

## UZASADNIENIE

D. R. (1) w dniu 23 marca 2016 r. wniósł przeciwko pozwanej A. S. (1) pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 14 listopada 2014 r. opatrzonego klauzulą wykonalności nadaną postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 r., na podstawie którego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w W. A. S. (2) prowadził postępowanie egzekucyjne pod sygn. akt Km 188/15. Ponadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 30 października 2014 r. strony zawarły umowę najmu lokal użytkowego, ustalając wysokość miesięcznego czynszu na 9.000 zł oraz kaucję w wysokości 10.000 zł. Zdaniem powoda jego zobowiązanie wobec pozwanej mogło wynosić co najwyżej 18.000 zł, która to należność została przez niego w całości pokryta, między innymi poprzez potrącenie w dniu 21 września 2015 r. jego roszczenia o zwrot kaucji z roszczeniem pozwanej z tytułu niezapłaconego czynszu. W związku z tym według strony powodowej zaszyły przesłanki określone w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.

(pozew – k. 1-4)

W odpowiedzi na pozew A. S. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnienie swojego stanowiska pozwana potwierdziła, że strony łączyła umowa najmu i wskazała, że powód nie uregulował w pełni należności za wynajmowany lokal, w tym rachunków za zużyte media, a ponadto zdewastował ww. lokal. Zdaniem pozwanej w związku z wynajęciem powodowi lokalu doznała licznych szkód, których wpłacona przez niego kaucja w wysokości 10.000 zł nie pokrywa. W związku z tym w dniu 25 sierpnia 2016 r. dokonała potrącenia części swoich wierzytelności przysługujących jej w związku z przedmiotową umową najmu z wierzytelnością powoda z tytułu zwrotu wpłaconej przez niego kaucji.

(odpowiedź na pozew – k. 30-32)

### **Sąd uznał za ustalone następujące okoliczności:**

W dniu 30 października 2014 r. A. S. (1) i D. R. (1) zawarli umowę najmu lokalu użytkowego. Strony ustaliły czynsz w wysokości 9.000 zł miesięcznie, płatny w dwóch ratach po 4.500 zł do 15 i 30 dnia każdego miesiąca (§ 5 pkt 1 umowy oraz § 1 aneksu do umowy). Dla zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującej z tytułu zaległych należności wynikających z umowy oraz z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu pozostawionych po wygaśnięciu umowy, najemca miał wpłacić kaucję w wysokości 10.000 zł płatną w dwóch ratach - kwotę 7.000 zł do dnia 1 listopada 2014 r. oraz kwotę 3.000 zł do dnia 30 listopada 2014 r. (§ 5 pkt 10 umowy). Wynajmująca mogła dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących jej od najemcy na dzień zwrotu przedmiotu najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconych zobowiązań wobec wynajmującej, naliczonych odsetek za nieterminowe płatności czy kosztów naprawienia szkód wyrządzonych przez najemcę i pozostawionych w przedmiocie najmu a stwierdzonych w dniu zwrócenia przedmiotu najmu wynajmującej (§ 5 pkt 12 umowy). Kaucja miała zostać zwrócona najemcy po rozliczeniu wszelkich należności oraz przyjęciu lokalu przez wynajmującą po zakończeniu umowy, nie później jednak niż w ciągu 21 dni od daty zakończenia umowy (§ 5 pkt 13 umowy).

(umowa najmu wraz z aneksem – k. 13-18)

W dniu 14 listopada 2014 r. D. R. (1) zobowiązał się do zapłaty na rzecz A. S. (1) czynszu najmu, wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności w terminie do 14 dnia każdego miesiąca – i co do tego zobowiązania poddał się rygorowi egzekucji do kwoty 9.000 zł, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.

(§ 3 aktu notarialnego – k. 63-64)

D. R. (1) z tytułu zawartej z A. S. (1) umowy najmu dokonał na jej rzecz wpłat następujących należności związanych z tą umową:

- 4.000 zł w dniu 30 października 2014 r. z tytułu kaucji;
- 3.000 zł w dniu 4 listopada 2014 r. z tytułu kaucji;
- 4.500 zł w dniu 21 listopada 2014 r. z tytułu czynszu za listopad 2014 r.;
- 2.000 zł w dniu 5 grudnia 2014 r. z tytułu części kaucji;
- 3.500 zł w dniu 19 grudnia 2014 r. z tytułu czynszu za listopad 2014 r.;
- 1.000 zł w dniu 19 grudnia 2014 r. z tytułu części kaucji.

(okoliczności bezsporne, pokwitowania wpłat – k. 8a-11, potwierdzenie transakcji – k. 12)

W dniu 24 grudnia 2014 r. A. S. (1) złożyła D. R. (1) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia z powodu opóźnień w regulowaniu przez niego opłat za czynsz oraz braku opłat za media i wezwała go do opuszczenia lokalu do dnia 27 grudnia 2014 r.

(wydruk wiadomości mailowej z dnia 24 grudnia 2014 r. – k. 8)

W styczniu 2015 r. A. S. (1) zmieniła zamki w drzwiach do przedmiotowego lokalu i od tego czasu mogła bez przeszkód korzystać z lokalu stanowiącego przedmiot najmu.

