

**Sygn. akt VIII GC 251/21**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 14 kwietnia 2022 r.**

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Jacek Wojtycki

Protokolant: sekr. sąd. Anna Kafara

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2022 r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) w B.

przeciwko: (...) we W. o zapłatę

1.zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 125 000 zł ( sto dwadzieścia pięć tysięcy złotych) z odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 22 maja 2021 r. do dnia zapłaty;

2.oddała powództwo w pozostałym zakresie ; 3.zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 14 167 zł (czternaście tysięcy sto sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sygn. akt VIII GC 251/21**

## UZASADNIENIE

Powód - (...) w B. - domagał się zasądzenia od pozwanego (...) z siedzibą we W. kwoty 175.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 22 maja 2015 r. do dnia zapłaty, a ponadto zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powód podał, że oddał pozwanemu w najem nieruchomości (miejsca parkingowe, miejsca pod puste pojemniki, lokale użytkowe - pomieszczenia), położoną w B. przy ul. (...), za odpowiednim czynszem najmu oraz z obowiązkiem ponoszenia opłat z tytułu zużytej wody, energii elektrycznej, ogrzewania, wywozu śmieci. Nieruchomość, której część wynajmował pozwany, ma powierzchnię całkowitą 4,98 ha i jest wynajmowana w sumie na rzecz trzydziestu podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Nieruchomość znajduje się w bliskim sąsiedztwie rzeki B.. Powód wskazał, że w § 4 ust. 6 umowy wprowadziły zapis, zgodnie z którym „Najemcy nie wolno w przedmiocie najmu składować jakichkolwiek odpadów. W przypadku naruszenia przez najemcę w/w nakazu, zapłaci on wynajmującemu karę umowną w wysokości 250 000 zł. Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość naliczonej kary umownej”. Powód podkreślił, że kara umowna została zastrzeżona nie jako formę odszkodowania, ale przede wszystkim jako sankcję za złamanie przez najemcę - fundamentalnego z punktu widzenia powoda – zakazu składowania odpadów. Pismem z dnia 28 stycznia 2021 r. pozwany wypowiedział umowę łączącą strony z zachowaniem okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2021 r. Po tej dacie pozwany zaczął zwozić i składować na wynajmowanej powierzchni gruntu pojemniki i kontenery wypełnione odpadami komunalnymi i bioodpadami. Powód wielokrotnie interweniował u pozwanego celem wyegzekwowania zakazu składowania przez niego jakichkolwiek odpadów, jednak bezskutecznie. Pozwany tłumaczył się, że nie ma co zrobić z odpadami, ponieważ miasto B. rozwiązało z nim umowę na odbiór odpadów. W tej sytuacji, powód na podstawie w/w § 4 ust. 6 umowy obciążył pozwanego karą umowną w wysokości 250.000 zł. Pozwany nie stawił się na protokolarne przekazanie przedmiotu najmu po zakończeniu umowy, a na dzień

zakończenia umowy na nieruchomości powoda znajdowało się piętnaście kontenerów pozwanego wypełnionych odpadami. Ostatecznie zostały one wywiezione w dniu 19 czerwca 2021 r. Na koniec powód wyjaśnił, że pozwem dochodzi kwoty 175 000 zł, stanowiącej 70 % przewidzianej w umowie wartości kary umownej.

Nakazem zapłaty z dnia 27 września 2021 r. Sąd uwzględnił roszczenie powoda i orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (sygn. akt VIII GNc 313/21).

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów sądowych. Pozwany przyznał, że w dniu 1 czerwca 2020 r. zawarł z powodem umowę najmu nieruchomości przy ul. (...) w B. oraz że w dniu 28 stycznia 2021 r. pozwany ją wypowiedział. Zdaniem pozwanego, we w/w okresie w sposób należyty wypełnił on swoje zobowiązanie, a powód nie zgłaszał żadnych uwag do wykonywanego sposobu najmu. Skarżący zwrócił przy tym uwagę na konieczność odróżnienia umowy najmu od stosunku zobowiązaniowego, który z niej wynika. Podniósł, że po wygaśnięciu umowy i zakończeniu stosunku trwałego najmu utrzymuje się nadal stosunek zobowiązaniowy wyrażający się w obowiązku zwrotu rzeczy i rozliczenia nakładów na przedmiot umowy. Skarżący zaprzeczył aby podejmował na przedmiocie najmu czynności polegające na „składowaniu odpadów”. Pojęcie to oznacza bowiem, zdaniem pozwanego, złożenie odpadów na składowiskach, czyli specjalnie wyznaczonych w tym celu miejscach, w których odpad pozostaje na zawsze. Pozwany zaprzeczył także, aby zwoził na przedmiot najmu odpady komunalne - w kontenerach znajdowały się gałęzie zebrane z terenu nieruchomości. Skarżący zwrócił też uwagę na przede wszystkim kompensacyjny charakter kary umownej, wskazując, że powód nie poniósł żadnej szkody. Z daleko idącej ostrożności procesowej pozwany wniósł o miarkowanie kary umownej, jako rażąco wygórowanej.

Powód w piśmie z dnia 10 grudnia 2021 r. podtrzymał wszelkie twierdzenia i wnioski zawarte w pozwie.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Pozwany od prawie dwudziestu lat współpracuje z wieloma gminami w różnych częściach Polski w zakresie odbioru odpadów.

### ***Okoliczność bezsporna, a ponadto: informacja o przedsiębiorstwie pozwanego umieszczona pod adresem: (...).***

W dniu 1 czerwca 2020 r. strony zawarły umowę najmu nr (...), na podstawie której powód (wynajmujący) wynajął pozwanemu (najemca) miejsca parkingowe, pomieszczenie warsztatowe i pomieszczenia biurowo - socjalne zlokalizowane przy ul. (...) w B..

W § 1 pkt 2 umowy pozwany oświadczył, że wynajmowane pomieszczenia przeznaczy na cele warsztatowe i biurowo-socjalne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, a dzierżawiony teren - na miejsca parkingowe własnych pojazdów.

Każda strona miała prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca (§ 3 ust. 4 umowy).

W § 4 pkt 1 umowy wskazano, że najemca nie ma prawa używać przedmiotu najmu do innych celów niż wskazane w § 1 pkt 2 umowy. Zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu przez pozwanego wymagała pisemnej zgody wynajmującego (§ 1 pkt. 2 umowy).

Strony zastrzegły karę umowną w wysokości 250 000 zł w przypadku składowania przez pozwanego jakichkolwiek odpadów na przedmiocie najmu. Wynajmujący miał prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość naliczonej kary umownej (§ 4 pkt. 6 umowy).

Po rozwiązaniu umowy najemca zobowiązał się wydać wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, jak również usunąć wszystkie swoje rzeczy (§ 5 pkt. 1 umowy).

Strony uzgodniły łączny miesięczny czynsz za przedmiot najmu w kwocie 12 500 zł plus podatek VAT (§ 8 pkt. 1 umowy).

