

**Sygn. akt XXIII Ga 1670/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Gałas

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2017 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 505<sup>10</sup> § 2 k.p.c.

sprawy z powództwa: B. O.

przeciwko: Fundacji (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 29 marca 2017 r., sygn. akt IX GC 164/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od Fundacji (...) z siedzibą w W. na rzecz B. O. 450,00 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Anna Gałas

**Sygn. akt XXIII Ga 1670/17**

### **UZASADNIENIE**

Pozwem z dnia 14 października 2014 r. B. O. (dalej też: powódka) wniosła o zasądzenie od Fundacji (...) w W. (dalej też: pozwana, Fundacja) kwoty 3.980,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 września 2013 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazała, że co do wysokości dochodzonej w pozwie, Fundacja niezasadnie zatrzymała kaucję gwarancyjną w rozliczeniu zakończonej między stronami umowy najmu.

Sprzeciwem od wydanego w sprawie w postępowaniu upominawczym nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 29 marca 2017 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie uwzględnił roszczenie powódki w całości (pkt 1 sentencji) i stosownie do wyniku sporu orzekł o kosztach postępowania (pkt 2 sentencji).

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że to na pozwanej spoczywał ciężar dowodu w zakresie wykazania zasadności zatrzymania kaucji gwarancyjnej na poczet naprawienia szkód w najmowanym lokalu i przywrócenia go do stanu pierwotnego. Wobec tego, że pozwana tym obowiązkom nie sprostała, Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie pozwu.

Z tym rozstrzygnięciem nie zgodziła się pozwana Fundacja i w apelacji zaskarżyła je w całości. Sądowi I instancji zarzuciła naruszenie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznanie, że pozwana nie udowodniła, że istniała potrzeba usunięcia uszkodzeń w lokalu, który był wynajmowany powódce oraz poprzez uznanie, że Fundacja nie wykazała, że koszt usunięcia uszkodzeń powstałych w lokalu wyniósł łącznie 3 980 zł, w sytuacji gdy powódka podnosiła twierdzenia, że zdała pozwanej lokal w lepszym stanie niż go otrzymała i w tym fakcie upatrywała brak podstaw do zatrzymania przez pozwaną części kaucji gwarancyjnej, pomimo jasnych postanowień umowy co do okoliczności, w których może dojść do jej zatrzymania,

2) art. 677 k.c. poprzez uznanie, że kaucja gwarancyjna w wysokości jednomiesięcznego czynszu nie stanowi nadpłaconego czynszu, a więc termin przedawnienia do jej zwrotu nie wynosi jeden rok od daty zwrotu przedmiotu umowy najmu, a trzy lata według zasad ogólnych (art. 118 k.c.).

Mając to na uwadze pozwana Fundacja wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania – w obu przypadkach z uwzględnieniem kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, a żaden z podniesionych w niej zarzutów nie znalazł uznania Sądu II instancji. Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji oraz ich ocenę prawną i przyjmuje je za własne.

Jednocześnie zgodnie z treścią art. 505<sup>13</sup>§ 2 k.p.c., wobec nieprzeprowadzania przez sąd drugiej instancji postępowania dowodowego, uzasadnienie zawiera tylko wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku.

Przedmiotem niniejszej sprawy było żądanie przez powódkę zwrotu części kaucji gwarancyjnej, która została – zdaniem powódki – niezasadnie zatrzymana przez Fundację przy rozliczeniu umowy najmu (art. 659 § 1 k.c.). Zatrzymanie spornej części kaucji w wysokości dochodzonej w pozwie było w ocenie Fundacji uzasadnione koniecznością poniesienia przez nią kosztów koniecznych do doprowadzenia przez pozwaną lokalu do stanu pierwotnego.

Apelacja przy tym nie zaprzecza, że punktem odniesienia do badania stanu pierwotnego lokalu powinien być moment wyznaczony pierwszą umową najmu, tj. umową z 5 stycznia 2004 r. Wówczas to bowiem powódce został wydany lokal, który B. O. zgodziła się dostosować na swój koszt do potrzeb prowadzonej przez nią działalności gastronomicznej (vide: §6 umowy, k. 15v.).

Skoro powyższa okoliczność stanowi okoliczność bezsporną, to należało rozważyć zasadność zatrzymania kaucji przez pozwaną w kontekście zarzutów apelacyjnych. Skarżąca Fundacja kwestionuje tu przede wszystkim przyjęty przez Sąd I instancji rozkład ciężaru dowodu. Zdaniem pozwanej to powódka powinna była udowodnić, że otrzymała lokal w lepszym stanie niż go otrzymała w 2004 r., skoro w tym twierdzeniu upatrywała zasadności żądania pozwu.

Z powyższą tezą nie sposób się zgodzić, gdyż abstrahuje ona od zapisów ostatniej (z dnia 21 grudnia 2011 r.) umowy najmu oraz istoty kaucji gwarancyjnej, która w niniejszej sprawie miała służyć przywróceniu lokalu do stanu pierwotnego, gdyż zabezpieczała ona m.in. „rozliczenie protokołu zdawczo-odbiorczego”.

