają się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Powód wzajemny wskazał, że uiszczył kaucję w wysokości 546 euro, która nie została mu zwrócona. Dochodzona przez powoda wzajemnego kwota 2.455 zł stanowiąca wartość 546 euro została ustalona przy uwzględnieniu średniego kursu NBP. Uznać zatem należało, iż roszczenie to pozostaje w związku z roszczeniem głównym, ponadto z uwagi na wartość przedmiotu sporu nadaje się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym.

Kolejno w piśmie procesowym wniesionym w dniu 21 lutego 2022 r. (k. 174) powód wzajemny J. K. (1) wskazał, że cofa częściowo powództwo wzajemne w zakresie kwoty 97,14 euro z tytułu rozliczenia opłaty za 2017 r., która to kwota stanowi różnicę między kwotą 546 euro i 448,86 euro, tym samym wnosząc o zasądzenie kwoty 2.153,10 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 stycznia 2019 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Z kolei pozwana wzajemna w piśmie procesowym z 13 kwietnia 2022 r. (k. 184) wyraziła zgodę na częściowe cofnięcie powództwa. Powyższe miało miejsce przed 1 czerwca 2022 r., przed rozpoczęciem rozprawy. Na rozprawie w dniu 12 października 2022 r. (k. 265) powód wzajemny J. K. (1) wskazał, że uznaje powództwo co do kwoty 58,76 euro, a cofa powództwo co do kwoty 71 euro.

W ocenie Sądu przedmiotowe cofnięcie pozwu jest dopuszczalne, gdyż okoliczności sprawy nie wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.). Przy czym mając na uwadze posługiwanie się przez powoda wzajemnego dwoma walutami, Sąd dokonał wykładni oświadczenia powoda wzajemnego i mając na uwadze, że wartość 1 euro strony przyjęły na zgodnym poziomie 4.4963 zł oraz, że cofa powództwo co do kwoty 71 euro, to według obliczeń Sądu cofane roszczenie stanowi równowartość 319,24 zł. Wobec powyższego Sąd uznał, iż należy dać prymat oświadczeniu woli powoda wzajemnego

w zakresie jakim posługuje się on walutą polską, w której to formułuje swoje żądanie. Wobec powyższego Sąd, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., umorzył postępowanie w sprawie w powództwa wzajemnego w zakresie kwoty 319,24 zł.

Przechodząc do oceny roszczenia powoda wzajemnego wskazać należy, iż między stronami nie był sporny fakt uiszczenia przez powoda wzajemnego kaucji w wysokości 546 euro, a także to, iż pozwana wzajemna nie zwróciła dotychczas powodowi wzajemnemu tej kwoty. Pozwana wzajemna wskazywała, iż w dniu oddania lokalu stwierdzone zostały szkody wyrządzone ponad normalne zużycie lokalu, dlatego z kaucji potrącono sumę 448,86 euro tytułem kosztów naprawy usterek, a pozostała część kaucji (tj. 97,14 euro) została zaliczona na poczet zadłużenia z tytułu rozliczenia rocznego za 2017 r. W odpowiedzi na powyższe J. K. (1) wskazał, że nie został poinformowany, że usterki miały poważny charakter, nie zostały mu przedstawione faktury obejmujące koszty naprawy usterek i ostatecznie roszczenia te przedawniły się.

Stosownie do § 538 niemieckiego kodeksu cywilnego BGB zmiany lub pogorszenia przedmiotu najmu, które są spowodowane poprzez użycie zgodne z umową nie powinny dotyczyć najemcy. W § 21 umowy strony uzgodniły, że sześciomiesięczny termin przedawnienia z § 548 niemieckiego BGB dla roszczeń odszkodowawczych wynajmującego z tytułu zmiany lub pogorszenia stanu przedmiotu najmu zostaje przedłużony do jednego roku – począwszy od dnia zwrotu przedmiotu najmu. Zgodnie z § 202 ust. 2 BGB przedawnienie nie może być przedłużone przez czynność prawną na okres przekraczający 30 lat licząc od ustawowego początku terminu przedawnienia. Zatem w ocenie Sądu powyższe przedłużenie terminu przedawnienia było dopuszczalne.

