

Sygn. akt V GC 529/12 upr

## WYROK

W I M I E N I U R Z E C Z Y P O S P O L I T E J P O L S K I E J

Dnia 25 lutego 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Ewa Byik
Protokolant:	sekr. sądowy Joanna Linde

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa: M. M.

przeciwko: J. K.

o zapłatę 4 920,00 zł

na skutek sprzeciwu pozwanego od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 17.09.2012 r. sygn. akt V GNc upr 1543/12, który utracił moc w całości

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4 920,00 zł (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20.07.2012 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 717,00 zł tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt V GC upr 529/12

## UZASADNIENIE

Powód M. M. prowadzący działalność gospodarczą domagał się zasądzenia od pozwanego przedsiębiorcy J. K. kwoty 4.920,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kwotą 600,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, iż w dniu 01 lutego 2011 roku zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego. Na mocy zapisów tej umowy wpłacił pozwanemu kwotę objętą sporem w celu zabezpieczenia roszczeń wynajmującego z tytułu najmu. Kaucja to miała podlegać zwrotowi po upływie okresu najmu. W dniu 01 września 2011 roku na skutek porozumienia stron umowa została rozwiązana. Powód zawarł kolejną umowę najmu z osobą fizyczną G. K.. Kaucja zatem winna być zwrócona powodowi przez pozwanego z uwagi na spełnienie z dniem 01 września 2011 roku przesłanek z art. 2 umowy najmu. Kaucja ta nie została zwrócona pomimo wezwania do zapłaty skierowanego do pozwanego, natomiast G. K. zaproponowała rozliczenie tej kaucji z jej należnościami wynikającymi z umowy najmu zawartej w dniu 01 września 2011 roku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze V Wydział Gospodarczy uwzględnił roszczenie powoda.

Nakaz zapłaty utracił w całości moc na skutek sprzeciwu wniesionego przez pozwanego.

Pozwany w sprzeciwie domagał się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 600,00 złotych.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, iż żądanie powoda nie jest zasadne, albowiem wpłacona kaucja za zgodą powoda w drodze cesji została przekazana na rzecz G. K. jako kolejnej wynajmującej. Potwierdzeniem tej okoliczności jest treść pisma z dnia 28 czerwca 2012 roku w którym powód przyznaje, iż w związku z rozwiązaniem umowy najmu lokalu pozostaje do rozliczenia kaucja w wysokości 4.920,00 złotych oraz fakt, iż w trakcie trwania najmu powód nie domagał się zwrotu kaucji. Pozwany przyznał, iż umowa zawarta przez powoda z pozwanym została rozwiązana w dniu 01 września 2011 roku i w tym dniu została zawarta przez powoda kolejna umowa lecz już z G. K.. Umowa ta zawierała dokładnie te same warunki co umowa z pozwanym J. K., z tym że pominięty został zapis dotyczący wpłaty kaucji albowiem strony uznawały tę umowę za kontynuację poprzedniego stosunku prawnego. Pozwany dodał, iż powód pomimo obowiązku zachowania 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia rozwiązał umowę z G. K. ze skutkiem natychmiastowym z dniem 01 lipca 2012 roku nie regulując należności czynszowych i opłat za media. Wskazał, iż pozwany posiada w stosunku do powoda roszczenie o zapłatę należności z tytułu czynszu za lipiec i sierpień 2012 roku w wysokości 8.800,00 złotych.

Sąd ustalił

W dniu 01 lutego 2011 roku powód zawarł z pozwanym J. K. umowę najmu lokalu użytkowego. W § 2 umowy strony ustaliły, iż wpłacona przez powoda kaucja w wysokości 4.920,00 złotych brutto celem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego z tytułu najmu zostanie zwrócona powodowi jako najemcy po upływie okresu najmu bez oprocentowania lub wliczona na poczet czynszu najmu w momencie wypowiedzenia. Każda ze stron mogła wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

( umowa k: 10-11)

Umowa została rozwiązana na mocy porozumienia stron.

( okoliczność bezsporna)

Powód nie domagał się zwrotu kaucji zostawiając to na koniec, przy rozliczeniu sklepu.

( zeznania powoda k: 78)

W dniu 01 września 2011 roku powód zawarł kolejną umowę na ten sam lokal, lecz z G. K. jako osobą wynajmującą. Umowa nie przewidywała obowiązku wpłacenia przez powoda kaucji.

( umowa k: 12-14)

W dniu 28 czerwca 2012 roku powód wypowiedział umowę najmu zawartą z G. K. z dniem 01 lipca 2012 roku. W treści pisma uczynił zapis „ do rozliczenia kaucja w wysokości 4.920,00 złotych” informując G. K., iż będzie domagał się zwrotu kaucji od pozwanego.

( pismo k: 38, zeznania powoda k: 78)

W dniu 12 lipca 2012 roku powód wezwał pozwanego do zwrotu kaucji.

( wezwanie k: 15)

W lipcu i sierpniu 2012 roku G. K. domagała się od pozwanego zapłaty czynszu i opłat za media, natomiast powód domagał się od niej wydania rzeczy.

