

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 1 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko A. M., S. M. o zapłatę kwoty 5310,02 złotych (z odsetkami i kosztami procesu), zasądzając jednocześnie od strony powodowej na rzecz S. M. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że żądanie opiera na paragrafie 14 umowy najmu i dochodzona kwota miała stanowić karę umowną stanowiącą odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, położonego przy ul. (...) w Ł., w okresie od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia 30 kwietnia 2013 roku. Pozwani wnosili o oddalenie powództwa i podnosili zarzut przedawnienia roszczenia.

W sprawie ustalono, że od dnia 27 sierpnia 1998 roku A. M. i S. M. byli najemcami lokalu użytkowego położonego w Ł. przy ulicy (...), mającego powierzchnię użytkową 44,87 mkw. Pozwani zalegali z opłatami za lokal. Pismem z dnia 15 czerwca 2010 roku powód rozwiązał z dniem 30 czerwca 2010 roku umowę w/w lokalu, wzywając pozwanych do zdania kluczy i informując, że dalsze zajmowanie lokali spowoduje naliczanie odszkodowania od dnia 1 lipca 2010 roku. Paragraf 14 umowy łączącej strony stanowił, że strony ustalają, że w przypadku rozwiązania umowy najmu, najemca zajmujący lokal bez tytułu prawnego zobowiązany jest do zapłaty wynajmującemu odszkodowania w wysokości 3-krotnej stawki opłat czynszowych obowiązujących przed rozwiązaniem umowy, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu. Nadto pozwani nie płacili wynagrodzenia za zajmowanie lokalu użytkowego bez tytułu prawnego. Sąd Rejonowy również poczynił drobiazgowo ustalenia odnośnie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, wraz z kosztami mediów, oraz na okoliczność sekwencji zdarzeń prowadzących do wydania lokalu przez pozwanych na rzecz powoda. Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani dokonali wpłat na rzecz Gminy na przełomie 2011r. i 2012r. w łącznej kwocie 5000zł. Wpłacone kwoty zostały zaliczone na poczet należności z dwóch lokali użytkowych zajmowanych przez pozwanych w tym również na poczet należności za przedmiotowy lokal.

Sąd Rejonowy stwierdził, że roszczenie strony powodowej, nie zasługuje na ochronę prawną, z uwagi nieudowodnienie faktu zaistnienia szkody po stronie powodowej.

Stwierdził, że jeżeli roszczenie zgłoszone w pozwie jest wynagrodzeniem to skutkuje to tym, że powód nie musi wykazywać szkody i przedawnia się zgodnie z art. 229 § 1 k.c. czyli z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Konsekwencją sformułowania roszczenia jako odszkodowania była konieczność wykazania szkody. Niezwrócenie przedmiotu najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 §1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. Zakres takiego odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c., a więc obejmuje ono straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, których nie osiągnął z powodu niezwrócenia lokalu we właściwym terminie. Co do zasady będzie to odszkodowanie w wysokości czynszu jaki powódka mogłaby otrzymać gdyby wynajęła lokal. Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska, że żądne przez powoda w oparciu o §14 umowy odszkodowanie stanowi karę umowną i nie ma powód obowiązku wykazania wysokości szkody. Redakcja art. 484 k.c. wskazuje na takie rozumienie kary umownej, które wprawdzie nie wymaga wykazania wysokości szkody ( bo jej wysokość jest zastrzeżona w umowie) jednak wymaga wykazania zaistnienia szkody. Powódka zatem winna wykazać, że mogła otrzymać określone korzyści w postaci czynszu najmu lokalu w danym okresie, lecz istotnie nie musi wykazywać wysokości szkody. Ponadto Sąd doszedł do wniosku, że powódka zastrzegła odszkodowanie a nie karę umowną więc winna być świadoma tych sformułowań.

Z tej przyczyny powództwo nie mogło zostać uwzględnione i podlegało oddaleniu. Sąd Rejonowy uzasadnił także rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu

Powyższe orzeczenie zaskarżyła strona powodowa w całości, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w kształcie, w którym było popierane na chwilę zamknięcia rozprawy przed sądem I. instancji.

