

**Sygn. akt V GC 1333/22 upr**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2023 roku

Sąd Rejonowy w Toruniu - V Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Ryszard Kołodziejcki

Protokolant: st. sekr. sąd. Justyna Kołakowska

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2023 roku na rozprawie

sprawy z powództwa **F. S.**

przeciwko **A. N. i J. N.**

o zapłatę

zasądza solidarnie od pozwanych A. N. i J. N. na rzecz powoda F. S. kwotę 6 000,00 zł (sześć tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 stycznia 2023 roku do dnia zapłaty,

zasądza solidarnie od pozwanych A. N. i J. N. na rzecz powoda F. S. kwotę 2 217,00 zł (dwa tysiące dwieście siedemnaście złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn akt V GC 1333/22 upr

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 sierpnia 2022 roku powód – F. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. wystąpił na drogę sądową przeciwko pozwanym A. N. i J. N. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) Zakład (...) z siedzibą w M. o zapłatę kwoty 6 000 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powód stwierdził, że w 2018 roku zawarł umowę najmu, na mocy której najmował lokal użytkowy znajdujący się w W.. Wraz z zawarciem umowy najmu powód uiszczył na rzecz wynajmującego kwotę 6 000 zł tytułem kaucji. W 2019 roku dotychczasowy właściciel lokalu – wynajmujący, sprzedał lokal, a nowi właściciele – pozwani weszli na jego miejsce z mocy prawa. Zawarty z nowymi właścicielami lokalu aneks do umowy nie przewidywał zwrotu kaucji. W związku z tym, że umowa z 2018 roku zawarta została na czas określony, wygasła ona w 2020 roku. Jednocześnie powód i pozwani zawarli kolejną umowę najmu – tym razem na czas nieokreślony. Nowa umowa nie podejmowała w swoich postanowieniach kwestii kaucji. Ostatecznie umowa najmu została w 2022 roku rozwiązana za porozumieniem stron. Powód zwrócił się do pozwanych o zwrot kaucji, jednak go nie otrzymał.

W odpowiedzi na pozew pozwani wniosli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani zgłosili zarzut potrącenia wierzytelności, wskutek którego wierzytelność powoda wygasła.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani nie zaprzeczyli co do zasady okolicznościom sprawy. Tytułem żądania powoda wskazali jednak, że w dniu przekazania lokalu ujawniono, że został on przez powoda zdewastowany, przez co wymagał przeprowadzenia remontu. W związku z koniecznością przeprowadzenia remontu to powód miał zaproponować zaliczenie kaucji na poczet kosztów remontu, które i tak ostatecznie przekroczyły jej wartość. W związku z tym pozwani mieli świadomość, że kaucja została wspólnie, polubownie rozliczona.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 30 sierpnia 2018 roku powód – F. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W., jako najemca zawarł z J. R. – jako wynajmującą umowę najmu lokalu położonego w W. przy ul. (...), lokal (...). Po uzgodnieniu wysokości miesięcznego czynszu, strony uzgodniły również wysokość płatnej jednorazowo kaucji – w wysokości 6 000 zł. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 sierpnia 2020 roku.

/okoliczności bezsporne, oraz

dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 30 sierpnia 2018 roku k. 9-12, zeznania powoda k. 97-98/

W dniu 18 stycznia 2019 roku przedmiotowy lokal został sprzedany przez J. R. – pozwanym – J. N. i A. N., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) Zakład (...) z siedzibą w M..

/okoliczność bezsporna, oraz

dowód: treść księgi wieczystej nr (...) k. 43/

W dniu 18 stycznia 2019 roku pozwani, jako nowi wynajmujący zawarli z powodem aneks do umowy najmu z dnia 30 sierpnia 2018 roku, którym jedynie wskazano ich, jako właścicieli przedmiotowego lokalu, wskazano numer konta do zapłaty czynszu najmu, a także potwierdzono pozostałe postanowienia umowy z dnia 30 sierpnia 2018 roku.

/okoliczność bezsporna, oraz

dowód: aneks do umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 30 sierpnia 2018 roku k. 15, zeznania powoda k. 97-98/

W dniu 1 września 2020 roku, w związku z wygaśnięciem umowy z dnia 30 sierpnia 2018 roku, strony zawarły kolejną umowę najmu, tym razem na czas nieokreślony. Umowa nie uwzględniała kwestii kaucji.

/dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 1 września 2020 roku k. 13-14/

W dniu 13 stycznia 2022 roku, wobec chęci rozwiązania umowy za porozumieniem stron, strony zawarły porozumienie, z którego wynikało, że umowa z dnia 1 września 2020 roku wraz z końcem lutego 2022 roku ulegnie rozwiązaniu. W dniu 13 stycznia 2022 roku doszło do przekazania przez najemcę – powoda lokalu – pozwanym. Strony ustaliły, że wszystkie ściany, prócz 2 łazienek są do odmalowania, a ślady po napisach i po kołkach od obrazów do zaszpachlowania. Sufit w gabinecie nr 1 w miejscu po lampie zabiegowej miał zostać wygładzony.

Strony uzgodniły również, że w tym dniu lokal zostaje przekazany właścicielom wraz ze znajdującym się tam wyposażeniem. Strony uzgodniły także, że A. N. odbiera lokal i akceptuje stan faktyczny lokalu do odbioru i oświadcza, że do końca umowy, wszystkie należności wynikające z umowy zostały uregulowane.

/dowód: porozumienie stron z dnia 13 lutego 2022 roku k. 16, zeznania powoda k. 97-98/

Wobec zakończenia umowy, F. S. zwrócił się do J. N. i A. N. o zwrot kaucji w kwocie 6 000 zł.

/niezaprzeczone/

Pozwani nie zwrócili kaucji, zaś pismem z dnia 6 lutego 2023 roku, po wytoczeniu powództwa złożyli powodowi oświadczenie o potrąceniu kaucji z uwagi na poniesione koszty remontu lokalu.

/dowód: oświadczeni o potrąceniu k. 54/

Po zakończeniu umowy, nowym najemcą lokalu została A. S., która wykonała remont lokalu, w ramach którego odświeżono ściany i sufity, usunięto dziury w ścianach po kołkach, wygładzono te ściany, odczyszczono podłogi za pomocą dedykowanych środków, przeprowadzono gruntowny remont pomieszczenia socjalnego i przebudowano część sanitarną, wymieniono blat w jednym z pomieszczeń użytkowych, udroźniono zlew, również w jednym z pomieszczeń użytkowych, odmalowano listwy przypodłogowe, drzwi, wymieniono klamki w wewnętrznych drzwiach lokalu, bo tego wymagał ich stan. Cały remont został przeprowadzony przez nowego najemcę, na jego koszt w zamian za odstąpienie przez pozwanego od naliczenia czynszu najmu w danym miesiącu.

/dowód: zeznania świadka A. S. k. 119/

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań świadka i powoda, którym przyznał pełen walor wiarygodności.

Sąd przy konstruowaniu stanu faktycznego nie skorzystał z zeznań pozwanego A. N., którym w części odmówił przyznania waloru wiarygodności, bowiem nie znalazły one potwierdzenia w innym zebranych w sprawie materiale dowodowym, zwłaszcza w zeznaniach bezstronnego świadka – A. S.. Pozwany konsekwentnie utrzymywał, że lokal był zdewastowany i wymagał gruntownego remontu, w rażącym stopniu odbiegł od śladów naturalnego użytkowania. Tymczasem z zeznań świadka A. S. nie wynikało, by lokal ten faktycznie został w jakikolwiek sposób zdewastowany. Świadek przedstawiła zakres wykonanych prac remontowych, ale w ocenie Sądu, o czym będzie mowa w dalszej części wywodów natury prawnej, ich przeprowadzenie nie świadczyło o zdewastowaniu lokalu przez powoda. Co więcej świadek A. S. uniknęła wskazania czy lokal był zdewastowany, wskazując, że ocena pojęć „dewastacja”, „stan techniczny lokalu” czy „stan wizualny lokalu” nie leżą w zakresie jej kompetencji.

Ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny, co do zasady uznać należy za bezsporny. Bezsporne zatem były okoliczności zawarcia umów najmu lokalu, tak przez powoda z poprzednim właścicielem lokalu, jak i z obecnymi właścicielami lokalu – czyli pozwany. Bezspornym był również fakt uiszczenia przez powoda kwoty 6 000 zł tytułem kaucji, zakończenia umowy najmu z pozwany i braku zwrotu kaucji. Jedyną kwestią sporną była oczywiście podstawa faktyczna braku zwrotu kaucji przez pozwany, którzy konsekwentnie wywodzili, że lokal najmowany przez powoda został przez niego zdewastowany i nawet prognozowane koszty remontu przewyższały wartość kaucji. Pozwani wywodzili również, że powód w dniu 13 stycznia 2022 roku, w dniu zdania lokalu po prostu zgodził się na zatrzymanie przez nich kaucji na poczet przyszłego remontu.

W ocenie Sądu roszczenie powoda jest uzasadnione w pełni.

