

Sygnatura akt IV GC upr 2539/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu Wydział IV Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSR Inga Faligowska

Protokolant Magdalena Cetnarowicz

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2016 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.

przeciwko: D. B.

o zapłatę

- I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.800 zł (cztery tysiące osiemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 11 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty;
- II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda koszty procesu w kwocie 717 zł.

**IV GC 2539/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 maja 2015 r. strona powodowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. domagała się od pozwanego D. B. kwoty 4.800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, iż domaga się zwrotu kaucji, która zgodnie z umową najmu zawartą przez strony miała zostać zwrócona w terminie do 10 dnia następnego miesiąca po rozwiązaniu w/w umowy (k. 3-4).

Nakazem zapłaty z dnia 10 lipca 2015 r., wydanym w postępowaniu upominawczym, Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (IVGNc 2733/15).

Od powyższego nakazu zapłaty w dniu 15 września 2015 r. przeciw wniósł pozwany i zaskarżając go w całości, domagał się oddalenia powództwa i zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu (k. 43 – 46).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 3 sierpnia 2012 r. pozwany (jako wynajmujący) i strona powodowa (jako najemca) zawarli umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w G.. W umowie wskazano, że najemca akceptuje stan techniczny lokalu oraz oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt (par. 1 ust. 3). Zgodnie z par. 4 ust. 1 w/w umowy warunkiem wejścia w życie umowy była wpłata kaucji w wysokości 4.800 zł, wpłacona przed wprowadzeniem się najemcy do lokalu, która w ostatecznym rozliczeniu traktowana będzie jako kaucja zwrotna. Stosownie do ust. 3 tego paragrafu w trakcie trwania umowy najmu wynajmujący nie był uprawniony do dokonywania

jakichkolwiek potrąceń z tytułu wpłaconej kaucji. Zwrot kaucji miał odbywać się w formie przelewu na rachunek wskazany przez najemcę w terminie do 10-tego dnia następnego miesiąca po rozwiązaniu umowy i po uregulowaniu wszelkich płatności i zdaniu lokalu w stanie technicznym, nie pogorszonym adekwatnym na dzień 3 sierpnia 2012 r. Z kaucji wynajmujący mógł potrącić niezapłacone przez najemcę należności czynszowe.

W myśl paragrafu 9 w/w umowy najemca zobowiązał się zwrócić wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie (ust. 1). Postanowiono, że w sytuacji gdy najemca odda wynajmującemu lokal w stanie innym i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym, to wynajmujący obciąży najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania (ust. 2).

Lokal został stronie powodowej wydany.

**Dowód:** umowa najmu z dnia 3 sierpnia 2012 r. k. 18 – 21, protokół zdawczo – odbiorczy k. 22.

Strona powodowa zgodnie z umową wpłaciła na rzecz pozwanego kaucję w kwocie 4.800 zł. Umowa została rozwiązana w związku z upływem oznaczonego okresu z dniem 31 lipca 2013r.

bezsporne

W dniu **2 sierpnia 2013 r.** strony podpisały protokół zdawczo – odbiorczy oddawanego przez powoda lokalu. Odnośnie stanu technicznego budynku wskazano, że:

- ściany są w stanie bardzo dobrym,
- sufit po ścianie działowej w holu pozostaje natomiast do zeszlifowania i pomalowania,
- podłoga, stolarka okienna jest w stanie bardzo dobrym,
- stolarka drzwiowa wewnętrzna jest w stanie dobrym, bez zastrzeżeń;
- stwierdzono uszkodzenie stolarki drzwiowej zewnętrznej.

**Dowód:** protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 2 sierpnia 2013 r. k. 24-24 v.

W dniu 26 sierpnia 2014 r. P. R. działająca z ramienia strony powodowej przesłała pozwanemu propozycję porozumienia, celem ostatecznego zakończenia pomiędzy stronami sprawy dotyczącej przekazywania lokalu. Wskazała, iż w myśl wcześniejszych ustaleń koszty przywrócenia lokalu do stanu z dnia zawarcia umowy zostaną potrącone z wpłaconej kaucji.

**Dowód:** korespondencja mailowa k. 49-50.

W dniu **27 sierpnia 2013 r.** P.P.H. (...) wystawił na rzecz pozwanego fakturę VAT na kwotę 246 zł brutto z tytułu naprawy drzwi wejściowych do wynajmowanego lokalu.

**Dowód:** rachunek z dnia 27 sierpnia 2013 r. k. 51.

W dniu **31 sierpnia 2013 r.** pozwany zawarł z M. K. umowę o dzieło, której przedmiotem była naprawa sufitu w wynajmowanym lokalu. Strony ustaliły wynagrodzenie na kwotę 700 zł. Pozwany zobowiązał się również do pokrycia ryczałtowego kosztu paliwa na trasie W. – G. w kwocie 200 zł.