Skarżąca Gmina zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

- naruszenie przepisu § 14 wiążącej strony umowy najmu z dnia 8 maja 1998 r., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji naruszenie przepisów art. 483 kc poprzez jego niezastosowanie;
- naruszenie prawa materialnego – art. 484 §1 k.c. poprzez jego niezastosowanie;
- naruszenie prawa materialnego – art. 471 i art. 361 §2 k.c. poprzez błąd w subsumpcji stanu faktycznego do zastosowanej normy prawnej;
- naruszenie prawa materialnego – art. 65 §2 k.c. – poprzez niezastosowanie tego przepisu do interpretacji §14 umowy najmu.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że § 14 umowy stron zastrzegł obowiązek zapłaty kary umownej, w wysokości 3-krotności opłat czynszowych obowiązujących przed rozwiązaniem umowy, za każdy miesiąc korzystania z lokalu. Dlatego Sąd Rejonowy winien zastosować przepis art. 483 kc i uwzględnić powództwo. Kara umowna jest surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego. Wierzyciel dla którego zastrzeżona została kara umowna nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody. Sąd I instancji w celu ustalenia czy umowa przewidywała zapłatę kar umownych czy odszkodowania powinien zbadać jej treść i wolę stron, nie zaś przyjmując literalne brzmienie umowy.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji, a nadto o zasądzenie od skarżącego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

W sytuacji, gdy skarżący nie kwestionuje poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy jest nimi związany (art. 378 kpc). Jednocześnie Sąd odwoławczy przyjmuje te ustalenia za własne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy uznaje za zasadny zarzut strony powodowej, że Sąd I instancji w celu ustalenia czy umowa przewidywała zapłatę kar umownych czy odszkodowania powinien zbadać jej treść i wolę stron, nie zaś przyjmując literalne brzmienie umowy. Cel umowy w znaczeniu art. 65 § 2 k.c to przede wszystkim cel zindywidualizowany, dotyczący konkretnej umowy uwarunkowanej określonymi interesami stron. Należy podnieść, że dokonując wykładni treści umowy łączącej strony przy uwzględnieniu kryteriów zawartych w art. 65 §2 k.c. zastrzeżenie w umowie odszkodowania w wysokości 3-krotnej stawki opłat czynszowych obowiązujących przed rozwiązaniem umowy, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu, mając na względzie cel umowy oraz interesy stron należy uznać za karę umowną, tak jak wywodzi powód. Jednakże przyczyna oddalenia apelacji tkwi w okolicznościach związanych z treścią § 14 umowy stron. Stanowi on, że w przypadku rozwiązania umowy najmu, najemca zajmujący lokal bez tytułu prawnego zobowiązany jest do zapłaty wynajmującemu odszkodowania w wysokości 3-krotnej stawki opłat czynszowych obowiązujących przed rozwiązaniem umowy, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.

Jest oczywistym, że karę umowną można zastrzec jedynie na wypadek nie wykonania zobowiązania niepieniężnego (art. 483 kc). Tymczasem powołane postanowienie umowy nie odwołuje się do zdarzenia będącego niewykonaniem świadczenia o charakterze niepieniężnym, lecz zmierza do pozaustawowego uregulowania wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy cudzej. Roszczenie to wynika z przepisów art. 224 i 225 kc, a także (przy użyciu określenia „odszkodowanie”) z przepisu art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150). Tymczasem zapłata takiego wynagrodzenia (odszkodowania) jest świadczeniem pieniężnym. Stąd na wypadek jego niespełnienia zastrzeżenie kary umownej nie jest możliwe, co prowadzi do wniosku, że postanowienie § 14 umowy stron jest z punktu widzenia

przepisów prawa nieważne, a zatem nie może wywoływać skutków prawnych. Także rozwiązanie umowy, zastrzeżone jako warunek wstępny zapłaty kary umownej nie można traktować jako świadczenie niepieniężne, gdyż samo pozostawanie stroną umowy nie jest świadczeniem (rozumianym jako danie, czynienie, nie czynienie, lub znoszenie).

Jednocześnie Sąd Okręgowy w pełni podziela, nie kwestionowaną na etapie postępowania odwoławczego przez stronę powodową, argumentację Sądu Rejonowego odnośnie przedawnienia roszczenia wywodzonego z przepisów art. 224 i 225 kc.

W związku z tym, iż postanowienie umowne zawarte w §14 umowy jest w świetle prawa nieważne zbędne jest omawianie pozostałych zarzutów apelacyjnych.

W konsekwencji roszczenie należało uznać za niezasadne, zaś apelację oddalić (art. 385 kpc).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 kpc, nie znajdując podstaw, by odstąpić od wyrażonej w nim zasady odpowiedzialności za koszty procesu. Wysokość zasądzonej kwoty została ustalona stosownie do § 6 pkt 4 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461).