

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym 1 kwietnia 2014 r. (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. zażądała zasądzenia od pozwanej kwoty 1.180.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 180.000 zł od 6 listopada 2013 r. i od kwoty 1 mln zł od 13 listopada 2013 r. oraz zwrotu kosztów procesu, w tym wynagrodzenia pełnomocnika w podwójnej wysokości (pozew, k. 2-8).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że 31 sierpnia 2011 r. strony zawarły umowę najmu, przedmiotem której była realizacja przez pozwaną-wynajmującego inwestycji budowlanej polegającej na wybudowaniu centrum handlowego; pozwana zobowiązała się oddać budynek do używania nie później, niż do 30 maja 2013 r. Pozwana nie wykonała swojego obowiązku, wobec czego powódka odstąpiła od umowy. Skutkowało to naliczeniem kar umownych: kwoty 180.000 zł z § 2 ust. 8 za 120 dni opóźnienia (maksymalna kwota kary umownej zastrzeżona z tego tytułu) wynoszącego 150 dni w wydaniu przedmiotu umowy i kwoty 1 mln zł z § 2 ust. 11 umowy wobec odstąpienia od umowy na podstawie § 2 ust. 9 umowy.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, zaskarżając to orzeczenie w całości, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych (sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 184-185).

W uzasadnieniu pisma pozwana w pierwszej kolejności oświadczyła, że kwestionuje wszystkie okoliczności wskazane w uzasadnieniu pozwu. Dalej pozwana zakwestionowała podstawę prawną żądania jako niewynikającą z umowy z 31 sierpnia 2011 r. w wysokości wskazanej w pozwie; z tych samych względów pozwana zakwestionowała prawo powódki do odstąpienia od umowy. Przywołując akcesoryjny charakter kary umownej oraz fakt, że ma ona zwiększać realność wykonania umowy, pozwana zarzuciła, że nieważność lub bezskuteczność umowy posiada za sobą odpadnięcie kary umownej; tak samo wygaśnięcie zobowiązania stosownie do art. 475 § 1 KC również prowadzi do zwolnienia dłużnika z obowiązku poniesienia kary umownej. Konkludując pozwana wskazała, że umowa wygasła i nie było prawa do naliczania kary umownej. W drugiej kolejności pozwana zarzuciła, że opóźnienie w wydaniu lokalu nie wynikało z jej pozwanej; tym samym pozwana zgłosiła zarzut miarkowania kary umownej jako nadmiernie wygórowanej, szczególnie że powódka nie poniosła żadnej szkody w związku z ewentualnym niewykonaniem umowy. Na koniec pozwana zarzuciła, że między stronami doszło do zawarcia porozumienia, mocą którego zrezygnowały one z dochodzenia jakichkolwiek roszczeń wynikających z umowy najmu.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty powódka wskazała przede wszystkim, że umowa łącząca strony wymagała dla swej zmian formy pisemnej z datą pewną pod rygorem nieważności. Zaznaczyła nadto, że pozwana nie zapłaciła dochodzonej kwoty. W zakresie zarzutu miarkowania kary umownej powódka wskazała, że wygórowanie kary winna udowodnić pozwana, a nadto zarzuciła, że jej szkoda z tytułu odstąpienia od umowy za jeden rok wynosi ok. 2,01 mln zł. Na koniec powódka zaprzeczyła, aby umowa stała się „nieważna lub bezskuteczna”, a nadto aby świadczenie stało się niemożliwe (pismo procesowe z 26 maja 2014 r., k. 197 i n.).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny

Powódka – (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego w ramach Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Do przedmiotu jej działalności należy m.in. wynajem i dzierżawa (informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRSu powódki, k. 12 i 16).

Pozwana – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego w ramach Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Do przedmiotu jej działalności należy m.in. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRSu pozwanej, k. 19 i 16).

