

Sygn. akt V AGa 92/18, V AGz 8/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Artur Lesiak (spr.)
Sędziowie:	SA Roman Kowalkowski SO del. Wiesław Łukaszewski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta B.

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku uzupełniającego Sądu Okręgowego w B.

z dnia 1 lutego 2017 r., sygn. akt VIII GC 214/15

oraz zażalenia powoda na postanowienie zawarte

w punkcie 3 (trzecim) wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 14 grudnia 2016r., sygn. VIII GC 214/15

I. oddala apelację;

II. oddala zażalenie;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: V AGa 92/18

UZASADNIENIE

Powód Miasto B. w pozwie złożonym dnia 1 lipca 2015r. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego A. S. kwoty 153.546,09 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 140.711,29 zł od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 12.834,80 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w B.. Dnia 5 grudnia 2008r. zarządzająca zasobem nieruchomości Miasta B. Administracja (...)

Sp. z o.o. w B. zawarła umowę najmu tego lokalu użytkowego z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 7 czerwca 2011r.

w miejsce wskazanej spółki wstąpił do umowy jako najemca pozwany - A. S.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W związku z zaleganiem przez pozwanego z zapłatą czynszu zarządzająca zasobem nieruchomości powoda Administracja (...) Sp. z o.o. w B. pismem z dnia

14 grudnia 2012r. uprzedziła pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy, a następnie pismem z dnia 8 kwietnia 2013r. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień

30 kwietnia 2013r. Pozwany opuścił lokal dopiero w dniu 4 grudnia 2014r., co oznacza,

że od dnia 1 maja 2013r. do dnia 4 grudnia 2014r. użytkował lokal bez tytułu prawnego. Żądana w pozwie kwota stanowiła karę umowną przewidzianą w § 16 ust. 4 jednolitego tekstu umowy, stanowiącego załącznik nr 1 do aneksu nr (...) do umowy najmu

nr (...) w wysokości ostatniego czynszu zwiększonego o 100%. Od stycznia

2013r. należność pozwanego z tytułu czynszu wynosiła 40,42 zł za m², tj. kwotę

5.668,50 zł miesięcznie, co uzasadniało żądanie odszkodowania miesięcznego z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości 11.337,00 zł. Na dzień 31 marca 2015r. stan zaległości pozwanego z tytułu kar umownych i opłat eksploatacyjnych związanych

z użytkowaniem spornego lokalu w okresie od dnia 1 stycznia 2014r. do dnia 4 grudnia

2014r. wynosił kwotę 140.711,29 zł, zaś odsetek ustawowych za zwłokę wyliczonych

na ten dzień – 12.834,80 zł. Powód wezwał pozwanego do zapłaty pismem z dnia

14 kwietnia 2015r., jednak pozostało ono bez odpowiedzi.

Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powoda wydając w dniu 6 lipca 2015r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt VIII GNc (...)).

Pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu, w którym zaskarżył go w całości. Skarżący uznał żądanie powoda za bezzasadne wniósł o umorzenie wszystkich kwot z tytułu opłat dzierżawnych i odsetek. Ponadto domagał się zapłaty kwoty 1.500.000 zł, tj. 50 % z tytułu utraty pożytków z najmowanego lokalu w stosunku do wykazanych obrotów z kas fiskalnych z poprzednich lat konieczności likwidacji wyposażenia lokalu bez możliwości jego 100% zagospodarowania. Uzasadniając sprzeciw pozwany powołał szereg okoliczności związanych z budową centrum handlowego po przeciwnej stronie lokalu, przy ul. (...), a także wykonywaniem prac renowacyjnych przy ul. (...), które ograniczały, a wręcz uniemożliwiały normalny dostęp do wynajmowanego przez niego lokalu przez niemal dwa lata – 2013 i 2014. Do tego czasu pozostający w dyspozycji pozwanego od 1996r. lokal, przez blisko 15 lat nie powodował zatorów w opłatach. Natomiast z wymienionych powodów obroty kawiarni spadły o 3/4. Pozwany podał, że inwestycje po przejęciu lokalu po sklepie (...) kosztowały go blisko 800.000 zł, nie licząc wyposażenia. Powołał się też na incydenty związane z funkcjonowaniem sąsiedniego lokalu o nazwie (...) położonego przy S.. Podał, że problemy te zgłaszał w pismach do Zarządu Miasta, jednak bez reakcji. Jedyną propozycję obniżenia czynszu najmu lokalu uznał za drwinę w okolicznościach wcześniejszego opłacania najwyższego w regionie czynszu najmu. Pozwany wskazał na konieczność zmniejszenia w związku z sąsiadującą budową „ogródka letniego”, położonego przy jego lokalu do szerokości 2,5 m i wskazał na poniesione w związku z jego założeniem koszty (90.000 zł specjalne markizy + stoliki i fotele – w sumie koszt 140.000 zł + podesty). W dwóch ostatnich sezonach nie mógł już korzystać nawet z okrojonego ogródka, który był systematycznie naruszany przez dźwigi i podnośniki pracujące przy budowie. Podał, że mimo tych okoliczności naliczane były też opłaty za zajęcie pasa drogowego. W piśmie z dnia 29 lipca 2015r.

pozwany, w odpowiedzi na wezwanie Sądu, wniósł o potraktowanie żądania zgłoszonego w sprzeciwie, dotyczącego kwoty 1.500.000 zł, jako zarzutu potrącenia.

Pozwany w związku z chorobą wywołaną przebyciem (...), uniemożliwiającą uczestnictwo w rozprawie oraz swoim stanem finansowym zwrócił się o ustanowienie dla siebie pełnomocnika z urzędu.

Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2016r. przyznał pozwanemu pełnomocnika z urzędu – radcę prawnego.

W piśmie procesowym z dnia 9 września 2016r. ustanowiony dla pozwanego pełnomocnik z urzędu podtrzymał twierdzenia i wnioski podniesione dotąd przez pozwanego w toku postępowania oraz wniósł o oddalenie powództwa. Ponadto pełnomocnik pozwanego zgłosił szereg nowych wniosków dowodowych (z zeznań świadków, stron oraz opinii biegłego sądowego). Wniósł o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu, a także o przyznanie mu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Pełnomocnik pozwanego podał w piśmie,

że żądanie zasądzenia kar umownych było bezzasadne w sytuacji, w której umowa łącząca strony została skutecznie rozwiązana przez powoda pismem z dnia 8 kwietnia 2013r.,

ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013r., zatem nie łączyła stron w okresie od dnia

