

Sygn. akt VI ACa 1366/15

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Urszula Wiercińska

Sędzia SA – Irena Piotrowska

Sędzia SA – Jolanta Pyżlak (spr.)

Protokolant: – sekr.sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w P. (dawniej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.)

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 maja 2015 r., sygn. akt IV C 315/14

I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo tj.:

- w punkcie pierwszym w ten tylko sposób, iż zasądzoną kwotę 79 254, 73 zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt cztery złote 73/100) obniża do kwoty 56 397,99 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych 99/100) oraz uchyla punkt I b.2 i oddala powództwo co do kwoty 22 856,74 zł (dwadzieścia dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt sześć złotych 74/100) wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty;

- w punkcie drugim w ten sposób, iż nadaje mu treść: „zasądza od A. S. na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w P. kwotę 4 333 zł (cztery tysiące trzysta trzydzieści trzy złote) tytułem zwrotu części kosztów postępowania”;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od A. S. na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w P. kwotę 1 134 zł (jeden tysiąc sto trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje pobrać od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 1 143 zł (jeden tysiąc sto czterdzieści trzy złote) tytułem części opłaty od apelacji, od której uiszczenia pozwana była zwolniona.

Sygn. akt VI ACa 1366/15

# UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 października 2013r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka” Sp. komandytowa z siedzibą w W. (w toku procesu nastąpiła zmiana formy prawnej powodowej spółki na (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” w P., a później (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w P.) wniósł o zasądzenie od pozwanej A. S. kwoty 79 254,73 zł z odsetkami:

a) w wysokości obowiązujących odsetek za zaległości podatkowe liczonymi do dnia zapłaty od następujących kwot: 3.542,11 zł od dnia 24 listopada 2011 r.; 4.937,39 zł od dnia 23 grudnia 2011 r.; 309,86 zł od dnia 3 stycznia 2012 r.; 4.932,60 zł od dnia 24 stycznia 2012 r.; 4.633,47 zł od dnia 22 lutego 2012 r.; 284,23 zł od dnia 10 marca 2012 r.; 19,14 zł od dnia 12 kwietnia 2012 r.; 4.571,05 zł od dnia 23 marca 2012 r.; 277,88 zł od dnia 4 kwietnia 2012r.; 263,92 zł od dnia 6 kwietnia 2012 r.; 4.596,57 zł od dnia 24 kwietnia 2012 r.; 285,25 zł od dnia 10 maja 2012r.; 4.650,93 zł od dnia 24 maja 2012 r.; 129,56 zł od dnia 13 czerwca 2012r.; 247,97 zł od dnia 11 lipca 2012 r.; 4.933,32 zł od dnia 23 czerwca 2012 r.; 4.730,06 zł od dnia 24 lipca 2012 r.; 4.600,27 zł od dnia 23 sierpnia 2012r.; 10,73 zł od dnia 22 września 2012 r.; 4.704,47zł od dnia 25 września 2012 r.;

b) z odsetkami ustawowymi liczonymi do dnia zapłaty od kwot: 3.737,21 zł od dnia 23 października 2012 r.; oraz od kwoty 22.856,74 zł od dnia 25 kwietnia 2013 r.

W dniu 28 października 2013r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający powództwo w całości.

Pozwana wniosła sprzeciw od tego nakazu, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt IV C 315/14:

I. zasądził od A. S. na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w W. kwotę 79.254,73 zł z odsetkami:

a) w wysokości obowiązujących odsetek za zaległości podatkowe liczonymi do dnia zapłaty od następujących kwot:

1. 3.542,11 zł od dnia 24 listopada 2011 r.;
2. 4.937,39 zł od dnia 23 grudnia 2011 r.;
3. 309,86 zł od dnia 3 stycznia 2012 r.;
4. 4.932,60 zł od dnia 24 stycznia 2012 r.;
5. 4.633,47 zł od dnia 22 lutego 2012 r.;
6. 284,23 zł od dnia 10 marca 2012 r.;
7. 19,14 zł od dnia 12 kwietnia 2012 r.;
8. 4.571,05 zł od dnia 23 marca 2012 r.;
9. 277,88 zł od dnia 4 kwietnia 2012
10. 263,92 zł od dnia 6 kwietnia 2012 r.;
11. 4.596,57 zł od dnia 24 kwietnia 2012 r.;
12. 285,25 zł od dnia 10 maja 2012 r.;

