

Sygn. akt: III C 2610/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2015 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: sekr. sąd. Wojciech Siwiera

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. R. i I. R.

przeciwko L. S. i W. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych L. S. i W. S. na rzecz powodów R. R. i I. R. solidarnie kwotę 452 euro (czterysta pięćdziesiąt dwa euro) z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia 2 lipca 2013 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych L. S. i W. S. na rzecz powodów R. R. i I. R. solidarnie kwotę 647 zł (sześćset czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od pozwanych L. S. i W. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 395,20 zł (trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków.

Sygn. akt III C 2610/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 3 września 2015 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Powodowie R. R. i I. R. pozwem z dnia 22 maja 2013 roku zażądali solidarnego zasądzenia od pozwanych L. S. i W. S. na swoją rzecz kwoty 452 euro z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia 30 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu podali, że strony zawarły dwie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości G. (Niemcy). Powodowie wskazali, że jako najemcy, tytułem zabezpieczenia ewentualnych wierzytelności wynajmujących uścili na rzecz pozwanych kaucję w kwocie 652 euro, stanowiąca równowartość dwóch miesięcznych czynszów najmu, obejmujących również zryczałtowane opłaty eksploatacyjne. Jak dalej podano w uzasadnieniu pozwu, związku z rozwiązaniem umowy najmu w dniu 16 lutego 2013 roku powodowie zażądali zwrotu części kaucji w kwocie 452 euro.

Nakazem zapłaty z dnia 4 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie nakazał pozwanym zapłacić solidarnie na rzecz powodów kwotę 452 euro wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu.

Powyższemu nakazowi zapłaty pozwani sprzeciwili się, zaskarżając go w całości. To doprowadziło do utraty mocy nakazu zapłaty. W sprzeciwie wnieśli o oddalenie powództwa i podnieśli, że wpłacona przez powodów kaucja została przez nich zaliczona na zaległy czynsz najmu za luty 2013 r. w kwocie 200 euro oraz na koszty powstałe w związku z zamieszkiwaniem powodów w wynajmowanym mieszkaniu, na które złożyły się: koszt naprawy pieca zniszczonego przez najemców, koszty wynikające z korzystania z części wspólnych nieruchomości oraz eksploatacji pomieszczeń gospodarczych, koszty niezbędnych napraw i dostosowania kuchni oraz łazienki do życzeń najemców, jak i koszty związane z opłatami za usługi tłumacza, który sporządzał pisma i wykonywał interwencyjne telefony w języku niemieckim w sprawach powodów. Pozwani wskazali, że wszystkie dodatkowe koszty związane z zamieszkiwaniem powodów w wynajmowanym mieszkaniu wyniosły łącznie 891,23 euro i znacznie przekroczyły uiszczoną przez nich kaucję

W toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 czerwca 2012 r. powodowie R. R. i I. R. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Niemczech w miejscowości G. przy B. 3, na okres od dnia 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. W § 6 umowy strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 176 euro, oprócz którego powodowie zobowiązali się również do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych w postaci ryczałtu w wysokości 150 euro. Przy zawieraniu umowy powodowie uścili na rzecz pozwanych kaucję w wysokości 2 czynszów miesięcznych brutto w kwocie 652 euro. Przedmiotowa umowa została podpisana przez strony zarówno w języku polskim, jak i niemieckim.

W dniu 29 grudnia 2012 roku strony podpisały kolejną umowę najmu powyższego lokalu, tym razem na okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, w której strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 200 euro, a kwotę kosztów eksploatacyjnych, którą zobowiązali się uiszczać w postaci ryczałtu powodowie, ustalono na kwotę 126 euro.

Dowód:

- umowa najmu, k. 10-16, 21-29, 73-102, 143-163;
- dowód wpłaty, k. 147-148;

Przed zawarciem umowy, mieszkanie będące jej przedmiotem nie nadawało się do zamieszkiwania i wymagało generalnego remontu. Prace związane z doprowadzeniem lokalu do stanu umożliwiającego zamieszkiwanie w nim, zostały wykonane zarówno przez powodów jak i pozwanych. Do powodów jako najemców miało należeć malowanie ścian, sufitów, okien i drzwi oraz drobne naprawy, natomiast do pozwanych jako wynajmujących należały prace związane z utrzymaniem lokalu w stanie zdatnym do użytku.

Miejscem zwykłego pobytu powodów jak i pozwanych jest S..