W dniu 9 września 2013 r. pozwany zawarł z M. K. umowę o roboty budowlane. Na podstawie tej umowy M. K. zobowiązał się do:

- sprawdzenia ubytków w powłoce lakierniczej w stolarni drzwiowej zewnętrznej z lokalu na klatkę schodową przy ul. (...) w G.;
- w przypadku wystąpienia ubytków, pęknięć, spowodowanych procesem wysychania lakieru, do uzupełnienia ubytków
- położenia drugiej warstwy lakieru na drzwiach oraz ościeżnicy zewnątrz i wewnątrz lokalu.

Strony tej umowy ustaliły wynagrodzenie na kwotę 180 zł.

Te same podmioty zawarły w dniu 14 września 2013 r. umowę o usługi porządkowe w wynajmowanym lokalu po przeprowadzeniu prac remontowych. Wynagrodzenie ustalono na kwotę 180 zł.

**Dowód:** umowa o roboty budowlane k. 52, umowa o usługi porządkowe k. 52 v., umowa o dzieło k. 53.

W dniu **4 września 2013 r.** pozwany wpłacił na rzecz M. K. kwotę 900 zł w tytule wskazując umowę o dzieło. W dniu **18 września 2013 r.** pozwany uiścił na rzecz M. K. kwotę 360 zł tytułem umowy o roboty budowlane i umowy o usługi porządkowe.

**Dowód:** dowody wpłaty k. 51 v.

W piśmie z dnia **19 września 2013 r.** pozwany oświadczył, iż dokonuje potrącenia z wpłaconej kaucji w wysokości 4.800 zł następujących kwot:

- 99 zł – tytułem podłączenia licznika energii elektrycznej T.;
- 670 zł – tytułem naprawy powłoki pierwszej drzwi lewe skrzydło 1/3 (100 zł paliwo, 246 zł faktura (...) Etap I, 254 zł nałożenie powłoki drugiej – do 4 tygodni po stwierdzeniu powłoki nr 1);
- 615 zł - szlifowanie połówki sufitu w holu, gruntowanie, położenie powłoki bazowej do 2m od pieca co, położenie powłoki odcinającej od pieca c.o., do połowy holu,
- 2.950 zł utrata czynszu z tytułu niewynajęcia lokalu z dniem 2 sierpnia 2013 r., a dopiero od września 2013r.

Powyższe łącznie dało kwotę 4.334 zł. Do wypłaty na rzecz pozostawała kwota 466 zł. Pozwany wskazał, iż zostanie dokonana również wycena naprawy klimatyzatora.

**Dowód:** pismo z dnia 19 września 2013 r. k. 25 -25v.

W odpowiedzi na powyższe w piśmie z dnia 8 października 2013 r. strona powodowa domagała się zwrotu wpłaconej kaucji, nie zgadzając się na potrącenie dokonane przez pozwanego. Wyjaśniła, iż wynajmujący mógł z niej potrącić jedynie należności czynszowe, a takie należności nie przysługują pozwanemu. Jednocześnie wskazała, iż może zgodzić się na poniesienie następujących kosztów:

- 600 zł tytułem naprawy powłoki drzwiowej lewego skrzydła;
- 615 zł tytułem szlifowania części sufitu w holu.

Wskazała, iż oczekuje na dostarczenie stosownych rachunków i faktur VAT.

**Dowód:** pismo z dnia 8 października 2013 r. k. 26 -26 v.

W piśmie z dnia 29 października 2013 r. pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, podtrzymał swoje stanowisko.

**Dowód:** pismo z dnia 29 października 2013 r. k. 27- 28.

W piśmie z dnia 28 listopada 2013 r. strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko, uznając m.in. za bezzasadne żądanie zwrotu rzekomo utraconych korzyści.

**Dowód:** pismo z dnia 28 listopada 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 29 - 30.

W dniu 27 stycznia 2014 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 4.800 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty ponownie w dniu 16 stycznia 2015 r.

**Dowód:** wezwanie z dnia 27 stycznia 2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 31-32, wezwanie z dnia 15 stycznia 2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 33 – 34.

### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Strona powodowa domagała się w niniejszym postępowaniu zwrotu przez pozwanego kaucji, wpłaconej na podstawie zawartej przez strony umowy najmu. Pozwany odmówił zapłaty, podnosząc, że z kwoty kaucji zwrotnej potrącił należności przysługujące mu w związku z przywróceniem lokalu do stanu uprzedniego.

Bezsporne pomiędzy stronami było to, że łączyła je umowa najmu lokalu, strona powodowa wpłaciła należną kaucję w kwocie 4.800 zł, strony rozwiązały łączącą je umowę, a strona powodowa wydała po tym fakcie pozwanemu lokal.