13. 4.650,93 zł od dnia 24 maja 2012 r.;
14. 129,56 zł od dnia 13 czerwca 2012 r.;
15. 247,97 zł od dnia 11 lipca 2012 r.;
16. 4.933,32 zł od dnia 23 czerwca 2012 r.;
17. 4.730,06 zł od dnia 24 lipca 2012 r.;
18. 4.600,27 zł od dnia 23 sierpnia 2012 r.;
19. 10,73 zł od dnia 22 września 2012 r.;
20. 4.704,47 zł od dnia 25 września 2012 r.;

b) z odsetkami ustawowymi liczonymi do dnia zapłaty od kwot:

1. 3.737,21 zł od dnia 23 października 2012 r.;
2. 22.856,74 zł od dnia 25 kwietnia 2013 r.;

II. zasądził od A. S. na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w W. kwotę 3 963 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania i kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego powoda i 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ich ocenie prawnej:

A. S. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarła z powodem w dniu 30 października 2008 r. umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 53 m<sup>2</sup> mieszczącego się na terenie marketu (...) w M.. Umowa została zawarta na okres 5 lat. Zgodnie z postanowieniami umowy pozwana obowiązana była do płacenia miesięcznie czynszu w wysokości 13 euro za 1 m<sup>2</sup> oraz opłat eksploatacyjnych w wysokości 2,8 euro za 1 m<sup>2</sup>. Opłaty miały podlegać kwartalnej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen dóbr konsumpcyjnych (...). W 2010r. pozwana zaczęła mieć problemy z płynnością finansową. Od 2011r. pozwana przestała opłacać należne za korzystanie z lokalu opłaty. W lutym 2012 r. pozwana zwróciła się do powoda z wnioskiem o obniżenie czynszu motywując to trudną sytuacją materialną i rodzinną. Powód nie wyraził zgody na powyższe z uwagi na fakt, iż pozwana naruszyła postanowienie umowy łączącej strony podnajmując podmiotowi trzeciemu część powierzchni wynajmowanego lokalu, bez zgody powoda. Powód nie wyraził także zgody na proponowaną przez pozwaną cesję umowy na inną, przedstawioną przez pozwaną osobę. Powód wystawił faktury określające wysokość należności z tytułu umowy łączącej strony. Nadto zgodnie z postanowieniami umowy powód nałożył na pozwaną karę umowną. Pozwana nie zapłaciła tych faktur. Umowa została wypowiedziana we wrześniu 2012 r. Pozwana zakończyła działalność w lutym 2012r., zaś lokal opuściła w kwietniu 2012 r. Nie doszło do protokolarnego przejęcia lokalu.

Powyzszy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie załączonych do akt dokumentów oraz zeznań świadków U. Ż., K. T., E. L., I. F., T. D., W. B. (1), B. W., D. K. oraz zeznań pozwanej. Sąd Okręgowy wskazał, iż co do zasady nie było między stronami sporu co do stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Przesłuchani w niniejszej sprawie świadkowie oraz pozwana zeznawali na dość dużym poziomie ogólności. Co do ogólnych kwestii ich relacje pokrywają się ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków K. K. i G. G., jako spóźniony.