Dowód:

- zeznania A. M., k. 138-139;
- zeznania J. P., k. 139;
- zeznania M. K., k. 378;
- zeznania Z. S., k. 379-380;

- zeznania K. S., k. 380-381;
- zeznania H. K., k. 414;
- zeznania K. J., k. 415;
- zeznania powoda, k. 416-417, 431-432;
- zeznania pozwanego, k. 421-423, 425-426, 432;
- pismo pozwanych, k. 32-33;
- wykaz opłat, k. 47-63, 164-165;
- rachunki i faktury VAT, k. 65-72;
- dokumentacja fotograficzna, k. 124-129;

W czasie najmu ujawniła się nieszczelność pieca kaflowego w jednym z pomieszczeń. Naprawy tego urządzenia dokonał pozwany.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- zeznania Z. S., k. 379-380;
- zeznania K. S., k. 380-381;

W dniu 16 lutego 2015 r. powodowie wydali pozwanym lokalu mieszkalny położony w Niemczech w miejscowości G. przy B. 3, wskazując jednocześnie pozwanym nowych najemców, którzy wynajęli lokal od dnia 1 marca 2013 r. W dniu 28 lutego 2013 r. pozwani wypowiedzieli powodom umowę najmu przedmiotowego lokalu, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2013 r.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- oświadczenie stron, k. 30;
- wypowiedzenie, k. 31;

Pismem z dnia 14 maja 2013 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do zapłaty na rzecz powodów kwoty 452 euro wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 czerwca 2012 r. w terminie trzech dni od dnia doręczenia wezwania.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- wezwanie do zapłaty, k. 34-36.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że 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. Niezależnie od tego, umowa dotycząca czasowego korzystania z nieruchomości na użytek własny, zawarta na okres nie dłuższy niż sześć kolejnych miesięcy, podlega prawu państwa, w

którym oddający nieruchomość do korzystania ma miejsce zwykłego pobytu, pod warunkiem że biorący do korzystania jest osobą fizyczną i ma miejsce zwykłego pobytu w tym samym państwie. Oznacza to, że w pierwszej kolejności konieczne staje się ustalenie prawa właściwego dla zobowiązań poddanych osądowi. 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. Art. 4 ust. 1 pkt d) przywołanego rozporządzenia reguluje odstępstwo od tej zasady, zgodnie z którym umowy zawarte na okres nie dłuższy niż sześć miesięcy podlegają prawu państwa, na terytorium którego oddający nieruchomość do korzystania ma miejsce zwykłego pobytu pod tym jednak warunkiem, że biorący nieruchomość do korzystania ma miejsce zwykłego pobytu w tym samym państwie. Zauważyć także należy, że prawodawca nie wprowadził definicji legalnej miejsca zwykłego pobytu. Niemniej jednak przyjmuje się, że do oceny tego faktu należy wziąć pod uwagę takie czynniki, jak: sytuacja rodzinna oraz więzi rodzinne, czas trwania i ciągłość pobytu w danym państwie członkowskim, zatrudnienie (w szczególności miejsce, w którym praca jest zazwyczaj wykonywana, jej stały charakter oraz czas trwania umowy o pracę), prowadzenie działalności o charakterze niezarobkowym, w przypadku studentów – źródło ich dochodu, stałość sytuacji mieszkaniowej danej osoby, państwo członkowskie, w którym dana osoba odprowadza podatki, powody przemieszczenia się, zamiary danej osoby określone na podstawie wszystkich okoliczności oraz poparte udokumentowanymi informacjami, bądź też inne czynniki. Bezsporne było to, że pozwani, którzy oddali powodom nieruchomość do korzystania na warunkach najmu na stałe przebywają w S.. Jest to miejsce ich zwykłego pobytu. Co do tego faktu żadna ze stron nie składała zarzutów. Sąd uznał także, że pomimo zamieszkania powodów w G., nie sposób mówić - przynajmniej w czasie zawierania obu umów - by było to miejsce ich zwykłego pobytu. Zauważyć należy, z zeznań złożonych podczas rozprawy 20 sierpnia 2015 roku (k. 431-432) wynika, że powód zatrudniony był w Polsce, zaś powódka - chociaż nie podejmowała zatrudnienia ze względu na stan zdrowia - pobierała wszelkie świadczenia z tym związane z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Co więcej, w tym celu złożyła również oświadczenie o tym, że nie korzysta i nie będzie korzystać z takich świadczeń, wypłacanych przez odpowiednie instytucje niemieckie. Z tych samych zeznań wynika również, że wszelkie podatki i inne podobne opłaty powodowie płacili w Polsce. Rodzina powodów zamieszkiwała również w S. i z tego też względu powodowie często ją odwiedzali, pozostając niejednokrotnie na całe weekendy. Jedyną okolicznością, która mogłaby wskazywać na miejsce zwykłego pobytu na terytorium Niemiec, było uczęszczanie dzieci powodów do szkoły w L.. Niemniej jednak należy zauważyć, że z jednej strony była to najbliższa szkoła, zaś z drugiej była to szkoła dwujęzyczna, do której uczęszczały dzieci zamieszkujące także w Polsce. Z zeznań powoda wynikało zaś, że powodom szczególnie zależało na tym, by ich dzieci uczyły się w szkole dwujęzycznej. Z samego faktu uczęszczania dzieci powodów do szkoły położonej w Niemczech, przysługiwał powodom zasilek. Niemniej jednak w późniejszym czasie został on wstrzymany ze względu na zmianę przepisów, uzależniających przyznawanie go od odprowadzania należności o charakterze publicznoprawnym w Niemczech, czego powodowie nie czynili. Zważyć też należy, że z zeznań powoda wynikało także, że konstrukcja umowy, a w szczególności jej stosunkowo krótki okres obowiązywania, powodowała także odmowę przez właściwe władze niemieckie zameldowania na pobyt stały w Niemczech. Z tych przyczyn sąd uznał, że pomimo mieszkania w wynajętym lokalu na terenie Niemiec, ich związek z dotychczasowym państwem ich pobytu był nadal zdecydowanie silniejszy, co powodowało konieczność przyjęcia, że miejscem zwykłego pobytu powodów pozostawał S.. Zauważyć także należy, że strony zawarły dwie umowy najmu, obie na okres sześciu miesięcy. Każdą z nich należało zatem traktować jako odrębne zobowiązanie, a zatem podlegały one oceni z punktu widzenia art. 4 ust. 1 lit. d) przywołanego rozporządzenia. Z tych przyczyn prawem właściwym dla oceny wzajemnych zobowiązań było prawo polskie.

