

Sygn. akt **I 1 C 3416/20**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2021 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **M. P. (1) i M. P. (2)**

przeciwko **(...) S.A. w W.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego **(...) S.A. w W.** na rzecz powodów **M. P. (1) i M. P. (2)** solidarnie kwotę **12.709,17 złotych** (dwanaście tysięcy siedemset dziewięć złotych siedemnaście groszy), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 3.109,17 złotych (trzy tysiące sto dziewięć złotych siedemnaście groszy) od dnia 20 marca 2018 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 9.600,00 złotych (dziewięć tysięcy sześćset złotych) od dnia 29 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego **(...) S.A. w W.** na rzecz powodów **M. P. (1) i M. P. (2)** solidarnie kwotę **4.367,00 złotych** (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt **I 1 C 3416/20 upr.**

UZASADNIENIE

(wyroku z dnia 22 grudnia 2021 roku – k. 209)

Powodowie M. P. (1) oraz M. P. (2) pozwem z dnia 17 grudnia 2020 roku wnieśli o zapłatę solidarnie na ich rzecz od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w W. kwoty 12.709,17 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 3.109,17 złotych od dnia 20 marca 2018 roku do dnia zapłaty,

- 9.600,00 złotych od dnia 29 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazali, iż dochodzą należności w związku z niewydaniem lokalu po wygaśnięciu zawartej z pozwanym umowy najmu lokalu użytkowego – parteru nieruchomości przy ulicy (...) o powierzchni 152 m² zawartej na okres do dnia 30 listopada 2017 roku.

Pomimo tego, iż umowa nie została przedłużona lokal został zdany powodowi w dniu 31 stycznia 2018 roku, choć jak wynikało z treści umowy pozwany miał obowiązek zwrócić lokal w terminie tygodniowym od dnia rozwiązania umowy.

Zgodnie z § 9 ust. 5 umowy w takiej sytuacji powodowi przysługiwało prawo do naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości dwukrotności czynszu, który wynosił 4.800,00 zł miesięcznie.

Powodowie naliczyli pozwanemu odszkodowanie za część grudnia 2017 roku – w kwocie 7.432,32 zł i cały styczeń 2018 roku – kwocie 9.600,00 zł.

Jednocześnie powodowie dokonali potrącenia części należności z kaucją wpłaconą przez pozwanego w kwocie 4.800,00 zł.

Wymagalność roszczenia została naliczona od daty po upływie dwóch tygodni od momentu odebrania rachunku przez pozwanego.

(pozew – k. 3-9)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Pozwany przyznał, iż lokal został przez niego zdany powodom w dniu 31 stycznia 2018 roku.

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia – opierając swój zarzut na treści przepisu art. 229 § 1 zdanie 1 k.c. i wskazując, iż wynikający z tego przepisu roczny termin przedawnienia upłynął z dniem 31 stycznia 2019 roku.

Ponadto pozwany wskazał, iż po upływie terminu trwania umowy strony prowadziły rozmowy dotyczące kontynuowania najmu.

Ponadto pozwany wskazał, iż skoro powodowie zatrzymali kaucję to należy uznać, iż są już zaspokojeni.

Dodatkowo natomiast w uzgodnieniu z powodami pozwany wykonał na nieruchomości powodów dodatkowe prace, które nie miały związku z eksploatacją nieruchomości ze strony pracowników pozwanego, ale były ulepszeniami nieruchomości. Pozwany bowiem wykonał na rzecz powodów nawierzchnię parkingową z kostki brukowej w miejsce dotychczasowej nawierzchni z kamieni.

(odpowiedź na pozew – k. 66- 68)

W piśmie z dnia 30 kwietnia 2021 roku powodowie oświadczyli, iż naliczane na podstawie umowy odszkodowanie stanowi karę umowną związaną z brakiem opuszczenia lokalu w terminie. Dla kary umownej termin przedawnienia wynosi trzy lata.

Ponadto powodowie wskazali, iż pomiędzy stronami nie doszło do podpisania dalszej umowy, ani żadnego aneksu do umowy poprzedniej.

Powodowie zaprzeczyli temu, aby były prowadzone rozmowy dotyczące przedłużenia najmu. Z propozycją przedłużenia umowy zwrócił się do powodów P. K., ale nie wskazywał, aby działał w imieniu powoda, a ponadto powodowie wskazali, iż rozmowy takie mogą zostać podjęte po zdaniu lokalu.

