Klauzulę wykonalności nadano

w dniu 08.06.2021 r. na pkt Ia

na wniosek pełn. powoda /k. 779/

r.pr. A. J..

Na zarządzenie Sędziego

z up. Kierownika Sekretariatu

Starszy Sekretarz Sądowy

Emilia Misztal

Sygn. akt I AGa 121/20

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2021 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	***SSA Tomasz Sobieraj (spr.)***
Sędziowie:	***SA Dariusz Rystał*** ***SA Zbigniew Ciechanowicz***
Protokolant:	***sekr. sądowy Ewa Zarzycka***

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2021 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa F. G.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa wzajemnego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko F. G.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 września 2020 roku, sygn. akt VIII GC 199/18

I. ***zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:***

a. ***w punkcie drugim zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powoda F. G. dodatkowo kwotę 4000 (czterech tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 listopada 2017 roku i oddala powództwo główne w pozostałym zakresie,***

b. ***w punkcie trzecim rozstrzyga, że koszty procesu z powództwa głównego ponosi w 66 % powód F. G., zaś w 34 % pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia,***

c. ***w punkcie czwartym oddala powództwo wzajemne;***

d. ***w punkcie piątym rozstrzyga, że koszty procesu z powództwa wzajemnego ponosi w 100 % powódka wzajemna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia;***

II. oddala w pozostałym zakresie apelację powoda F. G. w części dotyczącej sprawy z powództwa głównego;

III. oddala apelację pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.;

IV. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego w sprawie z powództwa głównego;

V. rozstrzyga, że koszty postępowania apelacyjnego w sprawie z powództwa wzajemnego ponosi w 100 % powódka wzajemna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia.

SSA Dariusz Rystał SSA Tomasz Sobieraj SSA Zbigniew Ciechanowicz

Sygn. akt I AGa 121/20

UZASADNIENIE

Powód F. G. w pozwie głównym wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 213765,43 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 17 listopada 2017 roku do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a w przypadku niewydania nakazu zapłaty, w stawce stanowiącej dwukrotność stawki minimalnej. W uzasadnieniu wskazano, iż strony łączyła umowę najmu lokalu, która została rozwiązana na podstawie oświadczenia powoda bez zachowania okresu wypowiedzenia z uwagi na istnienie wad przedmiotu najmu, których pozwany pomimo wezwania nie usunął. Powód podniósł, że dochodzi w niniejszej sprawie zapłaty przez pozwaną kary umownej w kwocie 200000 złotych przysługującej mu w związku z rozwiązaniem umowy przed terminem z winy pozwanej na podstawie § 6 ust. 6 umowy. Ponadto powód wskazał, że dochodzi od pozwanej części kary umownej naliczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole przekazania nieruchomości wynoszącej 6893,81 złotych. Według powoda przysługiwały mu z tego tytułu następujące świadczenia: 11000 złotych tytułem kary umownej wymienionej w punkcie 1 protokołu z dnia 20 maja 2016 roku za okres od 1 października 2016 roku do 22 grudnia 2016 roku; 6000 złotych tytułem kary umownej wymienionej w punkcie 2 protokołu z dnia 20 maja 2016 roku za okres od miesiąca października do grudnia 2016 roku; 10000 złotych tytułem kary umownej wymienionej w punkcie 2 protokołu z dnia 20 maja 2016 roku za okres od marca 2017 roku do lipca 2017 roku. Powód wskazał, że każdorazowo składał oświadczenie o potrąceniu tych kwot w zakresie części należności czynszowych i po potrąceniach pozostała kwota 6893,81 złotych. Dodatkowo powód oświadczył, że dochodzi od pozwanej zapłaty 4000 złotych tytułem uiszczonej przez powoda kaucji.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. Ponadto wytoczyła powództwo wzajemne, wnosząc

o zasądzenie od F. G. na swoją kwoty 920 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności od dnia 25 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od pozwanego wzajemnego na rzecz powoda wzajemnego kosztów postępowania z pozwu wzajemnego według norm przepisanych. Pozwany zaprzeczył, że istniała podstawa do wypowiedzenia przez powoda umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, a tym samym do naliczenia przewidzianej w umowie kary umownej w kwocie 200000 złotych. Z kolei postanowienia zawarte w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 20 maja 2016 roku w przedmiocie kar umownych nie są skuteczne względem pozwanego, bowiem protokół ten nie został podpisany przez osobę uprawnioną do reprezentacji pozwanej. W zakresie kaucji umownej pozwana podniosła, że została ona potrącona z wierzytelnością pozwanego o zapłatę czynszu najmu za sierpień 2017 roku, przy czym pozostała do zapłaty część czynszu w kwocie 920 złotych żądana w powództwie wzajemnym.

Powód – pozwany wzajemny F. G. wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego w całości, wskazując, że to roszczenie jest bezzasadne, albowiem dotyczy okresu, kiedy umowa najmu już nie obowiązywała, gdyż została skutecznie przez powoda wypowiedziana.

Sąd Okręgowy w Szczecinie po rozpoznaniu powyższej sprawy wyrokiem z dnia 30 września 2020 roku:

- w punkcie pierwszym zasądził od pozwanego z pozwu głównego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powoda z pozwu głównego F. G. kwotę 68880 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 listopada 2017 roku,

- w punkcie drugim oddalił powództwo główne w pozostałym zakresie,

- w punkcie trzecim rozstrzygnął, że koszty procesu z powództwa głównego ponosi w 68 % powód, w 32 % pozwany pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia,

- w punkcie czwartym zasądził od pozwanego wzajemnego F. G. na rzecz powoda wzajemnego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwotę 920 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 sierpnia 2017 roku,

- w punkcie piątym rozstrzygnął, że koszty procesu z powództwa wzajemnego ponosi w 100 % pozwany wzajemny pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia.

Sąd Okręgowy powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

F. G. od 9 grudnia 2009 roku prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), której głównym przedmiotem działalności jest sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności napojów i wyrobów tytoniowych.

W 2015 roku F. G. poszukiwał hali magazynowej do składowania produktów spożywczych, które sprzedawał w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Produkty te z uwagi na ich wysoką jakość wymagały odpowiednich warunków przechowywania. We wrześniu 2015 roku zainteresował się ofertą najmu nieruchomości należącej do spółki (...) Sp. z o.o. położonej w P. przy ul. (...). W związku z tym skontaktował się z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami P. K., która następnie reprezentowała go w rozmowach ze spółką (...).

Po wstępnej wymianie korespondencji F. G. spotkał się na terenie nieruchomości w P. przy ul. (...) z prezesem zarządu spółki (...) G. K.. Po dokonaniu oględzin strony ustaliły niezbędny zakres wykończenia obiektu. Następnie po wymianie korespondencji dotyczącej warunków umowy najmu strony spotkały się w siedzibie spółki (...). W spotkaniu uczestniczył F. G. oraz reprezentująca go P. K., a także G. K. i pracownik spółki (...) T. K. G. K. przedstawił T. K.

jako osobę odpowiedzialną za czynności techniczne związane z nieruchomością. Po spotkaniu T. K. kontynuował korespondencję z F. G. dotyczącą umowy.

T. K. był pracownikiem spółki (...) zatrudnionym jako kierownik utrzymania ruchu w zakładzie produkcyjnym. Dodatkowo zajmował się negocjowaniem umów najmu z klientami, przygotowywaniem tych umów oraz kwestiami technicznymi.

Strony doszły do porozumienia co do treści umowy najmu w listopadzie 2015 roku Podczas kolejnego spotkania F. G. zawarł umowę najmu hali magazynowej położonej w P. przy ul. (...) z wynajmującym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. reprezentowaną przez Prezesa Zarządu G. K.. Strony uzgodniły, że czynsz naliczany będzie od momentu przejęcia przedmiotu najmu przez najemcę oraz, że wysokość miesięcznych opłat najmu wynosić będzie 4.000 złotych + należny podatek VAT. Najemca zobowiązał się do opłacania czynszu w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury na numer rachunku bankowego spółki. Zastrzegły także, iż wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do 31 stycznia 2016 roku Do tego też dnia wynajmujący zobowiązał się do zakończenia prac remontowych w obiekcie obejmujących: wykonanie instalacji elektrycznej: oświetleniowej, instalacji sieciowej 230V/400V, wykonanie instalacji kanalizacyjnej w pomieszczeniach socjalnych, wykonanie instalacji gazowej CO/CW; wykonanie wentylacji w pomieszczeniach; wykonanie posadzki bezpyłowej w hali magazynowej; wyłożenie płytkami pomieszczeń biurowo-socjalnych – posadzka oraz lamperia, wykonanie białego montażu w części socjalnej. W przypadku zaś nie dotrzymania terminów przez wynajmującego, najemca miał prawo odstąpić od umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, a wpłacona kaucja ulega zwrotowi (§3 umowy). W § 4 umowy strony zastrzegły, iż wynajmujący oddaje najemcy w najem nieruchomość z przeznaczeniem na pomieszczenia magazynowo-handlowe. Umowa zawarta została na czas określony 10 lat, począwszy od dnia zawarcia umowy. Strony ustaliły, iż rozwiązanie umowy ze strony najemcy może nastąpić przez dokonanie wypowiedzenia w formie pisemnej z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że najemca nie może rozwiązać umowy przez pierwsze dwa lata trwania umowy, z wyjątkiem określonym w § 6 pkt 6 umowy. W § 6 pkt 6 umowy, zastrzeżono bowiem, iż najemcy przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia: a/ jeżeli ujawnią się wady fizyczne przedmiotu najmu uniemożliwiające jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem, b/ Jeżeli wynajmujący nie dokonuje obciążających go napraw przedmiotu najmu, po uprzednim uprzedzeniu o zamiarze rozwiązania umowy i udzieleniu dodatkowego terminu miesięcznego do dokonania niezbędnych napraw. W § 6 ust. 3 strony uregulowały, że wynajmujący zapłaci najemcy karę umowną w wysokości 200000 złotych w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy przez wynajmującego, a także w przypadku jeżeli zaistnieje którakolwiek z sytuacji opisanych w § 6 pkt 6 umowy. Jednocześnie żądanie zapłaty kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. Zgodnie z § 9 umowy, najemca poza czynszem zobowiązał się ponosić koszty opłat za usługi komunalne, dostarczanie prądu, wody, korzystanie z kanalizacji. W celu korzystania z ww. usług/mediów najemca zawrze stosowne umowy z właściwymi dostawcami lub odbiorcami, lub zapłaci refakturę przedstawioną przez wynajmującego. Strony przez omyłkę datowały umowę na 1 maja 2014 roku F. G. przekazał spółce (...) kwotę 4.000 złotych tytułem kaucji w dniu 10 listopada 2015 roku Zgodnie z postanowieniami umowy, kaucja miała zostać zwrócona w dniu rozwiązania umowy.