Istnienie sporu między stronami, co do zasady, obliuguje jedną z nich do udowodnienia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W myśl art. 6 k.c. i 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, gdyż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być rozumiana w ten sposób, że zawsze, bez względu na okoliczności sprawy, spoczywa on na stronie powodowej. Jeżeli strona powodowa udowodniła fakty przemawiające za zasadnością powództwa, to na stronie pozwanej spoczywa ciężar udowodnienia ekscencji i faktów uzasadniających jej zdaniem oddalenie powództwa. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1982 r., I CR 79/82, LEX nr 8416). Strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodzenia co do tych okoliczności na niej spoczywał, zaś

sąd powinien wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów (zob. wyrok SA w Białymstoku z dnia 28 lutego 2013 r., I ACa 613/12, LEX nr 1294695).

Na wstępie niniejszych rozważań natury prawnej wskazać należy, że konstrukcja kaucji z tytułu najmu lokalu użytkowego nie została uregulowana w żadnym akcie prawnym. Jedynie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) wskazuje w art. 6 ust. 1 zd. 1, że zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

Wobec tego, że żaden przepis nie reguluje kwestii kaucji, w przypadku najmu lokalu użytkowego, należy się odwołać do ogólnej zasady kształtowania stosunków umownych, uregulowanej przepisem art. 353<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. W wymienionym przepisie chodzi o ścisłe znaczenie tego pojęcia – swobodę kształtowania treści zobowiązaniowych stosunków prawnych przez ich strony. Swoboda umów w szerokim znaczeniu, tj. kompetencja do kształtowania przez podmioty wiążących je stosunków prawnych w drodze umów, obejmuje także tzw. swobodę zawarcia umowy (decyzji o zawarciu lub niezawarciu umowy, wyboru kontrahenta, rozwiązania istniejącego stosunku prawnego) (zob. Komentarz do art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023).

Powyższy przepis pozwala zatem stronom na takie kształtowanie stosunku umownego, zatem również stosunku najmu lokalu użytkowego, które nie będzie sprzeciwiało się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego.

Przenosząc powyższą kwestię na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że strony oczywiście miały pełne prawo do uregulowania kwestii kaucji z tytułu najmu lokalu użytkowego, która stanowiła formę zabezpieczenia, na wypadek zniszczeń powstałych w najmowanym lokalu w okresie najmu, a które nie wynikałyby z normalnego sposobu użytkowania tego lokalu. Oczywiście kwestia uzgodnienia kaucji nie była w niniejszej sprawie kwestią sporną. Wskazać jednak należy, wspominając przepis art. 6 ust. 4 wymienionej ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, że kaucja ma charakter zwrotny, tj. w przypadku – odnosząc się do okoliczności niniejszej sprawy – gdy strony nie stwierdzą zniszczeń lokalu, które byłyby zniszczeniami niepowstałymi w toku normalnego użytkowania lokalu, kwota kaucji podlegała zwrotowi przez wynajmującego – najemcy.

To właśnie o kwestię wspomnianych „zniszczeń” rozбивa się kwestia zwrotu wpłaconej przez powoda kaucji w kwocie 6 000,00 zł.

Odnosząc się do ogólnych reguł dowodowych, ujętych w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. stwierdzić należy, że powód wykazał istnienie stosunku prawnego oraz fakt uiszczenia kaucji w kwocie 6 000,00 zł. Fakty te nie były z resztą podważane przez pozwanych. Pozwani twierdząc, że kaucja nie podlegała zwrotowi – i również wobec ich oświadczenia o potrąceniu tej kwoty winni byli wykazać zasadność podjętych czynności – braku zwrotu i samego oświadczenia o potrąceniu kwoty 6 000,00 zł, z przysługującym pozwanemu roszczeniem o zwrot wydatków związanych z remontem lokalu. Niezależnie od powyższego, trzeba jeszcze zauważyć, że przesłanką skutecznego potrącenia jest nie tylko istnienie wzajemnych roszczeń, ale też wymagalność wierzytelności aktywnej. Wymagalność roszczenia jest stanem, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Termin, w którym dłużnik powinien spełnić należne wierzycielowi świadczenie określony został w art. 455 k.c. Na tle brzmienia tego przepisu trzeba rozróżnić sytuacje, w których wymagalne stają się roszczenia z zobowiązań terminowych oraz z zobowiązań bezterminowych. Za terminowe uznaje się te zobowiązania, dla których termin spełnienia świadczenia wynika z treści czynności prawnej lub z ich właściwości. Ich wymagalność następuje w terminie, w którym świadczenie powinno być spełnione. Jeżeli strony umowy nie ustaliły terminu wykonania zobowiązania albo termin ten nie wynika z jego właściwości, to zobowiązanie ma charakter bezterminowy. Roszczenia z zobowiązań bezterminowych stają się wymagalne po zaistnieniu zdarzenia, którego wystąpienie zależy od woli wierzyciela, a mianowicie od wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia (zob. uchwała SN z 22.11.2013 r., III CZP 72/13, LEX nr 1391775). Wypada