Najemca zobowiązał się do ponoszenia ponadto opłat z tytułu: zużycia wody i doprowadzenia ścieków ryczałt (650 zł netto miesięcznie), zużycia energii elektrycznej (wg wskazań podlicznika prądu), kosztów wywozu nieczystości komunalnych segregowanych (100 zł miesięcznie) oraz centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym w formie ryczałtu, w pomieszczeniach § 2 pkt. 1 b, § 2 pkt. 1 g umowy (116,39 m<sup>2</sup> x 14 zł netto = 1629,46 zł netto miesięcznie).

***Okoliczność bezsporna, a ponadto: umowa najmu nr (...) wraz z załącznikami, k. 10 - 19 akt.***

W dniu 1 czerwca 2020 r. strony podpisały aneks do w/w umowy najmu, na mocy którego rozszerzyły przedmiot najmu o pomieszczenie socjalne, toalety i łazienkę oraz zwiększyły łączny czynsz najmu do kwoty 13 800 zł. W dniu 1 stycznia 2021 r. strony, na wniosek pozwanego, podpisały aneks nr (...), na mocy którego zmieniono brzmienie § 2 pkt. 1 ust. „a” umowy. Odtąd miał treść: „dzierzawiony teren o powierzchni ok. 2500m<sup>2</sup> przeznaczony na parking dla pojazdów będących w posiadaniu powoda, jak i pustych pojemników”. Jednocześnie zwiększeniu uległa kwota czynszu najmu do 15 200 zł.

***Okoliczność bezsporna, a ponadto: aneks z dnia 1 września 2020 r. do umowy najmu nr (...), k. 21 akt, aneks z dnia 1 stycznia 2021 r. do umowy najmu nr (...) wraz z załącznikiem, k. 22 - 23 akt.***

W dniu 27 stycznia 2021 r. Miasto B. rozwiązało z pozwanym umowę na odbiór odpadów.

***Okoliczność bezsporna.***

Pismem z dnia 28 stycznia 2021 r. pozwany, na podstawie § 3 ust. 4 umowy najmu, wypowiedział ją powodowi ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2021 r.

***Okoliczność bezsporna, a ponadto: wypowiedzenie umowy, k. 24 akt.***

W okresie wypowiedzenia umowy pozwany zwoził na wynajmowany teren kontenery wypełnione odpadami, w tym komunalnymi. Było ich kilkadziesiąt. Zdarzało się, że odpady leżały bezpośrednio na ziemi. Z kontenerów wydobywał się fetor. Pozwany składował również puste kontenery.

***Dowód: dokumentacja fotograficzna, k. 25 - 33 akt, zeznania S. G., k. 117 verte – 118 akt, D. S. (1), k. 118 – 118 verte akt, P. F. (1), k. 118 verte – 119 akt, J. B., k. 119 – 119 verte akt, W. H., k. 119 verte – 120 verte akt, D. W. (1), k. 121 – 121 verte akt, reprezentanta pozwanego - M. D. (1), k. 138 – 139 akt.***

W dniu 30 kwietnia 2021 r. powód, na podstawie § 4 pkt. 6 umowy najmu, obciążył pozwanego kwotą 250 000 zł tytułem kary umownej.

***Dowód: nota obciążeniowa nr (...), k. 34 akt.***

Pozwany nie stawił się na przekazanie przedmiotu najmu po zakończeniu umowy. Powód samodzielnie w dniu 30 kwietnia 2021 r. sporządził protokół zdawczo - odbiorczy. W protokole stwierdzono, że na wynajmowanym terenie zalegają pojemniki i kontenery wypełnione odpadami komunalnymi i bioodpadami.

***Dowód: protokół zdawczo - odbiorczy, k. 35 akt, notatka sporządzona przez D. S. (1), k. 36 akt, zeznania D. S. (1), k. 118 - 118 verte akt.***

Pismem z dnia 17 maja 2021 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do natychmiastowego usunięcia z nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), składowanych odpadów, w terminie trzech dni od daty otrzymania pisma, pod rygorem wszczęcia postępowania administracyjnego przez Prezydenta Miasta B..

***Dowód: pismo z dnia 17 maja 2021 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru korespondencji, k. 38 - 40 verte akt.***

Pismem z dnia 9 czerwca 2021 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do dobrowolnej zapłaty kwoty 250 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 maja 2021 r. do dnia zapłaty tytułem noty obciążeniowej z dnia 30 kwietnia 2021 r., w terminie trzech dni od daty doręczenia wezwania.

***Dowód: pismo pełnomocnika powoda do pozwanego z dnia 9 czerwca 2021 r. wraz z dowodem nadania korespondencji, k. 41 - 41 verte akt.***

Ostatnie wypełnione odpadami kontenery pozwany wywiózł z wynajmowanego terenu w dniu 19 czerwca 2021 r.

***Dowód: notatka służbowa, k. 37 akt, zeznania S. G., k. 117 verte - 118 akt, D. S. (1), k. 118 - 118 verte akt.***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron. Co do opisanych okoliczności - wyłącznie w zakresie, w jakim zdaniem Sądu były one istotne dla rozstrzygnięcia, za wiarygodne uznane zostały ponadto zeznania świadków: S. G., D. S. (1), P. F. (1), J. B., W. H., D. W. (1) oraz reprezentanta pozwanego - M. D. (1).

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt. 2 i 3 k.p.c. Sąd pominął dowody z dokumentów w postaci protokołów i faktury przedłożonej przez pełnomocnika pozwanego przy piśmie procesowym z dnia 8 marca 2022 r., uznając je za spóźnione. Sąd zważył, że fakt składowania odpadów przez pozwanego na wynajmowanej nieruchomości był podnoszony przez powoda od początku przedmiotowego postępowania, zaś przedłożone przez pozwanego dokumenty, w tym protokół kontroli, istniały w dacie doręczenia pozwanemu odpisu pozwu. Nie było zatem, zdaniem Sądu, przeszkód aby strona pozwana przedłożyła powołane dowody na etapie sprzeciwu od nakazu zapłaty. Ponadto dowód dotyczył okoliczności nieistotnych – oceny organu kontrolującego czy doszło do naruszenia odpowiednich przepisów o gospodarowaniu odpadami, tj. czy w rozumieniu tej regulacji miało miejsce niedozwolone składowanie odpadów i to w określonej dacie, kontrola nie odnosiła się do umowy stron, zaś ocena materiału dowodowego i dokonana wykładania umowy prowadziła do wniosku, iż pozwany nie mógł umieszczać na terenie najmowanym od powoda jakichkolwiek odpadów, nie mógł przy tym umieszczać jakichkolwiek pojemników, co istotne do momentu podpisania aneksu nr (...) nawet pustych, po zmianie umowy tym aneksem uzyskał możliwość umieszczenia na najmowanej nieruchomości pojemników ale pustych. Przy ocenie dowodów Sąd brał pod uwagę wszystkie zebrane w sprawie dowody w ich wzajemnym powiązaniu z uwzględnieniem zasad logiki i doświadczenia życiowego.

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady, w przeważającej części.