1 stycznia 2014r. do dnia 4 grudnia 2014r. Ponadto wskazał, że na podstawie § 16 ust. 4 jednolitego tekstu umowy, strony umożliwiły wprowadzenie kary umownej

za nieopóźnienie lokalu w terminie, a następnie i ewentualnie dochodzenie na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Twierdził, że na tej podstawie pozwany mógłby być obciążony karą umowną jedynie

w wysokości dwukrotności wysokości ostatniego czynszu najmu, a nie karą w takiej wysokości za każdy miesiąc korzystania z lokalu bez umowy. Powód nie wykazał,

ani nie udowodnił wysokości szkody w przypadku, gdyby dochodził należności jako odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego. Niezależnie od podanych okoliczności, pełnomocnik pozwanego uznał postanowienie § 16 ust. 4 jednolitego tekstu umowy za nieważne w świetle art. 58 § 2 k.c., jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Sprzeczność ta przejawia się w ustanowieniu kary umownej stanowiącej dwukrotność nadmiernie wygórowanego czynszu. Zgodnie z § 16 ust. 4 jednolitego tekstu umowy, tak obliczona kara umowna miała stanowić rekompensatę za utratę możliwości dysponowania lokalem poprzez jego nieopóźnienie w terminie. Zasądzenie żądanej kwoty nie stanowiłoby rekompensaty, lecz bezpodstawne wzbogacenie powoda. Uznał też karę za nadmiernie wygórowaną, z uwagi na przyczynienie się powoda

do niewykonania zobowiązania przez pozwanego poprzez prowadzenie robót remontowo-budowlanych w sąsiedztwie wynajmowanego przez pozwanego lokalu,

jak również wyrażenie zgody na ich prowadzenie, co doprowadziło do ograniczenia,

a następnie uniemożliwienia dostępu do przedmiotowego lokalu, zmniejszenia obrotów kawiarni, konieczności poniesienia dodatkowych nakładów na zabezpieczenie przy kawiarnianego ogródka, zmniejszonego na skutek prowadzonych robót. W dalszej kolejności wskazał na przesłanki miarkowania kary umownej z przepisu art. 484 § 2 k.c., w tym w szczególności jej rażące wygórowanie. W jego ocenie, skoro kara powinna stanowić rekompensatę za utratę możliwości dysponowania lokalem, to powinna

ona odpowiadać kwocie, jaką powód uzyskałby wynajmując przedmiotowy lokal innej osobie. W okolicznościach sprawy, powód nie zawarłby z inną osobą umowy najmu przedmiotowego lokalu na korzystniejszych, czy choćby takich samych warunkach,

jakie były przyjęte w umowie z pozwanym. Pełnomocnik pozwanego podał,

że podstawowym kryterium miarkowania kary umownej jest wysokość szkody wierzyciela. W sprawie bez wątpienia stosunek kary umownej do szkody powstałej po stronie wierzyciela jest rażąco niewspółmierny, a wierzyciel dodatkowo przyczynił się

do nienależytego wykonania zobowiązania. Przyczynienie się polegało

na uniemożliwieniu, wskutek wykonywanych przez niego i za jego zgodą prac remontowo-budowlanych, dostępu do lokalu, a także zmniejszeniu jego atrakcyjności

na skutek robót. Zauważył, że także w czasie, gdy pozwany korzystał z lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, powód nie zawarłby umowy na korzystniejszych, czy choćby takich samych warunkach, jakie strony przyjęły w umowie. Pełnomocnik pozwanego wskazał też z ostrożnością, że w sprawie zastosowanie znajduje art. 357¹ k.c., stanowiący, że jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Strony zawierając umowę najmu nie mogły przewidzieć, że prowadzone w przyszłości prace doprowadzą do ograniczenia, a następnie uniemożliwienia dostępu do kawiarni, zmniejszenia jej atrakcyjności dla klientów pozwanego, a w konsekwencji spadku jego obrotów i niemożności wykonania zobowiązania względem powoda. Pomiedzy nadzwyczajną zmianą stosunków a nadmierną trudnością w wykonaniu zobowiązania nastąpił adekwatny związek przyczynowy.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2016r. Sąd Okręgowy w B. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 90.139,65 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot: a) 63.387 zł od dnia 1 kwietnia 2015r.

do dnia zapłaty oraz b) 12.815,36 zł od dnia 1 lipca 2015r. do dnia zapłaty (pkt 1), umorzył postępowanie w części dotyczącej kwoty 19,44 zł (pkt 2), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.654,02 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3) oraz przyznał radcy prawnemu T. K. ze Skarbu Państwa – Oddziału (...) Sądu Okręgowego w B. kwotę 4.428 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu (pkt 4).

Sąd Okręgowy w B. wskazał, że powyższy wyrok oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Powód – Gmina M. B. jest właścicielem lokalu użytkowego przy ul. (...) w B., dla którego Sąd Rejonowy w B. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na mocy porozumienia w sprawie rozwiązania umów i cesji praw z dnia 23 grudnia 2013r., z dniem 31 grudnia 2013r., rozwiązaniu uległy łączące Miasto B. oraz Administrację (...) Sp. z o.o. w B. umowy o zarządzanie komunalnym zasobem nieruchomości z 1995r. i z 2007r. Na mocy § 2 porozumienia (...) przeniosła na Miasto B. wszelkie swoje uprawnienia i przyszłe wierzytelności wobec osób fizycznych, prawnych i jednostek organizacyjnych, które używały nieruchomości Miasta B., m.in. z tytułu umów najmu – w okresie od dnia 1 stycznia 2014r., w tym wierzytelności z tytułu czynszów i opłat eksploatacyjnych za używanie lokali po dniu 1 stycznia 2014r. Administracja (...) Sp. z o.o. w B., jako wynajmujący, zawarła w dniu 1 grudnia 2008r. umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w B. ze spółką (...) sp. z o.o. w B., jako najemcą nr (...). Na mocy aneksu nr (...) do umowy najmu nr (...), sporządzonego w dniu 7 czerwca 2011r., w miejsce dotychczasowego najemcy wstąpił pozwany A. S.. Strony w pkt 7 aneksu dostosowały treść umowy do wzoru aktualnie stosowanego przez Wynajmującego, nadając jej treść zgodną z załącznikiem nr 1 do aneksu. Zgodnie z § 15 ust. 3 lit. a) Jednolitego tekstu umowy umowa może być rozwiązana w trybie natychmiastowym, jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a zaległość ta nie zostanie w całości spłacona mimo udzielenia dodatkowego miesięcznego terminu za spłatę zaległego czynszu. W § 16 ust. 4 Jednolitego tekstu umowy przewidziano, że Wynajmujący jest uprawniony do pobrania kary umownej

w wysokości ostatniego czynszu, zwiększonego o 100% w wypadku opróżnienia lokalu przez Najemcę po rozwiązaniu umowy najmu tytułem rekompensaty za utratę możliwości dysponowania lokalem. Kara umowna naliczana będzie do dnia protokolarnego przekazania lokalu. Jednocześnie zastrzeżono możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w wypadku, gdy kara umowna nie zrekompensuje Wynajmującemu poniesionych strat. Wynajmujący, zgodnie z tym postanowieniem, miał obciążać Najemcę za każdy miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego notą obciążeniową. Niezależnie od tego, za okres bezumownego korzystania z lokalu, Najemcy pozostali obowiązani uiszczać opłaty eksploatacyjne na zasadach określonych w umowie. Wynajmujący w okresie od października 2011r., na wniosek pozwanego, kilkakrotnie wyrażał zgodę