zauważyć, iż warunkujące skuteczność potrącenia przesłanki wymagalności i zaskarżalności wierzytelności muszą istnieć w czasie złożenia oświadczenia o potrąceniu i dotarcia jego treści do wiadomości dłużnika wierzytelności. Nie wywołuje żadnego skutku złożenie oświadczenia o potrąceniu niewymagalnej wierzytelności. Oznacza to, że potrącający powinien złożyć oświadczenie po ziszczeniu się tej przesłanki, a jeśli dokonał tego we wcześniejszym czasie musi złożyć ponowne oświadczenie (zob. wyrok SN z 21.06.2012 r., III CSK 317/11, LEX nr 1229968). Samo oświadczenie o potrąceniu nie spełnia funkcji wezwania do zapłaty i nie tworzy stanu wymagalności wierzytelności wzajemnej (zob. wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z 5 listopada 2020 r., sygn. akt VI Ga 54/20, niepubl.).

W ocenie Sądu pozwani nie sprostali wymogom z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. i nie wykazali zasadności w braku zwrotu kucji i potrąceniu jej z roszczeniem o zwrot kosztów remontu. W pierwszej kolejności zwrócić uwagę należy na to, że pozwani nie wykazali żadnym dokumentem poniesionych kosztów remontu. Owszem, pozwani przedłożyli kosztorys inwestycji wykonany przez licencjonowanego kierownika budowy (k. 55-56), jednak z dokumentu tego wynika jedynie, że chodzi o bliżej niesprecyzowany lokal usługowy przy ul. (...) w W.. Brak jest zatem wskazania numeru lokalu. Pomijając to jednak, stwierdzić również należy, że jest to kosztorys ofertowy, a nie wiadomo na jakiej podstawie zostały ustalone ujęte w nim kwoty. Brak jest również podpisów czy to wykonawcy, czy to inwestora. Pozwani nie wykazali, by faktycznie ponieśli koszty remontu w takiej wysokości.

Następnie, pozwani nie wykazali w żaden sposób powstałych rzekomo zniszczeń w lokalu. Świadek A. S. przyznała w swoich zeznaniach, że wykonała własnymi siłami remont lokalu, ale jednocześnie nie wskazała by lokal był zdewastowany. Świadek wskazała wprost, że pojęcia „dewastacji”, „stanu technicznego lokalu” czy „stanu wizualnego lokalu” nie leżą w jej kompetencjach. Świadek nie dokonała więc oceny czy faktycznie lokal należący do pozwanych w chwili zawarcia z nimi umowy najmu zastał zdewastowany. Świadek wymieniła czynności jakie zostały przeprowadzone w lokalu, ale z opisu tego nie wynika, by były to czynności związane w sposób nie budzący wątpliwości Sądu ze zdewastowaniem lokalu. A. S. była nowym najemcą, więc oczywistym jest że mogła wyrazić potrzebę czy to odświeżenia ścian, czy nawet usunięcia w ścianach dziur po kołkach, na których to wisiały ramy, półki czy inne elementy użytkowe czy dekoracyjne. Z resztą w ocenie Sądu wywiercenie dziur w ścianach celem powieszenia różnego rodzaju obiektów użytkowych czy dekoracyjnych nie odbiega od zwykłego użytkowania lokalu – innymi słowy powstałe w ten sposób dziury nie są zniszczeniem wybiegającym poza pojęcie zniszczenia wskutek zwykłego użytkowania lokalu. Podkreślić należy, że pozwani nie wskazali innych „zniszczeń” poza ścianami i sufitami, które miałyby powstać w wyniku działalności prowadzonej przez powoda. Nawet zakładając, że powstałe uszkodzenia wynikałyby z nieprawidłowego użytkowania lokalu, to w ocenie Sądu, biorąc pod rozwagę zasady doświadczenia życiowego koszt ich usunięcia wynosiłby znacznie mniej niż kwota pełnej kaucji, nie mówiąc już o kwocie ujętej w budzącym wątpliwości Sądu kosztorysie.

Mając tym samym na względzie powyższą argumentację Sąd na podstawie art. 353 § 1 k.c. i art. 353<sup>1</sup> k.c. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 6 000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 stycznia 2023 roku do dnia zapłaty, w zakresie których postanowił na podstawie art. 481 § 1 k.c..

W zakresie kosztów procesu Sąd postanowił na podstawie art. 98 § 1, 11 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu i całością kosztów obciążyć solidarnie pozwanych. Na kwotę 2 217 zł złożyły się kolejno: kwota 400 zł opłaty sądowej od pozwu, kwota 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kwota 1 800 zł kosztów zastępstwa procesowego.