Sąd zważył, że powód wywodził swoje roszczenie z umowy najmu nr (...) z dnia 1 czerwca 2020 r., a w szczególności z treści jej § 4 pkt. 6 umowy, w którym strony zastrzegły karę umowną na rzecz wynajmującego (powoda) w wysokości 250 000 zł, na wypadek składowania przez najemcę (pozwanego) jakichkolwiek odpadów na przedmiocie najmu. Podstawą prawną żądania powoda były zatem art. 483 § 1 k.c. i 484 k.c.

Pozwany nie kwestionował ważności przedmiotowej klauzuli umownej kreującej obowiązek zapłaty kary umownej. Należy też stwierdzić, że klauzula z § 4 pkt. 6 umowy stron zawiera konieczne elementy, tj. określa zobowiązanie (pojedynczy obowiązek), którego niewykonanie lub nienależyte wykonanie rodzi obowiązek zapłaty kary oraz określa

sumę pieniężną mającą stanowić naprawienie szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Suma stanowiąca karę umowną została przy tym określona precyzyjnie. Zastrzeżono bowiem karę umowną w konkretnej z góry określonej kwocie, która nie budziła wątpliwości stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 240/08, LEX nr 484667, z dnia 20 maja 2021 r., IV CSKP 58/21).

Przepis art. 483 § 1 k.c. stanowi, że można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Przepis art. 484 k.c. stanowi z kolei, że: § 1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły, § 2. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzanym 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 (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2008 r., V CSK 85/08, LEX nr 457785; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2013 r., I ACa 99/13, LEX nr 1313465; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 14 maja 2013 r., I ACa 174/13, LEX nr 1375649; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 czerwca 2013 r., I ACa 365/13, LEX nr 1345561). Skłania ona tym samym stronę zobowiązaną, może nawet silniej niż jakiegokolwiek inne środki, do ścisłego wypełnienia zobowiązania. Dłużnik, godząc się na karę umowną, bierze tym samym na siebie 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.

Kara umowna wpisana jest w reżim odpowiedzialności odszkodowawczej i stanowiąc ryczałtowe odszkodowanie za niewykonanie (niewłaściwe wykonanie) zobowiązania, nie może być oderwana od przesłanek odpowiedzialności kontraktowej wskazanych w art. 471 i nast. k.c. (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 318/10, nie publ., z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 331/120, nie publ.). Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. kara przysługuje w razie zwłoki dłużnika, stanowiącej kwalifikowane opóźnienie, zawinione bezpośrednio przez dłużnika, bądź osoby którymi posługiwał się przy wykonaniu zobowiązania, również powstałe z innych przyczyn jak te, za które ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 1980 r., II CR 47/97, nie publ., z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 299/12, nie publ.). Dopuszczalne jest zatem wprowadzenie jej na wypadek naruszenia dowolnego obowiązku, niezależnie od tego, czy jest on funkcjonalnie związany z długiem oraz czy naruszenie skutkuje niewykonaniem, czy jedynie nienależytym wykonaniem zobowiązania, ale takie poszerzenie podstaw wymaga wyraźnego określenia w umowie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2019 r., II CSK 180/10, nie publ.).

Kara umowna przewidziana w art. 483 kc, jak każde odszkodowanie, przysługuje zatem na zasadzie winy. Od odszkodowania sensu stricte kara umowna różni się jedynie tym, że należy się ona bez względu na wysokość szkody (art. 484 § 1 k.c.). Jeżeli zaś chodzi o podstawy odpowiedzialności, to ustawodawca nie wprowadził w tym zakresie zasad odrębnych. Zastrzeżona przez strony stosunku obligacyjnego kara umowna należy się zatem wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez dłużnika zobowiązania niepieniężnego jest następstwem okoliczności, za które on ponosi odpowiedzialność (art. 471 k.c.), tj. gdy - jeżeli strony co innego nie zastrzegły, ani co innego nie przewiduje szczególny przepis ustawy - niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego wynika z niezachowania przez dłużnika należytej staranności (art. 472 k.c.), czyli z jego winy w postaci, co najmniej, niedbalstwa; a jeżeli strony w umowie rozszerzyły odpowiedzialność dłużnika, obejmując ją ponadto niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu innych oznaczonych okoliczności (art. 473 k.c.), albo jeżeli rozszerzenie takie przewiduje szczególny przepis ustawy - gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wynika również z tych szerszej ujętych okoliczności - w czym przejawia się, w takich przypadkach,

odpowiedzialność dłużnika na zasadzie ryzyka, a nie można wykluczyć, iż wyjątkowo nawet absolutna. Strony zaostrzając na podstawie art. 473 § 1 k.c. odpowiedzialność dłużnika przez oderwanie jej od zasady winy muszą jednak w umowie ściśle określić mające uzasadniać odpowiedzialność dłużnika okoliczności, niemieszczące się w granicach wyznaczonych przez art. 472 k.c. (por. wyrok z dnia 16 listopada 2017 r., sygn. akt VCSK 28/17, Legalis 1733719).

Kara, jako sposób naprawienia szkody, poprzez umowne zastrzeżenie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego następuje przez zapłatę określonej sumy, zajmuje miejsce odszkodowania (art. 361 § 2 w zw. z 471 k.c.). Niemniej, jakkolwiek fakt powstania i wysokości szkody jest irrelevantny (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r., mającą moc zasady prawnej, III CZP 61/02, OSNC 2004, Nr 5, poz. 69), to - jak wskazano wyżej - przesłanki odpowiedzialności muszą odpowiadać tym, przy ziszczeniu których można dochodzić odszkodowania ex contractu.

Na gruncie sprawy rozpoznawanej Sąd nie miał wątpliwości co do tego, że strona powodowa wykazała naruszenie przez pozwanego § 4 pkt 6 zd. 1 umowy, a w konsekwencji że była uprawniona do obciążenia pozwanego karą umowną przewidzianą w § 4 pkt. 6 zd. 2 umowy. Pozwany natomiast nie wykazał, aby nienależyte wykonanie przez niego zobowiązania umownego, stanowiło następstwo okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (art. 471 kc).

Odnosząc się do postawionych przez pozwanego zarzutów, po pierwsze stwierdzić należy, że przedmiotowa umowa najmu, nie stanowi umowy adhezyjnej. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika bowiem, aby pozwany nie miał możliwości ingerowania w jej treść, mogąc jedynie wyrazić albo odmówić wyrażenia zgody na proponowane przez powoda warunki. Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na potwierdzenie swojego stanowiska w tym zakresie. Przedmiotowa umowa była przez strony negocjowana, co wynika w szczególności z faktu podpisania przez nie kilku aneksów, w tym - na wyraźny wniosek strony pozwanej - aneksu z dnia 1 stycznia 2021 r., na podstawie którego pozwany miał odtąd prawo przechowywać na wynajmowanym terenie puste pojemniki (dowód: aneks z dnia 1 stycznia 2021 r. do umowy najmu nr (...) wraz z załącznikiem, k. 22 - 23 akt). Poza tym, to pozwana spółka, jak sama się przedstawia, jest podmiotem profesjonalnym, doświadczonym, od wielu lat świadczącym usługi w dziedzinie odbioru odpadów w gminach w różnych częściach Polski (dowód: (...)) Powód zaś bez wątpienia nie jest monopolistą w zakresie posiadanych nieruchomości o przeznaczeniu warsztatowo - biurowym.