Jak wspomniano powyżej zgodnie z art. 505⁴ § 2 k.p.c. zarzut potrącenia jest dopuszczalny na gruncie postępowania uproszczonego, jeżeli roszczenia nadają się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Poprzez użyty w powyższym artykule zwrot "zarzut potrącenia" rozumieć należy zarówno oświadczenie o potrąceniu dokonane w ramach postępowania cywilnego przez pozwanego, jak i powołanie się przez pozwanego na uprzednio dokonane – poza procesem – potrącenie, w tym także przed wszczęciem postępowania, w wyniku czego doszło do umorzenia wierzytelności.

Stosownie do § 387 kodeksu cywilnego niemieckiego (dostępny w internecie na wskazanej przez Ministerstwo Sprawiedliwości stronie): jeżeli dwie strony są sobie wzajemnie dłużne świadczenia pod względem przedmiotu jednorodząjowe, może każda strona potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, skoro tylko może żądać świadczenia jej należnego i wykonać świadczenie, do którego jest zobowiązana.

Zarzut potrącenia obejmował kwotę 448,86 euro, która to kwota według pozwanej wzajemnej została przez nią wydatkowana z uwagi na uczynione przez powoda wzajemnego szkody w wynajmowanym lokalu. Na okoliczność poniesienia przez pozwaną wzajemną kosztów związanych z naprawą szkód w lokalu przedłożyła fakturę VAT z 12 marca 2018 r. na kwotę 83,30 euro za usługę otwarcia drzwi z dnia 6 marca 2018 r. i kosztów dojazdu przez firmę zajmującą się dorabianiem kluczy oraz fakturę VAT z 4 kwietnia 2018 r. na kwotę 365,56 euro tytułem wymiany zaworów kątowych, spłuczki, deski klozetowej, umywalki z korkiem w dniu 3 kwietnia 2018 r. w pustym mieszkaniu przy (...) w L..

W ocenie Sądu w zakresie pierwszej z faktur nie sposób uznać, aby wykonanie powyższej usługi było konieczne. Wskazać bowiem należy, iż następnego dnia po wymianie zamka tj. 7 marca 2018 r. sporządzono protokół przekazania mieszkania, w powyższej czynności ze strony powoda wzajemnego udział brała jego koleżanka o nazwisku O., która zwróciła wówczas klucze do mieszkania, co potwierdził sam świadek K. M. – pracownik pozwanej wzajemnej, sporządzający protokół. Nie wskazano więc na okoliczności uzasadniające wymianę zamka w dniu poprzedzającym. Materiał dowodowy nie potwierdza problemów z komunikacją między stronami w tym okresie, odmowy wydania przez J. K. (1) kluczy lub choćby faktu wcześniejszych terminów spotkania, na które powód wzajemny nie stawiał się. Na spotkanie w dniu 7 maja 2018 r. przyszedł przedstawiciel J. K. (1), co świadczy o chęci powoda wzajemnego do ostatecznego uregulowania kwestii wydania lokalu. Brak więc jakichkolwiek racjonalnych argumentów na podjęcie czynności wymiany zamka i to na koszt powoda wzajemnego. Zatem skorzystanie przez pozwaną wzajemną z

usług firmy zajmującej się dorabianiem kluczy było - zdaniem Sądu - nieadekwatnym wydatkiem, niepodlegającym zwrotowi.

Odnosząc się zaś do wydatkowania przez pozwaną wzajemną kwoty 365,56 euro tytułem wymiany zaworów kątowych, spłuczki, deski klozetowej, umywalki z korkiem wskazać należy, iż nie wykazano, iż powyższe ubytki były spowodowane użytkowaniem lokalu przez powoda wzajemnego niezgodnie z umową. Odnosząc się bowiem do doświadczenia życiowego i zasad logiki, mając przy tym na uwadze, iż J. K. (1) wynajmował lokal przez około 4 lata (2014 r. – 2018 r.), wymiana powyższego sprzętu jest rzeczą jak najbardziej naturalną. Zgodnie zaś z § 538 niemieckiego kodeksu cywilnego zmiany lub pogorszenia przedmiotu najmu, które są spowodowane poprzez użycie zgodne z umową nie powinny dotyczyć najemcy. O zniszczeniach lokalu nie może również świadczyć przedłożony protokół przekazania lokalu przy wyprowadzce. Stanowi on bowiem dokument prywatny, który stanowi jedynie dowód, że zawarte w nim oświadczenie pochodzi od osoby, która go podpisała, nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w nim zawartych. Tym samym Sąd uznał, iż wiarygodność przedstawiona do potrącenia rzeczywiście nie istniała. Wobec powyższego zarzut potrącenia pozwanej wzajemnej nie zasługiwał na uwzględnienie.

