

## UZASADNIENIE

Powodowie A. B. (1) i A. B. (2) wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego W. B. kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 21 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając zgłoszone żądanie wskazali, że w dniu 15 października 2011 r., w ramach działalności gospodarczej prowadzonej w formie spółki cywilnej (...) s.c. (...), A. B. (2), P. G. z siedzibą w S., zawarli z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (dalej jako: (...)) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). Powodowie uprawnieni byli z tego tytułu do pobierania miesięcznego czynszu w kwocie 10.500 zł netto. Podali, iż w związku z zaległościami (...) w zapłacie czynszu, w dniu 5 października 2012 r. strony zawarły porozumienie, w którym najemca uznał zadłużenie wobec powodów w kwocie 42.421,25 zł i zobowiązał się do spłaty należności do dnia 31 stycznia 2013 r. Zaznaczyli, iż w tym samym dniu pomiędzy nimi a W. B. doszło do zawarcia umowy poręczenia, na podstawie której pozwany udzielił poręczenia zobowiązań (...) z tytułu umowy najmu do kwoty 50.000 zł. Strona powodowa wyjaśniła, iż wobec braku uiszczenia należności przez (...), pismami z dnia 24 czerwca 2012 r. i 18 października 2012 r. wezwała spółkę do zapłaty. Z uwagi na bezskuteczność kierowanych wezwań powodowie wypowiedzieli umowę najmu z 15.10.2011 r., a następnie, w dniu 15 maja 2013 r., skierowali do W. B., jako poręczyciela zobowiązania najemców, wezwanie do zapłaty kwoty 50.000 zł.

W piśmie procesowym z dnia powodowie sprecyzowali, że kwota 50 000 zł obejmuje należności z tytułu czynszu za okres od czerwca do października 2012 r.

Na rozprawie w dniu 13 czerwca 2014 r. pełnomocnik powodów wniósł o zawiadomienie o możliwości wstąpienia do udziału w sprawie w charakterze powoda P. G., współnika spółki cywilnej spółki cywilnej (...). Sąd na tej samej rozprawie postanowił zawiadomić P. G. o możliwości wstąpienia do udziału w sprawie w charakterze powoda. Pełnomocnik powodów powołując się na umocowanie do P. G. złożył zaś w jego imieniu oświadczenie o przystąpieniu do niniejszego postępowania w charakterze powoda.

Na rozprawie w dniu 17 października 2014 r. pozwany podniósł zarzut potrącenia wierzytelności powodów z przysługującą mu wierzytelnością o zwrot poczynionych nakładów na objęty umową lokal w kwocie 31.472 zł. Jednocześnie złożył oświadczenie o potrąceniu pozostałej części dochodzonej pozewem kwoty z jego wierzytelnością z tytułu wynagrodzenia za umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości w kwocie 79.300 zł..

W piśmie procesowym z dnia 23 października 2014 r. (k. 68-69) pozwany wyjaśnił, że strony łączyła ustna umowa pośrednictwa sprzedaży budynku przy ul. (...) w S.. Prowizję pozwanego ustalono w wysokości 1% wartości nieruchomości. Wskazał, iż w wykonaniu przedmiotowej umowy doprowadził do zawarcia umowy sprzedaży. Podał, iż łączna wartość roszczenia wzajemnego wraz z roszczeniem o zwrot nakładów wynosi 110.772 zł.

Pismem procesowym z dnia 3 grudnia 2014 r. (k.114-115) pozwany podtrzymując dotychczasowe twierdzenia i wyżej przywołaną argumentację, wskazał, iż nie kwestionuje treści załączonych do pozwu dokumentów, w tym wystawionych przez powodów faktur VAT oraz umowy poręczenia.