Postanowieniem z 13 listopada 2014 r., wydanym w sprawie o sygn. akt V GU 28/14 z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. o ogłoszenie jej upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika, Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim zabezpieczył majątek spółki (...) przez ustanowienie zarządu przymusowego nad majątkiem dłużnika na czas trwania postępowania w przedmiocie rozpoznania wniosku o ogłoszenie upadłości (ust. 1), wyznaczył zarządcę przymusowego w osobie H. S. (ust. 2) oraz zobowiązał zarządcę przymusowego do dokonywania wszelkich czynności związanych z zarządem nad majątkiem dłużnika, a w szczególności do zapewnienia należytej ochrony jego majątku (ust. 3) (postanowienie, k. 266; k. 284).

31 sierpnia 2011 r. strony podpisały umowę (z podpisami notarialnie poświadczonymi), na mocy której pozwana zobowiązała się wybudować centrum handlowe w celu prowadzenia w nim przez podmiot trzecie działalności handlowo-usługowej (§ 1 ust. 2); umowa została zawarta na okres 20 lat licząc od dnia wydania lokalu powódce (§ 3 ust. 1). W § 6 ust. 1 i 2 umowy strony wskazały, że szacunkowy czynsz najmu wyniesie 23,8 tys. € miesięcznie netto. W § 2 ust. 3 umowy wskazano, że pozwana przekaże powódce lokal w terminie wskazanym na piśmie, nie później, niż na 120 dni przed datą otwarcia, jednak nie później, niż do 30 maja 2013 r. W § 2 ust. 8 wskazano, że w przypadku opóźnienia w wydaniu powódce lokalu lub w przypadku opóźnienia w usunięciu wad w terminie określonym w protokole zdawczo-odbiorczym, pozwana zapłaci powódce karę umowną w wysokości 1.500 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, przy czym kara umowna przysługiwała powódce wyłącznie za okres do dnia wydania lokalu lub usunięcia wad, nie dłużej niż za okres do upływu 120 dni od terminu z ust. 3 tegoż paragrafu. Z kolei w § 2 ust. 9 umowy wskazano, że w przypadku opóźnienia w wydaniu powódce lokalu o ponad 120 dni od terminu ustalonego w „ust. 34” powyżej lub w przypadku opóźnienia w usunięciu przez pozwaną wad w terminie ustalonym w protokole zdawczo-odbiorczym o ponad 30 dni lub w przypadku nie dokonania przez pozwaną otwarcia centrum handlowego dla klientów w terminie do 30 września 2013 r., powódka miała prawo w terminie do 31 grudnia 2013 r. odstąpić od umowy poprzez pisemne oświadczenie złożone pozwanej; odstąpienie takie było traktowane jako odstąpienie z winy pozwanej. Zgodnie natomiast z § 2 ust. 11 umowy w przypadku odstąpienia przez powódkę od umowy z przyczyn z przywołanego ust. 9, pozwana miała zapłacić powódce w terminie 14 dni od wezwania karę umowną w wysokości 1 mln zł. Wreszcie w § 10 ust. 3 umowy strony uzgodniły, że wszelkie zmiany jej treści i załączników wymagają formy pisemnej z datą pewną pod rygorem nieważności (umowa, k. 28 i n.).

Pozwana zgodziła się na zastrzeżenie takiej kary umownej (mimo że uznawała ją za zbyt wysoką), ponieważ zależało jej na powódce jako operatorze spożywczym, w centrum handlowym (zeznania świadka P. W., rozprawa z 11 marca 2015 r. – 00:19:30 i n.).

Podpisując tę umowę powódka poniosła określone koszty (choćby związane z wynagrodzeniem architektów i adwokatów); jednocześnie z chwilą podpisania powyższej umowy powódka zaprzestała poszukiwania lokalizacji na sklep w okolicy – powódce jeden sklep na B. wystarczał. Powódka z innych sklepów osiąga dochód miesięczny w wysokości ok. 200 tys. zł (zeznania świadka P. C., rozprawa z 26 listopada 2014 r. – 00:18:30 i n.).

Powódka nie poniosła jednak jakichkolwiek kosztów związanych z adaptacją lokalu (zeznania świadka P. W., rozprawa z 11 marca 2015 r. – 00:24:30 i n.).

Pozwana informowała powódkę o problemach w realizacji umowy mogący mi nieosiągnąć niemożliwość wykonania jej na czas (zeznania świadka P. W., rozprawa z 11 marca 2015 r. – 00:23:10 i n.).

