

**Sygn. akt I C 173/22**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2022 roku

**Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny**

**w składzie następującym :**

**Przewodniczący:** Sędzia Agnieszka Kuryłas

**Protokolant:** sekretarz sądowy Kamila Żebryk

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2022 roku w Szczecinie

na rozprawie

**sprawy z powództwa:** Syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w upadłości z siedzibą we W.

**przeciwko:** Centrum (...) z siedzibą w S. w likwidacji

o zapłatę

1. oddała powództwo ,
2. zasądza od powoda Syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w upadłości z siedzibą we W. na rzecz pozwanego Centrum (...) z siedzibą w S. w likwidacji kwotę 900 zł ( dziewięciuset złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty .

Sędzia Agnieszka Kuryłas

**Sygn. akt I C 173/22**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 listopada 2020 r powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa we W. wniosła o zasądzenie od pozwanego Centrum (...) w S. kwoty 3.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 30 października 2020 r do dnia zapłaty i kosztami procesu , w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała , że na kwotę dochodzoną pozwem składa się uiszczona przez nią kaucja na poczet zawartej w dniu 20 września 2019 r umowy najmu lokalu mieszkalnego , która została przez nią skutecznie wypowiedziana i co uzasadnia zwrot na jej rzecz wpłaconej kaucji .

W dniu 01 grudnia 2020 r Sąd Rejonowy (...) w S. Wydział (...) Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym , w którym uwzględnił żądanie pozwu w całości .

Od powyższego nakazu pozwany wniósł skutecznie sprzeciw , w którym wniósł o oddalenie powództwa podnosząc zarzut potrącenia czynszu należnego wynajmującemu za miesiąc październik 2020 r w kwocie 3.000 zł z wpłaconą przez najemcę kaucją w wysokości 3.000 zł . Wniósł również o zasądzenie od zwrotu kosztów procesu . Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał , iż z treści zawartej przez strony umowy wynika , iż wobec braku stosownego

oświadczenia w terminie do dnia 30 czerwca – umowa ulega przedłużeniu o kolejne 12 miesięcy . Powódka , która nie tylko nie złożyła takiego oświadczenia , ale nawet nie zgłaszała wcześniej takiej chęci , dopiero w okresie sierpnia i września zaczęła nalegać na rozwiązanie umowy . Strona pozwana wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron w sytuacji znalezienia innego najemcy , co stało się możliwe z końcem października 2020 r . Tym samym pozwana poinformowała powódkę , iż czynsz najmu za miesiąc październik w wysokości 3.000 zł zostanie potrącony z wpłaconą kaucją . Pozwany podniósł również zarzut niewłaściwości sądu gospodarczego do rozpoznania sprawy .

Zarządzeniem z dnia 01 lutego 2021 r sprawę przekazano do Wydziału I Cywilnego tutejszego Sądu .

Postanowieniem z dnia 18 października 2021 r Sąd zawiesił postępowanie w sprawie w uwagi na ogłoszoną upadłość powodowej spółki . Postępowanie zostało podjęte postanowieniem z dnia 14 lutego 2022 r z udziałem Syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w upadłości z siedzibą we W. .

Pozwana (...) znajduje się obecnie w likwidacji .

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

W dniu 20 września 2019 r (...) sp. z o. o spółka komandytowa we W. zawarła z B. B. (2) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) . Umowa została zawarta na czas określony od dnia 01 października 2019 r do dnia 30 września 2020 r . Czynsz najmu ustalono na kwotę 3.000 zł miesięcznie , a na poczet zabezpieczenia roszczeń wynajmującego wobec najemcy z tytułu zaległości w czynszu , szkód w urządzeniach i rzeczach , niespowodowanych zwyczajnym ich używaniem lub opłat za jego gruntowne sprzątnięcie po zakończeniu umowy najmu najemca wpłacił kaucję w wysokości 3.000 zł . Kaucja podlegała zwrotowi w terminie 14 dni od dnia ustania umowy . W razie powstania zaległości lub szkód w urządzeniach i rzeczach wynajmujący miał prawo potrącić kwotę odpowiadającą wysokości szkody . O potrąceniu wynajmujący powinien zawiadomić niezwłocznie pisemnie najemcę , który obowiązany był do uzupełnienia kaucji w terminie 14 dni .