W ocenie Sądu I instancji powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Bezspornym jest, iż pomiędzy stronami została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego. Umowa określa obowiązki i prawa każdej ze stron. Umowa najmu została także uregulowana w k.c. 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. Ani przepisy kodeksu ani umowa zawarta pomiędzy stronami nie precyzują, iż wynajmujący ma obowiązek wyrażenia zgody na obniżenie czynszu lub na cesję umowy na inną osobę, zaproponowaną przez dotychczasowego najemcę. Powód nie kwestionował, iż pozwana zwracała się z wnioskiem o obniżenie czynszu i z propozycją wstąpienia w jej prawa i obowiązki przez inną osobę. Jednakże jak słusznie powód podniósł pozwana naruszyła postanowienia umowy, ponieważ podnajęła część powierzchni wynajmowanego lokalu osobie trzeciej bez zgody powoda. Nadto pozwana zaprzestając uiszczania należnych powodowi opłat nie wywiązywała się z nałożonych na nią obowiązków. Okoliczność, iż powód wyraził zgodę na cesję umowy przy innym wynajmowanym przez pozwaną lokalu nie oznacza, iż stało się to regułą lub było formą zmiany praw i obowiązków określonych w umowie łączącej strony. Była to dobra wola powoda. Pozwana nie kwestionowała wysokości należności dochodzonej pozwem co do czynszu i opłat eksploatacyjnych. Zostały one przez powoda wyliczone stosownie do postanowień umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo co do kary umownej nałożonej na pozwaną także zasługuje na uwzględnienie. Umowa łącząca strony zawiera stosowne uregulowania tej kwestii. Pozwana nie udowodniła, iż powód naruszył jakiegokolwiek postanowienia umowy nie wyrażając zgody na zmianę osoby najemcy. W związku z tym nie można podzielić argumentów pozwanej w tym zakresie co do zawinionego postępowania powoda i braku, w związku z tym, podstawy do nałożenia na pozwaną kary umownej. W ocenie tego Sądu brak jest również podstaw do miarkowania tej kary. Trudna sytuacja materialna pozwanej nie jest przesłanką do uwzględnienia wniosku w tym zakresie. Pozwana dobrowolnie podpisała umowę najmu, przyjmując tym samym na siebie określone obowiązki, z których nie wywiązała się. Pozwana w sytuacji, gdy obniżyły się obroty w sklepie i nie powiodły próby obniżenia czynszu lub dokonania cesji umowy miała prawo wypowiedzieć umowę i w ten sposób uniknąć powstania zaległości. Nadto pozwana pomimo zakończenia działalności nie zabrała z lokalu wszystkich należących do niej rzeczy i nie doprowadziła do protokolarnego oddania go wynajmującemu, zgodnie z postanowieniami umowy.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie art. 217§1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez uznanie, iż zgłoszony przez pozwaną wniosek dowodowy w zakresie przesłuchania świadków K. K. i G. G. jest spóźniony i nie dotyczy faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, podczas gdy wniosek miał na celu dodatkowe poparcie argumentów i twierdzeń przedstawionych już wcześniej przez pozwaną, co oznacza, iż nie można takiego wniosku uznać za dotyczący nowych faktów czy też dowodów i w konsekwencji oddalić jako spóźniony; dodatkowo wniosek ten dotyczył m.in. procedury dotyczącej rozwiązania umowy najmu oraz poszukiwania nowego najemcy przez powoda, co w kontekście ewentualnego naruszenia tego typu procedury wewnętrznej przez powoda mogłoby przesądzać o jego odpowiedzialności za zaistniały stan rzeczy (zwłoka w rozwiązaniu umowy i skumulowanie zobowiązań) i w konsekwencji na wynik postępowania;

2. naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem zgłoszonego przez stronę pozwaną wniosku o zobowiązanie powoda do złożenia przez niego wyraźnego oświadczenia w sprawie istnienia w powodowej spółce procedur związanych z umowami najmu, w tym również co do sposobu postępowania wobec zadłużonych najemców oraz dokonywania cesji umów najmu, co w konsekwencji mogło spowodować pominięcie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy;

3. naruszenie art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. nie uwzględnienia korespondencji prowadzonej przez pozwaną z powodem z zakresie jej krytycznej sytuacji majątkowej i wielokrotnych prób o

wcześniejsze zakończenie umowy najmu, co skutkowało błędnym ustaleniem, że w niniejszej sprawie brak jest jakichkolwiek podstaw do obniżenia wymiaru kary umownej zasądzonej na rzecz powoda;

4. naruszenie art. 484§2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku pozwanej o zmniejszenie wysokości kary umownej żądanej przez powoda, pomimo, iż jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, pozwana w sposób oczywisty prowadziła aktywne działania mające na celu porozumienie z powodem i doprowadzenie do wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, co czego nie doszło z przyczyn zawinionych wyłącznie przez powoda.

W konsekwencji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania za obydwie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Strona powodowa wnosiła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelacja pozwanej jest zasadna jedynie w niewielkim zakresie.