Pozwana nie wzywała powódki do odebrania lokalu. Pozwana nie wykonała powyższej umowy – nie wydała powódce umowy zgodnie z terminami umownymi. Samo zaś centrum handlowe nie zostało oddane dla klientów (zeznania świadka P. C., rozprawa z 26 listopada 2014 r. – 00:13:13 i n. oraz 00:21:16 i n.; zeznania świadka P. W., rozprawa z 11 marca 2015 r. – 00:21:30 i n. oraz 00:24:55 i n.).

Pismem z 24 października 2013 r. z notarialnym poświadczeniem podpisu powódka wskazała, że na podstawie § 2 ust. 9 umowy najmu z 31 sierpnia 2011 r. odstępuje od tej umowy; jako powód odstąpienia powódka wskazała opóźnienie w wydaniu przedmiotu najmu wynoszące więcej niż 120 licząc od ostatecznej daty z § 2 ust. 3 umowy, tj. 30 maja 2013

r.; jednocześnie powódka wezwała pozwaną do zapłaty kar umownych w wysokości 180 tys. zł (na podstawie § 2 ust. 8 umowy) i 1 mln zł (na podstawie § 2 ust. 11 umowy), w terminie 14 dni od daty doręczenia tegoż pisma. Powódka wysłała do pozwanej listem poleconym to pismo z odstąpieniem od umowy, załączając stosowne noty księgowe. Przesyłka została doręczona pozwanej 29 października 2013 r. (akt notarialny, k. 109-110; noty księgowe, k. 113; ZPO, k. 114-115; zeznania świadka P. C., rozprawa z 26 listopada 2014 r. – 00:14:27 i n.).

Pozwana nie odniosła się do oświadczenia powódki o odstąpieniu (zeznania świadka P. C., rozprawa z 26 listopada 2014 r. – 00:16:55 i n.).

Na spotkaniu między stronami przedstawiciele pozwanej odnieśli wrażenie, że umowa będzie zmieniona bez kar. Z tego spotkanie nie zostało spisane żadne porozumienie (zeznania świadka P. W., rozprawa z 11 marca 2015 r. – 00:21:30 i n. oraz 00:26:00 i n.).

Mimo powyższego wezwania pozwana nie zapłaciła powódce dochodzonych w niniejszej sprawie kwot (okoliczność bezsporna).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo, jako usprawiedliwione zarówno co do zasady jak i co do wysokości, podlega uwzględnieniu w całości.

Na rozprawie z 11 marca 2015 r. sąd postanowił podjąć postępowanie z udziałem zarządcy przymusowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B., występującego w charakterze strony pozwanej, w miejsce dotychczas występującej pozwanej spółki. Na rozprawie postanowienie to zostało wyczerpująco uzasadnione (rozprawa z 11 marca 2015 r. – 00:07:40 i n.).

Niezależnie od tego wskazać można, że racje przemawiające przeciwko uznaniu, iżby w niniejszej sprawie pozwana, po zabezpieczeniu jej majątku w trybie art. 40 PUN – tj. przez ustanowienie zarządu przymusowego, mogła działać poprzez swoje organy (por. art. 38 KC) – zostały szczegółowo podane w uzasadnieniu wydanego w niniejszej sprawie postanowienia z 9 kwietnia 2015 r. odrzucającego wniosek P. W. - prezesa zarządu pozwanej o sporządzenie i doręczenie uzasadnienia wyroku. W tym miejscu zbędne jest powielanie tych rozważań (szczególnie że postanowienie to zostało doręczone z urzędu stronom i wnoszącemu o uzasadnienie {por. art. 357 § 2 w zw. z art. 394 § 1 pkt 7 KPC}) i wystarczające jest odesłanie do nich.

W niniejszej sprawie powódka żąda zasądzenia określonych kwot z tytułu kary umownej. Zgodnie zaś z art. 483 § 1 KC można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

Najdalej idącym zarzutem strony pozwanej był zarzut (wywodzony z akcesoryjnego charakteru kary umownej i faktu, że ma ona zwiększać realność wykonania umowy), zgodnie z którym nieważność lub bezskuteczność umowy pociąga za sobą odpadnięcie kary umownej, tak samo wygaśnięcie zobowiązania stosownie do art. 475 § 1 KC.