Termin wydania nieruchomości nie został dotrzymany przez spółkę (...) w związku z opóźnieniami w realizacji prac remontowych zakreślonych w umowie. W dniu 10 maja 2016 roku F. G. przesłał T. K. projekt protokołu odbioru lokalu. W odpowiedzi T. K. wskazał, że nie podpisze tego protokołu, chyba, że inna będzie decyzja prezesa zarządu spółki. W toku dalszej korespondencji T. K. przesłał F. G. zmieniony projekt protokołu odbioru lokalu, który ten zaakceptował. Do wydania nieruchomości doszło w dniu 20 maja 2016 roku, co potwierdzone zostało sporządzonym protokołem zdawczo-odbiorczym. Stan nieruchomości nie odpowiadał jednak w pełni oczekiwaniom F. G. z uwagi na brak zainstalowanego ogrzewania, brak podłączenia gazu oraz niewłaściwe zamontowanie drzwi wewnętrznych w części socjalnej. W protokole zdawczo-odbiorczym zawarto uwagi dotyczące:

- braku pieca CO w kotłowni – wynajmujący zobowiązał się do instalacji pieców w terminie do 30 września 2016 roku pod rygorem zapłaty kary umownej na rzecz najemcy w kwocie 1000 złotych za każdy tydzień zwłoki, w terminie 7 dni od złożenia pisemnego wezwania do zapłaty,

- zastrzeżenia kary umownej na rzecz najemcy na wypadek uszkodzenia i nie dokonania przez wynajmującego naprawy instalacji elektrycznej – w kwocie 1000 złotych za każdy tydzień zwłoki, w terminie 7 dni od złożenia pisemnego wezwania do zapłaty,

- wadliwego zamontowania drzwi w części socjalnej – wynajmujący zobowiązał się do naprawy źle zamontowanych drzwi w terminie do 7 dni od dnia zgłoszenia problemu przez najemcę, pod rygorem zapłaty kary umownej na rzecz najemcy w kwocie 1.000 złotych za każdy tydzień zwłoki w terminie 7 dni od złożenia pisemnego wezwania do zapłaty,

- braku podłączenia gazu – wynajmujący zobowiązał się do wykonania instalacji do dnia 30 września 2016 roku pod rygorem zapłaty kary umownej na rzecz najemcy w kwocie 2.000 złotych za każdy rozpoczęty miesiąc bez wykonania instalacji gazowej, w terminie do 7 dni od złożenia pisemnego wezwania do zapłaty.

Protokół został podpisany przez F. G. oraz przez T. K.. T. K. nie posiadał pełnomocnictwa do zmiany postanowień umowy najmu w imieniu spółki (...). T. K. przestał pracować w spółce (...) z dniem 31 sierpnia 2016 roku.

Po odbiorze hali magazynowej F. G. rozpoczął wykonywanie w niej działalności gospodarczej. W nieruchomości zainstalował m.in. urządzenie chłodnicze do przechowywania produktów, system sygnalizacji włamania i napadu, telewizji dozorowej oraz system oświetlenia. F. G. nie zawarł osobnych umów z dostawcami mediów. Zużytą energię elektryczną oraz wodę rozliczał ze spółką (...). W dniu 26 stycznia 2017 roku F. G. złożył wniosek o określenie warunków przyłączenia energii elektrycznej. Do końca umowy najmu nie zawarł osobnej umowy na dostawę energii elektrycznej.

Kilka tygodni po dokonanym odbiorze, na ścianach hali pojawiły się zacieki i pleśń. F. G. zawiadomił o tym G. K.. Spółka (...) podjęła działania zmierzające do usunięcia nieszczelności dachu w ciągu 1,5 miesiąca od zgłoszenia. Przecieki z dachu pojawiały się także później w okresach występowania opadów deszczu. Woda przedostawała się z dachu hali do wewnątrz przez wywietrzniki. Krople wody opadały m.in. na towary magazynowane przez F. G.. W dniu 1 grudnia 2016 roku F. G. poinformował G. K. o ponownym przeciekaniu dachu z jednego z kominów wentylacyjnych oraz o zaciekach w toalecie nad pisuarem. Ponowne wiadomości e-mail dotyczące zacieków wysyłane były do G. K. w dniach 5 stycznia, 21 marca, 27 marca 2017 roku. Spółka (...) podjęła działania zmierzające do usunięcia nieszczelności dachu w dniu 28 czerwca 2017 roku W tym też dniu przeprowadzono inspekcję dachu, podczas której oczyszczono rynny i kanały odpływowe, nie ujawniając przy tym nieszczelności. Umieszczenie przez F. G. urządzenia chłodniczego w hali magazynowej nie miało wpływu na wentylację hali magazynowej, zawilgocenie przedmiotu najmu czy też skraplanie się pary wodnej wskutek pracy tego urządzenia. Przyczyną pojawiających się zacieków i kapania wody w okresie trwania umowy najmu były zbyt krótkie kanały dolotowe wentylacji grawitacyjnej, które zamontowane były na dachu hali. Kanały te posiadały długość 1 – 1,20 metra oraz średnice fi300 i zostały wykonane niezgodnie z projektem, przewidującym długość 2,9 metra oraz średnicę fi400.

Instalacja ogrzewania w nieruchomości najmowanej przez F. G. została wykonana w grudniu 2016 roku Instalacja obejmowała nagrzewnicę gazową zamontowaną w kotłowni, zasilaną z zewnętrznej butli gazowej usytuowanej na zewnątrz budynku, o pojemności 33 kg. Butla gazowa zasilająca instalację ogrzewania w hali magazynowej została umieszczona w odległości mniejszej niż dwa metry od okien, w bezpośrednim sąsiedztwie części socjalno-biurowej. Próg w drzwiach wewnętrznych od hali magazynowej do kotłowni był niższy niż 4 cm, co nie zabezpieczało przepływaniu gazu do wnętrza hali magazynowej. Kratka wentylacji niskiej została zaś zamontowana z progiem 4 cm względem powierzchni podłogi, co przy braku odpowiedniego progu w drzwiach wewnętrznych do kotłowni mogło powodować przemieszczanie się ewentualnego wycieku do hali magazynowej.

Pismem z dnia 6 stycznia 2017 roku F. G. wezwał (...) Sp. z o.o. do zapłaty kwoty 17000 złotych w terminie 7 dni od otrzymania pisma. Na kwotę tę składały się: 11000 złotych tytułem kary umownej zastrzeżonej w protokole z dnia 20 maja 2015 roku - za brak instalacji pieca CO w kotłowni, za okres od dnia 1 października 2016 roku do 22 grudnia 2016 roku; 6000 złotych tytułem kary umownej zastrzeżonej w protokole z dnia 20 maja 2015 roku – za brak podłączenia gazu – za okres od października do grudnia 2016 roku. Ponadto w piśmie tym wezwał spółkę do naprawy dachu obiektu, ponownej regulacji drzwi wejściowych do części biurowej, zamontowanie syfonu w toalecie męskiej, wykonania zabudowy zabezpieczającej zewnętrzną instalację gazową, sprawdzenie instalacji elektrycznej w obiekcie, w terminie miesiąca od otrzymania pisma pod rygorem rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym. W piśmie z dnia 12 stycznia 2017 roku spółka (...) odmówiła zapłaty kar umownych. Odnosząc się natomiast do usunięcia usterek przedmiotu najmu: zobowiązała się dokonać naprawy dachu w zakreślonym terminie do dnia 31 stycznia 2017 roku, pod warunkiem, ze warunki atmosferyczne nie uniemożliwią naprawy; zobowiązała się dokonać regulacji drzwi wejściowych do części biurowej w terminie do 31 stycznia 2017 roku; zobowiązała się dokonać montażu syfonu w toalecie męskiej w terminie do 31 stycznia 2017 roku; odmówiła wykonania zabudowy zewnętrznej instalacji gazowej, wskazując, że wykonana została zgodnie z projektem i obowiązującymi w tym zakresie normami; odmówiła przeglądu instalacji elektrycznej. W odpowiedzi na pismo spółki (...), F. G. w piśmie z dnia 27 lutego 2017 roku podtrzymał żądanie zapłaty kar umownych i ponowił żądanie przeprowadzenia regulacji drzwi oraz naprawy dachu. Ponadto wskazał, że dokonane oględziny instalacji gazowej ujawniły zagrożenie dla życia i zdrowia osób przebywających na terenie nieruchomości oraz zobowiązał do podjęcia prac naprawczych polegających m.in. na przesunięciu usytuowanych przy oknach butli na paliwo gazowe ciekłe w taki sposób, aby ich usytuowanie było zgodne z przepisami; wykonaniu prawidłowej wentylacji w pomieszczeniu w którym znajdują się piece zasilane na paliwo gazowe ciekłe; ustanowieniu odpowiednich zabezpieczeń przeciwpożarowych w pomieszczeniu w którym znajduje się piec na paliwo ciekłe; odpowiednim zabezpieczeniu butli na paliwo gazowe ciekłe. W piśmie z dnia 24 marca 2017 roku spółka (...) wskazała, iż zewnętrzna instalacja gazowa została wykonana zgodnie z projektem i obowiązującymi normami, uznała natomiast argumenty dotyczące nieprawidłowego umiejscowienia butli gazowej i zobowiązała się do dokonania jej demontażu, pozostawiając najemcy możliwość dogodnego jej umiejscowienia. Do demontażu butli gazowej przez pracowników spółki (...) doszło w dniu 31 marca 2017 roku. Butla gazowa została bez uprzedzenia wymontowana i położona pod drzwiami hali magazynowej. Strony kontynuowały korespondencję dotyczącą ogrzewania po demontażu butli gazowej w kwietniu 2017 roku

W lutym 2017 roku spółka (...), na wezwanie F. G., zamontowała syfon oraz dokonała regulacji drzwi wejściowych. Regulacji drzwi wejściowych nie została jednak wykonana zdaniem F. G. w sposób należyty, o czym zawiadomił spółkę w wiadomości e-mail z 3 lutego 2017 roku. W dniu 20 kwietnia 2017 roku w hali magazynowej najmowanej przez F. G. przeprowadzono okresową kontrolę przewodów kominowych, która wykazała nieszczelność drzwi do kotłowni.

F. G. nie uiszczał opłat na rzecz spółki (...) z tytułu czynszu najmu za miesiące marzec – lipiec 2017 roku w pełnej wysokości. W pismach z dnia 18 kwietnia, 22 maja, 18 lipca 2017 roku składał oświadczenie o potrąceniu należności z tytułu czynszu z przysługującymi mu należnościami z tytułu kar umownych naliczonych w związku z nieterminowym wykonaniem prac. Spółka (...) nie uznawała powyższych oświadczeń za skuteczne. Nakazem zapłaty z dnia 28 września 2017 roku sygn. akt X GNc 2151/17 Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział X Gospodarczy nakazał F. G. zapłatę na rzecz spółki (...) kwoty 21422,48 złotych, która to kwota została wyegzekwowana w toku postępowania egzekucyjnego.

F. G. w piśmie z dnia 21 lipca 2017 roku skierowanym do (...) Sp. z o.o zawarł oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 lipca 2017 roku, wskazując jako przyczynę wypowiedzenia upływ terminu na wykonanie prac zmierzających do usunięcia wad w wynajętym lokalu, a w szczególności: niezapewnienie wbrew warunkom umowy ogrzewania w lokalu; nieusuwanie wad rzeczy wynajętej pomimo wielokrotnych próśb i wezwań co grozi uszkodzeniem instalacji elektrycznej w lokalu; nieusunięcie wady polegających na nieprawidłowej wentylacji w pomieszczeniu z usytuowanym piecem grzewczym, co zagraża życiu i zdrowiu pracowników oraz wynajmującego. W odpowiedzi pełnomocnik spółki (...) wskazał, iż nie uznaje

oświadczenia o rozwiązaniu umowy za skuteczne, bowiem nie zaistniały przesłanki uprawniające do złożenia takiego oświadczenia.