Celem rozstrzygnięcia niniejszego sporu należało ustalić przede wszystkim treść zastrzeżenia umownego przewidującego uiszczenie przez stronę powodową kaucji zwrotnej, a następnie to, czy pozwany mógł potrącić z powyższej kwoty należności z tytułu remontu lokalu.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych przedłożonych przez strony postępowania, a także wydruków wiadomości e-mail, zaoferowanych przez pozwanego.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W niniejszej sprawie pozwany oddał stronie powodowej do używania lokal położony przy ul. (...) w G., a strona powodowa uiszczała na jego rzecz umówiony czynsz.

Sporna pomiędzy stronami była treść paragrafu 4 tej umowy, który zawierał postanowienia odnośnie tzw. kaucji zwrotnej. Wobec tego należało dokonać wykładni tego postanowienia umownego stosownie do art. 65 k.c. Na wstępie rozważyć trzeba ogólnie charakter kaucji gwarancyjnej. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy: „należy podkreślić, że aczkolwiek umowa kaucji nie została zdefiniowana ustawowo (poza art. 102 prawa bankowego), to zostały przez doktrynę określone cechy, które pozwalają na zakwalifikowanie danego stosunku prawnego jako umowy kaucji. Jest to umowa kauzalna (prawną przyczyną przysporzenia jest zabezpieczenie wierzytelności), nosząca cechy depozytu nieprawidłowego i realna, w której kaucjodawca przekazuje określoną ilość pieniędzy, a kaucjobiorca może z nich korzystać i zobowiązuje się do ich zwrotu. Następuje przeniesienie własności przedmiotu kaucji, które jest połączone z władztwem, czyli konieczne jest przeniesienie posiadania rzeczy. Kaucja ma również charakter akcesoryjny, jest ściśle bowiem związana ze stosunkiem prawnym, który zabezpiecza” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r. V CSK 204/10, LEX nr 784977). W świetle powyższego uznać trzeba, iż wobec braku ustawowej regulacji kaucji, szczególnego znaczenia nabierają postanowienia stron danego stosunku prawnego w tym zakresie. Przechodząc do analizy postanowień umowy zawartej przez strony wskazać trzeba, iż zgodnie z § 4 ust. 1 w/w umowy stron warunkiem jej wejścia w życie była wpłata kaucji w wysokości 4.800 zł. Strony wskazały jednocześnie, iż w ostatecznym rozliczeniu kaucja ta traktowana będzie jako „kaucja zwrotna”. O tym, jakie roszczenia pozwanego zabezpieczała ta kaucja rozstrzyga natomiast ust. 3 § 4 in fine umowy, zgodnie z którym z kaucji wynajmujący mógł potrącić niezapłacone przez najemcę należności czynszowe. Nie ma podstaw, aby rozszerzać zakres tej kaucji na inne należności w świetle

jednoznacznego brzmienia tego postanowienia umownego. Strony jasno też wskazały, że w trakcie trwania umowy najmu wynajmujący nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek potrąceń z tytułu wpłaconej kaucji. Nie jest zatem zasadne stanowisko pozwanego, zgodnie z którym możliwość potrącenia wyłączona jest tylko w czasie trwania umowy najmu, a nie po jej rozwiązaniu. Analiza spornego postanowienia umownego prowadzi bowiem do wniosku odmiennego, a mianowicie, że kaucja zabezpiecza jedynie niezapłacone należności czynszowe, a możliwość ich potrącenia aktualizuje się dopiero po rozwiązaniu umowy. Dodatkowo w § 9 w/w umowy, który reguluje kwestie dotyczące ewentualnego obciążenia najemcy kosztami remontu lokalu, nie ma mowy o kaucji na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego z tego tytułu. Okoliczność ta również przemawia za wyżej przyjętym sposobem wykładni umowy stron. Na zmianę wykładni tego postanowienia nie wpływa także treść wiadomości mailowych wymienianych między pozwanym a przedstawicielką powodowej spółki. To, że po ustaniu umowy – celem zakończenia powstałego sporu – wyrażała ona wolę potrącenia należności z uiszczonej wcześniej kaucji, nie świadczy o tym, że w umowie też dopuszczono taką możliwość. Inną kwestią jest bowiem treść umowy, a inną wzajemne ustępstwa stron w celu zniesienia zaistniałego sporu. Dodatkowo zważyć trzeba, iż we wszystkich wcześniejszych pismach kierowanych przez stronę powodową do pozwanego, kwestionowała ona sposób rozliczenia umowy przez pozwanego.

