

Sygn. akt XI GC 357/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 25 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Dariusz Plewczyński

Protokolant: Agata Trawka

**po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2021 r. w Szczecinie na rozprawie**

**sprawy z powództwa J. M., M. M.**

**przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w S.**

**o zapłatę**

**I zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S. na rzecz powodów J. M. i M. M. solidarnie kwotę 19274,23 zł (dziewiętnaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt cztery złote dwadzieścia trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwot:**

**- 3716,37 zł od dnia 11 września 2020 roku do dnia zapłaty,**

**- 14883 zł od dnia 11 października 2020 roku do dnia zapłaty,**

**- 674,86 zł od dnia 10 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,**

**II zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4617 zł (cztery tysiące sześćset siedemnaście zł) tytułem zwrotu kosztów procesu.**

XI GC 357/21

## UZASADNIENIE

Sprawa rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym.

Pozwem z dnia 15 lutego 2021 r. J. M. i M. M. wnieśli przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w S. o zapłatę solidarnie kwoty 19 274,23 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwot:

- 3716,37 zł od dnia 11 września 2020 r. do dnia zapłaty;

- 14 883 zł od dnia 11 października 2020 r. do dnia zapłaty;

- 674,86 zł od dnia 10 listopada 2020 r. do dnia zapłaty

oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu, powodowie wskazali, iż dochodzą od pozwanej roszczenia wynikającego z łączącej strony umowy najmu nieruchomości z przeznaczeniem na salę zabaw- czynszu najmu i podatku od nieruchomości.

Nakazem zapłaty z dnia 24 lutego 2021 r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W przepisany terminie pozwana wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając nakaz w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu, pozwana podniosła zarzut potrącenia roszczenia z wpłaconą przez pozwaną kaucją.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

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

Dnia 25 marca 2013 r. M. M. i J. M. prowadzący działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej (...)J. (...) spółka cywilna w S. (wynajmujący) zawarli z E. w S., reprezentowaną przez R. J. (najemca) umowę najmu pomieszczeń użytkowych.

Przedmiotem umowy była powierzchnia handlowo-magazynowa wraz z zapleczem socjalnym położona na I parterze budynku zlokalizowanego przy ul. (...) w S. o powierzchni najmu wynoszącej około 700 m<sup>2</sup>. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpić miało w dniu 31 marca 2013 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Przedmiot najmu posiadał sprawą instalację wodno-kanalizacyjną i system grzewczy, nową instalację elektryczną i wentylacyjną oraz nowe instalacje telefoniczne. Rozpoczęcie działalności podstawowej najemcy nastąpić miało w przedmiocie najmu od dnia 1 kwietnia 2013 r. (§2).

Celem najmu było prowadzenie przez najemcę ośrodka zabaw i rozrywki dla dzieci w sposób odpowiadający przepisom prawa, bezpieczeństwa i higieny pracy, zabezpieczenia mienia i ochrony środowiska naturalnego, zaś przedmiot najmu nie miał być wykorzystywany do prowadzenia innej niż uzgodniona z powodami działalności (§3).

Umowa została zawarta na czas określony tj. od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia 31 marca 2018 r., z możliwością jej przedłużenia za pisemnym powiadomieniem powodów lub oświadczeniu o nieprzedłużeniu najmu na 6 miesięcy przed wygaśnięciem umowy. Najemca posiadał prawo pierwono-najmu po zakończeniu okresu trwania umowy. Umowa mogła zostać rozwiązana przez wynajmującego bez wypowiedzenia w sytuacji gdy:

- najemca opóźniał się z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych, choćby za jeden okres płatności i nie regulował należności po upływie wyznaczonego dodatkowego 7 dniowego terminu zapłaty;
- najemca czynił nakłady lub inne zmiany w przedmiocie najmu bez zgody pisemnej wynajmujących i nie usunie ich w wyznaczonym przez powodów terminie;
- najemca mimo pisemnego upomnienia i bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w upomnieniu, używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową, przeznaczeniem lub z właściwościami przedmiotu najmu;
- najemca naruszył istotne postanowienia umowy i niezaprzestanie tych naruszeń lub nie przywróci stanu poprzedniego w wyznaczonym przez powodów terminie, nie krótszym niż 7 dni od daty doręczenia mu wezwania do zaprzestania naruszeń.