Ustosunkowując się do twierdzeń pozwanego, w piśmie procesowym z dnia 18 lutego 2015 r. (k.132-133) powodowie podnieśli, że zarzut potrącenia jest bezpodstawny, albowiem strona pozwana przedstawiła do potrącenia nieistniejące wierzytelności. Stwierdzili, że w świetle zawartej przez strony umowy, po ustaniu stosunku najmu nakłady dokonane przez najemcę za zgodą wynajmującego, a pozostawione w przedmiocie umowy stały się własnością wynajmującego. Najemcy nie przysługiwało w takim przypadku roszczenie o zwrot ich wartości bądź inne wynagrodzenie lub odszkodowanie (§7 umowy). Z kolei zaś nakłady poczynione bez zgody wynajmującego miały być stosownie do postanowień umowy usunięte przez najemcę, a przedmiot najmu winien był zostać przywrócony do stanu poprzedniego. Powodowie zastrzegli przy tym, iż zgodzili się jedynie na zwrot wydatku najemcy na zakup i montaż

rolety zewnętrznej na drzwi wejściowe w kwocie 4.333,70 zł. Jednocześnie zaznaczyli, iż pozwany w żaden sposób nie wykazał faktycznego poniesienia nakładów, poprzestając na przedłożeniu faktur, zamiast dowodów zapłaty. W dalszej kolejności powodowie zaprzeczyli, aby zawierali z pozwanym umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Podkreślili, że umowa sprzedaży, na którą powoływał się pozwany, została zawarta nie przez powodów, lecz przez osobę trzecią, tj. (...) Spółka jawna z siedzibą w S.". Wskazali przy tym, iż w czasie sprzedaży nieruchomości pozwany nie posiadał licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami, upoważniającej go do świadczenia usług w tym zakresie. Strona powodowa stanęła na stanowisku, iż z tego względu, nawet przyjmując, że do zawarcia umowy pośrednictwa doszło, to byłaby ona dotknięta sankcją nieważności.

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

A. B. (1), A. B. (2) i P. G. prowadzili działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej (...) s.c. (...), A. B. (2), P. G. z siedzibą w S.. W dniu 15 października 2011 r. pomiędzy współnikami a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., reprezentowaną przez Prezesa Zarządu W. B., została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). Na mocy przedmiotowej umowy wynajmujący wydali lokal użytkowy (...) do korzystania w celu prowadzenia działalności biurowo-usługowej, za co najemca zobowiązał się uiszczać ustalony czynsz. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 15 lutego 2012 r. do dnia 14 lutego 2014 r., przy czym strony zastrzegły możliwość przedłużenia obowiązywania umowy o kolejne dwa lata, o ile żadna ze stron w formie pisemnej najpóźniej do dnia 14 grudnia 2014 r. nie sprzeciwi się przedłużeniu (§3 ust. 1 i 2 umowy). Stosownie do treści § 4 ust. 1 i 4 umowy czynsz najmu został ustalony na 10.500 zł netto miesięcznie, przy czym od dnia 1 lutego 2013 r. czynsz podlegał zwiększeniu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z roku poprzedniego. Jeżeli przedmiotowy wskaźnik byłby mniejszy niż 3 % zwiększenie czynszu miało nastąpić w kolejnym roku obowiązywania umowy o wskaźnik ustalony na podstawie jednostronnego oświadczenia wynajmujących. Czynsz najmu płatny był do dnia 10 każdego miesiąca.

Najemca zobowiązał się nadto do uiszczania bieżących opłat związanych z użytkowaniem lokalu, w szczególności kosztów zużytej energii, wody, ciepła, odprowadzania ścieków oraz opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. (...) obowiązywał do przeprowadzenia na własny koszt wszelkich niezbędnych remontów bieżących, zmierzających do utrzymania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, w szczególności malowania ścian, sufitów oraz pielęgnacji podłóg (§4 ust. 3 umowy). W § 7 umowy zastrzeżono, że najemcy nie wolno dokonać w lokalu zmian, ulepszeń i nakładów bez zgody wynajmujących, poza drobnymi naprawami obciążającymi najemcę. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najemca był zobowiązany przywrócić przedmiot najmu do stanu poprzedniego, chyba, że wynajmujący wyraził zgodę na przeprowadzenie prac adaptacyjnych. Ustalono przy tym, że po ustaniu stosunku najmu nakłady pozostawione w lokalu przez najemcę staną się własnością wynajmujących. Najemcy nie będzie się wówczas należał zwrot ich wartości bądź inne wynagrodzenie lub odszkodowanie, chyba, że nakłady poniesione zostały bez zgody wynajmujących. Zgodnie z § 13 umowa mogła zostać rozwiązana przez wynajmujących bez wypowiedzenia, w przypadku zaległości najemcy w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności, jeżeli pomimo wezwania, w terminie 30 dni nie uregulował płatności.