Przede wszystkim nie do końca jasne jest odwołanie się przez pozwaną do art. 475 § 1 KC; zgodnie z tym przepisem jeżeli świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, zobowiązanie wygasa. Nie wiadomo jednak, które ze świadczeń strony pozwanej miałyby stać się niemożliwe: (a) obowiązek wybudowania centrum handlowego czy też (b) obowiązek zapłaty kary umownej. Jeśli chodzi o obowiązek wybudowania centrum handlowego, to należy przypomnieć, że w art. 475 § 1 KC jest mowa o tzw. obiektywnej niemożliwości – występuje ona, niemożliwość świadczenia tkwi w przedmiocie świadczenia, czyli jest niemożliwością „samą z siebie”; subiektywna niemożliwość (a więc niemożliwość spełnienia świadczenia przez pozwaną) nie jest niemożliwością z przywołanego przepisu (por. teza 3 do art. 475 [w:] A. Kidyba {red.}, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna, stan prawny: 2014.05.01, Lex 2014). Pozwana nie podnosiła zaś, aby wybudowanie przedmiotowego centrum handlowego było obiektywnie niemożliwe. Jeśli zaś chodzi o świadczenie kary

umownej, to podnosi się, że z reguły świadczenie pieniężne nie będzie obiektywnie niemożliwe (vide uzasadnienie wyroku SN z 9 lutego 2000 r. III CKN 598/98, Lex 52731).

Chybione jest również odwołanie się przez stronę pozwaną do nieważności lub bezskuteczności umowy. Zawarta między stronami 31 sierpnia 2011 r. umowa ani nie była nieważna (mimo podobieństwa skutków nieważności i odstąpienia od umowy), ani też nie była bezskuteczna. Powszechnie się bowiem przyjmuje w literaturze przedmiotu, że umowne prawo odstąpienia działa *ex tunc* i w wyniku jego wykonania umowę traktuje się jakby nigdy nie była zawarta (por. art. 395 § 2 zd. I KC); jednostronne oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy powoduje więc, że sytuacja prawna wraca do stanu sprzed zawarcia umowy, tak jakby jej w ogóle nie było (vide uchwała SN z 27 lutego 2003 r. III CZP 80/02, OSNC nr 11 z 2003 r., poz. 141). Poczyniwszy taką uwagę (i dostrzegając wadliwe postawienie zarzutów przez stronę pozwaną) zaznaczyć jednak należy, że sąd zobligowany jest z urzędu do prawidłowego zastosowania prawa materialnego (vide uchwała SN z 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07, OSNC 2008, z. 6, poz. 55). Z urzędu należy więc odnieść się do wpływu odstąpienia przez powódkę od umowy na zastrzeżenie kary umownej.