Roszczenie powodów oparte zostało na dyspozycji wynikającej z art. 471 k.c. W § 8 obu umów (zarówno w niemieckiej, jak i polskiej wersji językowej) strony ustaliły, że najemca płaci wynajmującemu kaucję w wysokości 2 czynszów miesięcznych brutto. Wpłaca ją do instytucji kredytowej. Kaucja i odsetki przysługują najemcy i podwyższają zabezpieczenie zapłaty zadłużenia powstałego w wyniku nieopłacenia: czynszu lub należności z tytułu kosztów eksploatacyjnych oraz rekompensatą strat powstałych z powodu dewastacji wynajmowanego lokalu lub części nieruchomości wspólnie użytkowanych przez najemcę. Bezsporne było to, że powodowie zapłacili na rzecz pozwanych kaucję w wysokości 652 euro. Nadto okoliczność ta wynika z dowodu wpłaty (k. 20). Zauważyć należy, że bezsporne było to, że dnia 16 lutego 2013 roku strony zakończyły najem. W takiej sytuacji pozwani winni zwrócić powodom

wpłaconą kaucję, gdyż straciła ona swój charakter zabezpieczenia. Pozwani nie przedstawili żadnego dowodu, z którego wynikałoby wygaśnięcie tego zobowiązania. W toku procesu starali się wykazać, że w czasie najmu powodowie nie ponosili kosztów najmu, jak również zdewastowali przedmiot najmu w taki sposób, że środki z tytułu kaucji winny zostać przeznaczone na powyższe zobowiązania powodów. W ocenie sądu nie wykazali, by okoliczności te istniały. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że prawo polskie zezwala na to, by strony były względem siebie zarówno wierzycielami, jak i dłużnikami z tytułu różnych zobowiązań. Sam ten fakt nie prowadzi do wygaśnięcia, umorzenia lub innego skompensowania wzajemnych roszczeń. Oznacza to, że każde z tych zobowiązań wykonywane być powinno oddzielnie, stosownie do jego treści. Nadto pozwani nie wykazali, by przysługiwało im jakiegokolwiek roszczenie przeciwko powodom. Roszczeń takich powodowie upatrywali: w zapłacie opłat eksploatacyjnych oraz w dewastacji lokalu i konieczności jego remontu. W odniesieniu do pierwszego roszczenia zwrócić należy uwagę, że w § 6 ust. 2 obu umów, zarówno w polskiej, jak i niemieckiej wersji językowej, oprócz czynszu najemca ponosi koszty eksploatacyjne zgodnie z rozporządzeniem o kosztach eksploatacyjnych (m.in. za energię elektryczną w mieszkaniu i klatce schodowej, wodę, wywóz ścieków i śmieci, usługi kominiarskie itp.) i koszty te opłacane są w postaci ryczałtu w wysokości 150 euro miesięcznie (w pierwszej umowie) oraz 126 euro miesięcznie (w drugiej umowie). Zwrócić należy uwagę na to, że strony ustaliły, że wszelkie koszty eksploatacyjne ponoszone są ryczałtowo. Oznacza to, że są one ponoszone w jednej wysokości, niezależnie od faktycznych kosztów eksploatacyjnych. Użyte zarówno w polskiej, jak i niemieckiej wersji językowej sformułowanie "ryczałt" lub "Pauschale" odnoszą się właśnie do takiego sposobu regulowania należności z tytułu kosztów eksploatacyjnych. Na taki sposób ponoszenia kosztów eksploatacyjnych wskazywał także powód w swoich zeznaniach. Co prawda z zeznań pozwanego wynikało, że faktycznie słowo "ryczałt" oznaczało zaliczkę, jednak z żadnego dowodu takie rozumienie użytego sformułowania nie wynika. Istotne jest również to, że