Nadto zdaniem powodów zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać na jej dosłownym brzmieniu. Postanowienie dotyczące wysokości odszkodowania w razie nie wydania lokalu po zakończeniu umownego okresu najmu należy potraktować jako sankcję za nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego z tytułu umowy najmu (brak zwrotu lokalu), co odpowiada definicji kary umownej z art. 483-484 k.c.

Powodowie jako podstawę swojego roszczenia wskazali art. 471 k.c. w zw. z art. 484 k.c.

(pismo powodów z dnia 30.04.2021r. – k. 89-97)

W piśmie z dnia 5 sierpnia 2021 roku pozwany zakwestionował wykładnię postanowienia umownego jako kary umownej. W ocenie pozwanego strony nie ustaliły kary umownej, ale porozumiały się co do określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ponadto w ocenie pozwanego powyższe postanowienie jest sprzeczne z karą umowną, albowiem odnosi się nie do obowiązku umownego, ale do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

Ponadto pozwany wskazał, iż powodowie nie ponieśli żadnej szkody w związku z niewykonaniem obowiązku umownego. Kara umowna ma zaś co do zasady ułatwić dochodzenie odszkodowania, ale odnosi się do sytuacji, w której została poniesiona szkoda.

Ponadto w ocenie pozwanego roszczenie powodów jest nadużyciem prawa podmiotowego, albowiem pozwany próbował się porozumieć po wygaśnięciu umowy co do jej dalszego trwania.

Ponadto w ocenie pozwanego należność z tytułu korzystania z lokalu za miesiąc styczeń 2018 roku została zaspokojona przez wykonanie przez pozwanego świadczeń w postaci prac polegających na położeniu nawierzchni parkingu, co miało stanowić rozliczenie.

Pozwany zakwestionował również to, aby w momencie zdania lokalu powstały jakieś zniszczenia.

Pozwany podniósł również zarzut tego, iż w przypadku uznania roszczenia powodów za karę umowną jest ona za wysoka i winna podlegać miarkowaniu.

(pismo pozwanego – k. 138-140)

W piśmie z dnia 20 września 2021 roku powodowie wskazali, iż postanowienia zawarte w treści umowy wyczerpuje znamiona kary umownej, albowiem zawiera wszystkie jej przedmiotowo istotne elementy. Ponadto strony posłużyły się pojęciem nie wynagrodzenia (co sugerowałoby przepis art. 224 k.c.) ile odszkodowania.

Szkodą poniesioną przez powodów była niemożność korzystania z nieruchomości zajętej i osiągnięcia z niej pożytków.

W zakresie miarkowania kary umownej powodowie powołali się na to, iż jej wysokość została ustalona we wzorcu przygotowanym przez pozwanego. Nie stanowi podstawy takiego miarkowania próba przymuszenia powodów do zawarcia kolejnej umowy z pozwanym na mniej korzystnych warunkach.

Co do prac na parkingu powodowie zaprzeczyli temu, aby stanowiło to element rozliczenia należności za styczeń. Prace pozwanego stanowiły przywrócenie stanu poprzedniego, albowiem nawierzchnia parkingu została uszkodzona przez pozwanego. To jedynie pracownik pozwanego M. Z. (1) próbował sam od siebie narzucić przywrócenie stanu poprzedniego w ramach rozliczenia za miesiąc styczeń 2018 roku. Powodowie na takie ustalenia nie zgodzili się.

(pismo powodów – k.143-149)

Stan faktyczny:

Dnia 19 października 2016 roku pomiędzy powodami M. P. (1) i M. P. (2), a pozwanym (...) S.A. z siedzibą w W. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego znajdującego się na parterze nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 152 m² na czas oznaczony, to jest do dnia 30 listopada 2017 roku z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, licząc na koniec miesiąca kalendarzowego.

Ustalony miesięczny czynsz najmu wynosił kwotę 4.800,00 zł.

Najemca na zabezpieczenie roszczeń powodów z umowy zobowiązał się do wpłaty kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu.

W § 9 umowy ustalono, że najemca jest zobowiązany do opróżnienia lokalu i jego zwrotu w terminie siedmiu dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy, w stanie niezmienionym i nie pogorszonym przy uwzględnieniu normalnego zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania (ust. 1).

Zwrot lokalu nastąpi w drodze sporządzenia i podpisania przez obie strony protokołu zdawczo-odbiorczego oraz wydania posiadanych przez najemcę kompletu kluczy do lokalu (ust. 2).

W przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy wynajmujący będzie naliczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu oraz wszystkie opłaty wynikające z umowy najmu lokalu (ust. 5).

W § 13 ust. 3 umowy sprecyzowano, że wszelkie zmiany umowy – za wyjątkiem ustalonych w § 7 ust. 6 oraz § 12 ust. 6, wymagają formy aneksu zawartego przez strony na piśmie pod rygorem nieważności.

Jako osoby upoważnione przez najemcę do wzajemnych kontaktów wskazano S. R. i J. U.. Zmiana danych wymagała powiadomienia w formie pisemnej. Powód M. P. (2) miał uprawnienie do składania samodzielnie oświadczeń woli (§ 12).

Umowa została zawarta na wzorze przedstawionym przez pozwanego. W chwili zawierania umowy powodowi przedstawiono zarówno dokument opatrzony podpisami przedstawicieli pozwanego, jak również umocowania do jej zawarcia dla podpisanej pod umową S. R..

(dowód: umowa – k. 13-18 wraz z załącznikami – k. 19-20, 24-29, zeznania powoda M. P. (2) – k. 195-198, płyta – k. 199)

Pismem z dnia 22 grudnia 2016 roku (błędna data roczna) – przesłanym również w mailu z dnia 22 grudnia 2017 roku – zastępca dyrektora kontraktu K. G. poinformowała powoda o wypowiedzeniu umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

K. G. zastąpiła S. R. w relacjach z powodem, ale powód nie został o tym poinformowany, ani przed wystosowaniem niniejszego pisma, ani też w piśmie.

(pismo – k. 30-31 i k. 99 i 101, koperta – k. 32, zeznania świadka K. G. – k. 188-190, płyta – k. 199)

Pismem z dnia 27 grudnia 2017 roku M. P. (2) w odpowiedzi na maila K. G. oświadczył, iż odnosząc się do prośby o wyznaczenie terminu zdania lokalu jest gotowy spotkać się w każdym momencie protokolarnie odebrać lokal.

Jednocześnie powód zwrócił się o wskazanie, kto jest aktualnie upoważniony do reprezentowania firmy (...) na okoliczność zdania wyżej wymienionego lokalu oraz kontaktu z nim.

Pismo powód skierował do S. R. oraz na adres wskazany w § 7 ust. 6 umowy: (...) S.A. Oddział Budownictwa Komunikacyjnego Północ ul. (...), (...)-(...) W..

Powód w piśmie nie odniósł się do wypowiedzenia umowy, albowiem uznał, iż osoba sporządzająca pismo nie zna zapisów umowy i wypowiedzenie jest nieporozumieniem.

Pismo zostało odebrane przez pozwanego w dniu 29 grudnia 2017 roku.

(dowód: pismo – k. 34 oraz 98 wraz z dowodem nadania – k. 35, potwierdzeniem odbioru – k. 36, zeznania powoda M. P. (2), k. 195- 198)

W odpowiedzi na powyższe K. G. odpisała w mailu z dnia 4 stycznia 2018 roku, iż jest osobą upoważnioną przez firmę (...) „na okoliczność zdania lokalu”.

(dowód: mail – k. 100)

W styczniu 2018 roku z powodem kontaktował się P. K. pełniący stanowisko kierownika kontraktu z ramienia drugiego z oddziałów zajmujących się realizacją inwestycji – to jest oddziału Budownictwa (...) z siedzibą w P., rozmawiając z powodem na temat zawarcia umowy na wynajem lokalu. Powód odpowiedział, iż warunkiem zawarcia umowy będzie jego uprzednie zdanie – z uwagi na to, iż miałyby on być wynajęty przez inny oddział pozwanego. P. K. bez uzgodnienia z powodem przez pracownika przesłał mu nie podpisaną umowę, której powód nie podpisał. Projekt umowy zakładał najem do dnia 31 stycznia 2018 roku z miesięcznym czynszem w kwocie 4.000,00 zł.

(dowód: projekt umowy k. 109-114, zeznania powoda M. P. (2), k. 195- 198, zeznania świadka P. K., k. 193- 195)

Przed dniem 24 stycznia 2018 roku powód spotkał się na terenie wynajmowanym z M. Z. (1), gdzie omawiali warunki przekazania lokalu. Po spotkaniu powód wystosował pismo z dnia 24 stycznia 2018 roku, w którym zadeklarował gotowość przystąpienia do zdania lokalu.