### ***Dowód :***

#### ***-umowa z dnia 20.09.2019 r k. 14-16.***

Następnie , w miejsce dotychczasowej wynajmującej weszła (...) w S. , i strony w dniu 28 lutego 2020 r podpisały umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) . Umowa została zawarta na czas określony od dnia 01 marca 2020 r do dnia 30 września 2020 r , przy czym strony ustaliły , iż umowa ulega przedłużeniu o kolejne 12 miesięcy ( po dniu 30 września każdego roku ) , o ile nie zostanie wcześniej wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron – w terminie do dnia 30 czerwca . Czynsz najmu strony ustaliły na kwotę 3.000 zł miesięcznie . Najemca wyraził zgodę na przekazanie kaucji przez poprzedniego najemcę i potwierdził , iż jest w posiadaniu kaucji . Kaucja służyła zabezpieczeniu takich samych roszczeń wynajmującego jak w zapisano w umowie z dnia 20 września 2019 r . Strony ustaliły , iż w sprawach nie uregulowanych w zawartej umowie zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego .

### ***Dowód :***

#### ***-umowa najmu z dnia 28 lutego 2020 r k. 17-18v.***

#### ***-dowód uiszczenia kaucji w wysokości 3.000 zł k. 19 .***

Powodowa spółka nie wypowiedziała umowy najmu w terminie do dnia 30 czerwca 2020r, w związku z czym umowa - zgodnie z jej zapisami - została przedłużona na okres kolejnych 12 miesięcy po dacie 30 września 2020 r .

### ***Dowód :***

#### ***-zeznania świadka N. G. k. 104-104v ,***

**-zrzuty z ekranu wiadomości sms z dnia 30.07, 06.08 i 25.08 k. 20 .**

Umowa najmu została ostatecznie rozwiązana za porozumieniem stron z końcem października 2020 r. Oświadczeniem z dnia 21 stycznia 2021 r pozwana złożyła powodowej spółce oświadczenie o potrąceniu wpłaconej kaucji w wysokości 3.000 zł z kwotą 3.000 zł należną tytułem czynszu najmu za miesiąc październik 2020 r .

**Dowód :**

**-oświadczenie pozwanej zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 01 grudnia 2020 r k. 39-40 , doręczone powodce w dniu 07 lipca 2021 r k.56 .**

**Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu Rejonowego , wywiezione przez powódkę powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu .

W niniejszej sprawie powodowa spółka domagała się od pozwanej zwrotu kaucji w wysokości 3.000 zł wpłaconej na poczet zawartej przez strony na czas określony umowy najmu lokalu mieszkalnego podnosząc, że skutecznie wypowiedziała umowę najmu w terminie do dnia 30 czerwca , a w sytuacji gdyby uznać , że umowy skutecznie nie wypowiedziała , to zastrzeżenie przedłużenia umowy na okres kolejnych 12 miesięcy wobec braku skutecznego jej wypowiedzenia jest nieważne . Powódka podniosła , iż w umowie nie przewidziano prawa najemcy do wypowiedzenia umowy najmu oraz nie wskazano , w jakich wypadkach można było z tego prawa skorzystać .

Zgodnie z treścią art. 353<sup>1</sup> kodeksu cywilnego strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania , byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości ( naturze ) stosunku , ustawie ani zasadom współżycia społecznego .

W myśl art. 659&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. Zgodnie z treścią art. 673&3 kc jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony , zarówno wynajmujący , jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie .

Zgodnie z treścią art. 6 k.c ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie , która z faktu tego wywodzi skutki prawne .