wszelkie odmienności w rozumieniu użytych sformułowań od znaczeń językowych winny być akceptowane przez obie strony. Nawet zatem gdyby pozwani w odmienny sposób rozumieli znaczenie słowa „ryczałt”, winni byli wykazać, że takie rozumienie przyjmowali także powodowie. Zwrócić przy tym należy uwagę na to, że to pozwani redagowali umowę, to zatem przede wszystkim od nich zależało, jakie regulacje zaproponują pozwanym. Bezsporne było to, że powodowie ponosili koszty eksploatacyjne w tak uregulowany sposób, a zatem pozwani nie wykazali, by przysługiwało im jakiegokolwiek roszczenie z tego tytułu.

Drugim roszczeniem, którego istnienie podnieśli pozwani, były koszty związane z usunięciem uszkodzeń wyrządzonych przez powodów. Z zeznań świadków: Z. S. oraz K. S. wynikało, że w czasie najmu ujawniło się uszkodzenie pieca kaflowego, znajdującego się w jednym z pomieszczeń. Co prawda świadkowie ci wskazali, że do uszkodzenia doszło w wyniku składowania przez powodów rzeczy na tym urządzeniu, jednak w ocenie sądu te zeznania należy ocenić z dużą dozą ostrożności. Świadców są osobami bliskimi pozwanego, a z niczego nie wynikało, by posiadali wiedzę fachową, by móc wnioskować, że doszło do zarwania pieca w wyniku działania powodów. Nawet gdyby taką wiedzę posiadali, ich zeznania nie miałyby mocy dowodowej wystarczającej do ustalenia istnienia faktów wymagających takiej wiedzy. Pozwani nie przedstawili dowodu, z którego wynikałoby, że do uszkodzenia pieca, do którego bezspornie doszło, nastąpiło w wyniku zachowania powodów. Nie wykazali także zasadnych kosztów usunięcia takiego uszkodzenia. Świadek J. P. zeznał o dokonanej remoncie, lecz został on przeprowadzony w lipcu 2012 roku, a zatem nie dotyczył zniszczeń dokonanych przez powodów, którzy dopiero w lipcu 2012 roku w lokalu tym zamieszkali. O podobnych okolicznościach zeznał również M. K.. Także świadkowie H. K. oraz K. J. wskazywali na prace wykonywane przed rozpoczęciem najmu. W ocenie sądu nie wykazali także zasadności poniesienia przez powodów kosztów przywrócenia lokalu do stanu pozwalającego na używanie go zgodnie z przeznaczeniem. Zwrócić przy tym należy uwagę na to, że prace te służyły przywróceniu przedmiotu najmu do stanu umożliwiającemu zamieszkiwanie w nim przez powodów. Takie prace, zgodnie z treścią art. 662 § 1 k.c. obciążają wynajmującego. Pozwani nie wykazali, by strony w odmienny sposób uregulowali takie obowiązki. Taki fakt wynika z zeznań pozwanego oraz świadków Z. S. oraz K. S.. Świadek Z. S. nie była obecna przy zawieraniu umów przez strony. Świadek K. S. zeznał zaś, że strony zawarły porozumienie w zakresie podniesienia standardu mieszkania i dostosowania go do potrzeb niepełnosprawnej powódki, z którego wynikało, że kosztami tych prac podzielią się po połowie. Świadek zeznał w tym zakresie, że dotyczyło to w szczególności łazienki oraz kuchni i zamontowano nową baterię wannową, nowy bojler elektryczny, doprowadzono ciepłą wodę do łazienki, zmiana położenia instalacji wodnej i kanalizacyjnej, wykonanie odpływu wody ze zmywarki. Świadek nie wiedział, jaka kwota została na to wydatkowana. Co więcej, wskazane przez niego prace nie