Do pisma dołączono dokumenty ustaleń dotyczące przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego z dnia 23 stycznia 2018 roku (z M. Z. (1)). Wśród „ustaleń” wskazano m.in. zniszczenie nawierzchni parkingu przed lokalem – według rozmów miała być naprawiona z pozostałości tej samej kostki, z której wykonano perony) Pismo zostało odebrane w dniu 2 lutego 2018 roku.

Lokal zdany został dnia 31 stycznia 2018 roku.

Do zniszczenia nawierzchni parkingu przed lokalem doszło w wyniku prowadzonych tam robót ziemnych przez pozwanego, a polegających na wykonaniu schodów do peronu. Według ustnych ustaleń między powodem a M. Z. (1) naprawa parkingu miała być przeprowadzona przy użyciu kostki, co stanowiło ulepszenie w stosunku do uprzedniego sposobu polegającego na wysypaniu kamieni na utwardzono nawierzchnię.

(dowód: pismo k. 37-38 wraz z dowodem nadania – k. 39, potwierdzenie odbioru, k. 40, protokół zdawczo- odbiorczy – k. 42-46, zeznania powoda M. P. (2), k. 195- 198, zeznania M. Z. (1), k. 191- 193)

W odniesieniu do wskazanej listy M. Z. (1) w mailu do K. G. z dnia 24 stycznia 2018 roku w odniesieniu do zniszczonej nawierzchni parkingu przed lokalem napisał: „wykonamy w sprzyjających warunkach atmosferycznych z pozostałego materiału (kostka szara) w ramach rozliczenia za m-c.”

M. Z. (2) został przesłany powodowi, który odpisał – przyjąłem do wiadomości. Powyższe stwierdzenie nie oznaczało akceptacji powoda, ale przyjęcie do wiadomości stanowiska drugiej strony.

(dowód: k. 78-79, zeznania powoda M. P. (2), k. 195- 198)

Strony miały omówić sprawy sporne na spotkaniu na wynajmowanej posesji, ale w miejsce M. Z. (1) stawiała się K. T., która oświadczyła, iż wszelkie sprawy dotyczące zdania lokalu należy od tej chwili załatwiać z nią. W rozmowie z K. T. powód nie wyraził zgody na ułożenie kostki na parkingu ramach rozliczenia za styczeń. Dał temu wyraz w mailu skierowanym do K. T. w dniu 28 stycznia 2018 roku, w którym oświadczył „co do parkingu przed lokalem to proszę usunąć pozostałości po budowie w postaci gruzu, desek nadmiaru ziemi, a na powierzchni parkingu tam, gdzie pierwotnie były kamyczki wypełnić te miejsca zgodnie z propozycją tłuczniem.”

(dowód: mail – k. 103, zeznania powoda M. P. (2), k. 195- 198)

Dnia 27 stycznia 2018 roku powód wystawił rachunek, który został złożony u pozwanego w dniu 5 marca 2018 roku zawierający odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od dnia 8 grudnia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku (24 dni) w wysokości 7.432,00 zł z terminem płatności – 14 dni.

(dowód: rachunek – k. 41)

Powyższy rachunek został odesłany powodowi pismem pozwanego datowanym na dzień 20 marca 2018 roku jako niezapłacony, jednocześnie wskazano w piśmie, iż w ramach ustnych ustaleń powód zobowiązał się wystawić rachunek za najem za miesiąc grudzień 2017 roku jako kontynuację dotychczasowej umowy, a od miesiąca stycznia miała obowiązywać nowa umowa najmu.

W tym zakresie pozwany powołał się na przesłane powodowi wypowiedzenie umowy najmu z dnia 22 grudnia 2017 roku.

(pismo – k. 47)

Dnia 1 grudnia 2019 roku powód wystawił rachunek, który został złożony u pozwanego w dniu 14 stycznia 2020 roku zawierający odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku (31 dni) w wysokości 9.600,00 zł z terminem płatności – 14 dni.

(dowód: rachunek – k. 49)

Rachunek został odesłany bez księgowania pismem pozwanego z dnia 29 stycznia 2020 roku powołując się na treść pisma z dnia 20 marca 2018 roku.

(dowód: pismo – k. 50)

Wezwaniem z dnia 4 września 2020 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 17.032,32 zł w terminie 7 dni. W piśmie wskazano na to, iż powyższe stanowi kwotę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu zgodnie z § 9 umowy, jednocześnie wskazując, iż umowa nie uległa przedłużeniu, albowiem nie zawarto aneksu do niej w sposób określony umową.