Przede wszystkim nie są zasadne podniesione zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy wskazał, iż pominął wnioski dowodowe strony powodowej o przesłuchanie świadków K. K. i G. G. jako spóźnione. W niniejszej sprawie zgodnie z art. 503§ 1 k.p.c. pozwana była zobowiązana w sprzeciwie od nakazu zapłaty przedstawić zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy oraz wszystkie okoliczności faktyczne i dowody. Dalsza część tego przepisu stanowi, iż Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Strona pozwana zgłosiła nowe wnioski dowodowe w piśmie z 26 lutego 2015r. (data prezentaty 3 marca 2015r.), podczas gdy sprzeciw od nakazu zapłaty został wniesiony w dniu 26 listopada 2013r. (data prezentaty). Pozwana nie wykazała przy tym w żaden sposób, aby zachodziła któraś z przesłanek usprawiedliwiających tak późne ich zgłoszenie. Zasadnie zatem Sąd Okręgowy uznał te wnioski za spóźnione i tym samym nie można mu zarzucić naruszenia ani art. 217§1 i 2 k.p.c., ani art. 503§1 k.p.c. Również apelacja nie wykazuje, aby zachodziły w tym przypadku jakieś wyjątkowe okoliczności uzasadniające przeprowadzenie spóźnionych dowodów. Sama chęć dodatkowego poparcia wcześniej zgłoszonych argumentów nie stanowi podstawy do uznania, iż potrzeba powołania tych dowodów powstała później lub że strona nie mogła tych dowodów zgłosić wcześniej. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji prawidłowo pominął spóźnione wnioski dowodowe.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. Przede wszystkim zarzut ten może dotyczyć oceny dowodu przeprowadzonego przez Sąd, a nie pominięcia wniosku dowodowego strony. Samo oddalenie wniosku dowodowego strony o zobowiązanie powoda do złożenia wewnętrznych dokumentów dotyczących procedur związanych z zawieraniem i rozwiązywaniem umów najmu, nie ma znaczenia dla niniejszej sprawy, bowiem te procedury nie stały się częścią umowy zawartej przez strony. Są to wewnętrzne regulacje strony powodowej, nie mające znaczenia dla jej odpowiedzialności wobec innych podmiotów. Obowiązki stron uregulowane są w zawartej umowie i przepisach prawa. Nadto nie zgłoszono zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. co do oddalenia wniosków dowodowych, a jest to warunkiem skutecznego podniesienia tego typu zarzutów procesowych.

Nie wykazano też na czym miałyby polegać naruszenie przez Sąd art. 233§1 k.p.c. przy ocenie materiału dowodowego w postaci korespondencji między stronami. Sąd I instancji ustalił stan faktyczny w oparciu o tę korespondencję, wskazując, iż pozwana z uwagi na złą sytuację finansową składała wnioski o obniżenie czynszu, a następnie o wcześniejsze rozwiązanie umowy, a strona powodowa nie uwzględniała tych wniosków, nie zgodziła się też na dokonanie cesji uprawnień wynikających z umowy na innego najemcę. Sąd ten uznał też dowody przedstawione przez stronę pozwaną za wiarygodne. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie sąd ocenia

wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału", a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wiarygodność zaś decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Tymczasem Sąd I instancji zarówno uznał ww. środki dowodowe za potwierdzające twierdzenia strony co do okoliczności faktycznych, jak i dał im wiarę. Co do zasady też Sąd ten prawidłowo ustalił stan faktyczny, za wyjątkiem ustalenia, iż przyczyną odmowy obniżenia czynszu było podnajęcie przez pozwaną części lokalu, bowiem taka okoliczność nie wynika z korespondencji stron, zaś z zeznań świadków wynika, iż powódka dowiedziała się o tym fakcie znacznie później - z innego procesu, już po zakończeniu łączącej strony umowy, a zatem fakt ten nie był przyczyną odmowy obniżenia czynszu. Apelacja nie precyzuje w jaki sposób Sąd I instancji naruszył ww. przepis. Ocena czy zachodzą przesłanki do miarkowania kary umownej to ocena prawna, a nie ocena materiału dowodowego.

Sąd Apelacyjny podziela również co do zasady ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy, za wyjątkiem stwierdzenia, iż pozwana mogła wypowiedzieć umowę najmu. Zgodnie z art. 673 § 3 k.p.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Strony zawarły umowę najmu na czas określony, a możliwości jej wcześniejszego rozwiązania zostały ściśle określone w umowie (k. 28). Jednakże z umowy tej wynika, iż jedynie w przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony najemca mógłby wypowiedzieć umowę za 6 miesięcznym wypowiedzeniem. Nie przewidziano dla najemcy możliwości wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony. Nadto najemca miał możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy w sytuacji wynikającej z przepisów np. art. 664§2 k.c., art. 682 k.c., art. 678 k.c., ale nie wykazano, aby pozwana złożyła skuteczne oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu na tej podstawie, ani aby przesłanki opisane w tych przepisach zachodziły w niniejszej sprawie. Nie wykazano też, aby doszło do odstąpienia od umowy na podstawie art. 491 k.c. czy art. 493 k.c.