świadczą o adaptacjach nowych urządzeń, lecz wykonaniu ich w celu dostosowania lokalu do stanu pozwalającego na jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem. Świadczy o tym także dowód z dokumentacji fotograficznej. Bezsporne było to, że fotografie dokumentują stan lokalu w początkowym momencie najmu. Nadto pozwani nie wykazali wartości przeprowadzonych prac.

W toku procesu pozwani podnieśli także, że strony zawarły porozumienie, zgodnie z którym zobowiązali się do tłumaczenia dokumentów z języka niemieckiego na język polski na rzecz powodów. Niemniej jednak nie wykazali tej okoliczności. Co prawda świadek A. M. zeznała, że w istocie pozwany zwracał się do niej o tłumaczenie dokumentów oraz rozmów, jednak z zeznań tych nie wynika, by były to dokumenty powodów. Co więcej, nawet gdyby tak było, pozwani nie wykazali, w jaki sposób strony porozumiały się w tym zakresie, przede wszystkim co do zasad odpłatności.

Stan faktyczny w sprawie sąd ustalił na podstawie dowodu z dokumentów przedstawionych przez strony oraz zeznań świadków z tym jednak zastrzeżeniem, że nie uznał zeznań świadków Z. S. oraz K. S. za zgodne z prawdą w zakresie okoliczności, o których mowa była wyżej. Z tych samych względów sąd odmówił wiarygodności dowodu z przesłuchania pozwanego w tym samym zakresie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd uznał roszczenie powodów za istniejące oraz wymagalne, wobec czego orzekł jak w pkt I sentencji. O roszczeniu odsetkowym orzeczono odpowiednio do treści art. 481 § 1 k.c. Zważyć należy, że strony nie uregulowały zasad zwrotu kaucji oraz terminu, w którym zobowiązanie z tytułu zwrotu kaucji stało się wymagalne, a zatem zgodnie z treścią art. 455 k.c. świadczenie to winno zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu. Powodowie nie wykazali daty wezwania pozwanych do spełnienia tego świadczenia przed wytoczeniem powództwa. W takiej sytuacji nastąpiło to wraz z doręczeniem odpisu pozwu, co nastąpiło 24 czerwca 2013 roku. Zważywszy na wysokość roszczenia sąd uznał, że świadczenie pieniężne winno zostać spełnione w terminie tygodnia od dnia doręczenia wezwania, a zatem do 1 lipca 2013 roku, a zatem pozwani popadli w opóźnienie od dnia 2 lipca 2013 roku.

Sąd oddalił żądanie odsetkowe przekraczające to, które zostało uwzględnione, wobec czego orzekł jak w pkt II sentencji.

O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 100 k.p.c. in fine. Przyjąć należy, że oddalenie powództwa dotyczyło nieznacznego żądania powodów. W takim stanie rzeczy pozwani winni zwrócić powodom koszty procesu w całości. Na koszty te składały się: opłata sądowa w wysokości 30 złotych, zastępstwo procesowe w wysokości 600 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych. O tym orzeczono jak w pkt III sentencji.

W pkt IV sentencji orzeczono co do nieuiszczonych przez strony wydatków, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Na wydatki te składała się kwota 395,20 złotych tytułem kosztów sporządzenia tłumaczenia. Zważywszy na to, że pozwani przegrali proces niemal w całości, odpowiednio do treści art. 100 k.p.c. in fine winni ponieść te koszty w całości.