Dostrzegając, że umowa najmu jest umową wzajemną (por. teza 5 do art. 659 [w:] A. Kidyba {red.}, Kodeks...), w sprawie znajdzie zastosowanie art. 492 zd. I KC, zgodnie z którym jeżeli uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej zostało zastrzeżone na wypadek niewykonania zobowiązania w terminie ściśle określonym, strona uprawniona może w razie zwłoki drugiej strony odstąpić od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego. Warunki z tego przepisu zostały spełnione – w § 2 ust. 9 umowy wskazano, że w wypadku nieoddania lokalu przez pozwaną w określonym terminie, powódka ma prawo odstąpić od umowy. Niewykonanie obowiązku przez pozwaną nie było w sprawie kwestionowane, a więc powódka miała prawo od umowy odstąpić (niezasadny jest więc zarzut pozwanej, w ramach którego kwestionowała prawo powódki do odstąpienia od umowy); jak zaś zostanie wykazane poniżej, pozwana nie obaliła domniemania że ponosiła odpowiedzialność za opóźnienie (art. 476 KC), a więc że pozostawała w zwłoce. Do analogicznych wniosków doprowadziłoby badanie oświadczenia o odstąpieniu z punktu widzenia art. 395 § 1 zd. I KC, zgodnie z którym można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy; warunek z tego przepisu również został spełniony, albowiem w § 2 ust. 9 umowy najmu wskazano, że owo uprawnienie prawnokształtujące powódka może wykonać do 31 grudnia 2013 r. (w tym wypadku kształtujące prawo powódki do odstąpienia nie było nawet zależne od jakichkolwiek warunków leżących po stronie pozwanej). Odnośnie zaś formy oświadczenia o odstąpieniu należy zaznaczyć, że również ono nie zostało objęte *pactum de forma* z § 10 ust. 3 umowy (mowa tam jedynie o zmianie treści umowy); z tego względu znaczenie ma jedynie § 2 ust. 9 umowy, gdzie strony wskazały, że odstąpienie następuje przez pisemne oświadczenie złożone wynajmującemu (w istocie jest to regulacja paralelna do art. 77 § 3 KC); jednakże z uwagi na niezastrzeżenie w § 2 ust. 9 umowy rygору niezachowania formy pisemnej, a także z uwagi na art. 76 zd. II w zw. z art. 74 § 3 KC, owo *pactum de forma* w zakresie oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie zostało obłożone jakąkolwiek sankcją. Niezależnie od tego wskazać można, że oświadczenie to powódka złożyła w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (forma pochodna zgodna z formą zawarcia samej umowy). Jednocześnie oświadczenie to zostało doręczone pozwanej, a więc spełniony został warunek z art. 395 § 1 zd. II KC, zgodnie z którym kształtujące prawo odstąpienia wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie (norma ta znajduje – w ocenie sądu – zastosowanie także do oświadczenia o odstąpieniu z art. 492 KC).

Skoro więc powódka odstąpiła od umowy najmu z 31 sierpnia 2011 r. wskazać należy, że za dopuszczalne, ważne i skuteczne – z uwagi na prymat zasady autonomii woli stron stosunków zobowiązaniowych – traktuje się zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy przez jedną ze stron, w razie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków przez drugą stronę. Wręcz orzecznictwo wskazało, że powstałe roszczenie o zapłatę kar umownych nie traci bytu prawnego także po odstąpieniu od umowy (vide: wyrok SN z dnia 29 czerwca 2005 roku, V CK 105/05, Lex nr 395072; wyrok SN z 5 października 2006 roku, IV CSK 157/06, Legalis; teza z uzasadnienia wyroku SN z 20 października 2006 r. IV CSK 154/06, OSNC nr 7-8 z 2007 r., poz. 117). Z tego względu przyjąć należy, że odstąpienie przez powódkę od umowy najmu z 31 sierpnia 2011 r. nie zniweczyło wiarygodności o kary umowne powstałe przed odstąpieniem od umowy ani nie podważyło podstawy naliczenia kary umownej zastrzeżonej na wypadek odstąpienia od umowy właśnie.

Brak było także podstaw do podzielenia zarzutu pozwanej, zgodnie z którym między stronami doszło do uzgodnienia i zawarcia porozumienia, mocą którego zrezygnowały one z dochodzenia jakichkolwiek roszczeń wynikających z umowy najmu. Przede wszystkim pozwana nie precyzuje, na czym miałyby takie porozumienie polegać – czy byłoby to zwolnienie z długu, pactum de non petendo, ugoda, czy też zmiana umowy w zakresie podstawy naliczania kar umownych (w tym zakresie strony nie zachowały formy o której mowa powyżej). Niezależnie od tego pozwana nie udowodniła zawarcia takiego porozumienia – samo wrażenie jakie odnieśli przedstawiciele pozwanej na spotkaniu z powódką, skoro nie zostało spisane żadne porozumienie, a jego zawarcia nie potwierdziła druga strona, było niewystarczające, albowiem nie ukonstytuował się konsensus – strony nie złożyły zgodnych oświadczeń woli.