Zasadnie Sąd Okręgowy uznał, iż pozwana była związana umową przez wskazany w niej okres, na jaki została zawarta i powinna wykonać obowiązki wynikające z tej umowy w postaci zapłaty czynszu za cały czas trwania umowy. Zasadnie Sąd Okręgowy również uznał, iż powódka nie miała obowiązku wyrazić zgody na wcześniejsze rozwiązanie tej umowy, niezależnie od tego czy ponosiła z tytułu tej umowy straty. Dla oceny zasadności żądania pozwu w zakresie żądania zapłaty czynszu, nie ma też znaczenia fakt, iż pozwana przestała już wcześniej prowadzić działalność gospodarczą w tym lokalu, jeżeli brak było zgodnych oświadczeń stron co do rozwiązania umowy najmu (tak też Sąd Apelacyjny w Katowicach w uzasadnieniu wyroku z 8 kwietnia 2014r. V ACa 827/13, Lex Nr 1458910).

Podstawą zasądzenia zaległego czynszu jest art. 659 i 669§1 k.c. Nie wykazano też, aby zaistniały przesłanki do obniżenia czynszu, wynikające z art. 664§1 k.c.

Powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu pismem z dnia 13 września 2012r. i zażądała usunięcia z lokalu wszelkich instalacji i wyposażenia lokalu oraz protokolarnego wydania przedmiotu najmu najpóźniej do 30 września 2012r. (k. 165). Jednak pozwana nie zdała lokalu stronie powodowej i nie usunęła w tym terminie wyposażenia lokalu. Zasadnie zatem powódka domaga się w niniejszej sprawie również wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w październiku 2012r. w kwocie odpowiadającej dotychczasowej wysokości czynszu dzierżawnego tj. w kwocie 3737,21 zł (k. 99). Sam fakt wypowiedzenia umowy, nie oznacza, iż pozwana nie miała obowiązku płacić wynagrodzenia za korzystanie z lokalu, bowiem nadal pozostało tam należące do niej wyposażenie lokalu, którego nie usunęła na żądanie wynajmującego wbrew obowiązkowi, do którego zobowiązała się w umowie oraz w oświadczeniu stanowiącym załącznik nr 6 do umowy (k. 45). Skoro pozwana nie przywróciła lokalu do stanu poprzedniego zgodnie z §10 pkt 7 umowy i nadal pozostały tam jej rzecz, nie zdała też kluczy do lokalu, to zasadnie Sąd Okręgowy zasądził również wynagrodzenie za ten okres na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 225 i 224§2 k.c.

Nie są zasadne również zarzuty dotyczące naruszenia art. 484 k.c. Kara umowna została nałożona na dłużnika w niniejszej sprawie w oparciu o zapis §3 pkt 6 umowy tj. nieterminowe zakończenie stosunku najmu z przyczyn leżących po stronie najemcy. Kara ta nie została zastrzeżona na wypadek rozwiązania umowy z przyczyn zawinionych przez najemcę, ale niezależnie od jego winy – z wszelkich przyczyn leżących po jego stronie. W istocie zatem jest to klauzula gwarancyjna, a nie typowa kara umowna. To pozwana odpowiadała za sukces i powodzenie własnego przedsięwzięcia gospodarczego. Skoro zawarła umowę na czas określony bez możliwości wcześniejszego jej rozwiązania oraz zgodziła się na zastrzeżenie tak sformułowanej kary umownej, to powinna się liczyć z powinnością kontynuowania umowy. Rozwiązanie umowy nastąpiło w trybie wskazanym w § 3 pkt 4 ppkt 4.3 umowy, tj. z powodu „sytuacji najemcy wskazującej na niemożność wykonywania przez niego swoich zobowiązań”. Wynajmujący nie rozwiązał umowy z powodu nieuiszczenia przez pozwaną czynszu, bowiem w takim przypadku nie mógłby dochodzić kary umownej (kara umowna może być zastrzeżona tylko na wypadek niewykonania zobowiązań niepieniężnych). Przesłanka niemożności wykonywania zobowiązań przez najemcę zachodziła również w niniejszej sprawie – wobec zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez najemcę i jego złej sytuacji majątkowej. Powód co do zasady miał zatem prawo żądać od pozwanej kary umownej, niewątpliwie też skutek rozwiązania umowy przed terminem poniósł szkodę z tego tytułu w postaci utraconych dochodów.