na prolongatę terminu płatności zaległych należności z tytułu najmu. W wyniku wniosku pozwanego o obniżenie czynszu, Administracja (...) Sp. z o.o. obniżyła czynsz najmu od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia 30 września 2013r. o 20%. Pismami z dnia 14 grudnia 2012r. oraz 21 stycznia 2013r. Administracja (...) Sp. z o.o. w B. poinformowała pozwanego o występującym zadłużeniu i wezwała do uregulowania zaległości w terminie miesiąca. Jednocześnie poinformowała, iż w przypadku braku uregulowania zaległości umowa zostanie wypowiedziana bez zachowania okresu wypowiedzenia. Pismem z dnia 8 kwietnia 2013r. Administracja (...) Sp. z o.o., wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z dnia 14 marca 2014r., sygn. akt VIII GC (...), nakazał pozwanemu opróżnienie i wydanie powodowi lokalu. Wyrok ten został utrzymany w mocy przez Sąd Okręgowy w B. w wyroku z 19 listopada 2014r., sygn. akt VIII Ga (...). Pozwany zdał zajmowany lokal w dniu 4 grudnia 2014r. Sąd Okręgowy w B. wydał w dniu 28 maja 2014r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt VIII GNc (...), którym uwzględnił żądanie Administracji (...) Sp. z o.o. w B. o zasądzenie od pozwanego kwoty 104.142,58 zł tytułem kar umownych oraz opłat eksploatacyjnych, a także odsetek. Należności wynikały z użytkowania przez pozwanego tego samego lokalu po rozwiązaniu umowy najmu i były naliczone na dzień 28 lutego 2014 r. Orzeczenie uprawomocniło się z dniem 16 grudnia 2014r. Powód wezwał pozwanego do zapłaty zadłużenia w dniu 14 kwietnia 2015r.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony w toku postępowania.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Okręgowy zważył że podstawę roszczenia powoda stanowiło postanowienie § 16 ust. 4 Jednolitego tekstu umowy najmu, w którym przewidziano, że wynajmujący jest uprawniony do pobrania kary umownej w wysokości ostatniego czynszu, zwiększonego o 100% w wypadku nie opróżnienia lokalu przez najemcę po rozwiązaniu umowy najmu, tytułem rekompensaty za utratę możliwości dysponowania lokalem. Kara umowna naliczana będzie do dnia protokolarnego przekazania lokalu.

Odnosząc się do twierdzenia powoda odnośnie rozszerzonej prawomocności orzeczenia nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Okręgowego w B., sygn. akt VIII GNc (...) z dnia 28 maja 2014r., Sąd ten wskazał, że w postępowaniu tym chodziło o kary umowne za okres wcześniejszy niż w niniejszym postępowaniu, wynikające z tego samego stosunku prawnego. Prawomocne orzeczenie zapadło w sporze między innymi stronami, gdyż nastąpiło to jeszcze przed podpisaniem przez powoda porozumienia z Administracją (...) Sp. z o.o. w B..

W ocenie Sądu Okręgowego było jednak możliwe powoływanie się przez powoda na prejudycjalny charakter tego orzeczenia i przyjęcie tożsamej zasady odpowiedzialności w stosunku do świadców za dalsze okresy także wobec powoda. Art. 365 § 1 k.c. przewiduje, że orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Jak wskazuje się w literaturze, zasadą jest, że moc wiążąca prawomocnego orzeczenia nie odnosi skutku erga omnes. Dotyczy jedynie podmiotów wymienionych wprost w art. 365 § 1 k.c., chyba że przepis szczególny rozszerza tę moc na wszystkich, bądź na określoną grupę podmiotów. Dotyczy to także następców prawnych stron, sytuacji podstawienia procesowego, współuczestników jednolitych, chociażby nie byli w wyroku wymienieni, oraz interwenientów ubocznych samoistnych (por. Małgorzata Manowska, Komentarz do art. 365 Kodeksu postępowania cywilnego). Także w orzecznictwie przyjmuje się, że związanie, o którym mowa w art. 365 § 1 k.p.c. odnosi się także do następcy prawnego strony w stosunku, do której zapadło prawomocne orzeczenie w przedmiocie, którego dotyczy to następstwo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012r., sygn. akt IV CSK 67/12, LEX nr 1231342).

Biorąc zatem pod uwagę, że nakaz zapłaty w sprawie o sygn. akt VIII GNc (...) został wydany w okresie, kiedy (...) samodzielnie gospodarowała komunalnym zasobem nieruchomości, a niniejsza sprawa dotyczy tego samego stosunku prawnego, jednak po powrocie do Miasta B. całości praw (uprawnień i roszczeń) dotyczących miejskich

nieruchomości, to uznać należało, w ocenie tego Sądu, że moc wiążąca nakazu odnosi się także do właściciela tych nieruchomości. Na mocy § 2 porozumienia z dnia 23 grudnia 2013r. (...) przeniosła bowiem na Miasto B. wszelkie swoje uprawnienia i przyszłe wierzytelności wobec osób fizycznych, prawnych i jednostek organizacyjnych, które używały nieruchomości Miasta B., m.in. z tytułu umów najmu – w okresie od dnia 1 stycznia 2014r., w tym wierzytelności z tytułu czynszów i opłat eksploatacyjnych za używanie lokali po dniu 1 stycznia 2014r. Z kolei pozwany stał się stroną umowy nr (...) z dnia 5 grudnia 2008r. na mocy Aneksu nr (...) do tej umowy sporządzonego w dniu 7 czerwca 2011r. W punkcie 7 tego aneksu strony zgodnie postanowiły, że istotne elementy umowy pozostają bez zmian, a dodatkowo ujednoliciły jej treść, zgodnie z załącznikiem nr 1 do aneksu. W ujednoliconym tekście umowy strony, w tym pozwany, uzgodniły m.in. treść § 16 ust. 4 umowy.

Moc wiążąca nakazu zapłaty w odniesieniu do sądów oznacza to, że muszą one przyjmować założenia, iż dane kwestie prawne kształtują się w sposób przyjęty w prawomocnym nakazie zapłaty. Jeżeli w kolejnym postępowaniu pojawia się ta sama (tożsama) kwestia prawna, to nie podlega ona już ponownemu badaniu. Związanie zaś sądu w rozumieniu art. 365 § 1 k.c. oznacza niedopuszczalność prowadzenia postępowania dowodowego w danej kwestii, a nie tylko zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z objętymi wcześniej rozstrzygnięciem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2013r., sygn. akt V ACa (...)).

Sąd Najwyższy przyjął także w wyroku z 29 lutego 2008r., sygn. akt V CSK (...), w odniesieniu do umowy przelewu wierzytelności, że prawomocny nakaz zapłaty, wydany na rzecz cesjonariusza przeciwko dłużnikowi, tworzy stan prejudycjalności

w postępowaniu zainicjowanym przez cedenta przeciwko dłużnikowi i obejmującym tę samą wierzytelność scedowaną na cesjonariusza. W rozpoznawanej sprawie kwestia tożsamości podmiotów występujących po stronie powodowej w sprawie zakończonej

o sygn. akt VIII GNc (...) i obecnie rozpoznawanej jest jeszcze bardziej oczywista

i wynika z umów o (...) i ich rozwiązania

na mocy porozumienia z dnia 23 grudnia 2013r.

Sąd Okręgowy zważył, że podstawę prawną przedmiotowego żądania stanowi art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Zastrzeżenie kary umownej należy do sposobów ukształtowania woli stron stosunku cywilnoprawnego zasad ich odpowiedzialności kontraktowej w zakresie niewykonania lub nienależytego wykonania określonych umową zobowiązań niepieniężnych. To same strony zatem ustalając jeszcze przed zawarciem umowy – zgodnie z zasadą swobody kształtowania treści umowy wyrażoną w art. 353(1) k.c. – mogą określić pewne zobowiązania niepieniężne, za których niewykonanie lub nienależyte wykonanie jedna ze stron będzie zobowiązana zapłacić drugiej określone zryczałtowane odszkodowanie – karę umowną.

Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzonym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służy realnemu wykonaniu zobowiązań. Skłania ona tym samym stronę zobowiązaną, może nawet silniej niż jakiegokolwiek inne środki, do ścisłego wypełnienia zobowiązania. Dłużnik godząc się na karę umowną, bierze na siebie tym samym gwarancję jego wykonania. Treścią zastrzeżenia kary umownej jest zobowiązanie się dłużnika do zapłaty wierzycielowi określonej kwoty pieniężnej w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Zapłata kary umownej stanowi niejako automatyczną sankcję, przysługującą wierzycielowi w stosunku do dłużnika, w wypadku niewykonania przez niego lub nienależytego wykonania zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada.

Jak wskazano powyżej, karę umowną można zastrzec na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika obowiązku określonego w umowie, który

nie należy do obowiązków podstawowych, jeśli ma on charakter niepieniężny - nawet w sytuacji, gdy zasadnicze świadczenie polegało będzie na zapłacie sumy pieniężnej.

W niniejszej sprawie pozwany nie zaprzeczył, że nie wykonywał należycie umowy, tj. nie tylko nie płacił w terminie należności z tytułu najmu (§ 4 umowy), ale po jej rozwiązaniu nie zwrócił przedmiotu najmu (§ 16 ust. 1 umowy). Należało jednak zauważyć, że w niniejszym przypadku kara umowna została zastrzeżona nie na wypadek rozwiązania umowy z powodu nieterminowej realizacji przez pozwanego świadczenia pieniężnego, ale na wypadek niewydania przez niego przedmiotu umowy po jej zakończeniu (a więc zajmowania przedmiotu umowy) - nieopróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy, do czego pozwany zgodnie z § 16 ust. 1 umowy był zobowiązany.

Pozwany nie kwestionował przy tym, że po rozwiązaniu umowy najmu nie opróżnił lokalu powoda, a wyroki Sądu Rejonowego w B. z dnia 14 marca 2014r. i Sądu Okręgowego w B. z dnia 19 listopada 2014r. potwierdziły zasadność roszczenia powoda żądającego nakazania pozwanemu opróżnienia zajmowanego lokalu. Sąd Okręgowy zważył, że przez karę umowną strony ustalają z góry wielkość odszkodowania. Strony, zastrzegając karę umowną, w ten sposób uniezależniają się od konieczności toczenia przed sądem sporu o wysokość i zapłatę odszkodowania. Kara umowna może być wyrażona w postaci określonej kwoty lub poprzez wskazanie kryterium jej ustalenia. W niniejszej sprawie strony zastrzegły karę umowną w wysokości ostatniego czynszu zwiększonego o 100 %. Pozwany nie kwestionował przy tym wysokości ostatniego czynszu podawanego przez powoda w notach obciążeniowych. W niniejszej sprawie pozwany, co prawda dopiero w piśmie z dnia 9 września 2015r., zakwestionował sposób naliczenia przez powoda kary umownej. Pozwany podniósł bowiem, że treść § 16 ust. 4 umowy wskazuje na to, iż strona pozwana mogłaby być obciążona jedynie karą umowną w wysokości dwukrotności wysokości ostatniego czynszu najmu, a nie karą w takiej wysokości za każdy miesiąc korzystania z lokalu bez umowy. W ocenie tego Sądu, pozwany nie wykazał jednak zgodnie z dyspozycją art. 65 k.c., że zgodnie z wolą stron kara umowna miała być naliczana w sposób przez niego przedstawiony. Strony wyraźnie bowiem zastrzegły w § 16 ust. 4 umowy, że „kara umowna naliczana będzie do dnia protokolarnego przekazania lokalu”, a zatem nie miała to być należność jednorazowa. Ponadto, jednorazowa kara nie zrekompensowałaby powodowi szkody z tytułu utraty możliwości dysponowania lokalem przez około 16 miesięcy, a w takim celu strony tę karę przewidziały. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie budzi wątpliwości zapis w umowie, że kara umowna w wysokości ostatniego czynszu, zwiększonego o 100 % miała być naliczana za każdy miesiąc, do dnia protokolarnego przekazania lokalu. Wyraźnie stanowi o tym zapis w § 16 ust. 4 „Wynajmujący obciążał będzie najemcę za każdy miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego notą obciążeniową”. I wbrew twierdzeniu pozwanego zapisu tego nie można, w ocenie tego Sądu, odnosić jedynie do opłat eksploatacyjnych, ponieważ w dalszej części § 16 ust. 4 czytamy, że „niezależnie od tego” za okres bezumownego korzystania z lokalu, najemcy pozostają obowiązani uiszczać opłaty eksploatacyjne. Ponadto, pozwany nigdy wcześniej, ani w sprawie o sygn. akt VIII GNc (...), ani w sprzeciwie w niniejszej sprawie, ani kiedy otrzymywał od powoda noty obciążeniowe, nie kwestionował sposobu naliczania przez powoda kar umownych. W szczególności nigdy nie wskazywał, że powód niezasadnie nalicza mu takie kary za każdy miesiąc. Wskazywanie zaś przez powoda w notach obciążeniowych, że wystawiane są one z tytułu „kary za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego” nie przekreśla, w ocenie Sądu tego, że w istocie były to kary umowne wynikające z § 16 ust. 4 umowy. Tak więc, zdaniem Sądu Okręgowego, strony w umowie określiły zarówno podstawę naliczenia kary umownej, jak też jej wysokość. Ponadto

na gruncie sprawy niniejszej powód wykazał, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona oraz, że doszło do nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania przez pozwanego. Sąd ten przypomniał, że wpływ braku szkody na aktualizację roszczenia o zapłatę kary umownej był przedmiotem szeregu wypowiedzi orzeczniczych. Obecnie dominuje pogląd wskazujący, że zaistnienie szkody w majątku wierzyciela nie jest przesłanką aktualizacji prawa do żądania zapłaty kary umownej (por. przede wszystkim mającą moc zasady prawnej uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003r., sygn. akt III CZP 61/03, OSNC 2004/5/69). Przyjmuje się natomiast w orzecznictwie, że brak szkody jest przesłanką, która winna być brana pod uwagę przy stosowaniu normy art. 482 § 2 k.c., a zatem jako jedno z kryteriów uznania kary umownej za rażąco wygórowaną (por. np. wyrok SN z dnia 16 stycznia 2009 III CSK 198/08 LEX nr 523684). Art. 482 § 2 k.c. statuuje zatem wyjątek od zasady pacta sunt servanda i od art. 353(1), art. 354 § 1 k.c., oraz od sformułowanej w art. 484 § 1 k.c. zasady, że w razie wyrządzenia wierzycielowi szkody przysługuje mu kara umowna w zastrzeżonej wysokości, bez względu na wysokość tej szkody. Co więcej, przepis art. 484 § 2 k.c. ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego, co oznacza, że strony nie

mogą w umowie wyłączyć możliwości miarkowania kary umownej, a wszelkie postanowienia w tym przedmiocie uznać należy za bezwzględnie nieważne. Sąd zaznaczył, iż przeważa stanowisko, że art. 484 § 2 k.c. stanowi samodzielną podstawę miarkowania kary umownej. Miarkowanie kary umownej ma przeciwdziałać dużym dysproporcjom między wysokością zastrzeżonej kary, a godnym ochrony interesem wierzyciela. W orzecznictwie przyjmuje się, że kara umowna, podobnie jak odszkodowanie, którego jest surogatem,