Niesporne, nadto dowód:

- wyciąg z (...), k.6-7

- umowa najmu z dnia 15.10.2011r. k. 8-14.

(...) Spółka z o.o. w S. za zgodą wynajmujących wydzielił w lokalu dwa nowe pomieszczenia, stawiając dwie ścianki działowe, w których wstawiono szklane drzwi. Nadto najemca założył w budynku sieć komputerową, sieć alarmową oraz pokrył koszty zakupu i montażu rolety zewnętrznej na drzwi wejściowe. Zakupił także materiał na wykonaną w lokalu posadzkę z granitu.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) k. 74;

- faktura VAT nr (...) k.75;
- zamówienie nr 5/11/2011 k. 78-79;
- faktura VAT nr (...) k. 77;
- faktura VAT nr (...) k. 80.
- zeznania powoda A. B. (2) k. 136-138;
- zeznania powódki A. B. (1) k.191;
- zeznania pozwanego W. B. k.191-192.

Wynajmujący po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego wystawiali najemcy fakturę VAT. Spółka (...) posiadała względem wynajmującego wynikające z wystawionych faktur zaległości w zapłacie czynszu najmu. W dniu 5 października 2012 r. strony zawarły porozumienie, w którym najemca oświadczył, iż jest dłużnikiem współników A. B. (1), A. B. (2) i P. G. na łączną kwotę 42.421,25 zł (bez odsetek za opóźnienie) z tytułu faktur o numerach: (...). Najemca uznał roszczenie powodów i zobowiązał się do spłaty zadłużenia do dnia 31 stycznia 2013 r. Jednocześnie zobowiązał się do uiszczania bieżącego czynszu w wysokości 13.664,62 zł miesięcznie, płatnego do 15 dnia każdego miesiąca. Dodatkowo w § 5 porozumienia strony ustaliły, iż w przypadku nieuregulowania zaległego lub bieżącego czynszu w uzgodnionych terminach, wierzycielom przysługiwać będzie prawo rozwiązania zawartej umowy w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia. Zgodnie z § 7 porozumienia, zabezpieczeniem spłaty zadłużenia Spółki (...) była m.in. umowa poręczenia W. B..

W dniu 5 października 2012 r. pomiędzy współnikami spółki cywilnej a W. B. została także zawarta umowa poręczenia, na podstawie której pozwany udzielił poręczenia za zobowiązania (...) wobec powodów z tytułu porozumienia z dnia 05 października 2012 r. oraz umowy najmu z 15.10.2011 r. do kwoty 50.000 zł. Zobowiązania z tytułu udzielonego poręczenia W. B. miał wykonać poprzez zapłatę zadłużenia niezwłocznie bądź w sposób i w terminach wskazanych przez wierzycieli w zawiadomieniu o opóźnieniu w spłacie zadłużenia.

Dowód:

- faktury VAT nr (...), k. 22-25;
- porozumienie z dnia 05.10.2012 r. k.16-18;
- umowa poręczenia z dnia 05.10.2012 r. k. 19-21;

Pismem z dnia 24 września 2012 r. A. B. (1), A. B. (2) i P. G. wezwali (...) do zapłaty kwoty 44.252,68 zł z tytułu należności ujętych w fakturach nr (...) w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. W piśmie z dnia 18 października 2012 r. powodowie skierowali do (...) wezwanie do zapłaty kwoty 13.664,62 zł z tytułu nieuiszczonego czynszu ujętego w fakturze nr (...) w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Wobec braku spłaty zadłużenia, w dniu 22 października 2012 r. A. B. (1), A. B. (2) i P. G., powołując się na §5 porozumienia z dnia 5 października 2012 r., rozwiązali umowę najmu z dnia 15 października 2011 r. bez wypowiedzenia. Jednocześnie wezwali (...) do zwrotu lokalu w dniu 31 października 2012 r.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 24.09.2012 r. k. 26;
- wezwanie do zapłaty z dnia 18.10.2012 r. k. 27;

- pismo z dnia 22.10.2012 r. k. 28.