W przypadku rozwiązania umowy z uwagi na zaistnienie jednego z ww. przypadków, najemca zobowiązał się do zwrotu przedmiotu najmu w ciągu 7 dni następujących po dacie z jaką została umowa rozwiązana a kaucja ulegała bezwarunkowemu przepadkowi na rzecz powodów (§4 ust. 1-4).

Z tytułu najmu, pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz powodów miesięcznego czynszu najmu począwszy od dnia 1 kwietnia 2013 r. w kwocie 10 500 zł netto za każdy miesiąc, z zastrzeżeniem dokonywanej przez powodów waloryzacji raz w roku, poczynając od 1 stycznia 2014 r. o wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych w

roku poprzedzającym, wynikającej z Komunikatu Prezesa GUS. Waloryzacja miała być dokonywana po uprzednim powiadomieniu najemcy ze wskazaniem dnia i stopy waloryzacji.

Czynsz najmu obejmował również tereny działki, w tym placów i miejsc postojowych przy uwzględnieniu służebności dla innych najemców.

Najemca zobowiązał się również do ponoszenia opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu:

- dostawy i zużycia energii elektrycznej- na podstawie pod-licznika. Koszty energii ustalane miały być na podstawie faktur i cen za 1kWh określonych przez zakład energetyczny zgodnie z fakturą dostawcy;

- dostawy i zużycia zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków- na podstawie pod-licznika. Koszty wody i ścieków za 1m3 według cen określonych przez Zakład (...) zgodnie z fakturą dostawcy;

- energii cieplnej- w oparciu o faktury zakładu gazowniczego w kwocie obliczonej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, w stosunku do powierzchni użytkowej obiektu zgodnie z treścią faktur zakładu gazowniczego;

- wywozu nieczystości- śmieci, na podstawie zawartych przez pozwaną i na jej koszt umów z właściwymi podmiotami świadczącymi usługi tego rodzaju z uwzględnieniem przestrzegania przepisów ochrony środowiska i segregacji odpadów;

Na życzenie najemcy, powodowie zobowiązali się do okazania faktur źródłowych.

Wynajmujący miał refakturować na najemcę opłaty dotyczące dostawy i zużycia energii elektrycznej, dostawy i zużycia zimnej wody i ścieków oraz energii cieplnej (§5 ust. 1-8).

Czynsz najmu płatny był miesięcznie do 10-go dnia każdego miesiąca przelewem na konto powodów, na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego i przekazanej najemcy do 5-go dnia roboczego miesiąca, którego czynsz dotyczył, z wyjątkiem refakturowania. Należności refakturowane płatne były w terminie 7 dni od dnia dostarczenia faktury pozwanej (§6 ust. 1-4).

Tytułem zabezpieczenia płatności wynikających z umowy oraz pokrycia kosztów ewentualnych usterek, szkód, napraw czy remontów, najemca w dniu zawarcia umowy wpłacił na rzecz powodów kaucję gwarancyjną w wysokości 21 000 zł netto. Kaucja gwarancyjna nie mogła być zaliczona na poczet zapłaty czynszu najmu lub innych opłat (§10).

Zwrot przedmiotu najmu nastąpić miał na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, najpóźniej w ostatnim dniu najmu, Po zakończeniu najmu, najemca został zobowiązany do zwrotu w stanie niepogorszonym przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem powodów z wyjątkiem normalnego zużycia. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania napraw lub remontów prace będą wykonane na koszt pozwanej w terminie do ostatniego dnia umowy najmu. Najemca miał zawiadomić powodów o dniu odbioru przedmiotu najmu nie później niż 30 dni przed końcem umowy. W tym dniu miały zostać ustalone szczegóły dotyczące zdania przedmiotu najmu i ewentualnych prac remontowych.

#### **Dowód:**

- umowa najmu z dnia 25 marca 2013 r. k. 16-19, 46-50;

- potwierdzenie wpłaty kaucji k. 45;

- protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 31 marca 2013 r. k. 68;

- zeznania świadka P. M. k. 81v.-82;

Dnia 9 września 2013 r. strony zawarły aneks do umowy najmu z dnia 25 marca 2013 r., na mocy którego J. J. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowo-Usługowa (...) w S. przejęła wszystkie prawa i obowiązki E. M. J. (1) jako najemca.

**Dowód:**

- aneks nr (...) z dnia 9 września 2013 r. k. 20;

Dnia 19 lutego 2018 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 25 marca 2013 r. na mocy którego przedłużyły okres najmu do dnia 31 marca 2023 r.