(wezwanie wraz z dowodem nadania – k. 51-52)

Pismem z dnia 16 listopada 2020 roku pełnomocnik powodów złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 4.800,00 zł z wierzytelnością na rachunku z dnia 27 stycznia 2018 roku (w pierwszej kolejności należność za zużyty gaz, ciepłą wodę i ogrzewanie w kwocie 476,85 zł).

(dowód: oświadczenie o potrąceniu wraz z dowodem nadania – k. 53)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz w nieznaczej części na podstawie dowodu z przesłuchania powoda oraz świadków.

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania wiarygodności i autentyczności dokumentów przedłożonych przez strony. Żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Powyższe dokumenty nie budziły także żadnych wątpliwości Sądu.

Sąd nie dopatrył się również żadnych podstaw do kwestionowania zeznań powoda, które były spójne, szczerze i niesprzeczne nie tylko wewnętrznie, ale zewnętrznie. Nie budzą wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego. Zwrócić również należy uwagę, że zeznania te znajdują odzwierciedlenie w dokumentach, w szczególności w postaci korespondencji między stronami i częściowo je uzupełniają.

Z kolei do zeznań świadków należało podejść z dużą ostrożnością, tym bardziej, że pozwany zamierzał tym środkiem dowodowym wykazać w istocie zawarcie dorozumianej umowy najmu, mimo że wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. W tej sytuacji dowód z zeznań świadków doznawał istotnych ograniczeń (art. 74 k.c.). Nie mniej z zeznań świadka K. G. wynikało jedynie, że „myśmy przeoczyli fakt, iż umowa upływa” (vide:

k. 190, płyta – k. 199). Dodała także, że miała świadomość, co do sposobu i rygorów zmiany umowy. Nie prowadziła rozmów dotyczących przedłużenia umowy najmu. Wskazała, że takie rozmowy miał prowadzić M. Z. (1). Ten jako świadek zeznał, że nie wie jakie konkretnie były ustalenia, a ponadto używał określenia, iż powód wstępnie zgodził się na przedłużenie okresu trwania umowy, co zresztą nie oznaczałoby nawet osiągnięcia definitywnego porozumienia. Jednocześnie świadek nie był w stanie wskazać warunków tego porozumienia. Nie potrafił również wytłumaczyć tego, dlaczego nie została sporządzona umowa pisemna.

Jednocześnie powód zaprzeczył, aby poczynił z kimkolwiek (niezależnie od umocowania) ustalenia dotyczące przedłużenia umowy najmu. Wyjaśnił zresztą, że widoczny stan zaawansowania robót wskazywał na ich zakończenie, a tym samym pozostawał w przeświadczeniu o zakończeniu umowy najmu zgodnie z umową.

Podobnie Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. Z. (1) w zakresie przyjętego sposobu rozliczenia za miesiąc styczeń należności z tytułu czynszu pracami polegającymi na przywróceniu parkingu do stanu poprzedniego. Nie tylko nie znajduje to potwierdzenia w korespondencji stron lub zeznaniach powoda, ale także stoi w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania. Świadek ten potwierdził zresztą, że na skutek prowadzonych przez pozwanego prac doszło do zniszczenia nawierzchni parkingu. Pozwany zobowiązany był do przywrócenia stanu poprzedniego i wobec konsekwentnej postawy powoda, nie sposób uznać, aby zrezygnował z wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (względnie kary umownej) w zamian za naprawę parkingu.

Jeżeli zaś chodzi o zeznania świadka P. K., to potwierdzały one jedynie prowadzenie rozmów dotyczących najmu w styczniu 2018 roku, przy czym świadek ten miał reprezentować inny oddział pozwanego niż ten, z którym pierwotnie podpisano umowę. Powód potwierdził prowadzenie tych rozmów, ale wyjaśnił także, że na zawarcie umowy nie wyraził zgody, a powody jego decyzji pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Powodowie jako podstawę swojego roszczenia wskazali art. 471 k.c. w zw. z art. 484 k.c.

Stosownie do treści przepisu art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie zaś z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Dłużnik nie może bez gody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej (§ 2). 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. (art. 484 § 1 k.c.). Jeżeli zaś zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana (§ 2).