Najemca przekazał lokal wynajmującym w dniu 29 listopada 2012 r. W protokole zdawczo-odbiorczym wskazano, że lokal został opróżniony z osób i rzeczy będących własnością najemcy lub osób trzecich, a w lokalu pozostało wyposażenie będące własnością powodów. Po ustaniu stosunku najmu w lokalu nadal znajdowały się wzniesione przez pozwanego ścianki działowe wraz z drzwiami, granitowa posadzka, system alarmowy oraz roleta zewnętrzna. W. B. nie wyrażał woli zabrania tych urządzeń i materiałów z lokalu. Najemca zabrał natomiast serwer i podcinał okablowanie sieci komputerowej. Ponieważ wynajmujący zainteresowani byli zachowaniem rolety zewnętrznej zamontowanej na drzwiach wejściowych, a przy tym uznali, że znajdują się ona poza przedmiotem najmu, zaproponowali W. B., który wydawał lokal, że tytułem zwrotu kosztów zakupu rolety zewnętrznej zapłaci kwotę 4.333,70 zł. W. B. przystał na to i przyjął powyższą kwotę.

Dowody:

- protokół zdawczo-odbiorczy z 29.11.2012 r.k.15;
- zeznania powoda A. B. (2) k. 136-138;
- zeznania powódki A. B. (1) k.191;
- zeznania pozwanego W. B. k.191-192.

Pismem z dnia 15 maja 2013 r. powodowie wezwali W. B., jako poręczyciela zobowiązań (...), do zapłaty kwoty 50.000 zł w terminie do 20 maja 2013 r., wskazując, iż dłużnik nie wywiązuje się z zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 15.10.2011 r. oraz porozumienia z 05.10.2012 r. Pomimo kierowanych wezwań, zarówno spółka (...), jak i pozwany nie uregulowali należności wobec powodów.

Niesporne, nadto dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 15.05.2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania. k. 29-30.

W dniu 29 lutego 2008 r. A. B. (1) i A. B. (2) działający w imieniu i na rzecz spółki (...) Spółka Jawna z siedzibą w S. zawarli z (...) z siedzibą w H. przedwstępną umowę sprzedaży budynku mieszkalnego (kamienicy) położonego w S. przy ul. (...) za cenę 7.991.000,00 zł. Następnie w drodze umowy sprzedaży ww. spółka zbyła na rzecz (...) z siedzibą w H. prawo własności przedmiotowej nieruchomości. W. B. reprezentował interesu spółki (...) i z jej ramienia uczestniczył w negocjacjach dotyczących ssprzedaży.

Niesporne, nadto dowody:

- akty notarialne k. 92-101, 102-104.
- zeznania powoda A. B. (2) k. 136-138;
- zeznania powódki A. B. (1) k.191;
- zeznania pozwanego W. B. k.191-192.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okalało się zasadne.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 876§1 k.c. Przewiduje on, że przez umowę poręczenia poręczyciel zobowiązuje się względem wierzyciela wykonać zobowiązanie na wypadek, gdyby dłużnik zobowiązania nie wykonał. W niniejszej sprawie bezsporne było, że powodowie zawarli umowę poręczenia z pozwanym. Fakt ten miał

potwierdzenie w treści dokumentu złożonego przez powodów. Nadto istnienie zobowiązania z tytułu poręczenia zostało przyznane wyraźnie przez stronę pozwaną. Pozwany uznał również istnienie zadłużenia z tytułu najmu, który to dług był przedmiotem poręczenia. 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. Treść umowy najmu określona była załączoną do pozwu umową. Przy tym najemca w formie pisemnej złożył oświadczenie o uznaniu długu. W toku procesu nie przedstawiono żadnych dowodów wskazujących na spełnienie świadczenia z tytułu zapłaty czynszu. Pozwany składając zeznania potwierdził zaś, że zobowiązanie to nie zostało wykonane. W tej sytuacji stwierdzić należało, że zaistniały podstawy odpowiedzialności pozwanego z tytułu poręczenia. Zakres tej odpowiedzialności wynikał ze złożonego przez niego oświadczenia i obejmował kwotę 50 000 zł stanowiąc przedmiot żądania powodów. Strona powodowa sprecyzowała, że są to należności czynszowe za okres od czerwca do października 2012 r. Sumy przypisane poszczególnym miesiącom były przy tym zgodne ze stawką czynszu określoną umową i obejmowały okres, w którym najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu.