Nieruchomość została przekazana spółce (...) w dniu 31 lipca 2017 roku, co potwierdzono protokołem zdawczo-odbiorczym. W związku z wypowiedzeniem umowy najmu F. G. naliczył karę umowną w kwocie 200000 złotych.

W dniu 10 sierpnia 2017 roku spółka (...) wystawiła fakturę na kwotę 4920 złotych tytułem czynszu najmu należnego od F. G. za sierpień 2017 roku, płatną do 24 sierpnia 2017 roku.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2017 roku F. G. reprezentowany przez swojego pełnomocnika wezwał spółkę (...) do zapłaty kwoty 210893,81 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia rozwiązania umowy najmu do dnia zapłaty, w terminie do 7 września 2017 roku Spółka (...) odmówiła zapłaty przedstawiając swoje stanowisko w piśmie z 11 września 2017 roku. W piśmie tym zawarto także oświadczenie o potrąceniu wierzytelności przysługującej F. G. z tytułu kaucji umownej w kwocie 4000 złotych z wierzytelnością spółki z tytułu czynszu za miesiąc sierpień 2017 roku w kwocie 4920 złotych oraz wezwano F. G. do zapłaty kwoty 920 złotych w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma.

W dniu 1 sierpnia 2017 roku F. G. opublikował na profilu swojej działalności gospodarczej na F.-u informację o przerwaniu działalności i wyprzedaży produktów. Po rozwiązaniu umowy najmu ze spółką (...), F. G. zmienił profil swojej działalności.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższe ustalenia faktyczne poczyniono na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, bowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości oraz informacji w nich zawartych. Chodzi w szczególności o korespondencję e-mail wymienianą przez strony, która zawierała informacje spójne z twierdzeniami stron, a jednocześnie pozwoliła prześledzić rozwój sporu. Za wiarygodne uznano zeznania świadków T. T. oraz R. G., bowiem nie mieli oni żadnego interesu, aby zeznawać nieprawdę na korzyść którejkolwiek ze stron. Zeznania P. K. uznano za niewiarygodne jedynie w części w jakiej wskazywała na legitymowanie się przez T. K. pełnomocnictwem podczas podpisywania protokołu odbioru nieruchomości, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Sąd Okręgowy wskazał, że drugorzędne znaczenie dla sprawy miały zeznania R. J., gdyż nie miał on wiedzy na temat stosunku prawnego łączącego strony, zaś jego twierdzenia dotyczące braku jakichkolwiek nieszczelności dachu okazały się nie w pełni miarodajne w świetle ustaleń poczynionych przez biegłego D. W.. Zeznania powoda F. G. uznano za wiarygodne w przewarzającej części, bowiem znalazły potwierdzenie w dokumentach (tak np. w wiadomościach e-mail dotyczących zgłaszania zacieków), jak i w zeznaniach G. K.. Zeznaniom powoda nie dano natomiast wiary w zakresie legitymowania się przez T. K. pełnomocnictwem do zaciągania zobowiązań w imieniu pozwanej spółki. Zeznania G. K. uznano za wiarygodne, przy czym wskazano, że w znacznej części zawierały one subiektywną ocenę bezspornych faktów, co oczywiście nie podlegało ocenie z punktu widzenia wiarygodności i nie zostało uwzględnione przy ustaleniach faktycznych. Chodzi w szczególności o ocenę istniejących zacieków (które w ocenie G. K. były niewielką usterką), przyczyn zawilgocenia magazynu (upatrywanych w zainstalowaniu urządzeń chłodniczych) czy też postanowień umowy najmu (które jego zdaniem miały zawierać obowiązek zawarcia umowy przyłączy przez najemcę). Sąd Okręgowy wskazał, że poczynił ustalenia faktyczne także na podstawie opinii biegłego D. W., bowiem sporządzona opinia była pełna (oparta na całokształcie materiału dowodowego, oględzinach nieruchomości), wyczerpująca (odpowiadała na wszystkie zadane pytania) oraz jasna (napisana zrozumiałym, przystępnym językiem). Co prawda opinia spotkała się także z zarzutami strony pozwanej, jednakże biegły podczas przesłuchania podtrzymał treść opinii. Treść zarzutów nie uprawniała do podważenia logicznego wywodu biegłego, popartego oględzinami nieruchomości i odniesieniem aktualnego stanu rzeczy do twierdzeń stron i dokumentacji zdjęciowej, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Odnośnie natomiast opinii biegłego F. Z., nie było przeszkód, aby na jej podstawie poczynić ustalenia faktyczne w zakresie istnienia dwóch niezależnych przyczyn pojawiania się wody w magazynie tj. nieszczelności dachu oraz innej przyczyny związanej z kanałem wentylacyjnym. Opinia biegłego w zakresie przyczyny związanej z kanałem wentylacyjnym nie mogła stanowić podstawy ustaleń faktycznych, gdyż wykraczała poza zakres specjalizacji biegłego, zaś szczegółowych odpowiedzi na dane zagadnienie udzielił biegły D. W..

Sąd Okręgowy wskazał, że w tak ustalonym stanie faktycznym powództwo główne zasługiwało na częściowe uwzględnienie, zaś powództwo wzajemne okazało się zasadne w całości.

Sąd Okręgowy przyjął, że stan faktyczny w sprawie pozostawał w znacznej części niesporny. Strona pozwana nie kwestionowała, iż doszło do opóźnienia w pracach remontowych przewidzianych w umowie, a w konsekwencji do opóźnienia wydania nieruchomości. Sporny nie był także sam fakt przeciekania dachu w hali magazynowej, sposobu wykonania instalacji ciepłego ogrzewania i umiejscowienia butli gazowej zasilającej instalację grzewczą. Przedmiot sporu, mający znaczenie z punktu widzenia zgłoszonych roszczeń, koncentrował się natomiast na kwestii umocowania pracownika pozwanej do zmiany postanowień umowy najmu poprzez zastrzeżenie kar umownych, przyczyn występowania zacieków w hali magazynowej oraz wystąpienia przesłanek do wypowiedzenia umowy przez powoda.

Sąd Okręgowy wskazał, że strona powodowa upatrywała podstawy prawnej zgłoszonych roszczeń w instytucji kary umownej. Z tego odwołano się do treści art. 483 § 1 k.c. i podkreślono, że kara umowna stanowi surogat odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania, co oznacza tożsamość przesłanek odpowiedzialności kontraktowej na podstawie art. 471 k.c. i art. 483 k.c., o ile nie zostaną zmodyfikowane przez strony umowy. Z przywołanych przepisów wynika, że dłużnik, który nie wywiązał się z obowiązków umownych, ponosi co do zasady odpowiedzialność kontraktową, o ile nie udowodni, że nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie odpowiada. Obowiązkiem wierzyciela jest zatem tylko wykazanie istnienia więzi obligacyjnej (ważnie zawartej umowy, niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, a także faktu poniesienia oraz wysokości szkody). Dłużnika, który chce się uwolnić od odpowiedzialności kontraktowej, obciąża natomiast obowiązek wykazania, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do roszczenia powoda dotyczącego kwoty 200000 złotych, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na § 6 ust. 3 umowy najmu, w którym strony przewidziały, iż wynajmujący zapłaci najemcy karę umowną w wysokości 200000 złotych w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy przez wynajmującego, a także w przypadku jeżeli zaistnieje którakolwiek z sytuacji opisanych w § 6 pkt 6 umowy. W rozpoznawanej sprawie wskazano, że to powód będący najemcą wypowiedział umowę, a zatem w grę wchodzi ewentualne wystąpienie przypadków z § 6 pkt 6 umowy. Przypadkami tymi, uprawniającymi jednocześnie do rozwiązania umowy bez upływu okresu wypowiedzenia, były następujące sytuacje: a/ jeżeli ujawnią się wady fizyczne przedmiotu najmu uniemożliwiające jego wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem, b/ eżeli wynajmujący nie dokonuje obciążających go napraw przedmiotu najmu, po uprzednim uprzedzeniu o zamiarze rozwiązania umowy i udzieleniu dodatkowego terminu miesięcznego do dokonania niezbędnych napraw. Sąd Okręgowy wskazał, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy sporządzone przez F. G. odnosi się w istocie do obu wskazanych wyżej przesłanek, gdyż odwołuje się do nieusunięcia wad rzeczy najętej (co łączyć należy z przesłanką niedokonania napraw) oraz niezapewnienia ogrzewania w lokalu oraz wad wentylacji kotłowni (co łączyć należy z ujawnieniem wad fizycznych najmu uniemożliwiających jego wykorzystanie). Co prawda oświadczenie powoda nie odnosi się do konkretnych wad nieruchomości (poza nieprawidłową wentylacją kotłowni), jednakże w tym zakresie Sąd Okręgowy miał na uwadze całokształt okoliczności poprzedzających rozwiązanie umowy. Jego zdaniem - w momencie wystosowania oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia, prezes zarządu pozwanej miał świadomość podnoszonych wcześniej przez powoda zarzutów dotyczących stanu nieruchomości. Pomimo zatem dość ogólnej treści oświadczenia o rozwiązaniu umowy, nie ulega wątpliwości, iż spełniło ono swoją rolę i pozwalało pozwanej zorientować się tak co do braku woli kontynuowania stosunku prawnego jak i rzeczywistych przyczyn takiego stanu rzeczy. Sąd Okręgowy wskazał, że w piśmie z dnia 6 stycznia 2017 roku powód zgłaszał pozwanej potrzebę naprawy dachu obiektu, regulacji drzwi wejściowych do części biurowej, zamontowanie syfonu w toalecie męskiej, wykonania zabudowy zabezpieczającej zewnętrzną instalację gazową, sprawdzenie instalacji elektrycznej w obiekcie, w terminie miesiąca od otrzymania pisma pod rygorem rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym. Kwestia założenia syfonu została rozwiązana przez pozwaną w lutym, podobnie jak regulacja drzwi. Co prawda w zakresie montażu drzwi powód ponawiał wezwanie, jednak w ocenie Sądu Okręgowego trudno uznać, aby to właśnie ta kwestia legła u podstaw rozwiązania umowy bez wypowiedzenia,

skoro powód odnosił się do okoliczności „grożących uszkodzeniem instalacji elektrycznej w lokalu". Niemniej jednak Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na treść protokołu z okresowej kontroli przewodów kominowych, w której zawarto zalecenie uszczelnienia drzwi do kotłowni. Potwierdza to zatem zarzuty powoda oraz brak należytego usunięcia usterki przez pozwaną. Przechodząc do kwestii naprawy dachu Sąd Okręgowy wskazał, że było to przedmiotem wielokrotnych zgłoszeń powoda kierowanych do pozwanej, zarówno w e-mailach jak i rozmowach telefonicznych i pismach. Przeprowadzone w sprawie dowody wskazują, iż pozwana dwukrotnie podjęła się ustalenia źródła nieszczelności, pierwszy raz w początkowym okresie po wydaniu nieruchomości (okoliczność niesporna) oraz drugi raz w dniu 28 czerwca 2017 roku Potwierdzają to także zeznania T. T., który wskazał, że naprawa dachu bez jego udziału wiązałaby się z utratą gwarancji. Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana zobowiązała się do naprawy dachu do dnia 31 stycznia 2017 roku, przy zastrzeżeniu, iż warunki atmosferyczne pozwolą przeprowadzić naprawę. Pomimo upływu terminu oraz ponownych wezwań ze strony powoda w marcu 2017 roku pozwana nie przystąpiła do naprawy, nie podając przy tym żadnych powodów takiego stanu rzeczy. Ostatecznie, czynności przeprowadzone przez pozwaną w czerwcu 2017 roku nie ujawniły nieszczelności dachu, co jednak nie zwalniało pozwanej z odpowiedzialności. Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 662 § 1 k.c. na wynajmującym ciąży obowiązek wydania najemcy rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymania jej w takim stanie przez czas trwania najmu. Tym samym to na pozwanej ciążył obowiązek usunięcia wady, której oznaką były zacieki i woda kapiąca z otworów wentylacyjnych. Co prawda art. 681 k.c. wskazuje, iż najemcę lokalu obciążają drobne nakłady związane z lokalem, jednakże trudno zaliczyć do tej kategorii naprawę, na tamten moment, bliżej nieokreślonej usterki związanej z nieszczelnością dachu. Na pozwanej spoczywał zatem obowiązek zidentyfikowania problemu, a następnie usunięcia wady tak, aby hala magazynowa mogła służyć zgodnie z jej przeznaczeniem. Sąd Okręgowy wskazał, że nie sposób mówić o spełnieniu przeznaczenia pomieszczenia służącego jako magazyn w sytuacji częstych zacieków i kapania wody z sufitu, powodujących niekiedy zalanie towaru. Co prawda strona pozwana podważała twierdzenia powoda o wysokiej jakości składowanych przez niego towarów, jednak nie zmienia to faktu, iż ewentualna nieszczelność dachu pozbawia lokal cech użytkowych niezależnie od wartości magazynowanych dóbr. W pełni uprawnione były zatem powtarzające się wezwania powoda do usunięcia przyczyny nieszczelności i to niezależnie od jej faktycznej przyczyny.