W niniejszej sprawie pozwana zmierzała ponadto do wykazania braku szkody powódki. Zaznaczyć jednak należy, że nawet dowód brak szkody wierzyciela nie zwalnia dłużnika z obowiązku zapłaty kary umownej zastrzeżonej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (vide wpisana do księgi zasad prawnych uchwała SN {7} z 6 listopada 2003 r. III CZP 61/03, OSNC nr 5 z 2004 r., poz. 69).

Pozwana dodatkowo zarzucała, że opóźnienie w wydaniu lokalu nie wynikało z jej winy. Zarzut ten był o tyle istotny, że z ogólnych zasad, a więc z faktu, że kara umowna stanowi odszkodowanie umowne, wynika, że znajdują do niej zastosowanie ogólne przepisy Kodeksu cywilnego o skutkach niewykonania zobowiązań, a zwłaszcza mający podstawowe znaczenie art. 471 KC, w tym przesłanki odpowiedzialności (vide: teza z uzasadnienia wyroku SN z 20 marca 1968 r. II CR 419/67, Lex 6299; teza z uzasadnienia wyroku SN z 29 grudnia 1978 r. IV CR 440/78, Lex 8159).

Należy więc wskazać, że z unormowania art. 476 KC wynika, iż dłużnika obciążą domniemanie prawne, iż nie dotrzymując terminu pozostaje w zwłoce (vide: teza z uzasadnienia wyroku S.A. w Katowicach z 27 maja 2008 r. V ACA 175/08, Lex 447153; teza z uzasadnienia wyroku S.A. w Katowicach z 22 czerwca 2006 r. I ACA 2321/05, Lex 217199; teza z uzasadnienia wyroku S.A. w Katowicach z 25 maja 2006 r. I ACA 1229/05, Lex 217193), a więc opóźnieniu wynikłym wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Oznacza to, że to na pozwanej spoczywał – zgodnie z ogólnymi regułami jego rozkładu (por. art. 232 zd. I KPC i art. 6 KC) – ciężar wykazania okoliczności przeciwnej, a więc że nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie. Pozwana jakiegokolwiek dowodu w tym zakresie jednakże nie przeprowadziła (przykładowo nie załączyła do sprzeciwu jakiegokolwiek dokumentacji wskazującej na brak jej odpowiedzialności). Same zaś gołosłowne zaprzeczenie pozwanej jest dalece niewystarczające dla obalenia domniemania zwłoki, a więc odpowiedzialności dłużnika za opóźnienie.

Niezależnie od tego, w § 2 ust. 9 umowy wskazano, że odstąpienie od umowy przez powódkę na podstawie tego przepisu (a więc m.in. w wypadku niewydania przez pozwaną lokalu w terminie) będzie traktowane jako odstąpienie z winy pozwanej. Także z tego względu nie sposób przyjąć, aby pozwana nie ponosiła odpowiedzialności za niewykonanie umowy. Pamiętać bowiem należy, że – zgodnie z art. 473 § 1 KC – dłużnik może przez umowę przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub za nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które na mocy ustawy odpowiedzialności nie ponosi.

Powyższe przesądzało, że żądanie przez powódkę w niniejszej sprawie od pozwanej kar umownych było usprawiedliwione co do zasady.

Przechodząc do wysokości żądanej kary umownej wskazać należy, że w pierwszej kolejności powódka żąda kwoty 180 tys. zł z § 2 ust. 8 umowy. Zapis ten zastrzegał karę umowną w wysokości 1,5 tys. zł a każdy dzień zwłoki w oddaniu lokalu powódce, nie więcej niż za 120 dni (a więc w maksymalnej kwocie 180 tys. zł właśnie). Skoro zaś w § 2 ust. 3 umowy wskazano, że przekazanie lokalu nastąpi nie później, jak 30 maja 2013 r., to z całą pewnością, wobec niewykonania tego obowiązku przez pozwaną w ogóle, do odstąpienia przez powódkę od umowy w październiku 2013 r. upłynęło co najmniej 120 dni (niespełna 4 miesiące). Powódce należała się więc cała kara umowna w zastrzeżonej w § 2 ust. 8 umowy kwocie maksymalnej 180 tys. zł.