Ponadto w ocenie Sądu (nawet gdyby przyjąć wykazanie roszczeń odszkodowawczych) wynajmująca pozwana wzajemna nie zachowała rocznego terminu na zgłoszenie J. K. (1) lub sądowi roszczenia odszkodowawczego z powodu zmian lub pogorszenia stanu lokalu. Termin ten zaczął biec w dniu zwrotu przedmiotu najmu, a więc najpóźniej w dniu 7 września 2018 r., kiedy to doszło do protokolarnego odbioru lokalu, a zatem uznać należy, iż najpóźniej do 7 września 2019 r. pozwana wzajemna była zobowiązana zgłosić swoje roszczenie w tym zakresie. Brak w aktach dowodu, iż pozwana wzajemna złożyła stosowne świadczenie powodowi wzajemnemu o potrąceniu z kaucji, nie wszczęła również postępowania sądowego w tym względzie. J. K. (1) nie przyznał takich faktów. Z tego powodu jej zarzut potrącenia kwoty 448,86 euro nie mógł zostać uwzględniony.

Odnosząc się zaś do twierdzenia pozwanej wzajemnej, iż pozostała część kaucji, tj. 97,14 euro została zaliczona na poczet zadłużenia z tytułu rozliczenia rocznego za 2017 r. wskazać należy, iż powód wzajemny pierwotnie cofnął częściowo swoje powództwo wzajemne w zakresie kwoty 97,14 euro, a następnie wskazał, że cofa powództwo tylko co do kwoty 71 euro. Sąd uznał zatem, iż jedynie co do kwoty 71 euro potrącenie było skuteczne, co powód wzajemny przyznał cofając w tym względzie powództwo. W pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 475 euro – powołując się na argumentację przedstawioną wyżej – żądanie zwrotu kaucji jest uzasadnione (546 euro – 71 euro = 475 euro).

Wobec powyższego Sąd uznał, iż roszczenie powoda wzajemnego zasługuje na uwzględnienie w kwocie 2.135,74 zł, stanowiącej równowartość 475 euro (przy przyjętym zgodnie kursie 4,4963 zł/1 euro) i tym samym Sąd oddalił powództwo wzajemne w pozostałym zakresie.

Od dochodzonej pozvem kwoty powód wzajemny domagał się zasądzenia odsetek ustawowych od 1 stycznia 2019 r., stał on bowiem na stanowisku, iż roszczenie o zwrot kaucji stało się wymagalne z dniem 1 stycznia 2019 r. bowiem do końca 2018 r. powód powinien dokonać rozliczenia za 2018 r. Natomiast pozwana wzajemna stanęła na stanowisku, iż roszczenie powoda wzajemnego o zwrot kaucji nie stało się wymagalne, J. K. (1) nie wzywał jej do zwrotu kaucji. W ocenie Sądu powód wzajemny nie wykazał zasadności uwzględnienia odsetek od dnia 1 stycznia 2019 r., albowiem nie wezwał wynajmującego do zwrotu kaucji. Wobec powyższego w ocenie Sądu żądanie zasądzenia odsetek ustawowych zasadne jest od dnia 7 grudnia 2021 r., tj. od dnia następnego po odebraniu przez pozwaną wzajemną odpisu pozwu wzajemnego.

O kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Powód wzajemny dochodził niniejszym pozvem kwoty 2.455 zł, Sąd uznał zaś jego żądanie za zasadne w zakresie kwoty 2.135,74 zł, wygrał zatem powództwo wzajemne w 87 %. W ocenie Sądu na koszty powoda wzajemnego złożyła się kwota 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu wzajemnego oraz kwota 80 zł tytułem zwrotu kosztów tłumaczeń przysięgłych (faktura VAT, k. 80), łącznie 280 zł, z czego celowymi i uzasadnionymi okazało się 87 %, co dało kwotę 224 zł.

Z kolei pozwana wzajemna wnosząc o oddalenie powództwa wzajemnego w całości wniosła o zasądzenie od powoda wzajemnego na rzecz pozwanej wzajemnej kosztów zastępstwa procesowego. Koszty pozwanej wzajemnej obejmowały kwotę 900 zł, stanowiącą wynagrodzenie radcy prawnego – ustalone zgodnie z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Z tego 13 % stanowi kwota 117 zł

Po kompensacji obu wzajemnych należności Sąd zasądził od pozwanej wzajemnej na rzecz powoda wzajemnego kwotę 107 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w zakresie powództwa wzajemnego, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty.

Sędzia Marta Karnacewicz