**Dowód:**

- aneks nr (...) z dnia 19 lutego 2018 r. k. 20v.;

Dnia 22 października 2019 r. Rada Miasta S. podjęła uchwałę w sprawie określenia podatku od nieruchomości.

**Dowód:**

- uchwała z dnia 22 października 2019 r. k. 21;

Dnia 2 lutego 2020 r. powodowie wystawili na rzecz J. J. fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 14 848,86 zł tytułem wynajmu lokalu użytkowego przy ul. (...), piętro I, S. za kwotę 10 902,62 zł netto, 13 410,22 zł brutto oraz tytułem podatku od nieruchomości w kwocie 1169,63 zł netto, 1438,64 zł brutto, z terminem płatności do dnia 10 lutego 2020 r.

**Dowód:**

- faktura VAT nr (...) r. k. 22;

Dnia 1 marca 2020 r. powodowie wystawili na rzecz J. J. fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 14 999,23 zł brutto, tytułem wynajmu lokalu użytkowego przy ul. (...), piętro I, S. za kwotę 10 902,62 zł netto, 13 410,22 zł brutto oraz tytułem podatku od nieruchomości w kwocie 1291,88 zł netto, 1589,01 zł brutto, z terminem płatności do dnia 10 marca 2020 r. Faktura została uregulowana przez pozwaną w całości, przelewem z dnia 27 marca 2020 r.

**Dowód:**

- faktura VAT nr (...) k. 22;

- potwierdzenie przelewu k. 23;

Dnia 20 marca 2020 r. powodowie zawarli z J. J. aneks nr (...) do umowy z dnia 25 marca 2013 r., na mocy którego w związku z sytuacją epidemiczną na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne o których mowa w umowie ulegają zmianie, na ryczałtową kwotę 3000 zł netto + VAT + media za miesiąc kwiecień, maj i czerwiec 2020 r. oraz na kwotę 6000 zł + VAT+ media za miesiąc lipiec 2020 r., a także 7000 zł netto + VAT + media za miesiąc sierpień 2020 r.

**Dowód:**

- aneks nr (...) z dnia 20 marca 2020 r. k. 24;

Dnia 30 marca 2020 r. strony oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w S. zawarły umowę przeniesienia praw i obowiązków. Na mocy umowy J. J. przekazała na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowa w S. prawa i obowiązki dotyczące umowy najmu z dnia 25 marca 2013 r., w tym wynikające z wpłaconej przez nią kaucji zabezpieczającej.

Rozliczenia wszelkich ewentualnych nadpłat powstałych przed dniem zawarcia umowy, a także rozliczenie pobranej kaucji zabezpieczającej, powodowie mieli dokonać z pozwaną. W tym zakresie J. J. i pozwana mieli dokonać samodzielnie własnych rozliczeń między sobą.

**Dowód:**

- umowa z dnia 30 marca 2020 r. k. 13;
- pełnomocnictwo k. 14-15;

Dnia 1 września 2020 r. powodowie wystawili na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 13 716,37 zł brutto, tytułem wynajmu lokalu użytkowego przy ul. (...), piętro I, S. za kwotę 10 902,62 zł netto, 13 410,22 zł brutto oraz refaktury za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w kwocie 248,90 zł netto, 306,15 zł brutto, z terminem płatności do dnia 10 września 2020 r.

Faktura została opłacona przez pozwaną do kwoty 10 000 zł dwoma przelewami po 5000 zł w dniach 23 października 2020 r., do zapłaty pozostała kwota 3716,37 zł.

**Dowód:**

- faktura VAT nr (...) k. 25;
- potwierdzenia przelewów k. 25v.-26;

Dnia 10 października 2020 r. powodowie wystawili na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 14 833 zł brutto, 12 100 zł netto, tytułem wynajmu lokalu użytkowanego przy ul. (...), piętro I, S., z terminem płatności do dnia 10 października 2020 r.

**Dowód:**

- faktura VAT nr (...) k. 27;

Pismem z dnia 12 października 2020 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 13 716,37 zł brutto, wynikającej z faktur VAT (...) w terminie 7 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

**Dowód:**

- pismo z dnia 12 października 2020 r. k. 67;
- dowód nadania k. 67v.;

Pismem z dnia 21 października 2020 r. powodowie oświadczyli o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu użytkowego, wobec nieuregulowania zaległości mimo wyznaczenia dodatkowego terminu.