Odnosząc się wprost do skorelowanego z tym (pierwszego) zarzutu apelacji, należy stwierdzić, że zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym działaniem. Wskazywane przepisy rysują zatem reguły dotyczące dochodzenia i dowodzenia roszczeń. Z przepisu art. 6 k.c. wynika zaś ogólna reguła, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. W procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Tzw. fakty negatywne mogą być dowodzone za pomocą dowodów przeciwnych, których istnienie wyłącza objętą twierdzeniem okoliczność negatywną. W związku z tym w doktrynie przyjmuje się następujące reguły odnoszące się do rozkładu ciężaru dowodu: a) faktów, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzących prawo podmiotowe) powinien w zasadzie dowieść powód; b) faktów tamujących oraz niweczących powinien dowieść przeciwnik tej strony, która występuje z roszczeniem, czyli z zasady - pozwany (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 r., II CKN 1409/00, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 113; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 13 października 2004 r., III CK 41/04 - Lex).

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa więc na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na tej stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 grudnia 2003 r., sygn. akt I ACa 1457/03, OSA 2005/3/12; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997/6-7/poz. 76 wraz z glosą aprobującą A. Zielińskiego, Palestra 1998/1-2/204).

W świetle powyższego należało uznać, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowego rozłożenia ciężarów dowodowych, a ciężar dowodu (onus probandi) w niniejszej sprawie słusznie został „przerzucony” na Fundację, gdyż to ona z twierdzenia o poniesieniu szkody w najmowanym przez powódkę lokalu wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne w postaci zasadności zaliczenia kaucji gwarancyjnej na poczet naprawy tych szkód. Twierdzenie to jest wprawdzie ściśle skorelowane z opozycyjnym twierdzeniem powódki (o braku szkody, a zatem braku podstaw do zatrzymania spornej części kaucji), ale i tak negatywne twierdzenie powódki mogło być dowodzone jedynie za pomocą dowodów przeciwnych, tj. wskazujących na istnienie szkody. Z kolei zawarta między stronami umowa najmu przewidywała możliwość zatrzymania kaucji na poczet bliżej tam nieokreślonego „rozliczenia protokołu zdawczo-odbiorczego”, a rozliczenie to leżało właśnie po stronie pozwanej. Słusznie zatem Sąd Rejonowy wskazał, że to pozwana obowiązana była do wykazania poniesionej szkody w wysokości 3 980 zł, która powinna znajdować zakotwiczenie w dokonanym przez pozwaną rozliczeniu umowy najmu w związku z jej zakończeniem i opróżnieniem lokalu przez powódkę.

Ostatnia umowa najmu nie precyzowała przy tym szerzej okoliczności, których może dotyczyć zatrzymanie kaucji, a poprzestawała jedynie (w relewantnej części) na w/w stwierdzeniu, że kaucja zostanie zwrócona właśnie po „rozliczeniu protokołu zdawczo-odbiorczego”. Wobec powyższego, dla zbadania zasadności tego twierdzenia Fundacji, należałoby porównać ten protokół ze stanem lokalu stwierdzonym w protokole ze stycznia 2004r. (w momencie wydania lokalu pozwanej), jednak sporządzony wtedy protokół (k.52) jest zbyt ogólny i nie pozwala na porównanie poszczególnych elementów (substancji i wyposażenia) lokalu. Pozwana zaoferowała nadto – w zakresie twierdzeń apelacji - fotografie obrazujące stan lokalu na dzień zakończenia umowy najmu i wyliczenie kosztów ze wskazaniem stwierdzonych tam usterek. Jak jednak słusznie wskazał Sąd I instancji, samo wyliczenie nie stanowi dowodu w sprawie, a jedynie twierdzenie strony, wymagające dalszego dowodzenia. Załączone do materiału dowodowego sprawy fotografie nie mają z kolei znaczenia dla żądania pozwu, gdyż nie istnieje adekwatny punkt odniesienia obrazujący stan lokalu w chwili wydania go Fundacji.

Z powyższych względów, w ocenie Sądu Okręgowego, nie jest możliwe określenie obowiązków naprawczych powódki, nawet przy odniesieniu do zasad ogólnych. Zgodnie z nimi, najemca co do zasady nie odpowiada za stan rzeczy ani