Zastrzeżenie w umowie kar umownych sprawia, że w każdym wypadku nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania bez znaczenia dla powstania obowiązku ich zapłaty są przyczyny, które spowodowały naruszenie obowiązków ciążących na dłużniku stosownie do treści zobowiązania (Z. Gawlik Kodeks cywilny komentarz Tom III zobowiązania – część szczególna. pod red. A Kidyba, Lex, 2014). Wierzyciel dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lipca 2005 roku, sygn. akt V CK 869/04, LEX nr 150649). Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy we wcześniejszym wyroku z dnia 27 czerwca 2000 roku, (sygn. akt I CKN 791/98), w którym stwierdził, że jeżeli strony w umowie zastrzegły kary umowne w każdym wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy są przyczyny, które spowodowały niedotrzymanie przez dłużnika terminu wykonania zobowiązania. W uzasadnieniu powołanego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie o zapłatę kary umownej powstaje wówczas, gdy dłużnik nie wykonał lub nienależycie wykonał swoje zobowiązanie, a więc gdy powstaje po jego stronie odpowiedzialność kontraktowa (art. 471 i nast. k.c.).

Odwołując się do treści art. 471 k.c. oraz uwzględniając art. 6 k.c. należy stwierdzić, że przy odpowiedzialności kontraktowej ciężar dowodu rozkłada się następująco: wierzyciel ma wykazać istnienie stosunku zobowiązaniowego oraz jego treść, fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, jak również poniesioną szkodę. Nie musi natomiast udowadniać, że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (a więc przede wszystkim winy dłużnika). W art. 471 k.c. zawarte jest, bowiem domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Tym samym na dłużnika przerzucony został obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z reguły oznacza to konieczność wykazania, że taka sytuacja wystąpiła, jako skutek zdarzeń niezawinionych przez dłużnika.

Nadmienić ponadto należy, że zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 6 listopada 2003 roku, mającej moc zasady prawnej, wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 61/03 zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty nawet w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z 8 sierpnia 2008 roku (sygn. akt V CSK 85/08) z punktu widzenia wierzyciela samo niewykonanie zobowiązania jest szkodą a umówiona kara służy w sposób ogólny jej naprawieniu, co w gospodarce opartej na swobodzie umów oznacza funkcję stymulacyjną skłaniającą do wykonywania zobowiązań zgodnie z ich treścią (por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z 18.05.2017 r., X GC 56/14, LEX nr 2423709). Dopiero jeżeli ta funkcja nie przyniesienie zamierzonego rezultatu, aktualizuje się funkcja kompensacyjna i represyjna kary umownej.

W ocenie Sądu zapis postanowienia umownego należy uznać za postanowienie statuujące karę umowną pozostającą w związku z niewykonaniem zobowiązania wynikającego z treści umowy, to jest nie dokonaniem zdania lokalu po wygaśnięciu umowy w terminie tygodniowym. Postanowienia tego zgodne są również z istotą umowy najmu. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Postanowienie to spełnia wszystkie elementy przedmiotowo istotne kary umownej, to jest wskazanie obowiązku wynikającego z umowy (o charakterze niepieniężnym), z którym wiąże się powstanie obowiązku odszkodowawczego, jak również wyliczenie w sposób ryczałtowy wysokości kary umownej.

Należy wskazać, iż kara umowna pełni funkcję ułatwiającą stronie wyliczenie należnego odszkodowania, jak również pełni funkcję dyscyplinującą dłużnika do realizacji obowiązku wynikającego z umowy. Powyższy zapis spełnia obie te funkcje. O tym, że jest to kara umowna, nie zaś umowne ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przesądza również użyte sformułowanie „odszkodowanie”, które odnosi się do roli odszkodowania za niewykonanie zobowiązania wynikającego z zawartej między stronami umowy.

P. wskazać jedynie należało, że niejednokrotnie podnosi się w judykaturze, że wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zrehabilitowała umowę, wskazując, że ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających się usunąć w drodze wykładni powinna ponieść ta właśnie strona (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5.03.2010 r., IV CSK 382/09, LEX nr 852584).

Powyższe przesądza o tym, iż zarzut przedawnienia roszczenia oparty na przepisach art. 229 k.c. należało uznać za niezasadny. W niniejszej sprawie – do kary umownej – zastosowanie miał ogólny termin przedawnienia określony w art. 118 k.c., który wobec wniesienia pozwu w 2020 roku (roszczenie obejmowało okres na lat 2017/2018) jeszcze nie upłynął.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów należy wskazać, iż pozwany nie wykazał tego, aby w okresie po wygaśnięciu umowy doszło do wiążących dla powodów ustaleń dotyczących zasad pobytu pracowników pozwanego w lokalu powodów odbiegających od ustaleń wynikających z treści umowy.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż na powódzie nie spoczywał obowiązek zawiadomienia pozwanych o tym, iż nie wykonują obowiązku zwrotu lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy. To na pozwanych spoczywał obowiązek podjęcia działań zmierzających do zdania lokalu w terminie uzgodnionym, co było tym bardziej ułatwione skoro – jak twierdzili pracownicy pozwanego – lokal ten nie był im już na tym etapie niezbędny do realizacji zadań kontraktowych.