nie może zatem prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia uprawnionego (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 17 grudnia 2008 r., V ACa 483/08, LEX nr 491137, Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Katowicach i Sądów Okręgowych 2009, nr 1, poz. 5, s. 27). Z przesłanką „rażąco wygórowanej kary” możemy mieć do czynienia zawsze wtedy, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego można mówić o tym, że kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawić się będzie jako nieadekwatna (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 grudnia 2008 r., V ACa 483/08, LEX nr 491137, Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Katowicach i Sądów Okręgowych 2009, nr 1, poz. 5, s. 27). Przy czym zastrzeżona przez strony nadmierna wysokość kary musi być jednoznaczna i ewidentna, istotna i dostrzegalna przez każdego obserwatora –

by z perspektywy wykładni językowej móc przyjąć, że jest ona „rażąca”. Kara umowna może być „rażąco wygórowaną” już w momencie jej zastrzeżenia, bądź też zostać taką

w następstwie późniejszych okoliczności, do których można przykładowo zaliczyć fakt,

iż szkoda wierzyciela jest znikoma, skutkiem, czego zachodzi rażąca dysproporcja pomiędzy jej wysokością a wysokością należnej kary. Sąd ten zważył, że przepis art. 484 § 2 k.c. nie daje jakichkolwiek wskazówek co do stanów faktycznych oraz okoliczności mogących mieć wpływ na ocenę zaistnienia przesłanki „rażąco wygórowanej kary”. Stąd też ocenę, czy kara w danym przypadku jest rażąco wygórowana w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. należy dokonać w kontekście całokształtu okoliczności sprawy, a zatem uwzględniając przedmiot umowy, okoliczności, na jakie kara umowna została zastrzeżona, cel tej kary, sposób jej ukształtowania, okoliczności, w jakich doszło do sytuacji uzasadniającej naliczenia kary, wagę i zakres nienależytego wykonania umowy, stopień winy, charakter negatywnych skutków dla drugiej strony, stosunek między wysokością kary umownej,

a wartością zobowiązania, relację między wysokością kary umownej i wartością robót ustaloną w umowie, w której kara umowna została zastrzeżona, stosunek kary umownej do odszkodowania, które należałoby się wierzycielowi na zasadach ogólnych, okres opóźnienia w terminowym wykonaniu umowy do czasu jej trwania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., sygn. akt IV CSK 644/12, LEX nr 1365722, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 1997 r., sygn. akt II CKN 271/97, LEX nr 1170565, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1980 r., sygn. akt I CR 229/80, OSNC 1980/12/243). Ustawodawca posługując się tak niedookreślonym pojęciem zapewnił możliwość elastycznego stosowania instytucji miarkowania kary umownej, opierającej się w dużym stopniu na uznaniu sędziowskim, uwzględniającym konkretne okoliczności sprawy (por. wyrok SN z dnia 30 listopada 2006 r., I CSK 259/06, LEX nr 398369; wyrok SN z dnia 12 maja 2006 r., V CSK 55/06, LEX nr 200875). Niewątpliwie jest, że celem redukcji kary umownej jest jej określenie przez sąd w takiej wysokości, aby utraciła ona cechę „rażącego wygórowania” w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. (wyrok SN z dnia 12 maja 2006 r., V CSK 55/06, LEX nr 200875). Przy uwzględnieniu tego, że kara umowna została zastrzeżona na wypadek niewykonania obowiązku zwrotu nieruchomości po upływie terminu umowy oraz wobec umówionego sposobu obliczania wysokości kary

(jako wypadkowej stawki odpowiadającej dwukrotności czynszu i okresu opóźnienia

w wykonaniu umowy) Sąd zważył, że nie zachodzi w niniejszej sprawie określona normą art. 484 § 2 k.c. przesłanka „wykonania zobowiązania w jakimkolwiek zakresie”.

Na gruncie sprawy niniejszej pozwany przyjmując linię obrony podniósł jednak (między innymi) zarzut miarkowania kary umownej - stosownie do art. 484 § 2 k.c. - twierdząc,

że kara żądana przez powoda jest rażąco wygórowana, gdyż stanowi dwukrotność czynszu, jaki pozwany miał płacić w okresie obowiązywania umowy. Oceniając zatem roszczenie powoda w płaszczyźnie przesłanki „rażącego wygórowania kary umownej”, Sąd ten podzielił w całości wywody i argumentację przedstawianą w dotychczasowym orzecznictwie, nie znajdując podstaw do tego, aby dokonywać odmiennej wykładni

art. 483 k.c. i art. 484 k.c. Sąd Okręgowy podzielił pogląd co do tego, że prawo dochodzenia przez powoda kary umownej nie jest uzależnione w niniejszej sprawie

od powstania szkody. Niezależnie od tego, w ocenie tego Sądu, szkoda taka w majątku powoda niewątpliwie zaistniała. Fakt powstania szkody po stronie powoda spowodowanej niewydaniem lokalu przez pozwanego jest, zdaniem Sądu, oczywisty. Powód w spornym okresie nie mógł bowiem dysponować lokalem, a więc wynajmując go innej osobie i uzyskiwać z tego tytułu pożytków. W treści § 16 ust. 4 umowy strony zastrzegły zaś karę umowną na wypadek nieopróżnienia lokalu przez najemcę po rozwiązaniu umowy „tytułem rekompensaty za utratę możliwości dysponowania lokalem”. Jak podkreślono wyżej oceny, czy kara jest rażąco wygórowana należy dokonywać mając na względzie okoliczności konkretnej sprawy. Z kolei kryteria zredukowania kary umownej dzielić można, zdaniem Sądu, na: a) o charakterze wartości bezwzględnych (np. sama wysokość kary umownej), b) relatywizujące (np. ocena wysokości kary umownej do innych elementów, tj. wobec ogólnej wartości świadczenia, wysokości szkody poniesionej przez uprawnionego do kary umownej lub rozmiaru przysługującego mu odszkodowania), c) inne (m.in. o charakterze słusznościowym). Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy, odwołując się do praktyki obrotu, Sąd Okręgowy zważył, że w momencie „zastrzegania” przedmiotowa kara umowna (w wysokości równowartości dwukrotności umówionego czynszu) nie była „rażąco wygórowana”. Nabrała jednakże, w ocenie tego Sądu, takiego charakteru w następstwie późniejszych okoliczności, które zaistniały

już w trakcie realizacji umowy. W przedmiotowej sprawie Sąd dokonał zatem redukcji kary umownej na wniosek strony pozwanej, kierując się w szczególności słusznościowym kryterium zredukowania kary umownej. Sąd ten uwzględnił przy tym cele, jakim służy kara umowna, a z drugiej strony - uzasadniony interes dłużnika wyznaczany właśnie podstawami korygowania wysokości zastrzeżonej w umowie kary. Stosując w sprawie niniejszej instytucję miarkowania, Sąd miał na względzie podstawowe jej funkcje, takie jak funkcja kompensacyjna, a więc zmierzająca do wyrównania poniesionej szkody oraz funkcję stymulującą wykonanie zobowiązania. Powód podniósł, że w okresie, w którym pozwany nie wydał mu lokalu, nie mógł nim dysponować i tym samym nie osiągał korzyści np. z jego najmu. Zatem w ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnionym jest przyjęcie, że szkoda powoda to utracone dochody z tytułu ewentualnego najmu tego lokalu. I mimo tego, że samo zastrzeżenie kary umownej w wysokości przewyższającej ewentualną szkodę jest zgodne z realizacją funkcji represyjnej kary umownej, to jednak