za jej standard (wyjątek wynika z art. 662 § 2 k.c. i art. 681 k.c.), gdyż dla niego jest to cudza rzecz. Wszak strony mogą się umówić inaczej, ale to wynajmujący powinien był zadbać o właściwe opisanie dodatkowego obowiązku umownego po stronie najemcy. Jedyne postanowienie umowy, które statuowało takie obowiązki zostało opisane w §13 umowy, zgodnie z którym powódka była odpowiedzialna za wszelkie szkody powstałe z jej winy. Pozwana zaś nie formułowała żadnych twierdzeń na okoliczność winy powódki w powstaniu powoływanych przez Fundację szkód (pозwana powinna była wykazać winę powódki w odniesieniu do każdej uwzględnionych w wykazie usterek, czego nie uczyniła). Oznacza to, że twierdzenia pozwanej o zasadności zatrzymania kaucji w spornym zakresie rozpatrywać należało w kategorii świetle obowiązków ustawowych (vide: powołane wyżej przepisy), które sprowadzają się do tego, że pozwana obciążają drobne, bieżące naprawy (art. 681 k.c.). Powyższe obowiązki należało jednak zestawić z funkcją zabezpieczającą kaucji gwarancyjnej, jak prawidłowo uczynił zresztą Sąd I instancji. A skoro tak, to właśnie pozwana powinna była udowodnić, że powódka otrzymała lokal, w którym wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym usterki nie występowały. W innym bowiem razie doszłoby do nieuzasadnionego wzbogacenia pozwanej, które polegałoby na odnowieniu lokalu ponad standard, w którym otrzymała go Fundacja. To stan lokalu w chwili zawarcia pierwszej umowy najmu wyznaczał bowiem granice związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanej i powstałą wg Fundacji szkodą, jak również granice oceny, czy lokal ten uległ zużyciu w zakresie wynikającym z jego normalnego użytkowania.

Reasumując, pozwana formułowała zarzut niweczący żądanie pozwu w postaci konieczności poniesienia kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (z chwili wydania lokalu powódce w związku z zawarciem pierwszej umowy najmu), co miało uzasadniać zatrzymanie kaucji i z tej przyczyny ciężar dowodu spoczywał w tym zakresie właśnie na Fundacji. Tymczasem pozwana temu obowiązkowi nie sprostała; nie udowodniła nawet (przy rozbieżnych zeznaniach świadków), że w ogóle jakiegokolwiek naprawy po opuszczeniu lokalu przez pozwaną zostały wykonane. Powyższe czyni zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. oczywiście niezasadnym.

Nie znalazł również uznania Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 677 k.c., który to przepis w ogóle nie znajdował w sprawie zastosowania. Zgodnie z jego treścią roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od zwrotu rzeczy. Będąca przedmiotem sporu kaucja gwarancyjna nie stanowi zaś nadpłaconego czynszu w rozumieniu tego przepisu, w związku z czym nie było podstaw do liczenia biegu terminu przedawnienia z uwzględnieniem tego przepisu.

Podstawową rolą jaką pełni kaucja jest funkcja gwarancyjno-zabezpieczająca. Pod tym pojęciem ustawodawca rozumie sumę pieniężną wpłacaną przez najemcę zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 września 2002 roku, III CZP 58/02 uznał, że kaucja służy do zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego wobec najemcy, a jej zwrot ma zapobiec bezpodstawnemu wzbogaceniu się wynajmującego kosztem najemcy. Sąd Najwyższy potwierdził także, że już od chwili wpłacenia kaucji pieniężnej najemcę i wynajmującego łączy dotatkowy - obok stosunku najmu - stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji, przy czym zakres tej wierzytelności pozostaje uzależniony od tego, czy istniały podstawy do dokonania potrącenia należności wynajmującego objętych porozumieniem kaucyjnym. Nie jest przy tym kaucja (w przeciwieństwie do ustalenia wysokości czynszu) elementem obligatoryjnym umowy najmu, co jest kolejnym argumentem przeciwko utożsamianiu tych dwóch instrumentów prawnych, a poza tym – w przeciwieństwie do czynszu – kaucja co do zasady podlega zwrotowi, co zresztą uwzględnili same strony w treści umowy najmu (w §4.12 umowy ustanowiono „zwrotną kaucję”, określając ramowe warunki tego zwrotu). W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że utożsamianie w apelacji kaucji gwarancyjnej z czynszem (wszak wedle jej treści kaucja miała stanowić nadpłacony czynsz) wynika z niezrozumienia istoty i funkcji kaucji. Dodać przy tym należy, że ustalenie wysokości kaucji w odniesieniu do wysokości czynszu (kaucja stanowiła równowartość jednomiesięcznego czynszu najmu) nie wpływa w żaden sposób na charakter omówionej instytucji prawnej, a co za tym idzie – w żaden sposób nie może świadczyć o zasadności zarzutu naruszenia art. 677 k.c., który – z przyczyn podanych wyżej – w ogóle nie znajdował w sprawie zastosowania. Z tego powodu należało uznać, że zaproponowany w apelacji roczny termin przedawnienia stanowi nieporozumienie wynikające właśnie z niezrozumienia istoty instytucji kaucji.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 505<sup>10</sup> k.p.c. apelację pozwanej oddalił i orzekł jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności finansowej strony za wynik sprawy. Oznacza to, że pozwana, która postępowanie apelacyjne w całości przegrała, zwróci powódce wszystkie poniesione koszty, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 450 zł (połowa stawki), ustalone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym na dzień złożenia apelacji.

SSO Anna Gałas