Przepis art. 484§2 k.c. zezwala na obniżenie wysokości kary umownej na żądanie dłużnika, jeżeli zobowiązanie jest w znacznej części wykonane albo gdy kara umowna jest rażąco wygórowana, czyli wówczas, gdy w przekonaniu organu orzekającego istnieje dysproporcja między poniesioną szkodą a wysokością kary umownej. W orzecznictwie i doktrynie jest sporne czy powołany przepis daje możliwość zmniejszenia wysokości kary umownej z uwagi na przyczynienie się wierzyciela do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania czy też w takim przypadku do kary umownej może być zastosowany art. 362 k.c. (por. M. Bączyk, Przyczynienie się wierzyciela do powstania szkody a wysokość kary umownej (w:) *Ars et usus*. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego, Warszawa 2005, s. 45; W. Borysiak, Przyczynienie się poszkodowanego do powstania szkody a kara umowna, PPH 2008, nr 8, s. 31; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2003r. III CKN 50/01, LEX nr 784259; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2008 r. IV CSK 457/07, LEX nr 457861; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2010 r. IV CSK 494/09, LEX nr 6537730). W ostatnich latach w orzecznictwie dominuje pogląd, iż przyczynienie się dłużnika do powstania lub zwiększenia szkody może być brane pod uwagę w ramach podstaw decydujących o miarkowaniu kary umownej na podstawie art. 484 § 2 k.c.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, kiedy pozwana świadoma, iż nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z umowy, podjęła starania o znalezienie innego najemcy. Tym kandydatem okazał się jej wcześniejszy podnajemca, który jednak zaproponował znacznie niższą stawkę czynszu. Nie została ona zaakceptowana przez wynajmującego. Pozwana również opuściła lokal i proponowała jego zdanie wynajmującemu już wczesną wiosną 2012r.; zwróciła się też o zgodę na demontaż urządzeń, ale nie uzyskała wówczas wiążącej odpowiedzi. Usunięcia zamontowanych w nim urządzeń zażądano od niej dopiero we wrześniu 2012r. Wprawdzie wynajmujący formalnie nie miał obowiązku odebrać od niej lokalu przed upływem terminu zakończenia umowy, ale swoim zachowaniem przyczynił się do przedłużenia okresu pozostawania lokalu bez kolejnego najemcy, a tym samym do zwiększenia szkody. Ze wskazanej w wypowiedzeniu przyczyny wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę znacznie wcześniej, tuż po fakcie poinformowania go przez pozwaną o zakończeniu prowadzenia działalności gospodarczej i jej wyrejestrowaniu, a wtedy również okres naliczania kary umownej pokryłyby się z okresem, kiedy pozwana nie korzystała z lokalu, a musiała za niego płacić. Gdyby wynajmujący zgodził się na wynajęcie lokalu innej osobie za niższy czynsz, to uzyskałby chociaż część należności, jakiej dochodzi od pozwanej. Wynajmujący też mógł już wiosną 2012r. dać ogłoszenia o poszukiwaniu innego, nowego najemcy, a nie beczynnie czekać, choć wiedział, iż pozwana nie będzie tam już prowadzić działalności i nie ma też środków finansowych na zapłatę czynszu. W istocie zatem sam przyczynił się do powstania szkody w postaci niezyskanych dochodów za okres pozostania lokalu bez nowego najemcy. Powyższe okoliczności świadczą o nadużyciu przez wynajmującego swego prawa podmiotowego, naruszeniu dobrych obyczajów handlowych, zasad lojalności i uczciwości wobec partnerów handlowych. Okoliczności te w ocenie Sądu Apelacyjnego

uzasadniają oddalenie w całości żądania zasądzenia kary umownej na podstawie art. 484§2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 kwietnia 2016r. I ACa 961/15 LEX Nr 2047089).

Oddalenie części żądania pozwu uzasadnia też zmianę wyroku Sądu I instancji w zakresie orzeczenia o kosztach, stosownie do wyników procesu na podstawie art. 100 k.p.c. (pозwana przegrała w 71%, a zatem taki procent łącznych tj. poniesionych przez obydwie strony kosztów procesu powinna ponieść).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. (uznając pozwaną za przegrywającą również w 71%) oraz w odniesieniu do części nieuiszczonej opłaty od apelacji - na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c.