w niniejszym przypadku, w ocenie tego Sądu, zasądzenie od pozwanego kary umownej w żądanej przez powoda wysokości świadczyłoby o rażącym wygórowaniu tejże kary. Zdaniem tego Sądu, o rażącym wygórowaniu można bowiem mówić, gdy kara umowna jest równa bądź zbliżona do wartości zobowiązania (w tym wypadku stanowi ona dwukrotność miesięcznego czynszu, który zobowiązany był płacić pozwany). Sąd Okręgowy zważył, że sporny lokal kawiarni zaistniał w wyniku plebiscytu (...) ogłoszonego w 1996r. przez Zarząd Miasta oraz, że należąca

do pozwanego (...) E. przez kilkanaście lat była integralną częścią (...) S., „służąc” kulturalnie (...) i innym gościom. W ramach kawiarni pozwany świadczył usługi o charakterze gastronomicznym,

ale i kulturalnym, co jest okolicznością bezsporną, poza tym powyższe wynika

z załączonej do akt dokumentacji zdjęciowej. Można zatem stwierdzić, zdaniem Sądu Okręgowego, że pozwany uczestniczył poprzez prowadzoną przez siebie działalność gospodarczą aktywnie w życiu społecznym miasta B.. Sąd miał na względzie ponadto fakt, że pozwany zakończył prowadzenie działalności gospodarczej w ramach (...) E. między innymi z przyczyn niezależnych od siebie, do których należały w szczególności przeniesienie się w ostatnich latach handlowego „punktu ciężkości” ruchu ludności z obszaru S. do centrów handlowych, przy jednoczesnym wzroście lokali gastronomicznych w rejonie S. i ulicy (...)

w B.. Przede wszystkim natomiast Sąd Okręgowy zważył, że pozwany jest osobą starszą (77 lat) i schorowaną (pozwany przebył m.in. zawał mózgu), znajduje się pod stałą opieką neurologa i psychiatry. Jakkolwiek okoliczności te nie świadczą same przez się

o tym, że pozwany nie może prowadzić działalności gospodarczej (czy w inny sposób uzyskiwać dodatkowego dochodu), to jednak w opinii Sądu Okręgowego,

w przedmiotowych okolicznościach faktycznych, należało stwierdzić, że pozwany

ze względu na wiek, stan zdrowia i stan psychiczny ma ograniczone możliwości zarobkowe, przy czym znaczna część jego emerytury (jak również emerytury jego żony) przeznaczana jest co miesiąc na zajęcia komornicze. Biorąc zatem pod uwagę powyższe okoliczności, w ocenie tego Sądu, zasadnym było uwzględnienie roszczenia pozwu

w zakresie zasądzenia kar umownych do kwoty 63.387 zł, stanowiącej 50 % żądanej przez powoda jej wysokości (w piśmie z dnia 28 listopada 2016r. powód sprecyzował wysokość żądanej kary umownej na kwotę 126.774 zł – k.

201). Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro powód nie mógł korzystać z przedmiotu najmu przez kilkanaście miesięcy od skutecznego rozwiązania umowy z pozwanym, który wbrew zapisom umowy nie zwrócił lokalu po ustaniu umowy – zasadnym jest zrekompensowanie powodowi szkody za ten okres w wysokości czynszu, jaki by w tym okresie otrzymywał, gdyby strony nadal wiązała umowa. Sąd ten zważył przy tym, że pozwany poza samym określeniem zasad naliczania kar umownych nie kwestionował wyliczeń powoda, a w szczególności nie kwestionował przyjętej przez powoda wysokości miesięcznego czynszu. Pozwany w sprzecznie nie wyjaśnił przy tym, dlaczego pomimo niepłacenia czynszu i rozwiązania umowy – przez tak długi okres nie wydał lokalu powodowi. Ponieważ pozwany nie kwestionował wysokości żądanych przez powoda opłat eksploatacyjnych, ani wysokości żądanych przez powoda skapitalizowanych odsetek, sprecyzowanych ostatecznie w piśmie procesowym powoda z dnia 28 listopada 2016r. (k.201) – Sąd w tej części powództwo uwzględnił w całości i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13.937,29 zł tytułem niezakwestionowanych skutecznie opłat eksploatacyjnych oraz kwotę 12.815,36 zł tytułem skapitalizowanych odsetek. Sąd umorzył postępowanie w zakresie kwoty 19,44 zł (na podstawie art. 355 k.p.c.), gdyż w tym zakresie powód skutecznie, w ocenie Sądu Okręgowego, cofnął pozew, zrzekając się roszczenia. Powód wyjaśnił, że kwota 19,44 zł stanowi różnicę w wysokości skapitalizowanych odsetek w stosunku do kwoty, którą obliczył system księgowy powoda (por. pismo powoda, k. 201). Sąd ten nie uwzględnił podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia, przyjmując, że pozwany w żaden sposób nie wykazał, iż przysługuje mu wobec powoda wierzytelność w wysokości 1.500.000 zł z tytułu utraty pożytków z najmowanego lokalu w stosunku do wykazanych obrotów z kas fiskalnych w poprzednich latach i konieczności likwidacji wyposażenia lokalu. Przede wszystkim sam pozwany wskazał w sprzecznie od nakazu zapłaty, że budowa sąsiedniego lokalu, która miała ograniczyć, a wręcz uniemożliwić dostęp do lokalu, który prowadził pozwany miała miejsce w 2013 i 2014r., podczas, gdy pozwany zalegał z zapłatą czynszu już od 2011r. (pismo powoda z dnia 25.10.2011r. – zaległość pozwanego na dzień 30 września 2011r. wynosiła 35.822,68 zł, pismo powoda z dnia 14 grudnia 2012r., z którego wynika, że na dzień 30 listopada 2012r. zaległości pozwanego z tytułu czynszu i opłat wynosiły 16.894,30 zł. Powód przy tym wielokrotnie wyrażał zgodę na obniżenie czynszu, jak i na prolongatę spłaty zadłużenia przez pozwanego. Ponadto, w piśmie pozwanego do powoda z dnia 20 marca 2012r., w którym pozwany zwracał się z prośbą o obniżenie czynszu najmu, pozwany podawał zupełnie inne powody braku zainteresowania klientów prowadzoną przez niego działalnością, niż te podawane w sprzecznie. Z pisma tego niezbicie wynika, że już na długo przed rozpoczęciem inwestycji budowlanych, o jakich pozwany mówi w sprzecznie, miał on problemy z bieżącym regulowaniem należności czynszowych z przyczyn wskazywanych przez pozwanego w piśmie z dnia 20 marca 2012r. Dodatkowo, w piśmie z dnia 19 stycznia 2015r., kierowanym do Prezydenta Miasta B. pozwany informował, iż niezależnie od rozpoczętych prac budowlanych w pobliżu jego lokalu, na obrotach kawiarni zaważyły też inne czynniki. W szczególności zaś pozwany nie wskazał, na czym miałyby polegać zawinięcie powoda w utracie przez pozwanego pożytków z najmowanego lokalu. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd zważył, że w sprawie niniejszej powód „wygrał” proces w 59 %, ponosząc przy tym następujące koszty związane z wniesieniem powództwa: opłatę od pozwu (7.678 zł) oraz koszty zastępstwa pełnomocnika procesowego (3.600 zł), ustalone na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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, Dz.U.2013.490 j.t., łącznie zatem kwotę 11.295 zł. Pozwany natomiast w przedmiotowym procesie nie poniósł żadnych kosztów. W takiej zatem sytuacji, powodowi należy się zwrot od pozwanego kosztów procesu w części odpowiadającej 59 % z poniesionych przez powoda kosztów. Ostatecznie zatem pozwany winien powodowi zwrócić kwotę 6.654,02 zł (11.295 zł x 59 %). W pkt 4 Sąd postanowił na podstawie § 6 pkt 6 w związku z § 2 ust. 3 w/ w rozporządzenia. Sąd ten przyznał, że z uwagi na przeoczenie, nie orzekł w wyroku o oddaleniu powództwa w części przewyższającej żądanie powoda uwzględnione wyrokiem oraz o żądanych przez powoda odsetkach od kwoty 13.937,29 zł. Sąd Okręgowy zważył, że powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 153.526,65 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od kwoty:

a) 140.711,29 zł od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty i od b) kwoty 12.815,36 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ostatecznie natomiast Sąd ten uwzględnił jego żądanie w zakresie kwoty 90.139,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: a) 63.387 zł od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty oraz b) 12.815,36 zł od dnia 1 lipca 2015 r. do dnia zapłaty, a także w zakresie kosztów procesu co do kwoty 6.654,02 zł. Sąd Okręgowy zważył jednocześnie, że w piśmie z dnia 20 grudnia 2016r. powód złożył wniosek o uzupełnienie wyroku i wskazał, że wniosek ten zostanie przez Sąd Okręgowy rozpoznany w trybie art. 351 k.p.c.

Rozpoznając więc tenże wniosek Sąd doszedł do przekonania, że istotnie w niniejszej sprawie zasły przesłanki do uzupełniania wyroku z dnia 14 grudnia 2016r., gdyż sąd nie orzekł o całości żądania pozwu. Sąd bowiem nie orzekł o roszczeniu powoda przewyższającym zasądzoną w punkcie 1 wyroku kwotę 90.139,65zł i umorzoną w punkcie 2 kwotę 19,44 zł. We wniosku o uzupełnienie wyroku powód wniósł, aby w tej części Sąd orzekł o zasądzeniu na rzecz powoda od pozwanego dalszej kwoty 63.387 zł, ewentualnie oddalił powództwo w tej części oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda odsetki ustawowe od kwoty 77.324,29 zł od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty, ewentualnie oddalił powództwo w tym zakresie.

Uznając, iż co do zasady wniosek powoda zasługuje na uwzględnienie, Sąd Okręgowy wyrokiem uzupełniającym z dnia 1 lutego 2017r. orzekł o uzupełnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2016r. Jak wskazano w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2016r. Sąd Okręgowy nie orzekł o oddaleniu powództwa w części przewyższającej żądanie powoda uwzględnione wyrokiem oraz o żądanych przez powoda odsetkach od kwoty 13.937,29 zł. Rozpoznając wniosek o uzupełnienie wyroku, w ocenie Sądu Okręgowego, na dzień wyrokowania nie uległy zmianie przesłanki, w oparciu o które należne powodowi kary umowne powinny ulec miarkowaniu w zakresie wskazanym w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2016r. Tym samym, również w chwili obecnej, zdaniem Sądu Okręgowego, należna powodowi kwota z tego tytułu powinna wynosić zasądzoną już kwotę 63.387 zł. W tym miejscu, w celu uniknięcia zbędnych powtórzeń, Sąd Okręgowy odwołał się do uzasadnienia wyroku z dnia 14 grudnia 2016r. i w pełni podzielił zawarte w nim ustalenia, ocenę dowodów oraz argumentację prawną. Pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 1 lutego 2017r. wniósł o udzielenie mu terminu 14 dni na pozyskanie dowodów w postaci dokumentów, na okoliczności związane ze stanem majątkowym pozwanego, co miałyby zdaniem powoda znaczenie przy ewentualnym rozważeniu przez sąd miarkowania kar umownych. Sąd ten wniosek ten oddalił, uznając, że jest on przede wszystkim spóźniony. Co prawda, rozpoznając wniosek o uzupełnienie wyroku sąd nie jest ograniczony materiałem dowodowym zebrany w sprawie i ma prawo przeprowadzenia nowych dowodów i dokonania dodatkowych ustaleń niezbędnych do oceny żądania objętego wnioskiem o uzupełnienie, jednakże w dalszym ciągu obowiązują strony reguły postępowania związane z koncentracją materiału dowodowego. W takim zaś razie należało uznać, że powód powyższy wniosek dowodowy powinien złożyć już w momencie składania wniosku o uzupełnienie wyroku. Powód tymczasem nie wykazał, że zgłoszenie przez niego tego wniosku nie było możliwe wcześniej, a poza tym jego wniosek tak naprawdę zmierzał dopiero do poszukiwania dowodów, którymi w chwili składania wniosku powód jeszcze nie dysponował. Ponadto, jak wynika z uzasadnienia wyroku z dnia 14 grudnia 2016r., podejmując decyzje o miarkowaniu kar umownych, Sąd Okręgowy jako kryterium tego miarkowania brał pod uwagę nie tylko sytuację majątkową pozwanego, ale całokształt okoliczności sprawy, a zatem uwzględniając przedmiot umowy, okoliczności na jakie kara umowna została zastrzeżona, cel tej kary, wagę i zakres nienależytego wykonania umowy, sposób ukształtowania kary, okoliczności, w jakich doszło do sytuacji uzasadniającej naliczenia kary, wagę i zakres nienależytego wykonania umowy, stopień winy, charakter negatywnych skutków dla drugiej strony, stosunek między wysokością kary umownej, a wartością zobowiązania, czy stosunek kary umownej do odszkodowania, które należałoby się wierzycielowi na ogólnych zasadach. Wszystkie powyższe okoliczności i argumenty które legły u podstaw miarkowania przez Sąd kar umownych przy wydawaniu wyroku z dnia 14 grudnia 2016r., zachowały w ocenie Sądu Okręgowego aktualność także w chwili wydawania wyroku uzupełniającego. Zatem w dalszym ciągu istnieją, zdaniem tego Sądu, przesłanki do miarkowania kar umownych