W ocenie Sądu, fakt, iż mocą aneksu do umowy strony ustaliły, że na wynajmowanym terenie, od dnia 1 stycznia 2021 r., pozwany będzie miał prawo pozostawiać „puste pojemniki” świadczy o tym, że powód nie zgadzał się na składowanie tam przez pozwanego wypełnionych pojemników i to już niezależnie od tego, czym miałyby być one wypełnione.

Należy wskazać, że art. 65 § 1 kc wyraża podstawowe dyrektywy wykładni oświadczeń woli, natomiast art. 65 § 2 kc szczególnie dyrektywy wykładni najbardziej typowych i najczęściej spotykanych czynności prawnych - umów. Wskazane w komentowanym artykule okoliczności wpływające na wykładnię oświadczenia (ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron) badać należy na dzień złożenia oświadczeń, a nie na dzień dokonywania wykładni (tak SN w wyroku z 18 czerwca 1998 r., I PKN 191/98).

Zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 kc) strony powinny wykazać fakty (np. okoliczności towarzyszące złożeniu oświadczeń woli), które przemawiają za wykładnią oświadczeń, z którą wiążą skutki prawne (tak SN w wyroku z 17 października 2012 r., I CSK 119/12, Legalis). Komentowany przepis ma charakter bezwzględnie wiążący i jego stosowanie nie może być wyłączone przez strony. Zawarte w treści czynności prawnej postanowienia dotyczące sposobu wykładni oświadczeń woli również podlegają wykładni.

W wyroku z 9 maja 2001 r. (II CKN 444/00, Legalis) SN stwierdził, że w razie zawarcia przez przedsiębiorców umowy w formie pisemnej nie można powoływać się na to, iż zgodnym zamiarem stron było zawarcie odmiennych, istotnych postanowień umowy niż te, które zostały pisemnie wyrażone; podobnie wypowiedział się SN w uzasadnieniu wyroku z 24 maja 2005 r. (V CK 655/04, Legalis). Dyrektywy wykładni oświadczeń woli są odmienne od dyrektyw wykładni przepisów prawnych. Wykładnia przepisów powinna zmierzać do nadania im znaczenia realizującego w jak najwyższym stopniu zasady wyrażone w aktach wyższego rzędu (np. Konstytucji RP – wykładnia prokonstytucyjna). Na odmiennosć zasad wykładni tekstu prawnego i oświadczeń woli zwrócił uwagę SN w uzasadnieniu wyroku z 8

czerwca 1999 r. (II CKN 379/98, OSNC 2000, Nr 1, poz. 10), w nowszym orzecznictwie stanowisko to powtórzone zostało w wyroku SN z 16 stycznia 2013 r. (II CSK 302/12, Legalis). W uzasadnieniu postanowienia z 7 stycznia 1998 r. (III CKN 307/97, OSNC 1998, Nr 9, poz. 135) SN sformułował tezę, że: "Artykuł 65 § 2 kc służy tłumaczeniu treści oświadczenia woli w sytuacji, gdy dosłowne brzmienie umowy pozostawia margines niepewności co do rzeczywistej woli stron". Linię tę podtrzymał SN w wyroku z 12 listopada 2003 r. (I PK 2/03, Legalis), stwierdzając, że wykładni (tłumaczeniu) oświadczeń woli podlegają tylko te sformułowania umowy, które są niejasne. Nie można zaś w drodze tłumaczenia umowy ustalić zupełnie odmiennego jej brzmienia. Podobne stanowisko wyrażone zostało w wyroku SN z 7 lipca 2005 (V CK 859/04, Legalis), w którym stwierdzono, że "potrzeba sięgania do art. 65 § 2 kc zachodzi jednak tylko wówczas, gdy brzmienie postanowień umowy jest na tyle niejednoznaczne, że usprawiedliwia możliwość dokonywania rozbieżnych interpretacji".

Wyróżniane są dwie metody wykładni: subiektywna i obiektywna. Metoda subiektywna nastawiona jest na jak najpełniejszą realizację woli osoby składającej oświadczenie. Zwolennicy metody obiektywnej zwracają uwagę, że adresat oświadczenia może poznać wolę osoby składającej oświadczenie tylko na podstawie treści tego oświadczenia; dlatego w celu ochrony adresata oświadczenia prymat przyznać należy treści oświadczenia, jaka do niego dotarła (w wyroku z 17 października 2012 r., I CSK 119/12, Legalis, SN zdefiniował metodę obiektywną jako ustalenie wykładni oświadczenia woli na podstawie rozumienia tego oświadczenia przez odbiorcę stosującego staranne zabiegi interpretacyjne). Należy wskazać, że w polskim orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmowana jest metoda kombinowana (zob. uchwała SN (7) z 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, Nr 12, poz. 168; wyrok SN z 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, Legalis; wyrok SN z 7 marca 2007 r., II CSK 489/06, Legalis; wyrok SN z 20 września 2007 r., II CSK 244/07, Legalis; wyrok SN z 5 października 2005 r., II CK 122/05, Legalis), stanowiąca koncepcję pośrednią między metodą subiektywną i obiektywną. Metoda ta przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 k.c. nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierania się na dosłownym jej brzmieniu (tak SN w wyroku z 7 marca 2007 r., II CSK 489/06).

W ocenie Sądu, obie strony umowy tak samo rozumiały oświadczenie woli zawarte w § 4 pkt 6 umowy, przy czym było to rozumienie następujące: najemca, czyli pozwany, nie miał prawa używać wynajmowanych nieruchomości do innych celów niż wskazane w § 2 pkt. 1 umowy, a w szczególności nie wolno mu było na przedmiocie najmu stawiać ani składować jakichkolwiek odpadów, w jakiegokolwiek formie, także tymczasowo (tj. do momentu przetransportowania ich na miejsce ostatecznego przeznaczenia).

Gdyby jednak hipotetycznie przyjąć, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli zawartego w § 4 pkt 6 umowy, to w takiej sytuacji za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni oświadczeń woli - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. Ustalając powyższe znaczenie oświadczenia woli należy zacząć od sensu wynikającego z reguł językowych. Odwołując się do tych reguł trzeba wskazać, iż w § 4 pkt 6 umowy z dnia 1 czerwca 2020 r. strony zawarły klauzulę, zgodnie z którą najemcy nie wolno było na przedmiocie najmu składować jakichkolwiek odpadów, zaś w przypadku naruszenia tego zakazu wynajmującemu należała się kara umowna w wysokości 250 000 zł. Wynajmujący miał ponadto prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wartość naliczonej kary umownej.

W procesie wykładni postanowień umowy zgodnie z art. 65 § 2 k.c. należy go dokonywać kierując się jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c. - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 września 2021 r., V AGa 398/20).