Sąd Okręgowy wskazał, że w toku przedmiotowego postępowania strony prezentowały odmienne stanowiska co do przyczyn pojawienia się wody w hali magazynu. Sąd Okręgowy wskazał, że zasięgnął opinii biegłego z zakresu budownictwa F. Z. na okoliczność występowania przecieków dachu w okresie umowy najmu. W opinii biegły wskazał, iż w okresie najmu istniały lokalne przecieki, jednak nie sposób określić momentu ich naprawy. Ponadto biegły zaznaczył, że część przecieków wynikała nie z nieszczelności dachu, a z kapania wody z kominów wentylacyjnych, co wynikać miało ze skraplania się pary wodnej w związku z zainstalowaniem urządzenia chłodniczego. Do przedmiotowej kwestii odniósł się jednak także biegły z zakresu eksploatacji instalacji sanitarnych, instalacji gazowych, ochrony środowiska D. W., który powołany został m.in. na okoliczność ustalenia związku miedzy instalacją urządzenia chłodniczego a skraplaniem się pary wodnej. W przedmiotowej opinii biegły podważył wniosek biegłego F. Z. i wskazał, że zamontowanie urządzenia chłodniczego nie miało wpływu na wentylacje hali magazynowej, zawilgocenie przedmiotu najmu czy też skraplanie się pary wodnej wskutek pracy tego urządzenia. W ocenie biegłego rzeczywistą przyczyną wycieku wody z kanałów wentylacyjnych było ich wykonanie niezgodnie z projektem. Kanały te były zarówno zbyt krótkie (długość 1-1,2 metra zamiast 2,9 metra) jak i zbyt wąskie (średnica fi300 zamiast fi400). Biegły w opinii wyjaśnił także w zrozumiały sposób, iż zbyt krótka długość kanałów wentylacyjnych nie chroniła w należyty sposób przed wodą, która mogła dostać się do środka na skutek opadów deszczu czy śniegu. To właśnie opady deszczu bądź śniegu stanowiły rzeczywiste źródło wody cieknącej z kanału wentylacyjnego, co koreluje z twierdzeniami powoda dotyczącej zbieżności czasowej opadów i wycieku wody z kanału wentylacyjnego. Biegły wskazał także, że sama komora chłodnicza została zamontowana zgodnie ze wskazaniami producenta, zaś sama lokalizacji komory chłodniczej nie jest przyczyną zawilgocenia ściany, a jedynie przyczyną dłuższego osuszania ściany w tym miejscu z wilgoci zawartej w pomieszczeniu. Mając na uwadze, iż wywód biegłego D. W. w danej kwestii był w pełni zrozumiały, czytelny, opierał się na konkretnych argumentach i odwoływał do obserwacji zastanego stanu rzeczy, Sąd Okręgowy wskazał, że poczynił ustalenia faktyczne w powyższym zakresie na podstawie opinii D. W.. W ocenie Sądu Okręgowego na pozwanej ciążył zatem obowiązek usunięcia powyższej wady fizycznej nieruchomości, która ujawniła się już po oddaniu lokalu do użytku. Wada ta wiązała się przy tym z istotnymi niedogodnościami po

stronie najemcy i uniemożliwiała korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, którym było przechowywanie towarów w sposób zapewniający ich nienaruszony stan.

Odnosząc się natomiast od kwestii instalacji gazowej, Sąd Okręgowy wskazał, iż okolicznością niesporną było umiejscowienie butli z gazem na zewnątrz hali magazynowej tuż przy oknach budynku. Pozwana przyznawała daną okoliczność w korespondencji z powodem. Nie było sporne także to, że ostatecznie pozwana zdemontowała bez uprzedzenia butlę z gazem oraz ochraniające ją zadaszenie, nie zapewniając innego źródła ogrzewania. Przedmiot sporu koncentrował się natomiast na tym, czy umiejscowienie butli w danym miejscu dyskwalifikowało instalację grzewczą w całości oraz to, na której ze stron spoczywał obowiązek poprawy instalacji. Zgodnie z opinią biegłego D. W., instalacja gazowa zainstalowana w hali magazynowej nie spełniała wszystkich wymogów. W szczególności biegły potwierdził, iż butla gazowa powinna być usytuowana w odległości co najmniej 2 metrów od otworów kuchennych lub drzwiowych, co w danej sprawie nie zostało zachowane. Jednocześnie biegły wskazał, iż uchybienie to dyskwalifikowało w zasadzie całą instalację. W tym stanie rzeczy w pełni zasadne okazało się zatem wezwanie powoda kierowane do pozwanej dotyczące instalacji gazowej. Co istotne, pozwana uznając argument powoda za zasadny dokonała demontażu butli gazowej, nie podejmując jednak żadnych czynności zmierzających do jej należytego umiejscowienia. Stanowisko strony pozwanej sprowadzało się do twierdzenia, iż to po stronie powoda leżał obowiązek zawarcia umowy z dostawcami mediów – tu dostawcami gazu, stąd też na nim spoczywał obowiązek należytego umiejscowienia butli gazowej. W ocenie Sądu Okręgowego stanowisko to nie jest zasadne. O ile kwestia dostawy mediów w umowie najmu została pozostawiona de facto woli i porozumieniu stron, o tyle spełnienie odpowiednich wymogów technicznych dotyczących instalacji grzewczej w budynku spoczywał na właścicielu nieruchomości. Po pierwsze, jak wynika z opinii biegłego D. W., umiejscowienie butli gazowej poza halą magazynową nie sprowadzało się jedynie do prostego wyboru bardziej dogodnego miejsca. Instalacja gazowa butli powyżej 33 kg powinna być umieszczona w miejscu oznakowanym, na utwardzonym podłożu i pod zadaszeniem chroniącym od wpływów atmosferycznych. Do tego butle nie mogą być usytuowane w zagłębieniach terenu oraz wymagają podłączenia do kolektora wykonanego z rury stalowej. Po drugie, zgodnie z § 3 umowy, to na wynajmującym spoczywał obowiązek wykonania instalacji gazowej. Co prawda instalacja ta została przez pozwaną wykonana, jednak nie ulega wątpliwości, że została wykonana w sposób nieprawidłowy. Sąd Okręgowy wskazał, że nie sposób także uznać, aby obowiązek zapewnienia należytego umiejscowienia butli gazowej spoczywał na najemcy na podstawie art. 681 k.c. Kwestia ta wykracza bowiem poza „drobne nakłady", gdyż wiąże się z wejściem w sferę prawną innego podmiotu – instalacja siłą rzeczy musiała znajdować się na zewnątrz przedmiotu najmu. Zapewnienie odpowiedniego zabezpieczenia butli wymagało zaś posadowienia odpowiedniej konstrukcji (zadaszenia). Obowiązki te winny być zatem rozpatrywane z punktu widzenia art. 662 § 1 k.c. oraz art. 663 k.c. Od początku umowy najmu znany był pozwanej rodzaj działalności wykonywanej przez powoda oraz towaru jakim handluje. Od początku także, powód zgłaszał zapotrzebowanie na ogrzewanie, co zresztą znalazło odzwierciedlenie w samej umowie najmu przewidującej obowiązek wykonania instalacji gazowej po stronie najemcy. W tym stanie rzeczy instalacja gazowa, a ściślej, jej element w postaci podłączenia z do zasilania gazowego, należycie umiejscowionego poza halą magazynową, stanowiła cechę którą przedmiot najmu powinien posiadać, aby być w stanie przydatnym do umówionego użytku. Nie było zatem zasadne stanowisko pozwanej, która pozostawiła powodowi wybór miejsca na butle gazową i nie zamierzała podjąć czynności poza to wykraczających. Sąd Okręgowy wskazał, że instalacja grzewcza posiadała także inne mankamenty, na co zwrócił uwagę biegły D. W. w swojej opinii tj. zbyt niski próg drzwi do kotłowni oraz nienależyte umiejscowienie klatki wentylacyjnej. Jak jednak wskazał podczas przesłuchania, były to wady które wymagały niewielkiego zakresu korekty.

Zestawiając powyższe okoliczności Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż zaistniały przesłanki uprawniające powoda do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia na podstawie § 6 pkt 6 lit a (z uwagi na wadę pokrycia dachowego, a ściślej kanałów wentylacyjnych) oraz lit b (z uwagi na niewykonanie naprawy dachu pomimo wezwania i uprzedzenia o rozwiązani umowy; a także brak zmiany miejsca położenia butli gazowej). Taki stan rzeczy uprawniał zaś powoda do naliczenia kary umownej w wysokości 200000 złotych, zgodnie z § 6 pkt 3 umowy. Powyższe nie oznacza jednak, że powództwo okazało się zasadne w całości. Strona pozwana wniosła bowiem o zmniejszenie kary umownej z uwagi na jej rażące wygórowanie.

Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do treści art. 484 § 2 k.c. dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Kara umowna może być „rażąco wygórowana" już w chwili jej zastrzegania lub stać się taką w następstwie późniejszych okoliczności, do których można przykładowo zaliczyć to, że szkoda wierzyciela jest znikoma, skutkiem czego zachodzi rażąca dysproporcja pomiędzy jej wysokością a wysokością należnej kary. Celem miarkowania kary umownej, czyli zmniejszenia przez sąd wysokości należnej wierzycielowi kary umownej, jest ochrona dłużnika ze względu na zasady słuszności. W orzecznictwie jako kryteria, które mają doniosłość przy ocenie obniżenia kary umownej, wymienia się kryterium wartości szkody czy jej wystąpienia, stopień winy dłużnika, relacji kary umownej do odszkodowania należnego, w szczególności: przyczyny opóźnienia, przyczynienie się wierzyciela, stopień winy dłużnika, relacja do należnego wynagrodzenia, ocena stopnia naruszenia interesu wierzyciela wskutek opóźnienia w wykonaniu świadczenia, stosunku kary umownej do chronionego przy jej pomocy interesu wierzyciela. Dominujący jest jednak pogląd, że przy dokonywaniu oceny wysokości kary umownej należy uwzględniać wszystkie okoliczności danego przypadku.