**Dowód:**

- pismo z dnia 21 października 2020 r. k. 66;
- dowód nadania k. 66v.;

Dnia 2 listopada 2020 r. powodowie wystawili na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 674,86 zł brutto, 548,67 zł netto, tytułem wynajmu refakturowania dostawy energii elektrycznej w kwocie 477,40 zł netto, 587,20 zł brutto oraz refakturowania dostawy energii gazowej w kwocie 71,27 zł netto, 87,669 zł brutto, z terminem płatności do dnia 9 listopada 2020 r.

**Dowód:**

- faktura VAT nr (...) r. k. 28;

Pismem z dnia 3 listopada 2020 r. powodowie wezwali pozwaną do wydania lokalu w związku z rozwiązaniem umowy najmu z uwagi na zaleganie przez pozwaną w płatności, wyznaczając dzień odbioru lokalu na 27 listopada 2020 r.

**Dowód:**

- pismo z dnia 3 listopada 2020 r. k. 29;

- pełnomocnictwo k. 29v.;

Dnia 27 listopada 2020 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy na mocy którego wydano powodom przedmiot najmu dokonując spisania liczników energii elektrycznej i licznika zimnej wody oraz opisując stan lokalu, w tym uszkodzenia i nieprawidłowości. W dniu zdania lokalu wykładzina podłogowa była przyklejona na mocny klei. Uszkodzone były też szyby okienne,

W protokole wskazano również, iż zgodnie z postanowieniami umowy, wobec rozwiązania umowy z winy najemcy, kaucja wpłacona na zabezpieczenie ulega bezwarunkowemu przepadkowi na rzecz powodów.

**Dowód:**

- protokół z dnia 27 listopada 2020 r. k. 30;

- dokumentacja fotograficzna k. 72-76, pendrive 76v.;

- zeznania świadka P. M. k. 81v.-82;

- zeznania M. J. (2) k. 82;

Pismem z dnia 30 listopada 2020 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty łącznej kwoty 19 274,23 zł tytułem zaległości czynszowych z umowy najmu, w terminie 7 dni, wynikających z:

- faktury VAT nr (...) - do zapłaty pozostała kwota 3716,37 zł brutto;

- faktury VAT nr (...) na kwotę 14 883 zł brutto

- faktury VAT nr (...) na kwotę 674,86 zł brutto.

**Dowód:**

- pismo z dnia 30 listopada 2020 r. k. 31;

- dowód nadania k. 31v.;

Pismami z dnia 15 marca 2021 r. pozwana oświadczyła o potrąceniu wierzytelności powodów z jej wierzytelnością z tytułu kaucji w kwocie 25 830 zł, wobec czego wierzytelność z tytułu kaucji została zmniejszona do kwoty 6555 zł.

**Dowód:**

- pisma z dnia 15 marca 2021 r. k. 43-44;

- dowody nadania k. 42;

W związku ze stwierdzonymi usterkami, powodowie dokonali napraw, ponosząc z tego tytułu koszty wskazane w fakturach VAT:

- 20/ (...) / 0278 zł w kwocie 3690 zł brutto, tytułem przeglądu instalacji elektrycznej i hydraulicznej, uzupełnienia oświetlenia i termostatów, naprawy zlewu i spłuczek, wymiany lusterek w toaletach, regulacji klamek;
- (...) w kwocie 22 974,26 zł brutto, tytułem zakupu paneli;
- (...) w kwocie 9578,63 zł tytułem montażu paneli;
- (...) w kwocie 1434,70 zł tytułem zakupu mat wygłuszających;
- (...) w kwocie 3321 zł brutto remontu drzwi i okien PCV, alu, regulacji, wymiany okuć, wymiany szyb w PCV, alu, regulacji;
- (...) w kwocie 4920 zł brutto, tytułem sprzątnięcia poremontowego w tym wywozu odpadów.

#### **Dowód:**

- faktury VAT k. 69-71v.;
- zeznania świadka P. M. k. 81v.-82;

#### **Sąd zważył, co następuje**

Powództwo jest uzasadnione w całości.

Strony po przekształceniach podmiotowych łączyła umowa najmu z dnia 25 marca 2013r wraz z aneksami dotycząca lokalu na ul. (...).

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 Art. 659. § 1. § 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 związku z treścią art. 680 k.c. powyższy przepis i pozostałe przepisy ogólne stosuje się do najmu lokali o ile dalsze przepisy (art. 680<sup>1</sup>-692 k.c.) nie stanowią inaczej. Powodowie domagają się realnego wykonania umowy przez pozwanego.