W tym miejscu należało podkreślić, że zdaniem sądu żadnego znaczenia dla toku postępowania nie miał fakt ogłoszenia upadłości spółki (...). Spółka ta nie była bowiem stroną postępowania, wobec czego nie znajdował w niniejszej sprawie zastosowania art. 174§1 pkt 4 kpc. Bez znaczenia była przy tym okoliczność, iż poręczenia dotyczyło zobowiązania upadłej spółki. Wzmiankowany przepis dotyczący zawieszenia postępowania dotyczy tylko przypadku, gdy upadłym jest strona postępowania. Tego rodzaju podmiotowe uwarunkowanie nie zaistniało zaś w okolicznościach niniejszej sprawy. Na marginesie zauważyć należało, że zobowiązanie z tytułu poręczenia wbrew stanowisku strony pozwanej nie ma wcale charakteru subsydiarnego, tylko akcesoryjny (tak min. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 stycznia 2004 r., I ACa 401/03, opubl. LEX nr 175232). Bez względu jednak na to, nie było podstaw do zawieszenia postępowania. Tym bardziej zaś do jego umorzenia, o co wniosowała strona pozwana, bez bliższego uzasadniania tego wniosku.

Uznając roszczenia powodów za zasadne sąd jednocześnie musiał rozważyć zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego. Zgodnie z 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.

Skuteczność oświadczenia pozwanego zależała więc od istnienia wierzytelności, które przedstawił on do potrącenia. Na zasadzie art. 6 k.c. i 232 kpc ciężar dowodu w tym zakresie obciążał właśnie stronę pozwaną, która zamierzała wywodzić skutki prawne z faktu przeciwstawienia swoich wierzytelności roszczeniu powodów. Zdaniem sądu okoliczności przytoczone przez pozwanego i przedstawione przez niego dowody nie potwierdziły, aby powodowie byli zobowiązani do zapłaty na rzecz powoda wskazanych przez niego należności.

Po pierwsze pozwany twierdził, że przysługuje mu wierzytelność o zwrot poczynionych nakładów na objęty umową lokal w kwocie 31.472 zł. Na potwierdzenie tego przedłożył faktury dotyczące prac związanych z zakupem materiałów i wykonaniem prac budowlanych. W ocenie sądu dokumenty te nie stanowiły podstawy do dochodzenia przez najemcę zapłaty od wynajmujących. Zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do uznania, że powodowie postanowili zachować ulepszenia dla siebie. Wyjątkiem była roleta zewnętrzna, której montaż zlecił najemca i której wartość została rozliczona przez strony przy wydaniu przedmiotu najmu. Dokonanie takiego częściowego rozliczenia świadczyło o tym, że wynajmującym nie zależało na zachowaniu pozostałych urządzeń. Dlatego należało dać wiarę powodom, którzy zeznali, iż nie stawiali żadnych przeszkód najemcy w zabraniu należącego do niego sprzętu. Jednak przedstawiciele najemcy opuszczali lokal w pośpiechu i nie byli zainteresowani demontowaniem jakichkolwiek urządzeń znajdujących się w nim. Znamienne zresztą, że w

późniejszym okresie, przez dwa lata najemca nie występował nigdy z roszczeniami dotyczącymi zwrotu dokonanych ulepszeń, co potwierdzało, że rezygnacja z ich zwrotu odbyła się za jego wolą.