Sąd Okręgowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie ograniczył wysokość kary umownej do kwoty 68.880 złotych stanowiącej równowartość czynszu najmu uiszczonego przez powoda w okresie trwania umowy najmu. U podstaw takiego rozstrzygnięcia legły okoliczności związane z występowaniem nieprawidłowości stanu technicznego przedmiotu najmu (konkretnie dachu, a potem instalacji gazowej) przez cały okres najmu. Istota kary umownej sprowadza się do możliwości domagania umówionej kwoty niezależnie od faktycznie poniesionej szkody. Jak zaznaczono jednak wyżej nie oznacza to, że dysproporcja między wysokością kary umownej a powstałą szkodą nie jest bez znaczenia. W realiach sprawy zastrzeżona kara umowna miała wyrównać ewentualny uszczerbek powoda związany z przedterminowym rozwiązaniem umowy najmu. Dlatego też nie można pominąć, że powód po rozwiązaniu przedmiotowej umowy przerwał prowadzenie działalności i zmienił jej profil. Okoliczność ta pozwala stwierdzić, że istnieje dość znaczna dysproporcja między zastrzeżoną karą umowną, a uszczerbkiem, jaki faktycznie powstał po stronie powoda. W ocenie Sądu realną wysokość szkody F. G. związaną z przedterminowym rozwiązaniem umowy z winy wynajmującego odzwierciedla wysokość uiszczonego czynszu przez cały okres trwania najmu. Jak bowiem ustalono, od początku zawarcia umowy, a nawet następnie po wydaniu lokalu, istniał stan rzeczy niezgodny z umową tj. związany z nieprawidłowym stanem technicznym lokalu. Nie bez znaczenia dla wysokości kary umownej okazało się także to, że ostatecznie strona pozwana podjęła kroki celem doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu zgodnego z jego przeznaczeniem (w zakresie dachu, drzwi, syfonu). Problem kapiącej wody okazał się przy tym nie tak oczywisty, bowiem nie ograniczał się do prostej nieszczelności dachu, stąd też nie sposób przypisać pozwanej złą wolę w tym aspekcie sprawy. Spór dotyczący instalacji grzewczej sprowadzał się natomiast do różnych interpretacji umowy, która nie dość dokładnie regulowała kwestię zapewnienia ogrzewania w lokalu. Tym samym także stopień winy po stronie pozwanej uzasadniał obniżenie wysokości kary umownej.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 68880 złotych tytułem kary umownej, a w pozostałym zakresie co do tego roszczenia powództwo oddalił. Sąd Okręgowy wskazał, że powód domagał się odsetek ustawowych za opóźnienie od wskazanej kary umownej od dnia 17 listopada 2017 roku i żądanie to okazało się uzasadnione. Wezwanie do zapłaty kary umownej wystosowane zostało bowiem na kilka miesięcy przed tą datą, pozwana odniosła się natomiast do niego w piśmie z dnia 11 września 2017 roku, a zatem już co najmniej od tej daty pozostawał w zwłoce z zapłatą.

Sąd Okręgowy wskazał, że niezasadne okazało się natomiast żądanie powoda zapłaty kary umownej w kwocie 6893,81 złotych, zastrzeżonej w protokole odbioru nieruchomości. Podkreślono, iż kara umowna stanowi dodatkowe zastrzeżenie umowne. Co prawda nie musi zostać zastrzeżona w samej treści umowy, jednak niewątpliwie stanowi jej część, kreuje bowiem prawa i obowiązki stron. Zastrzeżenie kary umownej już po zawarciu umowy modyfikuje zatem w istotny sposób stosunek prawny łączący strony i oczywistym jest, że zastrzeżenie takie winno być dokonane przez podmiot do tego umocowany. Sąd Okręgowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie strona powodowa powoływała się na treść protokołu odbioru z dnia 20 maja 2016 roku, w którym zawarto uwagi dotyczące stanu technicznego hali magazynowej oraz zastrzeżono kary umowne na wypadek niezrealizowania określonych prac w terminie. Przedmiotowy protokół podpisany został przez F. G. oraz T. K.. Ciężar dowodu wykazania, iż protokół odbioru

został podpisany przez osobę legitymowaną do zmiany postanowień umowy najmu, spoczywał na powodzie. To on bowiem z faktu tego wywodził dla siebie skutki prawne. Sąd Okręgowy wskazał, że na tę okoliczność strona powodowa zaoferowała zeznania F. G. oraz P. K., którzy utrzymywali, że T. K. posiadał odpowiednie pełnomocnictwo. W ocenie Sądu dowody te okazały się jednak niewystarczające. Po pierwsze na podstawie tych zeznań nie sposób odtworzyć treści przedmiotowego pełnomocnictwa, które mogło mieć przecież zarówno charakter pełnomocnictwa ogólnego bądź pełnomocnictwa do tej poszczególnej czynności, ewentualnie czynności danego rodzaju (zawierania, podpisywania umów najmu z klientami). Świadek P. K. co prawda wskazywała, iż z pewnością okazano jej odpowiednie pełnomocnictwo, jednak nie potrafiła przytoczyć jego treści. Po drugie, zasady doświadczenia życiowego wskazują, że tak istotny dokument jak pełnomocnictwo do zawarcia/zmiany umowy jest dołączany do dokumentacji umowy, stanowiąc jej integralną część. W ocenie Sądu Okręgowego trudno przyjąć, aby pośrednik w obrocie nieruchomościami nie zwrócił uwagi na tak istotną okoliczność jak odnotowanie okazywanego pełnomocnictwa i załączenie go do dokumentacji związanej z umową. Po trzecie, w pełni uzasadnione uznano twierdzenia pozwanej, iż nie było racjonalnych powodów, aby udzielać T. K. osobnego pisemnego pełnomocnictwa do reprezentacji w kwestii tej konkretnej umowy. Poza sporem pozostawało, iż T. K. był osobą odpowiedzialną za negocjację umów, a także kwestie techniczne związane z przedmiotem najmu. Nie sposób jednak z tego wywodzić, iż było to równoznaczne z pełnomocnictwem materialnoprawnym do zawierania umów czy też zaciągania zobowiązań. Przeczą temu także okoliczności zawarcia umowy najmu, którą podpisał prezes zarządu pozwanej. Co prawda nie wyklucza to umocowania T. K., jednak obecność prezesa zarządu przy podpisywaniu umowy niweczy sens udzielania osobnego pełnomocnictwa pracownikowi, który mógłby daną sprawę załatwić samodzielnie. Na brak samodzielności w danej kwestii wskazuje także korespondencja e-mail wymieniana przez strony, w której T. K. wskazał, że decyzja w przedmiocie zaakceptowania protokołu należy do prezesa spółki. Z tych względów Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż w protokole z dnia 20 maja 2016 roku nie zastrzeżono w sposób wiążący dla pozwanej kar umownych. Czynność taka jako dokonana przez osobę nieupoważnioną nie rodziła zobowiązania po stronie spółki (...), co prowadziło do oddalenia powództwa.

Odnosząc się natomiast do żądania zapłaty kwoty 4000 złotych tytułem kaucji umownej Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie z tego tytułu było przedmiotem potrącenia dokonanego przez pozwaną w oświadczeniu z dnia 11 września 2017 roku. W oświadczeniu tym spółka (...) dokonała potrącenia przysługującej jej względem powoda wierzytelności z tytułu czynszu najmu wynikającej z faktury VAT nr (...) z wierzytelnością z tytułu kaucji w kwocie 4.000 złotych. Nie negując zatem uprawnienia powoda do domagania się zwrotu kaucji uiszczonej w kwocie 4000 złotych, Sąd Okręgowy wskazał, iż roszczenie powoda z tego tytułu wygasło na skutek dokonanego potrącenia. Obie wierzytelności były tego samego rodzaju, były także wymagalne i nadawały się do potrącenia. Zgodnie zaś z art. 498 § 2 k.c. – wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. W tym przypadku niższą wierzytelnością była wierzytelność powoda (4.000 złotych). Umorzeniu nie uległa natomiast pozostała część wierzytelności pozwanej/powódki wzajemnej z tytułu czynszu najmu w wysokości 920 złotych, dochodzonej obecnie powództwem wzajemnym. Jak wynika z umowy najmu, roszczenie o zapłatę czynszu najmu płatne było w ciągu 14 dni od wystawienia faktury. Co prawda pozwana wskazywała, iż faktura naliczona została za miesiąc sierpień 2017 roku, jednak Sąd Okręgowy przyjął, iż płatność czynszu dokonywana była z dołu. W związku z powyższym kwota wynikająca z faktury dotyczy należności za miesiąc lipiec 2017 roku, a zatem miesiąc, w którym umowa w dalszym ciągu obowiązywała. Z tego też względu powództwo główne co do kwoty 4000 złotych podlegało oddaleniu, zaś powództwo wzajemne dotyczące zapłaty kwoty 920 złotych należało uwzględnić. Roszczenie odsetkowe dotyczące powództwa wzajemnego okazało się zasadne, bowiem jak wskazano wyżej, roszczenie z tytułu czynszu płatne było w terminie do 14 dni od wystawienia faktury, a zatem od dnia 25 sierpnia 2017 roku pozwany wzajemny pozostawał w opóźnieniu.

Sąd Okręgowy wskazał, że w ramach powództwa głównego powód dochodził łącznie kwoty 213.765,43 złotych, ostatecznie zasądzono zaś na jego rzecz kwotę 68880 złotych. W rezultacie powód wygrał sprawę w 32 % (68880 / 213.765,43 = 0,3222), przegrał zaś w 68 %. Każda ze stron poniosła koszty związane z ustanowieniem zawodowego pełnomocnika, stąd też Sąd Okręgowy zadecydował, iż koszty procesu w zakresie powództwa głównego powinny zostać

stosunkowo rozdzielone, odpowiednio do wyniku sprawy. Podstawę rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowił art. 100 k.p.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że rozstrzygnięcie o kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Powód wzajemny wygrał bowiem sprawę w całości, stąd też pozwany wzajemny obowiązany jest do zwrotu jej kosztów procesu, stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód – pozwany wzajemny F. G., zaskarżając go w części, to jest w zakresie punktu II wyroku co do kwoty 118013,81 złotych oraz w zakresie punktów III, IV, V wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

• art. 484 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie i uznanie, że zastrzeżona w niniejszej sprawie kara umowna była rażąco wygórowana, co doprowadziło do miarkowania jej wysokości podczas, gdy okoliczności sprawy nie uzasadniają przyjęcia podstawy do miarkowania kary umownej w takim zakresie, w jakim dokonał tego sąd orzekający w niniejszej sprawie,

• art. 6 k.c. w związku z art. 484 § 2 zd. 2 k.c. poprzez uznanie, że pozwany wykazał przesłanki uzasadniające miarkowanie kary umownej, w tym w szczególności wysokość szkody powoda związaną z przedterminowym rozwiązaniem umowy najmu, podczas gdy w niniejszej sprawie pozwany podnosząc zarzut miarkowania kary umownej nie przedstawił żadnych dowodów na fakt wysokości poniesionej przez powoda szkody lub jej braku;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik postępowania, a mianowicie:

• art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, to jest:

- dokonanie dowolnych i nie znajdujących oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym ustaleń co do wysokości ewentualnej szkody powoda związanej z wcześniejszym rozwiązaniem umowy najmu przez powoda z przyczyn leżących po stronie pozwanej oraz przyjęcie na tej podstawie rażącego wygórowania kary umownej, co doprowadziło do jej miarkowania,

- dokonanie dowolnych i nie znajdujących oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym ustaleń dotyczących terminów płatności czynszu najmu, przyjmując, że był on płatny z dołu, podczas gdy brak było takich ustaleń między stronami, co powoduje, że zgodnie z art. 669 § 2 k.c. czynsz powinien być płacony z góry, co z kolei doprowadziło do błędnych ustaleń co do zasadności żądania pozwanego - powoda wzajemnego w zakresie kwoty 920 złotych,

- ustalenie, że pan T. K. nie miał uprawnienia do dokonywania zmian umowy najmu, podczas, gdy zeznania świadka P. K. oraz wyjaśnienia powoda potwierdziły fakt, że dysponował on stosownym pełnomocnictwem uprawniającym go do modyfikacji stosunku zobowiązaniowego między stronami w imieniu pozwanej spółki, które to pełnomocnictwo okazał podczas odbioru nieruchomości, a ponadto pozwana zastosowała ustalenia zawarte w protokole w zakresie zmiany istotnych elementów umowy (zmiana terminu, od którego naliczany był czynsz najmu);

• art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wyjście poza podstawę faktyczną powództwa wzajemnego i zasądzenie ponad żądanie od powoda - pozwanego wzajemnie na rzecz pozwanego- powoda wzajemnego kwoty 920 złotych wraz z odsetkami tytułem czynszu za miesiąc lipiec 2017 roku, podczas gdy pozwany- powód wzajemny w sposób konkretny i stanowczy określił podstawę faktyczną swego powództwa, wskazując, że dochodzi należności czynszowej za miesiąc sierpień 2017 roku, która pozostała po potrąceniu kwoty 4920 złotych tytułem czynszu za sierpień 2017 roku z kwotą 4000 złotych tytułem kaucji umownej.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów strona powodowa wniosła o

1/ zmianę zaskarżonego wyroku:

- w części oddalającej powództwo główne poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty 118013,81 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 listopada 2017 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda- kosztów procesu,

- w części uwzględniającej powództwo wzajemne poprzez oddalenie powództwa wzajemnego w całości oraz zasądzenie od pozwanego — powoda wzajemnego na rzecz Powoda- pozwanego wzajemnego zwrotu kosztów procesu,

2/ ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi Okręgowemu w Szczecinie,

3/ zasądzenie od pozwanego — powoda wzajemnego na rzecz powoda - pozwanego wzajemnego kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana – powódka wzajemna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wniosła o oddalenie apelacji powoda – pozwanego wzajemnego i zasądzenie od niego kosztów postępowania apelacyjnego.

Apelacja od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 września 2020 roku wniosła także pozwana – powódka wzajemna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P., zaskarżając go w zakresie punktów I i III.

Skarżąca zarzuciła powyższemu wyrokowi:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 664 § 1 k.c. w związku z § 6 pkt. 6 lit a. i b. umowy najmu datowanej na dzień 01 maja 2014 roku poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powodowi przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy, w sytuacji w której pozwany usunął przecieki dachu, strony prowadziły rozmowy co do ustalenia miejsca posadowienia butli gazowej (w okresie, w którym przedmiot najmu nie był ogrzewany), zaś pozostałe drobne usterki nie upoważniały powoda do wypowiedzenia najmu,

2) dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, polegających na:

a) błędnym ustaleniu, że na dzień wypowiedzenia umowy istniały przecieki dachu - wady które rzekomo nie zostały usunięte przez pozwanego, a upoważniające powoda do wypowiedzenia najmu,

b) instalacja gazowa była wadliwa z uwagi na brak miejsca do właściwego posadowienia butli gazowej o wadze 33 kg, pominięcie okoliczności, że instalacja nadawała się do zasilania gazem z butli 11 i 32 kg oraz, że powód mógł zawrzeć umowę na dostawę gazu do zbiornika o dużej pojemności,

3) nierozpoznanie istoty sprawy - poprzez pominięcie zarzutów pozwanego, iż jedyną i rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia najmu było faktyczne zaprzestanie przez powoda prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na obrocie włoskimi artykułami spożywczymi wysokiej jakości,

4) naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik postępowania, tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i brak jego wszechstronnej ocen poprzez:

a) ustalenie, że dach nad przedmiotem najmu przeciekał, a przecieki te nie zostały przez pozwanego usunięte, mimo tego, że fakt szczelności dachu i usunięcie przecieków zostały potwierdzone niekwestionowaną przez żadną ze stron opinią biegłego F. Z.,

b) ustalenie, że instalacja ogrzewania (gazowa) miała istotną wadę uprawniającą powoda do wypowiedzenia najmu, w sytuacji w której pozwany współpracował z powodem w zakresie ustalenia miejsca, w którym posadowienie butli

z gazem powyżej 33 kg byłoby zgodne z przepisami, dotychczasowe korzystanie przez powoda z butli gazowej do 33 kg, wypowiedzenie najmu z powodu rzekomej wady instalacji grzewczej w okresie poza sezonem grzewczym oraz z pominięciem gotowości pozwanego do ustalenia odpowiedniego miejsca na posadowienie butli gazowych, konieczność zawarcia umowy o dostawę paliwa gazowego przez powoda (brak możliwości dostarczania tego paliwa przez pozwanego), błędne ustalenie, że pozwany poza demontażem butli gazowej nie podejmował żadnych czynności zmierzających do jej prawidłowego posadowienia, pominięcie okoliczności, że instalacja gazowa nadawała się do zasilania gazem z butli 11 i 32 kg;

c) pominięcie dowodów w zakresie faktycznych (ekonomicznych) przyczyn wypowiedzenia najmu przez powoda, jaką było zaprzestanie obrotu artykułami spożywczymi z W. przez powoda i wykreowanie przez powoda rzekomych podstaw mających upoważnić powoda do wypowiedzenia najmu z przyczyn leżących po stronie pozwanego (rzekome wady przedmiotu najmu i ich nie usunięcie przez pozwanego);

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów pozwana - powódka wzajemna wniosła o:

1) zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji w całości według norm przepisanych, ewentualnie

2) uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do rozpoznania sądowi pierwszej Instancji,

3) ponadto zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego, według norm przepisanych, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Powód F. G. wniósł o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie od niej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej – powódki wzajemnej nie zasługiwała na uwzględnienie, natomiast apelacja powoda – pozwanego wzajemnego okazała się częściowo zasadna w zakresie powództwa głównego oraz w całości zasadna w zakresie powództwa wzajemnego.

Na wstępie wskazać należy, że sąd pierwszej instancji w granicach wniosków stron przeprowadził wszystkie dowody niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy, a następnie poddał je ocenie, mieszczącej się w ramach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu o tak zgromadzony i oceniony materiał dowodowy poczynił w badanej sprawie trafne ustalenia faktyczne, które sąd odwoławczy aprobuje i przyjmuje za własne – za wyjątkiem ustalenia, że czynsz najmu przewidziany w umowie najmu łączącej strony był płatny z dołu. Sąd Okręgowy dokonał także w zasadzie prawidłowej subsumcji ustalonego stanu faktycznego do obowiązujących norm prawa materialnego.

Konieczność zmiany zaskarżonego wyroku w sposób opisany w punkcie pierwszym sentencji wynikała z błędnego założenia sądu pierwszej instancji, że czynsz najmu przewidziany w umowie najmu łączącej strony był płatny z dołu, a tym samym należność objęta fakturą VAT z dnia 10 sierpnia 2017 roku dotyczyła czynszu najmu należnego za lipiec 2017 roku. W konsekwencji Sąd Okręgowy doszedł do wadliwego wniosku, że skuteczne było oświadczenie pozwanej – powódki wzajemnej z dnia 11 września 2017 roku o potrąceniu wierzytelności przysługującej F. G. z tytułu kaucji umownej w kwocie 4000 złotych z wierzytelnością spółki z tytułu czynszu wynikającej z powyższej faktury w kwocie 4920 złotych, co doprowadziło do umorzenia obydwu wierzytelności do kwoty niższej, czyli 4000 złotych. Ostatecznie sąd pierwszej instancji przyjął, że po powyższym potrąceniu pozwanej – powódce wzajemnej przysługiwała pozostała część czynszu wynosząca kwotę 920 złotych objęta powództwem wzajemnym.

W ocenie sądu odwoławczego powyższe stanowisko było wadliwe i sprzeczne zarówno z twierdzeniami stron, jak i z zebranym w sprawie materiałem dowodowym.

Po pierwsze, powód – pozwany wzajemny ma rację wskazując, że z żadnego z przeprowadzonych dowodów nie wynika, iż strony umówiły się, że czynsz najmu będzie płatny z dołu. Okoliczność ta nie wynika ani z osnowy dokumentu

utrwalającego treść zawartej przez strony umowy najmu ani z innych dowodów. Tym samym – stosownie do dyspozycji art. 669 § 2 k.c. – należało przyjąć, że czynsz najmu miał być płacony przez powoda – pozwanego wzajemnego z góry.

Po drugie, wywody sądu pierwszej instancji dotyczące okresu, za jaki został naliczony czynsz najmu objęty fakturą VAT z dnia 10 sierpnia 2017 roku i oświadczeniem o potrąceniem pozostają w sprzeczności z jego własnymi ustaleniami zawartymi w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Na stronie 9 tego uzasadnienia podano bowiem, że „w dniu 10 sierpnia 2017 roku spółka (...) wystawiła fakturę na kwotę 4920 złotych tytułem czynszu najmu należnego od F. G. za sierpień 2017 roku, płatną do 24 sierpnia 2017 roku", a następnie, że „w piśmie tym [to jest piśmie z 11 września 2017 roku] zawarto oświadczenie pozwanej o potrąceniu wierzytelności przysługującej F. G. z tytułu kaucji umownej w kwocie 4000 złotych z wierzytelnością spółki z tytułu czynszu za miesiąc sierpień 2017 roku w kwocie 4920 złotych oraz wezwano F. G. do zapłaty kwoty 920 złotych w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma". Te ustalenia znajdują jednocześnie oparcie w przywołanych przez sąd pierwszej instancji dowodach z dokumentów.

Po trzecie, powód – pozwany wzajemny trafnie wskazał, że sama pozwana – powódka wzajemna powoływała się w swoich pismach procesowych na to, że jej wierzytelność objęta zarzutem potrącenia oraz powództwem wzajemnym dotyczyła czynszu najmu należnego za sierpień 2017 roku. Sąd pierwszej instancji nie miał podstaw, aby czynić w tym zakresie ustalenia sprzeczne z twierdzeniami powyższej strony. Ma to szczególne znaczenie w zakresie powództwa wzajemnego, albowiem poprzez podanie okoliczności faktycznych (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wyznaczała granice żądania pozwu wzajemnego, którymi sąd na podstawie art. 321 § 1 k.p.c. był związany. Innymi słowy, w sytuacji, w której powódka wzajemna dochodziła zapłaty kwoty 920 złotych tytułem wierzytelności o zapłatę części czynszu najmu należnego za sierpień 2017 roku, to sąd pierwszej instancji zasądzając to świadczenie jako należne z tytułu czynszu najmu za lipiec 2017 roku w istocie orzekł ponad żądanie pozwu, naruszając w ten sposób dyspozycję art. 321 § 1 k.p.c.