Fakt zawarcia umowy, jej treść, udostępnienie przedmiotu najmu oraz obowiązek zapłaty przez pozwanego kwot dochodzonych pozwem nie jest sporny. Również termin płatności i żądanie w zakresie odsetek nie były kwestionowane przez pozwanego, nadto znajdują one potwierdzenie w materiale dowodowym.

Podstawę prawną w zakresie rozstrzygnięcia o odsetkach stanowią przepisy ustawy z 8 marca 2013r o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (poprzednio o terminach zapłaty w transakcjach handlowych).

Pozwany wskazuje, że roszczenie powoda wygasło na skutek potrącenia dokonanego pismem z dnia 15 marca 2021r, co w jego ocenie powinno skutkować oddaleniem powództwa. Stanowisko pozwanego nie może zostać uwzględnione i to z kilku niezależnych od siebie przyczyn.

Przedmiotowa sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, a zatem w sprawach o świadczenie, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dwudziestu tysięcy złotych (art. 505<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c.). Szczególny rygoryzm tego postępowania przejawia się m.in. w tym, że – stosownie do treści przepisu art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c. – powództwo wzajemne oraz zarzut potrącenia są dopuszczalne, jeżeli roszczenia nadają się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym. Przy czym przepis ten należy rozumieć jako zakaz powoływania się na oświadczenie o potrąceniu złożone zarówno przed procesem jak i w jego toku tj. inaczej niż przy poprzednio obowiązującym art 493§3 k.p.c., który dotyczył tylko

zakazu składania oświadczeń w toku procesu (por. uchwała SN z dnia 13 października 2005 r., III CZP 56/05, OSNC 2006 nr 7-8, poz. 119). Świadczy o tym inna terminologia użyta w obu przepisach, a zgodnie z zasadą racjonalności ustawodawcy użycie innych zwrotów jest uzasadnione gdy chce on nadać im różne znaczenia.

Powołany przepis art. 505<sup>4</sup> § 2 k.p.c. ogranicza zakres dopuszczalności zarzutu potrącenia, zastrzegając, że jego podniesienie jest możliwe tylko wtedy, gdy roszczenia główne i wzajemne nadają się – w myśl art. 505<sup>1</sup> k.p.c. – do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym (por. J. Gudowki, Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, Warszawa 2004, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, wyd. V zm.). Zdaniem Sądu, oznacza to, iż skuteczne podniesienie zarzutu potrącenia w postępowaniu uproszczonym mogłoby dotyczyć wzajemnej kompensacji wyłącznie takich wierzytelności, z których każda nadaje się do rozpoznania w tym postępowaniu, a zatem nie przekracza kwoty 20.000 zł. Znajduje to uzasadnienie także w art 505<sup>3</sup> §3 k.p.c. zgodnie z którym jeżeli powód dochodzi części roszczenia, sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu przewidzianym w niniejszym rozdziale tylko wtedy, gdy postępowanie to byłoby właściwe dla całego roszczenia wynikającego z faktów przytoczonych przez powoda. Niedopuszczalne jest natomiast w toku postępowania uproszczonego potrącanie dochodzonej pozewm wierzytelności nadającej się do rozpoznania w tym postępowaniu ze stanowiącą jej równowartość częścią wierzytelności przeciwnika procesowego, powstałą wskutek rozdrobnienia całej jego wierzytelności, która łącznie przekracza kwotę 20.000 zł (por. M. Olczyk, Postępowanie uproszczone przed sądem pierwszej instancji w znowelizowanym Kodeksie postępowania cywilnego, cz.II,TPP 2001/2/33, teza 4).

Przeciwny wniosek ewidentnie godziłby w ratio legis analizowanego przepisu, nie tylko znacząco ograniczając, ale wręcz definitywnie wyłączając zakres jego zastosowania w następstwie dopuszczenia możliwości częściowego przedstawiania do potrącenia wierzytelności nie nadających się do dochodzenia w postępowaniu uproszczonym. Praktyka taka byłaby rażąco sprzeczna z wolą ustawodawcy, zgodnie z którą wprowadzenie rzeczonych restrykcji procesowych miało na celu usprawnienie i przyspieszenie procesów toczących się w postępowaniu uproszczonym.

Tym samym do skutecznego podniesienia zarzutu potrącenia w niniejszej sprawie dojść nie mogło, gdyż oświadczenie o potrąceniu złożone było w piśmie z dnia 15 marca 2021r (w toku procesu) i obejmowało kwotę 25 830zł, co wynika z treści tego oświadczenia i jednoznacznego stanowiska pełnomocnika pozwanego. Roszczenie strony pozwanej zgłoszone do potrącenia nie nadawało się zatem do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym.