Przebiegająca według reguł wykładni kombinowanej wykładnia przedmiotowej umowy nie może oczywiście ograniczać się do analizy dosłownego jej brzmienia, lecz winna obejmować wszystkie okoliczności umożliwiające ocenę, jaka była rzeczywista wola umawiających się kontrahentów. Interpretując umowę Sąd wziął zatem pod uwagę

nie tylko postanowienie spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględnił inne związane z nim postanowienia umowy, a także kontekst faktyczny, w którym treść umowy uzgodniono i z uwzględnieniem którego ją strony zawarły.

Sąd zważył, że zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron, co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. Nie bez znaczenia pozostaje znany obu stronom cel zawarcia danej umowy. Możliwa jest sytuacja, w której właściwy sens czynności prawnej będzie odbiegał od jej "jasnego" znaczenia ustalonego w świetle reguł językowych. W konsekwencji nie można poprzestać na wykładni językowej treści oświadczeń woli ujętych w umowie nawet, jeżeli jej wynik jest jednoznaczny. To rozłożenie akcentów oznacza, że argumenty językowe (gramatyczne) mają znaczenie drugorzędne i ustępują argumentom odnoszącym się do woli stron, ich zamiaru i celu. Dokonując wykładni umowy, należy także zakładać racjonalność działania jej stron (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 15 lipca 2021 r., I ACa 86/20). To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je, można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z zeznań świadków, przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., sygn. akt V CSK 418/17).

Z zeznań świadka D. S. (1), który sporządzał przedmiotową umowę, wynikało, że wyraźną intencją powoda podczas zawierania umowy było to, aby na wynajmowanym terenie nie były składowane żadne pojemniki, nawet puste. Tymczasem już na początku obowiązywania umowy stron pozwany zwoził puste pojemniki, tłumacząc, że są one pozostawione „na potrzeby miasta”, pojemniki pełne zaczęły zaś pojawiać się po wypowiedzeniu pozwanemu umowy przez Miasto B., czyli „w okolicach 28 stycznia” (zob. zeznania D. S., k. 118 akt). Świadek P. F. (1) kategorycznie stwierdził, że „w ogóle nie było mowy o jakichkolwiek odpadach i składowaniu, również z tego powodu, że wynajmowany teren ma szczególny charakter, gdyż znajduje się przy rzece”. Ze względu na specyfikę położenia tego terenu, w spornej umowie znalazły się zapisy, które zakazywały składowania pojemników, a także ich mycia, pod rygorem kary umownej. Pozwany miał obiecywać, że usunie kontenery, co jednak nie następowało (zob. zeznania P. F., k. 118 verte akt). Powód rozmawiał z pracownikami pozwanego wzywając ich do natychmiastowego zabrania pojemników, przypominając o zakazie ich składowania (zob. zeznania Sł. G., k. 117 verte akt).

Z zeznań świadka J. B. wynikało, że pozwany „dobrze wiedział” o tym, że na wynajmowanym terenie nie wolno składować odpadów. Sam dyrektor pozwanej firmy – W. H., miał w sierpniu 2020 r. mówić o tym zakazie i umownym zapisie dotyczącym kary umownej zastrzeżonej na wypadek składowania. Pozwany mimo świadomości istnienia takiego zakazu, świadomie go naruszał, gdyż – zdaniem świadka – „nie miał wtedy innej możliwości”. Pozwany zwoził różne pojemniki zarówno puste, jak i zapełnione, o różnych wymiarach (zob. zeznania J. B., k. 119 verte akt).

Za niewiarygodne w kontekście powyżej omówionych zeznań świadków Sąd uznał zeznania dyrektora technicznego pozwanej spółki – W. H., w części, w której twierdził on, że pozwany nie zwrócił uwagi na umowny zapis o zakazie składowania odpadów. Taka postawa pozwanego wydaje się nieracjonalna przy założeniu, że pozwana spółka jest podmiotem profesjonalnym, który od wielu lat prowadzi działalność gospodarczą i – jak należy zakładać - dba o własny interes. Świadek wręcz twierdził, że zapisy umowne pozwalały pozwanemu na przechowywanie kontenerów z odpadami. Stwierdzenie to pozostaje jednak w sprzeczności z literalnym brzmieniem zapisu § 4 pkt 6 umowy, a także z zeznaniami w/w świadków, z których wynika, że zakaz pozostawiania jakichkolwiek odpadów na spornym terenie, był dla powoda kwestią bardzo istotną w umowie z pozwanym i że powód wyrażał swoją wolę w tym zakresie w sposób wyraźny. Co więcej, przy zawieraniu umowy nie było mowy o pozostawianiu jakichkolwiek pojemników, kontenerów, a tym bardziej z odpadami, a dopiero mocą aneksu nr (...) powód wyraził zgodę na składowanie pojemników i to wyłącznie pustych. Okoliczności te przyznała zresztą świadek D. W. (1) – dyrektor do spraw administracji i rozwoju pozwanej spółki, która podała, że pozwany miał możliwość magazynowania kontenerów i pojemników, ale pustych, zaś za składowanie odpadów przewidziana była kara umowna (zob. zeznania D. W., k. 121 akt).

Podkreślenia wymaga też fakt, że przedmiot najmu został precyzyjnie określony w § 2 pkt. 1 umowy. Składały się na niego: miejsca parkingowe na pojazdy samochodowe, pomieszczenia biurowo - socjalne, pomieszczenie socjalne, miejsce na ustawienie wagi. Najemca (pozwany) nie miał przy tym prawa używać przedmiotu najmu dla innych celów



niż zawarte w § 2 pkt. 1 umowy (§ 4 pkt. 1 umowy). Zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu przez najemcę wymagała zaś pisemnej zgody wynajmującego - powoda (§ 4 pkt. 2 umowy).

W ocenie Sądu, zawierając przedmiotową umowę strony nie brały pod uwagę możliwości pozostawiania przez pozwanego na nieruchomości jakichkolwiek pojemników, kontenerów, ani pustych, ani zapełnionych, w tym zwłaszcza odpadami. Dopiero mocą wspomnianego aneksu, od dnia 1 stycznia 2021 r. pozwany miał prawo przeznaczyć wynajmowany teren jako miejsce dla pustych pojemników.

Powołany przez pozwanego fakt, że na skutek przeprowadzonej w pozwanej spółce, przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska, kontroli w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi, nie stwierdzono nieprawidłowości i nie nałożono żadnych kar, nie oznacza, że pozwany w sposób prawidłowy realizował zobowiązanie wynikające z przedmiotowej umowy najmu.

Podkreślenia wymaga ponadto fakt, że powoływana przez stronę pozwaną, w tym przez świadka D. W. (1), ustawa o składowaniu odpadów z dnia 14 grudnia 2012 r., nie zawiera legalnej definicji „składowania odpadów” ani pojęcia deponowania odpadów „na gruncie”. Określa jedynie, co należy rozumieć pod pojęciem składowiska odpadów (co nie jest pojęciem tożsamym) – jest to miejsce przeznaczone do składowania odpadów (por. wyrok WSA w Krakowie z 20.10.2015 r., II SA/Kr 587/15). Ustawa o odpadach zawiera natomiast definicję legalną „magazynowania odpadów”, przez co należy rozumieć (art. 3 ust. 5 ustawy) czasowe przechowywanie odpadów obejmujące: a) wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę, b) tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów, c) magazynowanie odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów.