Konkludując, należało przyjąć, że zarówno wierzytelność dochodzona przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w powództwie wzajemnym, jak i objęta jej oświadczeniem o potrąceniu z dnia 11 września 2017 roku dotyczyła czynszu najmu należnego za sierpień 2017 roku. Tym samym skuteczność zarówno powyższego oświadczenia, jak i zasadność roszczenia z pozwu wzajemnego uwarunkowana była ustaleniem, czy w tym okresie strony łączył stosunek najmu. Antycypując dalsze wywody wskazać należy, że sąd odwoławczy podziela stanowisko sądu pierwszej instancji, że oświadczenie powoda – pozwanego wzajemnego o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia było skuteczne i doprowadziło z dniem 31 lipca 2017 roku do ustania łączącego strony stosunku najmu. W konsekwencji wynajmującemu nie przysługiwało roszczenie o zapłatę czynszu najmu za sierpień 2017 roku. To ustalenie pociągało za sobą dwojakie skutki procesowe w niniejszej sprawie.

Po pierwsze, skoro pozwanej – powódce wzajemnej nie przysługiwała opisana wyżej wierzytelność, to nie mogła zgłosić jej do potrącenia z wierzytelnością F. G. o zwrot kaucji umownej. Poza sporem pozostaje zaś, że powód – pozwany wzajemny uiścił kaucję w kwocie 4000 złotych, przy czym zgodnie z § 7 umowy najmu powinna ona zostać zwrócona najemcy w dniu rozwiązania umowy najmu. Skoro pozwana – powódka wzajemna tego nie uczyniła i nie doszło do umorzenia wierzytelności o zwrot kaucji umownej w następstwie potrącenia, to żądanie zasądzenia powyższej kwoty uznać należało w całości za zasadne. Dotyczy to także odsetek ustawowych za opóźnienie dochodzonych przez powoda – pozwanego wzajemnego. Zaznaczyć trzeba, że pozwana – powódka wzajemna w stan opóźnienia w zapłacie kwoty 4000 złotych tytułem kaucji umownej popadła z dniem następnym po rozwiązaniu umowy najmu, czyli z dniem 1 sierpnia 2017 roku i od tej daty należałaby się odsetki za opóźnienie. Biorąc pod uwagę, że w powództwie dochodzono odsetek od późniejszej daty, czyli 17 listopada 2017 roku, żądanie to należało uznać za w pełni zasadne.

Z tego względu należało zmienić zaskarżony wyrok w części oddalającej powództwo główne [to jest w punkcie drugim] poprzez zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powoda F. G. dodatkowo kwoty 4000 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 listopada 2017 roku. Konsekwencję zmiany rozstrzygnięcia co do istoty sprawy była konieczność modyfikacji orzeczenia o kosztach procesu w sprawie z powództwa głównego zawartego w punkcie trzecim zaskarżonego wyroku, albowiem uległa zmianie proporcja, w

jakiej strony przegrały to postępowania - na 66 % w przypadku powoda F. G. i na 34 % w przypadku pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P..

Po drugie, skoro pozwanej – powódce wzajemnej nie przysługiwała wierzytelność o zapłatę czynszu najmu za sierpień 2017 roku, zaś powództwo wzajemne zawierało żądanie zasądzenia kwoty stanowiącej część tego czynszu, to powództwo wzajemne uznać należało w całości za bezzasadne. W związku z tym należało zmienić zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo wzajemne [to jest w punkcie czwartym] poprzez jego oddalenie, a w konsekwencji odmiennie rozstrzygnąć o kosztach procesu w sprawie z powództwa wzajemnego [czyli w zakresie punktu piątego] poprzez ustalenie, że koszty te ponosi w 100 % powódka wzajemna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P..

Z powyższych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono w sposób opisany w punkcie pierwszym sentencji.

Za w pełni prawidłowe uznać należy natomiast rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji w pozostałym zakresie, to jest w części dotyczącej roszczenia powoda z pozwu głównego o zapłatę kar umownych.

W pierwszej kolejności należało odnieść się w tej mierze do apelacji strony pozwanej, albowiem negowała ona powyższe roszczenie co do zasady.

Wbrew zarzutom pozwanej – powódki wzajemnej sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, że zaistniały przesłanki do rozwiązania przez powoda – pozwanego wzajemnego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia przewidziane w § 6 ust. 6 tejże umowy. Ustalenie Sądu Okręgowego w tym zakresie znajdują pełne odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Za chybiony uznać należy zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Przypomnieć trzeba, że zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w powyższym 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 [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku, IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267]. Jak ujmuje się w literaturze, 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, zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 roku, III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 roku, V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, Lex nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00, Lex nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 roku, IV CKN 1050/00, Lex nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273].

Jak słusznie zauważa się w orzecznictwie, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi - wykazanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08].

W okolicznościach niniejszej sprawy, w tym w świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenił bowiem dowody i na ich podstawie wyciągnął trafne wnioski. Pozwana – powódka wzajemna formułując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. powołała się na trzy argumenty, z których żaden nie okazał się trafny.

Po pierwsze, podniosła zarzut wadliwości ustaleń sądu pierwszej instancji co do tego, że dach nad przedmiotem najmu przeciekał, a przecieki te nie zostały przez pozwanego usunięte.

Po drugie, zanegowała ustalenie Sądu Okręgowego, że instalacja ogrzewania (gazowa) miała istotną wadę uprawniającą powoda do wypowiedzenia najmu.

Po trzecie, zarzuciła pominięcie dowodów w zakresie faktycznych przyczyn wypowiedzenia najmu przez powoda – pozwanego wzajemnego, jaką było zaprzestanie przez niego obrotu artykułami spożywczymi z W. i wykreowanie przez powoda – pozwanego wzajemnego rzekomych podstaw mających upoważnić powoda do wypowiedzenia najmu z przyczyn leżących po stronie pozwanego.

Odnosząc się do pierwszego argumentu podkreślić trzeba, że pomiędzy stronami nie było sporu, iż w obiekcie stanowiącym przedmiot umowy najmu kilka tygodni po dokonanym odbiorze pojawiły się na ścianach zacieki i pleśń, przy czym w okresach występowania opadów te przecieki narastały. Okoliczność tę przyznała sama pozwana – powódka wzajemna w piśmie z dnia 12 stycznia 2016 roku, w którym zobowiązała się do wykonania naprawy dachu. Tym samym niezrozumiałym jest zarzut pozwanej – powódki wzajemnej, że nie występowała wada konstrukcji dachowej. Sąd odwoławczy wziął pod uwagę, że z jej twierdzeń wynika, że po zgłoszeniu przecieków wykonała czynności naprawcze, które doprowadziły do usunięcia nieszczelności dachu. Fakt wykonania tego rodzaju prac rzeczywiście znajduje potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym, w tym dowodzie z opinii biegłego z zakresu budownictwa F. Z.. Pozwana – powódka wzajemna nie wzięła jednak pod uwagę faktu, że z tej samej opinii wynika, że w dacie sporządzenia opinii, a więc po wypowiedzeniu umowy najmu nadal występowało skraplanie się wody na kominach wentylacyjnych. Wprawdzie biegły F. Z. wskazał, że powyższe zawilgocenie nie wynikało z wadliwego wykonania pokrycia dachu, jednak sąd pierwszej instancji ustalając przyczynę przenikania wody do wnętrza hali zasadnie oparł się na opinii biegłego z zakresu budownictwa sanitarnego D. W.. Z tej ostatniej opinii wynika, że zasadniczą przyczyną pojawiających się zacieków i kapania wody w okresie trwania umowy najmu były zbyt krótkie kanały dolotowe wentylacji grawitacyjnej, które zamontowane były na dachu hali. Biegły wyjaśnił, że kanały te posiadały długość 1 – 1,20 metra oraz średnice fi300 i zostały wykonane niezgodnie z projektem, przewidującym długość 2,9 metra oraz średnicę fi400. Zbyt krótkie kanały dolotowe powodują zaś niebezpieczeństwo wpychania z wiatrem deszczu oraz śniegu, który może przedostawać się do wnętrza hali. Z kolei zmniejszona średnica kanałów wentylacji zmniejsza jej skuteczność, a tym samym skuteczność osuszania wcześniej zalewanych powierzchni. Podkreślić trzeba, że pozwana – powódka wzajemna nie przedstawiła żadnych argumentów mogących zanegować przydatność i moc dowodową opinii biegłego z zakresu budownictwa sanitarnego D. W.. Oznacza to, że sąd pierwszej

instancji zasadnie na podstawie powyższej opinii ustalił przyczyny zalewania obiektu stanowiącego przedmiot najmu. Zgodzić się jednocześnie należy ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że nieprawidłowości w zakresie wykonania kanałów dolotowych wentylacji grawitacyjnej stanowią wady przedmiotu najmu, za które odpowiada pozwana – powódka wzajemna, która nie tylko jest wynajmującym, ale także właścicielem spornej nieruchomości, a ponadto była inwestorem w zakresie robót budowlanych związanych z modernizacją przedmiotowych hal. Tym samym to pozwana – powódka wzajemna powinna najpierw ustalić przyczyny zawilgocenia budynku, a następnie skutecznie jej usunąć, czego pomimo wezwania nie uczyniła – nie tylko w terminie wskazanym przez powoda – pozwanego wzajemnego, ale także przed złożeniem oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu.

Z analogicznych przyczyn nie zasługuje na uwzględnienie kolejny zarzut pozwanej – powódki wzajemnej dotyczący błędnego ustalenia wad gazowej instalacji grzewczej. Skarżąca w swojej argumentacji całkowicie pominęła wnioski wynikające z opinii biegłego z zakresu budownictwa sanitarnego D. W. wskazujące na szereg nieprawidłowości w zakresie wykonania powyższej instalacji, które – jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego – nie zostały przez pozwaną – powódkę wzajemną usunięte pomimo żądań powoda – pozwanego wzajemnego. Za całkowicie niezrozumiałe jest twierdzenie skarżącej, że wyrażała wolę współdziałania z najemcą w zapewnieniu mu odpowiedniej instalacji grzewczej, jeżeli uwzględni się fakt, że sygnalizowany przez powoda – pozwanego wzajemnego problem nie został rozwiązany przez nią przez okres kilku miesięcy. Z tego punktu widzenia nie ma znaczenia, że do wypowiedzenia umowy najmu doszło już po zakończeniu sezonu grzewczego, skoro znacznie wcześniej upłynął wyznaczony przez powoda – pozwanego wzajemnego termin do wykonania odpowiedniej naprawy instalacji grzewczej.

Odnosząc się do trzeciego argumentu skarżącej – wskazać trzeba, że nie skonkretyzowała ona, jakie to dowody zostały pominięte przez sąd pierwszej instancji mające świadczyć o faktycznych przyczynach wypowiedzenia najmu przez powoda związanych rzekomo z zaprzestaniem obrotu artykułami spożywczymi z W.. Jedynie w uzasadnieniu apelacji skarżąca powołała się na dowód w postaci wydruku informacji z konta na F. prowadzonego dla powoda mającego w jej przekonaniu wskazywać na korelację czasową terminu rozwiązania umowy najmu z zakończeniem dotychczas prowadzonej działalności gospodarczej przez powoda.