Nadto zgodnie z treścią art. 676 k.c. przepis ten ma charakter dyspozytywny, a strony mogą same określić sposób rozliczenia ulepszeń przedmiotu najmu. Zapisy w tym przedmiocie znalazły się w umowie najmu z dnia 15 października 2011 r. Strony w §7 zawarły postanowienia dotyczące nakładów najemcy na lokal. Sposób ich sformułowania mógł budzić pewne wątpliwości, z uwagi na niejasność niektórych zapisów. Jednak w odniesieniu do nakładów dokonanych za zgodą wynajmującego wynikało z nich, że, najemca nie ma prawa do żądaniach ich zwrotu lub dochodzenia wynagrodzenia bądź odszkodowania. Powodowie wskazywali, że zapis ten miał chronić ich przed koniecznością ponoszenia jakichkolwiek finansowych obciążeń po zakończeniu umowy najmu, z tytułu prac wykonanych w lokalu.

Odrębnie należało wskazać, że pozwany nie wykazał w ogóle istnienia i zakresu ulepszeń lokalu. Przedstawił jedynie dowody na okoliczność wydatków spółki będącej najemcą poniesionych przez nią na poczet określonych prac w obrębie lokalu. Faktu wykonania tych robót nie negowała zresztą strona powodowa. Jednak należało zwrócić uwagę, że rozliczeniu po zakończeniu stosunku najmu nie podlegają wcale koszty poniesione na zmianę przedmiotu najmu. Przepis art. 676 k.c. posługuje się bowiem określeniem „ulepszenia”. Nadto zgodnie z treścią ustawy roszczenie najemy obejmuje sumę odpowiadającą wartości ulepszeń w chwili ich zwrotu. Zatem warunkiem powstania roszczenia jest to, aby nakłady najemcy zwiększały wartość przedmiotu najmu w chwili dokonywania rozliczenia z tego tytułu. Dlatego z pewnością trafny jest pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 listopada 2000 r. (sygn.. akt II CKN 339/00, opubl. LEX nr 536762), zgodnie z którym „Wartości ulepszeń (art. 676 k.c.) nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją, bowiem, wzrost wartości rzeczy na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy.” Zatem obowiązkiem procesowym strony pozwanej było wykazanie w toku procesu, że wykonane przez najemcę prace zwiększały wartość lokalu w dniu 22 października 2012 r. Strona pozwana nie zgłosiła jednak żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie. Same faktury dotyczące kosztów zakupu materiałów lub usług były zaś zupełnie nieprzydatne. Nie świadczyły one bowiem wcale, że wartość lokalu została zwiększona. Sama fakt podzielnia lokalu na mniejsze części nie musi bowiem wcale oznaczać, że jego wartość będzie większa. Jeśli chodzi zaś o sieć komputerową, to według powodów została ona zniszczona, a serwer zabrany przez pozwanego. Pozwany nie wykazał zaś w żaden sposób, że sieć była sprawna. Wreszcie na koniec należało stwierdzić, iż nawet, gdyby przyjąć, że nakłady poczynione na lokal należący do powodów zwiększyły jego wartość, to na podstawie zgromadzonych dowodów nie można było stwierdzić o ile. Niewykazanie wartości roszczenia przedstawionego do potrącenia, również czyniło zarzut pozwanego bezskutecznym.

W drugiej kolejności pozwany powoływał się na swoją wierzytelność wobec powodów z tytułu wynagrodzenia za umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Wynagrodzenia to szacował na kwotę 79.300 zł. Zdaniem sądu w tym zakresie brak było jakichkolwiek podstaw do choćby rozważenia skuteczności zarzutu potrącenia. Powód nie wskazał bowiem żadnych dowodów na okoliczność istnienia opisanej wierzytelności. Co więcej przyznane przez niego okoliczności wykluczały istnienie roszczenia tego rodzaju. Po pierwsze pozwany zeznał, że nie zawierał nigdy umowy pośrednictwa przy sprzedaży przez powodów wskazanej nieruchomości. Nie mógł więc powoływać się na odpowiedzialność kontraktową powodów. Z pewnością bowiem jej podstawą nie może być sam tylko fakt uczestnictwa pozwanego w negocjacjach dotyczących określonej transakcji. Pozwany twierdził, że dzięki niemu powodowie zaoszczędzili środki, które musieliby ponieść na rzecz innego pośrednika. Było to jednak założenie niezrozumiałe, jako, że sprzedaż nieruchomości w ogóle nie wymaga korzystania z osoby trudniącej się zawodowo pośrednictwem w tym zakresie. Poza tym prowizja z tytułu dokonania takiej transakcji może być tylko umowa między pośrednikiem a zbywcą lub nabywcą nieruchomości. Umowa taka nie została jednak przedstawiona. Zgodnie zaś z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t.) Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zatem brak dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy, na którą powoływał się pozwany przekreślał możliwość powstania stosunku pośrednictwa.

Przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia powyższe ustalenia sąd uznał, że nie doszło do umorzenia wierzytelności powodów wskutek potrącenia, jako że nie byli oni dłużnikami w zakresie wierzytelności wskazanych przez powoda

w oświadczeniu o potrąceniu. Wobec powyższego roszczenie powodów istniało i było podstawą do uwzględnienia powództwa.

O odsetkach ustawowych dochodzonych przez powoda wraz z roszczeniem głównym Sąd orzekł na zasadzie art. 481 §1 i 2 kc, zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z art. 455 k.c. Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Strona powodowa odsetek dochodziła od dnia wniesienia pozwu czyli 21 maja 2013 r. powołując się w tym zakresie na wezwanie do zapłaty z dnia 15 maja 2013 r. Powodowie przedłożyli przy tym dowód jego nadania. Pozwany nie negował zaś, iż zostało mu ono doręczone. Ponieważ zaś w piśmie tym wyznaczono termin zapłaty na 20 maja 2013 r. należało stwierdzić, że pozwany popadł w opóźnienie z dniem 21 maja 2013 r., co uzasadniało zasądzenie odsetek od tej właśnie daty.

O kosztach postępowania przy uwzględnieniu wyniku procesu orzeczono w oparciu o przepisy art. 98§1 i 3 kpc oraz § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U nr 163, poz 1349 z późn.zm.). Powodowie wygrali przedmiotową sprawę w całości, pozwany był więc zobowiązany do zwrotu na ich rzecz kwoty równej wszystkim poniesionym przez nich kosztom procesu. Obejmowały one opłatę sądową, którą uiszcili w kwocie 625 zł i wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 2 400 zł.

Zgodnie z art. 130<sup>3</sup>§2 kpc jeżeli obowiązek uiszczenia lub uzupełnienia opłaty powstał na skutek rozszerzenia lub innej zmiany żądania, z innych przyczyn niż wymienione w § 1, albo po wysłaniu odpisu pisma innym stronom, a w braku takich stron - po wysłaniu zawiadomienia o terminie posiedzenia, przewodniczący wzywa zobowiązanego do uiszczenia należnej opłaty w terminie tygodnia, a jeżeli mieszka on lub ma siedzibę za granicą i nie ma w kraju przedstawiciela - w terminie nie krótszym od miesiąca. W razie bezskutecznego upływu terminu, sąd prowadzi sprawę bez wstrzymywania biegu postępowania, a o obowiązku uiszczenia opłaty orzeka w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, stosując odpowiednio zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu. Zgodnie z powyższą dyrektywą sąd w punkcie IV. wyroku obciążył pozwanego kwotą 1875 zł jako różnicą między wartością pełnej opłaty (2 500 zł), a kwotą uiszczoną przez powodów tytułem opłaty od pozwu w postępowaniu nakazowym (625 zł).

Powodowie wnieśli przy tym w pozwie o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. Zasady dotyczące zamieszczenia w wyroku tego rodzaju klauzuli zawarte są w art. 333 kpc. W okolicznościach niniejszej sprawy nie zaistniały jednak przesłanki opisane w art. 333§1 i 2 kpc. Natomiast zgodnie z art. 333§3 kpc sąd może również na wniosek nadać wyrokowi nadającemu się do wykonania w drodze egzekucji rygor natychmiastowej wykonalności, gdyby opóźnienie uniemożliwiało lub znacznie utrudniało wykonanie wyroku albo narażało powoda na szkodę. Powodowie nie wskazali jednak na zaistnienie tego rodzaju okoliczności, ani nie uzasadniali nawet swojego wniosku. Wobec tego sąd w punkcie III. wyroku dał wyraz temu, iż wniosek ten należało uznać za bezzasadny.

SSR Bartłomiej Romanowski