W ocenie Sądu, nawet gdyby przyjąć, że pozwany nie „składował” odpadów, a jedynie je „tymczasowo magazynował przed wysłaniem ich do miejsca docelowego” (jak twierdziła świadek D. W. (1) – zob. k. 121 akt), i to nie „na gruncie (ziemi)”, lecz w szczelnie „zamkniętych kontenerach” (czego pozwany nie wykazał), to nie ma podstaw do przyjęcia, aby na taki rodzaj korzystania z przedmiotu najmu godził się powód i aby był on dozwolony w świetle postanowień umowy. Zwłaszcza, że wynajmowane przez pozwanego nieruchomości znajdowały się na terenie będącym w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki, już zatem z przyczyn tak zwanych „środowiskowych”, w tym miejscu nie można było składować, gromadzić czy też magazynować odpadów. Przede wszystkim na terenie nieruchomości powód wynajmował części nieruchomości innym najemcom. Tymczasem jak wynika z zeznań świadków, zwożone przez pozwanego odpady wydawały fetor, który był odczuwalny i uciążliwy dla pozostałych najemców powoda (których łącznie było trzydziestu), a zdarzało się również i tak, że leżały one bezpośrednio na ziemi. Miały bowiem miejsce sytuacje, że śmieciarka była tak zapełniona, że nie można było otworzyć odwłoka, a coś „trzeba było zrobić”, więc odpady trafiały na ziemię (zob. zeznania J. B., k. 119 – 119 verte, D. S., k. 118 akt).

Przede wszystkim zaś nie ma, w ocenie Sądu, podstaw do tego, aby pojęciu „składowanie odpadów”, którego strony użyły w § 4 pkt. 6 umowy przypisywać inne – niż powszechnie rozumiane – znaczenie. W ujęciu potocznym „składowanie” oznacza zaś przechowywanie na otwartej najczęściej przestrzeni, stale lub w oznaczonym czasie (tak Słownik języka polskiego, PWN tom 5, str.68), i z takim rodzajem przechowywania mieliśmy właśnie do czynienia w sprawie. Nie budzi przy tym wątpliwości, że pozwany przechowywał w spornych kontenerach „odpady”, w tym komunalne, co zgodnie zeznali świadkowie, a co dodatkowo potwierdza załączona do akt dokumentacja zdjęciowa.

W odniesieniu do wykładni umowy należy podzielić pogląd wyrażony w judykaturze - w wyr. z 9.5.2001 r. (II CKN 444/00, Legalis) SN stwierdził, że w razie zawarcia przez przedsiębiorców umowy w formie pisemnej nie można powoływać się na to, iż zgodnym zamiarem stron było zawarcie odmiennych, istotnych postanowień umowy niż te, które zostały pisemnie wyrażone; podobnie wypowiedział się SN w uzasadnieniu wyr. z 24.5.2005 r. (V CK 655/04, Legalis). Ponadto Jak trafnie zwrócił uwagę SN w wyr. z 22.2.2002 r. (V CKN 931/00, Legalis), wykładnia umowy nie może prowadzić do wniosków nonsensownych. Jeżeli możliwych jest kilka wariantów interpretacyjnych oświadczenia woli, wybrać należy wariant nadający oświadczeniu rozsądną treść, a odrzucić warianty interpretacyjne prowadzące do nadania oświadczeniu nonsensownej albo nielogicznej treści. Przykładowo wykładnia postanowień umowy nie powinna prowadzić do rezultatów nakładających na jedną ze stron obowiązek

niemożliwy do spełnienia. W wyr. z 19.11.2002 r. (IV CKN 1474/00, Legalis) SN podkreślił, że zasady wykładni oświadczeń woli stron umowy nakazują przyjęcie założenia, iż wola stron była racjonalna i miała na celu osiągnięcie rezultatu zgodnego ze zdrowym rozsądkiem i interesem stron. Interes powoda został jasno określony przy zawieraniu umowy i musiał być znany pozwanemu – powód znając przedmiot działalności pozwanego w zestawieniu z charakterem swojej nieruchomości ( położenie, wynajmowanie jej części szeregu innym najemcom) właśnie w celu zabezpieczenia przypadków umieszczenia przez pozwanego na wynajmowanym terenie jakichkolwiek odpadów zastrzegł karę umowną zabezpieczając swój interes. Jak już wskazano dopiero aneksem powód zgodził się aby na terenie nieruchomości mogły znaleźć się pojemniki pozwanego i to puste. Wykładnia oświadczeń woli powinna być prowadzona z uwzględnieniem całego analizowanego tekstu oraz okoliczności złożenia oświadczeń woli, a nie ograniczać się do interpretacji poszczególnych postanowień (tak trafnie SN w wyr. SN z 16.1.2013 r., II CSK 302/12, Legalis oraz w wyr. z 23.5.2013 r., I CSK 569/12, Legalis, w którym SN stwierdził, że "uwzględnienie rzeczywistej woli stron zawierających umowę, zgodnie ze wskazaniem zawartym w art. 65 § 2 KC, wymaga zbadania nie tylko konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości; innymi słowy wskazane jest przyjmowanie takiego sensu oświadczenia woli, które uwzględnia logikę całego tekstu"; dyrektywa ta dotyczy wykładni wszystkich oświadczeń woli, a nie jedynie umów). Ponadto ad casum wymaga podkreślenia, że choć wykładnia umowy dokonywana jest przy uwzględnieniu woli stron z chwili złożenia oświadczeń, a nie z chwili dokonywania wykładni (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, art. 65, Nb 12, s. 161), należy wziąć pod uwagę również postępowanie stron po złożeniu oświadczeń, w szczególności sposób wykonywania umowy przez strony, który wskazuje jak rozumiały ono swoje prawa i obowiązki (tak SN w wyr. z 17.2.1998 r., I PKN 532/97, Legalis oraz w powołanym wyr. z 5.10.2005 r., II CK 122/05). W przedmiotowym przypadku istotne było nie tylko wskazane zachowanie powoda ale także treść zawartego aneksu nr (...) zezwalającego na przeznaczenie najmowanego terenu także na puste pojemniki (k.22 akt). Mając powyższe względy na uwadze Sąd uznał, że pozwany ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania, polegające na składowaniu – w okresie obowiązywania umowy najmu z dnia 1 czerwca 2020 r. – odpadów na terenie wynajmowanych od powoda nieruchomości. Tym samym pozwany może być – co do zasady - skutecznie obciążony obowiązkiem zapłaty kary umownej w oparciu o § 4 pkt. 6 umowy. Tym niemniej okoliczności sprawy uzasadniały, w ocenie Sądu, jej zmiarkowanie do kwoty 125 000 zł.