Powódka dochodziła również kary umownej zastrzeżonej w § 2 ust. 11 w wysokości 1 mln zł na wypadek odstąpienia przez powódkę od umowy na podstawie § 2 ust. 9 umowy. Skoro – jak napisano powyżej – powódka odstąpiła skutecznie od umowy właśnie na podstawie § 2 ust. 9 umowy, również to żądanie było zasadne.

Pozwana zgłosiła zarzut miarkowania kary umownej jako nadmiernie wygórowanej. Zaznaczenia więc wymaga, że – zgodnie z art. 484 § 2 KC – jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Po pierwsze ustalenia w sprawie nakazują uznać, że zobowiązanie pozwanej nie zostało w jakiegokolwiek części wykonane – nie przekazała ona powódce lokalu. W sprawie nie znajduje więc zastosowania pierwsza z przesłanek miarkowania.

Po drugie wskazuje się, że kara umowna, podobnie jak odszkodowanie, którego jest surogatem, nie może prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia wierzyciela (vide teza z uzasadnienia wyroku S.A. w Katowicach z 17 grudnia 2008 r. V ACa 483/08, Lex 491137). Z tego względu należy przypomnieć, że umowa najmu została zawarta na 20 lat (licząc od przekazania lokalu), a więc na 240 miesięcy (20 x 12), a jednocześnie strony uzgodniły szacunkowy (przed obmiarem lokalu) czynsz miesięczny w wysokości 23,8 tys. € netto; oznacza to, że łączny należny czynsz za cały okres na jaki została zawarta umowa, wyniósł 5.712 tys. € netto, co przy aktualnym kursie euro (Tabela nr (...) z dnia 2015-03-11) wynosi 23.667.672 zł netto. Pozwala to uznać, że powyższa kara umowna, wnosząca niespełna 1,2 mln zł, a stanowiąca ≈5% całości (za cały okres na jaki umowa została zawarta) czynszu umownego netto nie może być uznana za rażąco wygórowaną. Szczególnie że ustawa wymaga kwalifikowanego wygórowania wysokości zastrzeżonej kary umownej (kara umowna ma być – *verba legis* – **rażąco** wygórowana); nawet więc jeśli zaś uznać przedmiotową karę umowną za wygórowaną, to jeszcze daleko do uznania jej za rażąco (a więc w sposób rzucający się w oczy) wygórowaną.

Można również zaznaczyć, że powódka – jak wynika to z ustalonego stanu faktycznego – osiąga dochód z innych porównywalnych sklepów w wysokości 0,2 mln zł miesięcznie; daje to roczny dochód w wysokości 2,4 mln zł i projektowany dochód w wysokości 48 mln zł przez cały okres, na jaki umowa została zawarta (20 lat od przekazania lokalu). Porównanie wysokości przedmiotowych kar umownych do tego zakładanego dochodu również nie pozwala mówić, aby były one wygórowane (a tym bardziej rażąco – jak tego wymaga ustawa – wygórowane). W tym miejscu wrócić należy do wniosku pozwanej o zobowiązanie powódki do przedłożenia określonej dokumentacji i o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego; dokumentacja ta miała dotyczyć kosztów powódki związanych z przedmiotową inwestycją, a biegły sądowy miał zostać powołany o specjalności w zakresie szacowania czynszów – ani te dokumenty, ani specjalność biegłego nie pozwoliłyby na ustalenie nieuzyskanego zysku (*lucrum cessans*) powódki i także z tego względu wnioski te podlegały pominięciu (art. 207 § 3 KPC). Jednocześnie pozwana nie zaprzeczyła osiągnięciu przez powódkę takiego dochodu z innych podobnych sklepów (jak już wskazano generalne zaprzeczenie twierdzeniom powódki były nieskuteczne).

Dodatkowo można wskazać, że skoro pozwana nie udowodniła, iż opóźnienie w wydaniu lokalu nie wynikało z jej winy pozwanej, również i to nie mogło skutkować miarkowaniem kary umownej z przywołaniem jej rażącego wygórowania.

Już powyższe zważenie, z uwagi na akcesoryjność materialną roszczenia o odsetki względem roszczenia głównego (por. art. 481 § 1 KC) przesądzało, że usprawiedliwione co do zasady było żądanie odsetek od roszczenia głównego (*accessorium sequitur principale*).