w zakresie, w jakim to uczynił Sąd wydając wyrok z dnia 14 grudnia 2016r. i tym samym zasądzenie tych kar na rzecz powoda w wysokości 50 %. Zatem, uwzględniając wniosek powoda o uzupełnienie wyroku z dnia 14 grudnia 2016r. – w pozostałej części należało powództwo oddalić. Wniosek powoda zasługiwał jednak na uwzględnienie w części dotyczącej zasądzenia na jego rzecz od pozwanego odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 13.937,29 zł od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty. Roszczenie takie było bowiem objęte żądaniem pozwu, w tym również ograniczonego przez powoda w piśmie z dnia 28 listopada 2016r. Powód bowiem wskazał, że żąda zasądzenia na jego rzecz od pozwanego m.in. kwoty 140.711,29 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty. W dalszej części tego pisma powód sprecyzował, że na kwotę 140.711,29 zł składają się kwoty 126.774 zł z tytułu kar umownych i kwota 13.937,29 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych. Skoro zatem w wyroku z dnia 14 grudnia 2016r. Sąd Okręgowy na skutek miarkowania kar umownych o połowę zasądził na rzecz powoda z tego tytułu kwotę 63.387 zł (tj. 50 % z kwoty 126.774 zł) oraz kwotę 13.937,29 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych, a także kwotę 12.815,36 zł skapitalizowanych odsetek, co dało łącznie kwotę 90.139,65 zł zasądzona w punkcie 1 wyroku (63.387 zł + 13.937,29 zł + 12.815,36 zł), to zasadnym było zasądzenie także odsetek ustawowych za opóźnienie od tych kwot zgodnie z żądaniem pozwu. Tymczasem Sąd Okręgowy takie odsetki zasądził jedynie od kwot 63.387 zł i 12.815,36 zł. W związku z powyższym również w tej części wyrok z dnia 14 grudnia 2016r. podlegał uzupełnieniu. Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności i w pełni aprobując ustalenia i argumentację prawną zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2016r. oraz dokonując ponownej oceny zebranych w sprawie dowodów w trybie art. 233 k.p.c. – Sąd Okręgowy orzekł o uzupełnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2016r. poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 13.937,29 zł od dnia 1 kwietnia do dnia zapłaty oraz o oddaleniu powództwa w pozostałej części.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód w części, tj. w zakresie jego punktu 1 w części oddalającej powództwo co do kwoty 63.387,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty, wnosząc o jego zmianę przez zasądzenie od A. S. na rzecz Miasta B. dalszej kwoty 63.387,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść wydanego orzeczenia w sprawie, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki ustalenie, że pozwany na skutek jego wieku, stanu zdrowia, stanu psychicznego, posiada ograniczone możliwości zarobkowe i tym samym zachodzi konieczność zmniejszenia wynikającej z umowy kwoty kar umownych, podczas gdy prawidłowa, zgodna z wymienionymi zasadami ocena skierowanego do Sądu przez pozwanego pisma z dnia 14 września 2015r., którego kserokopię Sąd doręczył powódce dnia 22 września 2015r., skutkowałaby uznaniem, iż sytuacja pozwanego pozwalała mu na zapłatę zobowiązań z tytułu kar umownych w pełnej wysokości, bowiem pozwany sam wskazał, że posiada nieruchomości, które zamierza zbyć i dzięki temu uregulować swoje zobowiązania finansowe;

2) naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 484 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji stwierdzenie, że zastrzeżona w umowie kwota z tytułu kar umownych jest rażąco wygórowana, w związku z czym konieczne jest jej zmniejszenie, podczas gdy prawidłowo ustalony stan faktyczny w sprawie prowadzi do uznania, że kwota ta nie jest rażąco wygórowana i nie podlega redukcji.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie pełnomocnikowi pozwanego kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej mu

z urzędu w postępowaniu apelacyjnym oświadczając, że nie została ona opłacona w całości ani w jakiegokolwiek części.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i rozważania w zakresie oceny materiału dowodowego oraz podstawy prawnej rozstrzygnięcia, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia i odwołuje się do nich bez potrzeby ich powtarzania.

Odnosząc się do zarzutów skarżącego podniesionych w przedmiotowej apelacji wskazać należy, iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Natomiast nie jest wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998r., sygn. akt: II CKN 4/98, niepubl.). Powód nie wykazał, aby Sąd I instancji dopuścił się jakichkolwiek uchybień zasadom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia

16 grudnia 2006r., sygn. akt III CK 314/05, LEX nr 172176), z uwagi na co w/w zarzut powoda uznać należy za chybiony.

Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku bardzo szczegółowo wyjaśnił, dlaczego dokonał miarkowania kary umownej, przy czym – wbrew twierdzeniom skarżącego - najistotniejszą kwestią nie była okoliczność dotycząca sytuacji majątkowej pozwanego, która to została przez ten Sąd jedynie ubocznie wzięta pod uwagę przy miarkowaniu, a bardziej została wyeksponowana kwestia stanu zdrowia i wieku pozwanego. Oczywiście pozwany jako przedsiębiorca jest profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego, ale w okolicznościach przedmiotowej sprawy należy mieć też na uwadze, iż w przypadku 77-letniej osoby, dotkniętej chorobami, ten profesjonalizm musi być brany pod uwagę także w tym kontekście, nie zaś odnosić się do samych relacji profesjonalnych relacji między uczestnikami obrotu gospodarczego. Jednak przy miarkowaniu w/w kary umownej okolicznością najistotniejszą i najbardziej eksponowaną przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku było to, iż możliwości prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu wynajmowanym uprzednio przez pozwanego i osiągnięcia zysków, była utrudniona czy wręcz niemożliwa, z uwagi na pewne obiektywne uwarunkowania wynikające zarówno z sytuacji rynkowej jak i z prowadzonych prac remontowych na przyległych ulicach. Podkreślić w tym miejscu jednocześnie należy, iż nie chodzi tu o to, czy ktoś jest winny za ten stan rzeczy, w szczególności zaś powodowa Gmina, ale chodzi o to, że z uwagi na w/w obiektywne uwarunkowania, ustalona przez strony wysokość kary umownej na etapie, w którym wierzyciel zaczął realizować swoje uprawnienia, musi być potraktowana jako rażąco wygórowana i z tych przede wszystkim względów Sąd I instancji karę miarkował, a Sąd Apelacyjny to stanowisko Sądu I instancji w całości podziela.

Chybiony jest zatem zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 484 § 2 k.c.

Przede wszystkim podzielić należy stanowisko Sądu I instancji zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku co do tego, że kara umowna może być rażąco wygórowana już w momencie zawierania, czy nawet realizowania umowy, ale może też się taką stać już na etapie dochodzenia przez wierzyciela zapłaty z tytułu kary umownej. Przywołać w tym miejscu wypada trafny pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 25 stycznia 2018 r. (II PK 301/16): „Kara umowna może być rażąco wygórowana w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. już w momencie jej zastrzegania albo stać się rażąco wygórowaną w następstwie późniejszych okoliczności, do których zalicza się fakt, że szkoda wierzyciela jest znikoma, wskutek czego zachodzi rażąca dysproporcja między wysokością szkody a wysokością należnej kary. Kryterium rażącej dysproporcji między karą umowną a powstałą lub mogącą powstać szkodą - charakterystyczne dla klasycznych stosunków cywilnych - może zostać zmodyfikowane na gruncie prawa pracy, ponieważ przepis art. 484 § 2 k.c. znajduje w stosunkach pracy jedynie odpowiednie zastosowanie.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w innym judykacie: „Katalog kryteriów pozwalających na zmniejszenie kary umownej nie jest zamknięty, a ocena w tym zakresie, w zależności od okoliczności sprawy, należy do sądu orzekającego. Niewątpliwie miarkowanie kary umownej ma na celu przeciwdziałanie dużym dysproporcjom między wysokością zastrzeżonej kary a godnym ochronie interesem wierzyciela” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 644/12).

Należy zauważyć, że co do zasady - dwukrotna wysokość ostatniej stawki czynszu za niewydanie lokalu nie wydaje się być rażąco wygórowana i w większości przypadków kara umowna zastrzeżona w tej wysokości nie zostałaby uznana za rażąco wygórowaną. Jednakże w uwagi na przedstawione wyżej okoliczności faktyczne niniejszej sprawy uznać należało, że w pełni uzasadnione było dokonane przez Sąd I instancji miarkowania kary umownej, zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Podkreślić należy, iż kwestia miarkowania wysokości kar umownych należy do tzw. prawa sędziowskiego i pozostawiona została dyskrecjonalnej władzy sędziego. Sąd drugiej instancji może więc dokonać oceny odmiennej tylko wówczas, gdyby ocena sądu pierwszej instancji naruszała zasady miarkowania kary umownej określone w art. 484 § 2 k.c. i nosiła cechy dowolności lub była rażąco niesprawiedliwa, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Kierując się przedstawionymi motywami Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną (pkt I).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity – Dz. U. z 2015r., poz. 1804) w zw. z art. 122 k.p.c.