Dokonując miarkowania kary umownej w przedmiotowej sprawie Sąd miał na względzie fakt, że jakkolwiek celem zastrzeżenia kary umownej jest wywarcie na dłużniku presji, żeby wykonał on swoje zobowiązanie w sposób należyty, przez co kara umowna powinna mieć wymiar dolegliwości o realnym charakterze, to jednak nie może ona prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia wierzyciela. Dokonując oceny wysokości zastrzeżonej kary umownej pod tym kątem należy zatem zweryfikować, czy nie dochodzi do nieusprawiedliwionej okolicznościami sprawy dysproporcji pomiędzy wysokością kary umownej a godną ochroną interesu wierzyciela (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 sierpnia 2021 r., I Nc 232/21).

Przepis art. 484 § 2 kc stanowi, że jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. W przepisie tym ustawodawca wskazał dwie przesłanki pomniejszenia kary umownej, nazywanego powszechnie miarkowaniem. Obie przesłanki są równorzędne, stąd wystąpienie którejkolwiek z nich uzasadnia miarkowanie kary umownej.

W wyroku z dnia 17 września 2020 r., I CSK 614/18, Sąd Najwyższy wskazał, że katalog kryteriów pozwalających na zmniejszenie kary umownej jest otwarty, co zapewnia możliwość elastycznego orzekania w tym zakresie. Artykuł 484 § 2 k.c. stanowi przejaw tzw. prawa sędziowskiego i ma charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego, a co za tym idzie, strony nie mogą w umowie wyłączyć możliwości miarkowania kary umownej. W orzecznictwie wskazuje się przy tym, że wyrok sądu miarkujący karę umowną ma charakter konstytutywny i wywołuje skutek ex tunc, czyli od chwili, w której roszczenie o jej zapłatę stało się wymagalne (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2007 r., sygn. akt I CSK 270/07).

Art. 484 § 2 k.c. pozwala obniżyć wysokość kary umownej, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana, tj. istnieje dysproporcja pomiędzy poniesioną szkodą, a wysokością kary umownej. Trzeba jednocześnie zauważyć, że

ustawodawca w art. 484 § 2 kc posłużył się niedookreślonym zwrotem „rażącego wygórowania”. Nie wskazał przy tym kryteriów istotnych dla oceny rażącego wygórowania kary umownej.

W orzecznictwie analizuje się różne kryteria oceny rażącego wygórowania kary umownej. Za jedno z nich przyjmuje się stosunek wysokości zastrzeżonej kary do wysokości szkody doznanej przez wierzyciela. Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r. (III CZP 61/03, OSNC 2004, Nr 5, poz. 69), której nadano moc zasady prawnej, zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody. Pomimo uznania, że poniesienie szkody jest irrelevantne dla możliwości zasądzenia kary umownej na etapie decydowania o tym, czy kara umowna się należy, w uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy podkreślił jednak, że brak szkody lub jej nieznaczna wysokość może stanowić kryterium redukcji wysokości kary umownej i to niezależnie od tego, czy w zakresie interpretacji art. 484 § 2 k.c. eksponuje się kryterium "wysokości szkody", czy tylko "wysokość odszkodowania", przysługującego wierzycielowi na zasadach ogólnych.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 września 2007 r. (V CSK 139/07, OSNC-ZD 2008/2/44) podniósł, że do wysokości szkody jako kryterium oceny rażącego wygórowania kary Sąd Najwyższy nawiązywał już we wcześniejszych orzeczeniach (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 1970 r., II CR 167/70, OSNCP 1970, Nr 11, poz. 214, z dnia 14 lipca 1976 r., I CR 221/76, OSNCP 1977, Nr 4, poz. 76, i z dnia 21 czerwca 2002 r., V CKN 1075/00, nie publ.), a także w orzeczeniach wydanych po podjęciu powołanej uchwały składu siedmiu sędziów (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2005 r., II CK 626/04, nie publ., z dnia 19 kwietnia 2006 r., V CSK 34/06, nie publ., z dnia 21 września 2007 r., V CSK 139/07, OSNC-ZD 2008, nr B, poz. 44, z dnia 21 listopada 2007 r., I CSK 270/07, nie publ. i z dnia 20 czerwca 2008 r., IV CSK 49/08, nie publ.).

W innych orzeczeniach Sąd Najwyższy za właściwe kryterium oceny rażącego wygórowania przyjmował stosunek kary umownej do odszkodowania, które należałoby się wierzycielowi na zasadach ogólnych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2003 r., III CKN 50/01, nie publ., z dnia 14 kwietnia 2005 r., II CK 626/04, Izba Cywilna 2006, nr 5, s. 51, z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 181/07, OSNC-ZD 2008, nr B, poz. 48 i z dnia 20 czerwca 2008 r., IV CSK 49/08, nie publ.). Podkreślał, że kryterium to należy do najbardziej uniwersalnych, umożliwia bowiem zachowanie konstrukcyjnej niezależności kary umownej od wysokości poniesionej szkody, a ponadto pozwala na uwzględnienie okoliczności mających decydujący wpływ na wysokość odszkodowania na zasadach ogólnych.

Przesłanka rażącego wygórowania może się też przejawiać w zestawieniu wielkości poniesionej szkody spowodowanej naruszeniem zobowiązania z wysokością zastrzeżonej kary umownej. Ponadto rażące wygórowanie może mieć miejsce na skutek porównania wysokości kary umownej do wysokości odszkodowania należnego wierzycielowi na zasadach ogólnych (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2007 r., sygn. akt IV CSK 181/07). Z zaistnieniem przypadku rażącego wygórowania można mieć również do czynienia, gdy zastrzeżona kara umowna odpowiada bądź porównywalna jest do wartości zobowiązania (Gawlik Z., Komentarz do art. 484 k.c. (w:) Kidyba A. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, wyd. II, LEX 2014).

Przed wyjaśnieniem przyczyn, dla których Sąd zdecydował się zmiarkować karę umowną, należało wyjaśnić, że zakres rzeczywistej szkody obejmuje nie tylko uszczerbek, o którym mowa w art. 361 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 września 2019 r. IV CSK 473/18). Interes wierzyciela podlegający uwzględnieniu może dotyczyć różnych negatywnych konsekwencji, których wymiar majątkowy niejednokrotnie byłby trudny lub wręcz niemożliwy do ustalenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2019 r., IV CSK 473/18, z 14 kwietnia 2005 r., sygn. akt II CK 626/04), jak doznane przykrości, utrata zaufania kontrahentów handlowych, odbiorców (klienteli, konsumentów), a zatem utrata pozycji na rynku, utrata wizerunku (zob. też np. J. Jastrzębski, Kara umowa a ochrona interesów niemajątkowych w reżimie kontraktowym, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2006, z. 4, s. 992; tak już pod rządami Kodeksu zobowiązań, J. Korzonek, I. Rosenblüth, *Kodeks zobowiązań. Komentarz*, Kraków 1934, s. 175). Szkodę wierzyciela rozumieć należy zatem szeroko, jako całość uszczerbków majątkowych i niemajątkowych poniesionych przez wierzyciela (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2018 r., I ACa 70/17). Przepis art. 483 k.c. nie ogranicza zakresu zobowiązań niepieniężnych, w odniesieniu do których można skutecznie zastrzec

karę umowną, przez co karą umowną mogą zostać objęte zobowiązania niepieniężne o charakterze niemajątkowym, których niewykonanie lub nienależyte wykonanie nie wywołuje w ogóle powstania szkody majątkowej, przy czym niewystąpienie szkody nie oznacza, że strony zastrzegły inną klauzulę umowną niż przewidziana w art. 483-484 k.c. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 maja 2018 r., V AGa 90/18).