Obowiązkiem powoda było aktywne uczestniczenie w czynnościach dotyczących zdania lokalu i powód te obowiązki wypełniał, albowiem na każde pismo dotyczące zdania lokalu odpowiadał wyrażając gotowość do jego dokonania.

Z kolei pozwany – będący twórcą umowy najmu wiedział, iż jej zmiany wymagają formy pisemnej, a ponadto wiedział, kto jest odpowiedzialny za kontakty z powodem. Z tej przyczyny opieranie się na ustnych uzgodnieniach, dla których wyznaczono osoby, których uprawnienia nie zostały wykazane, ani też, które nie zostały wskazane w treści umowy jako osoby do kontaktu nie mogło mieć charakteru wiążącego.

Z dokumentów przedłożonych wynika to, iż do powoda na etapie po rozwiązaniu umowy kierowano sprzeczne komunikaty, zaś strona pozwana nie zadbała nawet o to, aby prawidłowo umocować osobę do rozmów z powodem.

Jednocześnie wysyłano oświadczenia, które miały uwikłać powoda w istnienie jakiegoś bliżej nie wskazanego porozumienia, kierując do niego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy (pomimo jej rozwiązania z upływem czasu), jednocześnie dążąc do zawarcia nowej umowy (pomimo tego, iż zgodnie z wcześniejszym wypowiedzeniem miała ona obejmować okres wypowiedzenia) – za niższą stawkę, kierując mail z oświadczeniem wykonania prac porządkowych w zamian za wynagrodzenie za miesiąc styczeń.

Na żaden z tych dokumentów powód nie odpowiedział twierdząco, co nie pozwala przyjąć, iż wyrażał zgodę na składane mu propozycje. Powód każdorazowo reagował na pisma pozwanego w takim zakresie, jaki uznał za stosowny. Nie odniósł się szczegółowo do wypowiedzenia umowy najmu, gdyż uznał, że osoba składająca to oświadczenie najwyraźniej nie była zaznajomiona z zawartą umową.

Powodowi nie można także przypisać milczącego wyrażenia zgody na przedłużenie umowy. Skoro sens milczenia „uwikłanego” w stworzoną przez inny podmiot określoną sytuację jest z natury rzeczy wieloznaczny (nie wiadomo czy i jaka decyzja się za nim kryje), to nie można mu przypisywać, przynajmniej w zasadzie, znaczenia złożenia oświadczenia woli, a w szczególności – oświadczenia pozytywnego i to również na gruncie zobiektywizowanej koncepcji oświadczenia woli. Dodatkowym argumentem na rzecz tego stanowiska jest argument natury ideologicznej. Wolność podmiotu prawa cywilnego polega również na tym, że może on nie reagować na propozycje (oświadczenia) innych podmiotów, a więc milczeć, bez ujemnych konsekwencji w postaci przypisania mu zamiaru (woli) wywołania skutków prawnych. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 1970 roku (III PRN 96/69) przyjęto, że w myśl art. 60 k.c. milczenie może być uznane za przejaw oświadczenia woli wyrażającego zgodę tylko w takiej sytuacji, w której osoba nie zaprzeczająca mogła i powinna była zająć merytoryczne stanowisko w danej kwestii (Grzegorz Wolak, glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 02 lutego 2017r., I CSK 203/16, S. 269-270).

Jednocześnie należy zauważyć, iż żadna z osób prowadzących z powodem w tym czasie korespondencję, to jest ani K. G., ani M. Z. (1), ani P. K., ani K. T. nie przedstawiły stosowanego umocowania, inaczej niż było to w przypadku zawarcia przedmiotowej umowy. Nawet K. G. w korespondencji mailowej przedstawiła się jedynie jako osoba upoważniona „na okoliczność zdania lokalu”. Tym bardziej powód nie miał obowiązku odnoszenia się do wszelkich twierdzeń pozwanego wynikających z kierowanych do niego pism.