(okoliczność bezsporna)

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie I Co 322/15 Sąd Rejonowy w Węgrowie nadał klauzulę wykonalności tytułowi egzekucyjnemu – aktowi notarialnemu sporządzonemu 14 listopada 2014 r., w którym D. R. (1) poddał się egzekucji do kwoty 9.000 zł. W oparciu o uzyskany tytuł wykonawczy A. S. (1) złożyła wniosek o przeprowadzenie egzekucji przeciwko D. R. (1). Na podstawie ww. tytułu wykonawczego egzekwowała ona opłaty za media oraz czynsz.

(okoliczność bezsporna, wniosek o przeprowadzenie egzekucji, k. 1; pismo, k. 53 – dokumenty w aktach postępowania egzekucyjnego Km 188/15 Komornika Sądowego A. S. (2))

W toku postępowania egzekucyjnego D. R. (1) wnosił o wstrzymanie przez Komornika z dokonywaniem czynności egzekucyjnych na podstawie art. 822 k.p.c., wskazując na wykonanie obowiązku objętego tytułem wykonawczym. Na żądanie A. S. (3) egzekucja była kontynuowana.

(wniosek, k. 37 – 42, postanowienie, k. 47, wniosek, k. 50 – dokumenty w aktach sprawy Km 188/15)

W dniu 21 września 2015 r. D. R. (1) dokonał potrącenia roszczenia A. S. (1) o zapłatę czynszu z tytułu umowy najmu w wysokości 10.000 zł przysługującej jej względem niego z jego roszczeniem przysługującym mu względem A. S. (1) z tytułu zwrotu kaucji w wysokości 10.000 zł.

(oświadczenie o potrąceniu – k. 40)

W dniu 24 sierpnia 2016 r. A. S. (1) złożyła D. R. (1) oświadczenie o potrąceniu jej wierzytelności w łącznej kwocie 12.426,45 zł przysługujących jej z tytułu opłat związanych z umową najmu (opłaty za media, energię elektryczną,

wymianę zamków, czynsz za listopad i grudzień) z wierzytelnością D. R. (2) w wysokości 10.000 zł z tytułu wpłaconej przez niego kaucji.

(oświadczenie o potrąceniu – k. 38-39)

Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów, których ani prawdziwość ani autentyczność nie były kwestionowane przez strony, a które Sąd uznał za w pełni wiarygodny materiał dowodowy. Wskazać należy, że stan faktyczny niniejszej sprawy był w zasadzie między stronami bezsporny, a spór między nimi dotyczył kwestii prawnych tj. skuteczności dokonanych potrąceń.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawą prawną żądania pozwu jest art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., w myśl którego dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub w części albo ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może powództwo oprzeć także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zarzut ten nie był przedmiotem rozpoznania w sprawie. Zdaniem powoda jego zobowiązanie względem pozwanej wygasło na skutek dokonanego przez niego potrącenia przysługującej mu względem niej wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji w wysokości 10.000 zł z wierzytelności pozwanej z tytułu niezapłaconego czynszu, egzekwowanej na podstawie kwestionowanego tytułu wykonawczego. Skuteczne dokonanie potrącenia prowadziłyby do pozaegzekucyjnego zaspokojenia egzekwowanego przez pozwaną roszczenia, które wskutek tego wygasłoby. Uznanie skuteczności oświadczenia powoda powodowałoby zatem wygaśnięcie obowiązku stwierdzonego tytułem wykonawczym co uzasadniałoby pozbawienie tego tytułu wykonalności.

Umowa najmu łączyła strony przez dwa miesiące (listopad-grudzień 2014 r.). D. R. (1) winien był z tego tytułu zapłacić pozwanej czynsz w łącznej kwocie 18.000 zł. Z kwoty tej uregulował wpłatami jedynie 8.000 zł, a zatem do zapłaty pozostało mu 10.000 zł. Wpłacił on ponadto tytułem kaucji na rzecz pozwanej kwotę 10.000 zł, z której to kwoty, zgodnie z umową, pozwana mogła dokonać potrącenia wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących jej od najemcy na dzień zwrotu przedmiotu najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconych zobowiązań wobec wynajmującej, naliczonych odsetek za nieterminowe płatności czy kosztów naprawienia szkód wyrządzonych przez najemcę i pozostawionych w przedmiocie najmu a stwierdzonych w dniu zwrócenia przedmiotu najmu wynajmującej (§ 5 pkt 12 umowy).