W przedmiotowej sprawie uwzględnić należało fakt, że szkoda, która wyniknęła dla powoda z powodu zawinionego zachowania pozwanego, miała charakter zarówno szkody majątkowej, jak i niemajątkowej. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika bowiem, że pozwany faktycznie dopiero 19 czerwca 2021 r. wywiózł ostatnie wypełnione odpadami kontenery (dowód: notatka służbowa, k. 37 akt, zeznania S. G., k. 117 verte - 118 akt, D. S. (1), k. 118 - 118 verte akt). Powód, co oczywiste, do tego czasu nie miał więc możliwości wynajęcia innemu podmiotowi spornych nieruchomości, a tym samym uzyskania czynszu najmu za miesiące maj – czerwiec 2021 r. (uwzględnić tu należało 3 – miesięczny okres wypowiedzenia, który upływał z końcem kwietnia 2021 r.). Ponadto, fakt, iż z pozostawionych przez pozwanego kontenerów wydobywał się fetor niewątpliwie niekorzystnie wpływał na otoczenie, w którym przebywało około trzydziestu podmiotów wynajmujących pozostałe nieruchomości od powoda. Można tu zatem mówić o swego rodzaju szkodzi wizerunkowej, której doznał powód, jako wynajmujący, choć – co należy również zaznaczyć, brak w sprawie dowodów na wysokość tak rozumianego uszczerbku.

Odwołując się natomiast do zacytowanych już wyżej poglądów wyrażonych w orzecznictwie, że względy aksjologiczne przemawiają za tym, iż zastrzeżenie kary nie powinno prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia wierzyciela, Sąd zważył, że zachodzą w przedmiotowej sprawie podstawy do zmiarkowania kary umownej w trybie art. 484 § 2 k.c. W ocenie Sądu, uznanie w przedstawionym stanie faktycznym, że powodowi należy się kara umowna w pełnej żądanej przez niego wysokości (tj. 175 000 zł), skutkowałoby powstaniem sytuacji, w której powód byłby właśnie w sposób nieuzasadniony wzbogacony, a pozwany - pokrzywdzony obciążeniem niewspółmiernie wysokim w odniesieniu do wysokości rzeczywistego uszczerbku powoda. Zwrócił przy tym Sąd uwagę na fakt, że powód w niniejszym postępowaniu nie zdecydował się dochodzić zapłaty kwoty 250 000 zł, lecz jedynie części kary umownej, którą obciążył pozwanego, co może świadczyć o tym, że sam powód uważał przedmiotową karę za wygórowaną. Sąd dostrzega przy tym, że w doktrynie wyrażany jest pogląd o konieczności ostrożnego stosowania instrumentu miarkowania, tak aby nie przekreślił on praw wierzyciela (por. J. Dąbrowa, w: System PrCyw, t. III, cz. 1, s. 833 oraz W. Popiołek, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. II, art. 484, Nb 10). Sąd ten pogląd przyjmuje jako słuszny. Dodatkowo w sprawie kara została zastrzeżona w umowie zawartej w obrocie profesjonalnym – umowa zawarta przez przedsiębiorców, gdzie dodatkowo pozwany prowadzi przedsiębiorstwo znacznych rozmiarów – zatrudnia ponad 100 pracowników, roczne obroty spółki sięgają wielkości około 80 milionów złotych, prowadzi działalność na terenie całego kraju ( vide zeznania repr. pozwanego – M. D.).

Wprawdzie zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody, a zatem poniesienie szkody jest irrelevantne dla możliwości zasądzenia kary umownej, to jednak brak szkody lub jej nieznaczna wysokość mogą stanowić kryterium redukcji wysokości kary umownej i to niezależnie od tego, czy w zakresie interpretacji art. 484 § 2 k.c. eksponuje się kryterium "wysokości szkody", czy tylko "wysokość odszkodowania", przysługującego wierzycielowi na zasadach ogólnych (zob. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna z dnia 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03). Ad casum Sąd miał na względzie naruszenie, przede wszystkim niemajątkowych interesów powoda, jego rozmiar ( szereg pojemników przez dłuższy okres – ponad miesiąc), składowanie odpadów na nieruchomości najmowanej także przez szereg innych podmiotów, nieruchomości położonej w bliskiej odległości rzeki. Z pojemników wypełnionych odpadami wydobywał się fetor, zostały wywiezione dopiero po wezwaniach i monitach powoda. Powód otrzymywał zgłoszenia od innych najemców o uciążliwości – o wydobywaniu się fetoru ( vide zeznania P. F. (1) k. 118v, nagranie – płyta k. 122). Co istotne skutkiem złożenia pojemników z odpadami było także naruszenie interesu powoda w zakresie ograniczenia co do podejmowanych czynności w zakresie wynajmu tego terenu innemu podmiotowi – racjonalne i zrozumiałe jest, że powód po złożeniu wypowiedzenia umowy, dbając o swoje interesy, mógł i podjął działania aby teren dotychczas zajmowany przez pozwanego wynajmując innemu podmiotowi, po

zakończeniu okresu wypowiedzenia. Jak wskazał świadek P. F. (1) „my zostaliśmy zablokowani co do możliwości wynajęcia przez te kontenery, dodatkowo nasi pracownicy musieli sprzątać teren”.

W świetle powyższych rozważań Sąd, uwzględniając wszystkie okoliczności istotne dla miarkowania kary a przede wszystkim fakt, że powód nie poniósł „znaczącej” szkody w związku z zawinionym zachowaniem pozwanego, zdecydował się zmiarkować karę umowną z kwoty 175 000 zł do 125 000 zł, tj. do połowy jej pierwotnie zastrzeżonej wysokości, o czym orzekł jak w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 483 § 1 k.c. w zw. z art. 484 § 1 i 2 k.c. w zw. § 4 pkt 6 umowy najmu z dnia 1 czerwca 2020 r. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 4 pkt 1, 1a i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

W pozostałym zaś zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne na podstawie art. 484 § 2 k.c. a contrario w zw. z § 4 pkt. 6 umowy z dnia 1 czerwca 2020 r. (pkt 2 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie 100 k.p.c. Obowiązek zwrotu wszystkich kosztów włożono na pozwanego gdyż powództwo zostało uwzględnione co do zasady, a określenie należnej powódce sumy ( w związku z zarzutem miarkowania kary umownej zgłoszonym przez stronę pozwaną) należało do oceny sądu. Na koszty powoda złożyły się: opłata od pozwu – 8750 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa -17 zł., wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika obliczone na podstawie §2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – 5400 zł. Razem więc powodowi należy się kwota 14.167 zł.