( pismo z dnia 27 lipca 2012 k: 16-18, 31-32, z dnia 19 lipca 2012 roku k: 33-34, z dnia 14 sierpnia 2012 roku k: 36-37, z 12 lipca 2012 roku k: 47-48, z dnia 02 sierpnia 2012 roku k: 49, z dnia 24 lipca 2012 roku k: 50-51)

Sąd zważył:

Bezsporna między stronami była treść umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 01 lutego 2011 roku oraz fakt wpłaty przez powoda kaucji w kwocie 4.920,00 złotych brutto celem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego. Umowa określała również warunek zwrotu kaucji powodowi. Miało to nastąpić po upływie okresu najmu bez oprocentowania lub kaucja miała podlegać wliczeniu na poczet czynszu najmu w momencie wypowiedzenia. Bezsporna również była okoliczność rozwiązania tej umowy przez strony w dniu 01 września 2011 roku. Pozwany przyznał ten fakt wprost w treści sprzeciwu. Niewątpliwie zatem umowa ta uległa rozwiązaniu przez strony a powód w dniu 01 września 2011 roku zawarł kolejną umowę najmu dotyczącą tego samego lokalu, przy czym osobą wynajmującą nie był już pozwany a G. K.. Sąd nie badał zatem zasadności rozwiązania umowy zawartej przez powoda z pozwanym J. K., skoro obie strony były zgodne co do terminu ustania tego stosunku prawnego. Istota sporu dotyczyła kwoty wpłaconej kaucji w wysokości 4.920,00 złotych. Powód domagał się jej zwrotu skoro ustał stosunek umowny łączący go z pozwanym. W ocenie Sądu roszczenie to było zasadne. Umowa z dnia 01 lutego 2011 roku precyzowała, iż kaucja będzie podlegała zwrotowi po upływie okresu najmu. Niewątpliwie okres najmu wynikający z tej umowy zakończył się na skutego rozwiązania tej umowy zgodną wolą stron. Zarówno w sprzeciwie jak i w dalszym toku postępowania sądowego, pozwany J. K. nie dowodził, iż kaucja została wliczona w momencie wypowiedzenia na poczet czynszu najmu. Pozwany nie wykazywał aby na dzień 01 września 2011 roku powód posiadał jakiegokolwiek zaległości czynszowe, a tylko taka zaległość uzasadniałaby zatrzymanie kaucji.

Pozwany wykazywał natomiast, iż kaucja ta podlegała cesji na rzecz G. K.. Sąd nie podzielił tego poglądu. Powód zaprzeczył aby jako wierzyciel dokonywał przelewu ( art. 509 k.c.) Ponadto jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem przelew powinien również być pismem stwierdzony. ( art. 511 k.c.) Takiego dokumentu pozwany w toku procesu nie przedstawił. Nie można bowiem uznać za dowód przelewu adnotacji powoda o konieczności rozliczenia kaucji uczynionej na piśmie z dnia 28 czerwca 2012 roku. Powód składając zeznania wyjaśnił, iż informował G. K. o tym, że będzie domagał się zwrotu kaucji od pozwanego. Istotne jest również, iż w umowie z G. K. nie było zapisu dotyczącego kaucji, a umowa ta nie może być traktowana jako kontynuacja poprzedniego stosunku prawnego, skoro zmieniła się osoba wynajmującego. Niewątpliwie na dany lokal zawarte zostały dwie odrębne umowy na piśmie z mocą obowiązującą jednej umowy po drugiej i z inną osobą wynajmującego. Skoro zatem w umowie z G. K. nie znalazł się zapis odnośnie kaucji, jej wysokości i warunków zwrotu, nie można przyjąć iż obowiązują w tym zakresie zapisy z umowy rozwiązanej przez strony. G. K. wskazała podczas składania zeznań, iż zapisu o kaucji nie było z uwagi na przeoczenie. Dla Sądu nie jest istotna przyczyna dla której taki zapis nie pojawił się w umowie ale fakt, iż takiego zapisu nie było. Nie można podzielić także prezentowanego przez pozwanego poglądu, iż powód posiada wobec niego zaległości czynszowe za lipiec i sierpień 2012 roku, skoro umowa stron została rozwiązana z dniem 01 września 2011 roku. Do rozstrzygnięcia sprawy nie było również konieczne badanie przez Sąd zasadności i przyczyn rozwiązania umowy z G. K. a także stan rozliczeń powoda z G. K. wynikający z prowadzonej korespondencji w lipcu i sierpniu 2012 roku, skoro umowa ta nie była przedmiotem sporu, a G. K. nie była stroną postępowania. Sąd nie zgodził się również z tezą prezentowaną przez świadka G. K., iż kaucja przeszła na nią automatycznie, skoro powód nie domagał się jej zwrotu w chwili rozwiązania umowy najmu z pozwanym. Powodowi przysługiwało uprawnienie żądania zwrotu kaucji zgodnie z umową po upływie okresu najmu, co nie oznacza, iż obowiązany był domagać się jej zwrotu w dniu rozwiązania umowy najmu z pozwanym. Ponadto kaucja została wpłacona przez powoda w kwocie brutto, natomiast G. K. nie była płatnikiem podatku VAT.

Mając na uwadze poczynione rozważania i ustalenia Sąd na podstawie umowy stron orzekł jak w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych znalazło swoje oparcie w treści art. 481 k.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powód poniósł koszt opłaty sądowej ( 100,00 złotych), koszty zastępstwa procesowego ( 600,00 złotych ), koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa ( 17,00 złotych )