Tym samym nie można uznać, aby zajmowanie lokalu przez pozwanego odbywało się na zasadach określonych w umowie.

Jak już wyżej wskazano obowiązek zapłaty kary umownej powstał po stronie pozwanej bez względu na zawinięcie. Pomijając już fakt „przeoczenia” upływu zakończenia umowy najmu, bez znaczenia byłoby nawet ewentualne błędne

przekonanie pozwanego o dorozumianej zgodzie pozwanego na zajmowanie lokalu przez pracowników pozwanego lub inne powody (np. wydłużenie prac budowlanych na skutek niekorzystnych warunków atmosferycznych).

Zaistniały zatem podstawy do naliczania kary umownej za ten okres, albowiem pozwany nie wywiązał się z obowiązku wydania lokalu pomimo upływu terminu trwania umowy.

W ocenie Sądu nie istniała również podstawa do miarkowania kary umownej (art. 484 § 2 k.c.), albowiem to strona pozwana określiła wysokość odszkodowania. Nie sposób uznać, aby kara umowna była wygórowana. Skoro zatem strona pozwana nie podjęła w okresie poprzedzającym rozwiązanie umowy czynności zmierzających do jej przedłużenia, ani nie podjęła czynności zmierzających do zdania lokalu w terminie kara umowna w wysokości wskazanej jest należna. Natomiast druga z przesłanek miarkowania kary umownej (znaczące wykonanie części zobowiązania) nie miała zastosowania do specyfiki obowiązku (wydania lokalu).

W zakresie dotyczącym rozliczenia za miesiąc styczeń pracami na parkingu powoda to należy wskazać, iż między stronami nie doszło do porozumienia co do takiego rozliczenia prac, a fakt dewastacji parkingu wskutek prowadzonych prac został przyznany przez świadka M. Z. (1). Poza tym pozwany nie wykazał nawet wartości tych prac lub wykonania prac o wartości wyższej niż wynikającej z obowiązku doprowadzenia parkingu do stanu na dzień zawarcia umowy (dokonania ulepszeń). Powód zakwestionował wartość tych prac określonych przez pozwanego na nie mniej niż wysokość jednomiesięcznego czynszu określonego w umowie.

Poza tym pozwany nie złożył powodom oświadczenia o potrąceniu (art. 498 k.c.), co mogłoby doprowadzić do umorzenia nawzajem wzajemnych wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej.

Takie oświadczenie złożył jedynie powód, dokonując potrącenia wierzytelności w kwocie 4.800,00 zł z tytułu kaucji wpłaconej stosownie do § 6 umowy z wierzytelnością powodów w kwocie 7.907,17 zł objętą rachunkiem za grudzień 2017 roku z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat związanych z utrzymaniem lokalu. Dlatego również z tej przyczyny nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnego zaspokojenia powodów m.in. z wpłaconej kaucji skoro powodowie domagali się zapłaty wynikającej z ww. rachunku pomniejszonego o wysokość wpłaconej kaucji.

Powodowie wykazali także wysokość roszczenia. Kara umowna ustalona została jako 2-krotność miesięcznego czynszu najmu. Rachunek nr (...) z dnia 27 stycznia 2018 roku obejmował opłaty za eksploatację lokalu (476,85 zł – wysokość ta nie była kwestionowana) oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu za 24 dni grudnia w wysokości odpowiadającej umowie w proporcji do wskazanego okresu (7.909,17 zł). Należność ta na skutek potrącenia została obniżona o wysokość kaucji (4.800,00 zł). Natomiast rachunek nr (...) z dnia 1 grudnia 2019 roku obejmował odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu za cały styczeń 2018 roku w wysokości 2-krotności ustalonego umownie czynszu (łącznie 9.600,00 zł). Suma tych kwot składała się na kwotę dochodzoną pozwem.

Mając na uwadze całokształt powyższych rozważań Sąd w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 484 § 1 k.c. uwzględnił powództwo w całości.

Od kwot wynikających z przedstawionych rachunków na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. należały się odsetki ustawowe za opóźnienie od wskazanego w rachunkach upływu 14-dniowego terminu liczonego od ich dostarczenia pozwanemu, co potwierdzały prezentaty pozwanego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 listopada 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U.2015.180 ze zm.) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania zasądził od przegrywającego niniejsze postępowanie pozwanego na rzecz powodów kwotę 4.367,00 zł, na którą składały się: opłata od pozwu (750,00 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika pozwanego – adwokata w stawce minimalnej (3.600,00 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17,00 zł).