Dalej konsekwentnie wskazać trzeba, że jakkolwiek pozwany mógł na podstawie § 9 ust. 2 umowy najmu obciążyć stronę powodową kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy, to nie zmienia to faktu, iż wierzytelności te nie mogły – w myśl wyżej analizowanego § 4 umowy – zostać potrącone z kaucji umownej wpłaconej przez powoda. Niemniej jednak słusznie pozwany wskazuje, iż strony nie wyłączyły możliwości dokonania potrącenia wierzytelności wynikających z zawartej umowy. Zatem dla skuteczności złożonego przez pozwanego oświadczenia o potrąceniu konieczne było spełnienie przesłanek z art. 498 i następnie k.c., regulujących potrącenie ustawowe.

Stosownie do treści art. 498 § 1 kc, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2). Przesłankami potrącenia są wzajemność wierzytelności, jednorodzańowość świadczeń, wymagalność i zaskarżalność wierzytelności. W pierwszej kolejności wskazać trzeba, iż wierzytelność, którą do potrącenia przedstawił pozwany, była niewymagalna w chwili składania oświadczenia o potrąceniu. Roszczenia z tytułu kosztów przywrócenia lokalu wynajmowanego stronie powodowej do stanu sprzedawnego mają bowiem charakter roszczeń odszkodowawczych. Roszczenia takie stają się wymagalne w terminie wynikającym z art. 455 k.c., zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Pozwany natomiast nie wezwał strony powodowej do wykonania zobowiązania. Zatem jego wierzytelność nie stała się wymagalna. Abstrahując od tego, wskazać trzeba, iż pozwany nie wykazał też w ogóle, aby wierzytelność przedstawiona do potrącenia przysługiwała mu we wskazanej przez niego wysokości, tj. kwocie 5.378,42 zł. Pozwany przedłożył co prawda zawierane przez siebie umowy z wykonawcami prac, rachunki i dowody wpłaty. Niemniej jednak nie wykazał zasadności poniesienia takowych kosztów we wskazanej wysokości, co wobec kwestionowania tego faktu przez stronę powodową powinien był uczynić. Pozwany nie wykazał również, aby faktycznie wskutek działania strony powodowej utracił korzyść w postaci czynszu najmu za wrzesień 2013 r. I tak wskazać trzeba, iż pozwany nie zaoferował żadnych środków dowodowych, które wskazywałyby na to, że faktycznie posiadał kontrahenta, który miał zawrzeć z nim umowę najmu już we wrześniu 2013 r. Zwrócić należy przy tym uwagę na daty zawarcia umów z M. K. – wykonawcą remontów. Umowy te zawarte zostały dopiero we wrześniu 2013 r. Pozwany – zgodnie z zasadą minimalizacji szkody – mógł te umowy zawrzeć już w sierpniu, tuż po wydaniu lokalu przez stronę powodową, co skutkowało by wcześniejszym ukończeniem remontu. Nie wykazał też, że konieczne było poniesienie kosztów dojazdów przez wykonawcę do G.. Jednocześnie stanowisko pozwanego w zakresie składowych wierzytelności przedstawionej do potrącenia wyrażane w pismach na etapie przedsądowym i w sprzecznie od nakazu zapłaty nie było konsekwentne. W piśmie z dnia 19.09.2013r. – k. 25 powód informował, iż utracił czynsz za sierpień, gdyż lokal wynajął we wrześniu. Natomiast

w sprzecznie wskazywał, iż czynsz najmu utracił za miesiąc wrzesień 2013r. – k.47 . Te wszystkie okoliczności spowodowały, iż również samo istnienie wierzytelności pozwanego wobec strony powodowej nie zostało wykazane.

W konsekwencji powyższego uznać należało, iż strona powodowa sprostała nałożonemu na nią ciężarowi dowodu i wykazała, że dokonała zwrotu przedmiotu najmu, nie zalegając jednocześnie z należnościami z tytułu czynszu. W rezultacie u pozwanego powstał obowiązek zwrotu kaucji w kwocie 4.800 zł, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odnośnie wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie to zastosowanie znajduje art. 481 § 2 k.c. zarówno w brzmieniu aktualnym co do odsetek liczonych od 1.01.2016r. jak i w brzmieniu sprzed 1.01.2016r. co do odsetek liczonych do dnia 31.12.2015r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata, w myśl art. 98 § 3 k.p.c., zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Jak stanowi przy tym art. 99 k.p.c. stronom reprezentowanym przez radcę prawnego lub rzecznika patentowego oraz Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata. Strona powodowa poniosła koszty w łącznej kwocie 717 zł, na którą złożyły się kwota 100 zł tytułem opłaty od pozwu oraz 600 zł wynagrodzenia pełnomocnika, a także 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Taka też kwota została uiszczona na jej rzecz od pozwanego.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej i pełnomocnikowi pozwanego.
3. kal. 14 dni.