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd doszedł do przekonania , iż powódka , na której spoczywał ciężar dowodowy z art. 6 kc , w żaden sposób nie wykazała , iż przed datą 30 czerwca 2020 r złożyła pozwanej skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu zawartej przez strony umowy najmu . Pozwana okoliczności tej zaprzeczyła , a żaden z zawnioskowanych przez powódkę dowodów faktu tego nie potwierdził . Wręcz przeciwnie , zarówno z przedłożonych przez powódkę zrzutów z ekranu wiadomości sms , jak i z zeznań zawnioskowanego przez nią świadka w osobie N. G. wynika , iż przed datą 30 czerwca 2020 r powódka nie złożyła skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu najmu z dnia 28.02.2020r. Zrzuty z ekranu wiadomości sms potwierdzają natomiast , iż chęć wypowiedzenia umowy najmu strona powodowa zadeklarowała dopiero w dniu 30 lipca , a nie przed datą 30 czerwca . Tym samym , zgodnie z zawartą przez strony umową , najem lokalu został przedłużony na okres kolejnych 12 miesięcy , a powódka zobowiązana była płacić wynajmującemu czynsz w ustalonej wysokości 3.000 zł miesięcznie . Ostatecznie umowa została rozwiązana za porozumieniem stron z końcem października 2020 r . Z uwagi na powyższe , powodowa spółka zobowiązana była do zapłaty za ten miesiąc wynajmującemu czynszu w kwocie 3.000 zł . W związku z tym , iż czynszu tego nie zapłaciła wynajmujący – pozwana fundacja – złożyła oświadczenie o potrąceniu tego czynszu z wpłaconą przez powódką na poczet umowy kaucją w wysokości 3.000 zł . Zdaniem Sądu Rejonowego oświadczenie to jest w pełni skuteczne i wątpliwości nie budzi . Zgodnie bowiem z treścią art. 498 &1 i 2 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 . Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej .

Sąd nie podziela również stanowiska strony powodowej o nieważności zapisu paragrafu 2 ust.2 zawartej umowy najmu , a dotyczącego przedłużenia umowy na okres kolejnych 12 miesięcy, o ile nie zostanie wcześniej wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron w terminie do dnia 30 czerwca . Sporna umowa najmu została zawarta przez dwa profesjonalne podmioty : spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową i przez fundację . Trudno w tej sytuacji uznać , aby łącząca strony umowa sprzeciwiała się właściwości stosunku , ustawie , czy zasadom współżycia społecznego ( art. 353<sup>1</sup> k.c. ) . Obie strony zgodziły się na umówioną treść umowy i w sposób zgodny wykonywały ją przez okres jednego roku . Umowa jasno i wyraźnie precyzowała zarówno okres , na jaki została zawarta , jak i prawa i obowiązki stron . Z umowy jasno wynika , iż została zawarta na okres od dnia 01 marca 2020 r do dnia 30 września 2020 r i zostanie przedłużona o kolejne 12 miesięcy ( po dniu 30 września każdego roku ) , o ile nie zostanie wcześniej wypowiedziana przez którąkolwiek ze stron – w terminie do dnia 30 czerwca . Umowa dawała więc prawo jej wypowiedzenia ( a właściwie nie przedłużenia ) każdej ze stron , bez podania przyczyny wypowiedzenia , ale z zachowaniem terminu wypowiedzenia – do dnia 30 czerwca . Z akt sprawy bezspornie wynika , iż terminu tego powódka nie zachowała , bo nie złożyła oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu w terminie do dnia 30 czerwca 2020 r . Konsekwencją tego było to, iż umowa została przedłużona na okres kolejnych 12 miesięcy . Skoro zaś umowa została rozwiązana za porozumieniem stron z końcem października 2020 r , to powódka obowiązana była do zapłaty czynszu za miesiąc październik 2020 r . Wobec tego , iż czynszu tego nie uiściła – zasadnym było potrącenie tej kwoty z wpłaconą przez powódkę kaucją w wysokości 3.000 zł , o czym stanowił paragraf 4 ust.2 zawartej przez strony umowy .

Z uwagi na powyższe roszczenie strony powodowej o zwrot wpłaconej kaucji w wysokości 3.000 zł nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu , o czym Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku z dnia 27 października 2022 r .

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w pkt. 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty te złożyło się w niniejszej sprawie wynagrodzenie pełnomocnika zawodowego strony pozwanej w osobie radcy prawnego w wysokości 900 zł , zgodnie z paragrafem 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r w sprawie opłat za czynności prawne.

Kierując się powyższymi motywami Sąd orzekł jak w sentencji wyroku z dnia 27 października 2022 r .

Sędzia Agnieszka Kuryłas