Dla wyczerpania tematu odnotować należy, że potrącenie kaucji gwarancyjnej z czynszem wyłączyły same strony w §10 ust.3 umowy, który to zapis powtórzyły w §9 protokołu. Wbrew stanowisku M. J. (2) w czasie przesłuchania na rozprawie przyjąć należy, że podpisujący protokół P. J. był umocowany do reprezentacji pozwanego. Strony dokonały tylko jednego zwrotnego przekazania lokalu i sporządzenia protokołu. Gdyby pozwana spółka uważała zdanie lokalu za nieskuteczne to niewątpliwie domagałaby się ponownego dokonania czynności, a co najmniej, przed procesem zgłosiła uwagi do sporządzonego protokołu. Teza pozwanego jakoby zakaz potrącenia miał obowiązywać wyłącznie w czasie trwania umowy najmu nie znajduje uzasadnienia ani w jej treści, ani w ogólnie obowiązujących przepisach prawa. Przeczy temu również ponowienie omawianego zapisu w protokole przekazania lokalu, a więc w czasie gdy strony zakończyły współpracę.

Kaucja zgodnie z umową miała zabezpieczać przede wszystkim koszty ewentualnych usterek szkód, napraw czy remontów. W niniejszej sprawie stan lokalu w chwili zdania był zły, co wynika z treści protokołu, materiału zdjęciowego i zeznań świadka P. M.. W szczególności dotyczy to podłóża i okien. Przyklejenie na stałe wykładziny nie jest efektem normalnego użytkowania, podobnie jak, oklejenie na stałe szyb okiennych. Gdyby usunięcie tych elementów było tak proste jak sugeruje M. J. (1) w czasie przesłuchania, to zapewne strona pozwana samodzielnie usunęłaby te elementy przed zdaniem lokalu, a nie narażała się na roszczenia powodów. Stanowisko M. J. (2) jakoby powodowie wiedzieli o wszystkich zmianach (§8 pkt. 11 umowy wymagał pisemnej zgody wynajmującego na istotne zmiany) i akceptowali je nie znajduje uzasadnienia w materiale dowodowym, a nadto nawet gdyby tak było to nie zwalnia to pozwanego od zdania lokalu w należyтым stanie, co nie nastąpiło. Strona powodowa przedłożyła rachunki znacznie przekraczające wysokość kaucji. Ich związek z remontem potwierdził świadek P. M.



Na koniec odnotować należy, że wątpliwe jest również stanowisko pozwanego traktujące zatrzymanie kaucji zgodnie z umową jako niedopuszczalną karę umowę. Pozwany odwołał się na rozprawie do dwóch orzeczeń dotyczących odstąpienia od umowy, a więc okoliczności odmiennych niż w niniejszej sytuacji. Jednakże również w zakresie odstąpienia od umowy funkcjonuje linia orzecznicza zgodnie z którą zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy jest dopuszczalne bez względu na pieniężny lub niepieniężny charakter zobowiązań stron (por. np. Wyrok Sądu Najwyższego z 13.06.2008 r., I CSK 13/08, LEX nr 637699; Wyrok Sądu Najwyższego z 21.05.2014 r., II CSK 529/13, LEX nr 1493917; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 17.12.2014 r., I ACa 874/14, LEX nr 1668637; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 16.10.2017 r., I ACa 353/17, LEX nr 2391874). Pamiętać przy tym należy, że strona pozwana przepadek kaucji zaakceptowała także w protokole. Nie była to więc odległa chwila przy zawieraniu umowy ale moment gdy strony ustalały ostateczne rozliczenia, gdy znana była zaległość czynszowa, czy stan zdawanego lokalu.

Istotne elementy ustaleń i materiału dowodowego omówione zostały powyżej, zbędnym jest więc ich powtarzanie. Dla porządku wskazać należy, że Sąd dokonał ustaleń w oparciu o częściowo niesporne twierdzenia stron, dowody z dokumentów i dowód z zeznań świadka P. M.. Zeznania M. J. (2) Sąd uwzględnił tylko w takim zakresie w jakim znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje postawę prawną w 108 § 1 zd. 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na poniesione przez powodów koszty złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 1000 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych, oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3600zł ustalone zgodnie z §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz treść powołanych przepisów, orzeczono jak w sentencji wyroku.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

(...)

3. (...)