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, powódka odstąpiła od umowy i jednocześnie wezwała pozwaną do zapłaty kar umownych pismem z 24 października 2013 r. doręczonym 29 października 2013 r. Ma to taki skutek w zakresie żądania kary umownej w wysokości 180 tys. zł z § 2 ust. 8 umowy, w którym to przepisie strony uzgodniły, iż będzie ona płatna w terminie 7 dni od doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, że kara ta płatna była do 5 listopada 2013 r. (por. art. 111 KC). Z kolei w zakresie żądania kary umownej w wysokości 1 mln zł § 2 ust. 11 umowy, to w przywołanym przepisie strony uzgodniły, że będzie ona płatna w terminie 14 dni od wezwania do zapłaty, a więc do

12 listopada 2013 r. (por. art. 111 KC). Od dnia następnego, a więc odpowiednio: 6 i 13 listopada 2013 r. należały się powódce odsetki od roszczenia głównego o karę umowną.

Wreszcie zasadnie powódka zasadnie żądała odsetek w tzw. wysokości ustawowej, a więc określonej na podstawie art. 359 § 3 KC (art. 481 § 2 zd. I KC).

Mając na uwadze powyższe – na podstawie przywołanych przepisów – należało orzec jak w pkt. 1 sentencji wyroku i uwzględnić powództwo w całości.

O kosztach procesu sąd – na podstawie art. 98 § 1 KPC – rozstrzygnął z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Znajduje to uzasadnienie w fakcie, że powództwo-żądanie powódki, o którego oddalenie wносиła strona pozwana, zostało uwzględnione. To więc strona pozwana uległa w całości swoich żądań i to ją winny ostatecznie obciążać koszty procesu, w tym koszty strony powodowej.

Na koszty procesu strony powodowej składały się koszty sądowe w postaci opłaty od pozwu (art. 13 ust. 1 uKSC) w wysokości 59.000 zł (k. 1 i wewnętrzna strona przedniej obwoluty t. I) oraz koszty zastępstwa procesowego w postaci wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 7.200 zł (por. § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu {j.t. Dz.U. 2013 poz. 490}) i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od złożenia kopii dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa w postępowaniu sądowym (k. 10 i 11), tak jak i wynagrodzenie pełnomocnika, który prowadził już sprawę w pierwszej instancji, w postępowaniu zażaleniowym (k. 206 i n.) w wysokości 3.600 zł (por. § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 2 pkt 2 in principio przywołanego powyżej rozporządzenia).

Na marginesie należy także wskazać, że – w ocenie sądu – kwota 10.800 zł (wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika powódki zarówno za prowadzenie postępowanie przed sądem pierwszej instancji, jak i przed Sądem Apelacyjnym jako sądem drugiej instancji w postępowaniu zażaleniowym) odda niezbędny nakład pracy pełnomocnika powódki oraz czynności podjęte przez niego w sprawie (sprowadzające się w istocie do wniesienia trzech pism procesowych: pozwu, odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty i odpowiedzi na zażalenie oraz do uczestnictwa w dwóch rozprawach), jak i jego wkład w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia, oraz wreszcie charakter sprawy (niniejsza sprawa nie była ponadprzeciętnie skomplikowana, stan faktyczny był w istocie bezsporny, a kwestie prawne sprowadzały się do odstąpienia od umowy oraz kary umownej i zarzutu jej miarkowania) – por. art. 109 § 2 KPC.

Mając na uwadze powyższe – na podstawie art. 108 § 1 zd. I KPC oraz przywołanych przepisów – sąd, w pkt. 2 sentencji wyroku, postanowił zasądzić od pozwanego (zarządcy przymusowego spółki (...)) na rzecz powódki sumę powyższych pozycji, tj. kwotę 69.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć:

- a) pełnomocnikowi powódki i
- b) zarządcy przymusowego pozwanej wraz z pouczeniem o dopuszczalności, terminie i sposobie wniesienia apelacji (zażalenia, jeśli skarży tylko koszty).

(...), dnia 13 kwietnia 2015 roku.