Zgodnie z art. 498. § 1. k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności 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. Bezsprzecznie wierzytelności mające stanowić przedmiot potrącenia były wierzytelnościami pieniężnymi, których obowiązek wykonania obciążał wzajemnie strony postępowania a nie istniały przeszkody do ich sądowego dochodzenia. W chwili istotnej z punktu widzenia oświadczenia o potrąceniu obie wierzytelności były wymagalne, w szczególności wymagalną była wierzytelność powoda o zwrot kaucji. Brak wymagalności wierzytelności potrącającego jest jedną z przesłanek bezskuteczności oświadczenia o potrąceniu (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 listopada 2014 r., III CZP 76/14). W sprawie wierzytelnością potrącaną były wierzytelność pieniężna o zwrot kwoty 10.000 zł z tytułu wpłaconej na poczet zabezpieczenia określonych w umowie roszczeń wynajmującej kaucji. Taki charakter wierzytelności powoda nie stał na przeszkodzie dokonaniu przez niego potrącenia. Sama causa przeniesienia środków pieniężnych przez powoda na pozwaną nie wyłącza dopuszczalności złożenia oświadczenia o potrąceniu. Wprawdzie celem umownym dania kaucji jest przede wszystkim zabezpieczenie interesów wynajmującego, to jednak nie istnieją powody by zabezpieczenie to nosiło cechy bezterminowego. W § 5 pkt 13 umowy najmu strony przewidziały, że rozliczenie kaucji przez wynajmującą, polegające na określeniu należności, które zostaną z niej zaspokojone miało nastąpić nie później niż

w ciągu 21 dni od daty zakończenia umowy. W terminie tym pozwanej przysługiwało wyłączne prawo dokonywania potrąceń z kaucji. Po tym terminie uprawnienie to wygasło i jakkolwiek pozwana nadal mogła stosownie potrącać, to już powód mógł takiemu potrąceniu przeciwstawić własne roszczenie o zwrot całości kaucji. Po upływie 21 dni od wygaśnięcia umowy nie istniały przeszkody, by powód dysponował swoją wierzytelnością o zwrot kaucji, między innymi poprzez dokonanie potrącenia z wierzytelności przysługującej wobec niego pozwanej. Oświadczenie takie powód złożył w dniu 25 września 2015 r., wskazując, że kilku ewentualnie przysługujących pozwanej wobec niego wierzytelności, wierzytelność o zapłatę czynszu najmu, jako mająca ulec umorzeniu przez potrącenie (art. 503 k.c. w zw. z art. 451 § 1 k.c.). Wskazanie wierzytelności, z której miało zostać dokonane potrącenie wiązało pozwaną, w taki sposób, że nie mogła wpłynąć na zmianę przedmiotu potrącenia i uznać, że umorzeniu uległa inna jej wierzytelność niż wskazana przez powoda w oświadczeniu. Oświadczenie to było skuteczne a jego skutek datował się na dzień 22 stycznia 2015 r., po upływie 21 dni od dnia wygaśnięcia umowy (art. 499 zd. 2 k.c.). Skuteczność oświadczenia o potrąceniu wpływała bezpośrednio na bezskuteczność oświadczenia o potrąceniu złożonego przez pozwaną w dniu 24 sierpnia 2016 r. a więc po wygaśnięciu wierzytelności potrącaniej. Wobec wygaśnięcia tej wierzytelności oświadczenie z dnia 24 sierpnia 2016 r. nie mogło już zostać uznane za skuteczne.

Z powyższych uwag wynika, że po powstaniu tytułu egzekucyjnego w postaci aktu notarialnego, w którym powód poddał się egzekucji do kwoty 9.000 zł, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., który został następnie w dniu 30 czerwca 2015 r. zaopatrzony w klauzulę wykonalności, powód złożył pozwanej oświadczenie o potrąceniu jego wierzytelności z tytułu zwrotu kaucji w wysokości 10.000 zł z wierzytelności powódki w wysokości 10.000 zł z tytułu czynszu najmu. Zgodnie z art. 498 § 2 k.c. obie wierzytelności umorzyły się nawzajem. W związku z tym zobowiązanie powoda, którego wykonania pozwana przymusowo dochodziła na podstawie tytułu wykonawczego – aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, wygasło, a przez to ziszcila się przesłanka z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. warunkująca pozbawienie wykonalności tytułu wykonalności w całości.

Na marginesie wskazać należy, że na podstawie przedmiotowego aktu notarialnego powód poddał się egzekucji jedynie co do zapłaty na rzecz pozwanej czynszu najmu wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w ich płatności w terminie do 14 dnia każdego miesiąca, zatem pozwana nie mogła na podstawie uzyskanego tytułu wykonawczego dochodzić od powoda zapłaty opłat za media, czy odszkodowania z tytułu zniszczenia przedmiotu najmu. W związku z tym zarzuty przed nią podnoszone, a odnoszące się do ww. kwestii, na gruncie niniejszego postępowania nie mogły osiągnąć zamierzonego przez pozwaną skutku.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Jako że pozwana przegrała niniejszą sprawę w całości, należało zasądzić od niej na rzecz powoda poniesione przez niego koszty procesu, na które złożyły się: uiszczona przez niego opłata od pozwu w kwocie 450 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Ostatecznie należało zatem zasądzić od pozwanej na rzecz powoda tytułem kosztów procesu kwotę 2.867 zł, o czym Sąd orzekł w pkt 2 sentencji wyroku.

Ze względu na powyższe motywy orzeczono jak w sentencji.