

**Sygnatura akt II C 541/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2017 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący SSR K. T.

Protokolant st. sekr. sąd. M. R.

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2017 roku w Łodzi

sprawy w powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko M. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę (...) (dwanaście tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2550 (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt II C 541/16

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 6 maja 2015 roku powód (...) Spółka Akcyjna w W. (obecnie (...) Spółka Akcyjna w W.), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o zasądzenie od pozwanego M. K. kwoty 12000 zł z ustawowymi odsetkami od 1 września 2013 roku do dnia zapłaty tytułem kaucji uiszczonych przez powoda przy zawarciu umów najmu części nieruchomości (parter i I piętro budynku przy ul. (...)). Nadto wniesiono o zasądzenie kosztów procesu.

(pозew- k. 2- 5, pełnomocnictwo- k. 72, odpis z KRS powoda- k. 73- 78)

W dniu 19 sierpnia 2015 roku został wydany nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym, od którego pozwany, reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł sprzeciw, podnosząc zarzut potrącenia całej wierzytelności powoda objętej pozwem z wierzytelnością pozwanego, obejmującej roszczenie pozwanego o przywrócenie stanu poprzedniego lokalu użytkowego przy ul. (...) poprzez dokonanie niezbędnych napraw.

(nakaz zapłaty- k. 5 odw., sprzeciw- k. 8- 10, pełnomocnictwo- k. 10 odw.)

W piśmie z 1 września 2016 roku, pełnomocnik pozwanego zaprzeczył obowiązkowi dokonania napraw powyższego lokalu, a tym samym, aby pozwanemu przysługiwało roszczenie z tego tytułu. Nadto podniósł, że pozwany nigdy nie skonkretyzował swojej wierzytelności, nie wzywał do zapłaty i nie postawił jej w stan wymagalności, umożliwiając potrącenie. Zarzucono, że pozwany nie dokonał potrącenia, gdyż nie złożył stosownego oświadczenia o potrąceniu. Nadto podniesiono zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego- na wypadek nie uwzględnienia powyższych zarzutów- powołując się na art. 677 kc, przewidujący termin 1 roku od zwrotu rzeczy na dochodzenie

roszczeń o naprawienie szkody związanej z przedmiotem najmu. Pełnomocnik pozwanego, zobowiązany do zgłoszenia wszystkich nowych twierdzeń i wniosków dowodowych w związku z powyższym pismem, oświadczył, w piśmie z 30 listopada 2016 roku, że nie zgłasza takich twierdzeń i wniosków. Z tego względu Sąd pominął, jako spóźniony, zgłoszony dopiero na rozprawie w dniu 18 stycznia 2017 roku wniosek pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanego.

(pismo pełnomocnika powoda- k. 56- 58, pismo pełn. pozwanego- k. 84, postanowienie- k. 99)

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

W dniu 9 kwietnia 2008 roku pomiędzy stronami (pozwany występował jako wynajmujący) zawarta została umowa najmu parteru nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). W dniu 28 kwietnia 2008 roku strony zawarły umowę najmu I piętra tej nieruchomości. W każdej z umów ustalono, że najemca wpłaci kaucję w kwocie 6000 zł, która zostanie mu zwrócona w ciągu 30 dni od zdania lokalu wynajmującemu i rozliczeniu rachunków za koszty eksploatacyjne (§4 ust. 4 i 5 umów). Kaucje zostały zapłacone. Przedmioty najmu zdano protokołarnie w dniu 1 sierpnia 2013 roku. Przelewu z tytułu rozliczeń powód dokonał 29 lipca 2013 roku. W dniu 9 października 2013 roku sporządzono pismo wzywające do zapłaty obu kaucji.

(niesporne, a nadto: umowy najmu- k. 59, 60 i 62, 63, wyciąg z rachunku- k. 64 i 65, protokoły- k. 66 i 67, potwierdzenie przelewu- k. 69, wezwanie- k. 70).

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje.***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Okoliczności faktyczne uprawniające powoda do żądania zwrotu kaucji (jej uiszczenie, zwrot przedmiotów najmu, upływ terminu 30 dni od zwrotu przedmiotów najmu, rozliczenie się przez najemcę z najmu) nie były zakwestionowane przez pozwanego. Pozwany podniósł wyłącznie zarzut potrącenia, przy czym powód zaprzeczył okolicznościom faktycznym, wskazywanym przez pozwanego jako rodzącym po jego stronie roszczenie o naprawienie przedmiotu najmu, a nadto zarzucił, że nie złożono oświadczenia o potrąceniu. W takiej sytuacji na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia tych okoliczności. Pozwany jednak nie udowodnił swojej wiarygodności, a nadto nie wykazał, aby dokonał jej potrącenia. Zarzut potrącenia jest czynnością o charakterze procesowym, zaś potrącenie czynnością materialną. Pozwany podnosząc zarzut przedawnienia w tym postępowaniu winien zatem udowodnić- w świetle art. 498§1 kc- że strony procesu były względem siebie jednocześnie wierzycielami i dłużnikami, a więc że także pozwanemu przysługiwała wiarygodność wobec powoda, i że wiarygodność przysługująca pozwanemu była wymagalna, wreszcie winien dokonać potrącenia poprzez złożenie oświadczenia woli, czego nie uczynił.

Mając to na uwadze, w oparciu o art. 353§1 kc należało zasądzić od pozwanego dochodzoną pozwem kwotę.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481§1 i 2 i 455 kc (świadczenie pozwanego ma charakter terminowy).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1 i 99 kpc. Na koszty powoda złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej 2400 zł i uiszczona opłata od pozwu w kwocie 150 zł.