W pierwszej kolejności zauważyć trzeba, że z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że sąd pierwszej instancji odniósł się do tych twierdzeń pozwanej – powódki wzajemnej, co czyni chybionym zarzut nierozpoznania w tej mierze istoty sprawy. Sąd Okręgowy przyjął mianowicie za bezsporne, że w dniu 1 sierpnia 2017 roku F. G. opublikował na profilu swojej działalności gospodarczej na F.-u informację o przerwaniu działalności i wyprzedaży produktów, zaś po rozwiązaniu umowy najmu z pozwaną spółką F. G. zmienił profil swojej działalności. Nie oznacza to jednak, że powód – pozwany wzajemny z góry planował zakończenie prowadzenia działalności gospodarczej w hali stanowiącej przedmiot umowy najmu i w tym celu wykreował rzekome podstawy do rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego. Są to wyłącznie gołosłowne twierdzenia pozwanej – powódki wzajemnej niepoparte żadnymi obiektywnymi dowodami. Podkreślić trzeba, że racjonalne są wyjaśnienia strony powodowej dotyczące przyczyn zmiany rodzaju prowadzonej działalności. Okoliczność, że powód – pozwany wzajemny nie mógł korzystać z przedmiotu najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem przy jednoczesnych trudnościach ze znalezieniem nowego obiektu spełniającego jego wymagania, mógł – oprócz innych czynników związanych z sytuacją rynkową - wpływać na jego decyzję o zakończeniu dotychczasowej działalności handlowej.

Konkludując, z powyższych przyczyn brak podstaw do konstruowania w oparciu o zarzuty pozwanej – powódki wzajemnej twierdzenia, że ocena dowodów dokonana przez sąd pierwszej instancji była wadliwa, jak również negowania prawidłowości wyprowadzonych z tak ocenionego materiału dowodowego ustaleń faktycznych dotyczących zaistnienia przesłanek uzasadniających wypowiedzenia przez powoda – pozwanego wzajemnego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

W konsekwencji za chybiony uznać trzeba zarzut pozwanej – powódki wzajemnej naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci tj. art. 664 § 1 k.c. w związku z § 6 pkt. 6 lit a. i b. umowy najmu datowanej na dzień 01 maja 2014 roku poprzez ich niewłaściwe zastosowanie. Po pierwsze, wadliwe jest powoływanie się na treść art.

664 § 1 k.c., albowiem przepis ten reguluje jedynie uprawnienia najemcy do żądania obniżenia czynszu najmu za czas trwania wad, natomiast możliwość wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia przewidziana jest w art. 664 § 2 k.c.. Po drugie, przepis ten ma charakter dyspozytywny, natomiast w badanej sprawie strony w sposób autonomiczny uregulowały tryb i przesłanki warunkujące wypowiedzenie przez najemcę umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Sąd pierwszej instancji zasadnie przyjął, że te przesłanki przewidziane w § 6 ust. 6 umowy najmu zostały spełnione. Okoliczność, że w obiekcie stanowiącym przedmiot najmu na skutek jego wadliwej konstrukcji doszło do powstania zawilgocenia i pleśni stanowi wadę istotną z punktu widzenia znanego wynajmującego przeznaczenia powyższego budynku jako magazynu produktów żywnościowych służących do handlu. Analogicznie należy ocenić brak zgodnego z przepisami systemu instalacji grzewczej. Z tego względu Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że tego rodzaju wady uniemożliwiły wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z umówionym przeznaczeniem. Sąd pierwszej instancji prawidłowo jednocześnie przyjął, że usunięcie powyższych wad należało do pozwanej – powódki wzajemnej, która - wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji - w terminie wyznaczonym przez powoda – pozwanego wzajemnego nie dokonała wymaganych napraw, przy czym stan ten istniał do chwili złożenia przez F. G. oświadczenia wypowiadającego umowę najmu.

W konsekwencji Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że ziściła się przesłanka warunkująca obciążenie wynajmującej karą umowną przewidzianą w § 6 ust. 3 umowy najmu w kwocie 200000 złotych.

Jednocześnie sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, że zachodziła podstawa do miarkowania powyższej kary umownej z uwagi na jej wygórowanie. Wbrew zarzutom skarżącego powoda – pozwanego wzajemnego sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował w tej mierze art. 484 § 2 k.c.

Na wstępie rozważań podkreślić należy, że strony stosunku zobowiązaniowego mogą w ramach autonomii woli określać umownie zakres i sposób naprawienia szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Podstawowym instrumentem prawnym służącym dokonywaniu tego rodzaju kontraktowych ustaleń jest kara umowna, określana też jako kara konwencjonalna czy kara wadialna (art. 483-484 k.c.). Kara umowna jest instrumentem o znacznym stopniu elastyczności. W modelu kary umownej przyjętym w kodeksie cywilnym prymat należy przyznać funkcji kompensacyjnej. Oddziaływanie przymuszającej i represyjne pozostają skutkami wtórnymi, często faktycznymi i refleksowymi. Sprowadzają się do ubocznego, ekonomicznego lub psychologicznego efektu, wiążącego się z perspektywą konieczności świadczenia sumy pieniężnej lub z samym jej uiszczeniem. Kara umowna jest odszkodowaniem, którego swoistość polega na uprzednim zryczałtowaniu [vide Jacek Jastrzębski, Kara umowna, Oficyna 2006, s.177].

Zauważyć należy, że judykaturze w sposób ugruntowany wieloletnią praktyką prezentowane jest stanowisko, że zamieszczony w art. 484 § 1 k.c. zwrot „bez względu na wysokość poniesionej szkody" oznacza, że nie ma znaczenia sam fakt wystąpienia szkody, zatem przepis powyższy de lege lata modyfikuje ogólne zasady odpowiedzialności kontraktowej dłużnika w razie powstania obowiązku zapłaty przez niego kary umownej, gdyż jej zapłata powinna nastąpić bez względu na fakt wystąpienia i wysokość poniesionej szkody [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2014 roku, sygn. akt V CSK 402/13]. Stosunek wysokości zastrzeżonej kary do wysokości szkody doznanej przez wierzyciela uznaje się natomiast za jedno z zasadniczych kryteriów oceny rażącego wygórowania kary umownej. Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 roku (III CZP 61/03), 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. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy podkreślił jednak, że brak szkody lub jej nieznaczna wysokość może stanowić kryterium redukowania 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. Do wysokości szkody jako kryterium oceny rażącego wygórowania kary Sąd Najwyższy nawiązywał już we wcześniejszych orzeczeniach [vide wyroki z dnia 2 czerwca 1970 roku, II CR 167/70, z dnia 14 lipca 1976 roku, I CR 221/76, i z dnia 21 czerwca 2002 roku, V CKN 1075/00], a także w orzeczeniach wydanych po podjęciu powołanej uchwały składu siedmiu sędziów [vide wyroki: z dnia 14 kwietnia 2005 roku, II CK 626/04, z dnia 19 kwietnia 2006 roku, V CSK 34/06, z dnia 21 września 2007 roku, V CSK 139/07, z dnia 21 listopada 2007 roku, I CSK 270/07, oraz z dnia 20

czerwca 2008 roku, IV CSK 49/08]. Brak szkody lub jej znikomość może zatem uzasadniać w okolicznościach sprawy - miarkowanie kary umownej [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 roku, II CSK 400/06,Lex nr 610076; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2002 roku, V CKN 1075/00,Lex nr 566024 czy też wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 2 czerwca 1970 roku, II CR 167/70,OSNC 1970/11/214].

Dodać należy, że Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska, że szkoda, o której mowa w art. 484 § 1 k.c. i którą uwzględniać należy jako przesłankę miarkowania kary umownej, winna być rozumiana szeroko, jako całość uszczerbków majątkowych i niemajątkowych poniesionych przez wierzyciela. Pozostaje ono bowiem w sprzeczności z charakterem kary umownej – w modelu kodeksowym – jako mającej charakter odszkodowawczy, przy uwzględnieniu definicji szkody, przewidzianej w art. 361 § 2 k.c., której przepisy art. 483 i 484 k.c. w żaden sposób nie modyfikują. Skoro, jak wyżej wskazano, w judykaturze istnieje zgoda co do tego, że kara umowna stanowi postać odpowiedzialności kontraktowej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, to zważywszy na podstawowe zasady tej odpowiedzialności przewidziane w art. 471 k.c., których podstawowym wyróżnikiem jest szkoda definiowana wedle treści art. 361 § 2 k.c., brak jest jakichkolwiek istotnych argumentów jurydycznych, które – na użytek tej postaci odszkodowania – pozwalałyby rozszerzyć pojęcie szkody, także na niewymierne majątkowo skutki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Jak wynika z art. 361 § 2 k.c., strony są uprawnione – oczywiście w granicach przewidzianych w art. 353^1 k.c. – do modyfikacji pojęcia szkody na użytek łączącego jej stosunku prawnego. Sytuacja taka w realiach niniejszego sporu nie miała wszakże miejsca. Mogą one także - w ramach tego stosunku – przewidzieć obowiązek zapłaty kary w określonych sytuacjach, bądź to układając go w sposób całkowicie odmienny od regulacji kodeksowej (z zastrzeżeniem art. 353^1 k.c.), bądź też tylko tą regulację modyfikując, co w praktyce zdarza się dosyć często (np. opóźnienie a nie zwłoka jako przesłanka zapłaty kary za niewykonanie zobowiązania w terminie). Nic takiego w analizowanym przypadku nie nastąpiło, bowiem obie strony były zgodne co do tego, że zakres odpowiedzialności powodów przewidziany w łączących strony umowach o świadczenie usług ochrony kształtuje się wedle modelu kodeksowego, bez żadnych odstępstw. Wyczerpując to zagadnienie oczywiście nie jest też tak, że tzw. uszczerbki niemajątkowe nie mają znaczenia dla kwestii miarkowania kary umownej. Mogą być one wszakże relatywizowane do innych, niż szkoda, kryteriów tego miarkowania w zakresie przesłanki rażącego wygórowania, bądź też – jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie – uzasadniać dodatkowo istotność funkcji stymulacyjnej zastrzeżonych kar umownych. Dla przyjęcia, że powód – pozwany wzajemny poniósł szkodę konieczne byłoby ustalenie, że na skutek nienależytego wykonywania zobowiązania umownego przez dłużnika poniósł on uszczerbek w swoim majątku rozumiany w analogiczny sposób, jak przewiduje to art. 361 k.c.

W zakresie wykładni dyspozycji art. 484 § 2 k.c. wskazać syntetycznie należy, że określa ona w sposób wyczerpujący przesłanki miarkowania kary umownej, do których należą znaczne wykonanie zobowiązania oraz rażące wygórowanie kary umownej. Na tle tego drugiego, niedookreślonego ustawowo zwrotu, na tle konkretnych sporów wskazuje się różne kryteria oceny „rażącego wygórowania". Poza przedstawionym wyżej stosunkiem zastrzeżonej kary do wysokości szkody poniesionej przez wierzyciela, wskazuje się w tym zakresie także na proporcje, w jakich kara ta pozostaje do umówionego wynagrodzenia, przyczynienie się wierzyciela do powstania szkody, stopień winy dłużnika, ocenę stopnia naruszenia interesu wierzyciela wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. W doktrynie słusznie podkreśla się, że norma art. 484 § 2 k.c. może znaleźć zastosowanie w sytuacji, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego można mówić o tym, że kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawić się będzie jako nieadekwatna do całokształtu okoliczności sprawy [vide np. A. Kidyba (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna, wyd. LEX 2014, komentarz do art. 484 k.c.]. Ważąc in casu to zagadnienie nie powinno przy tym umknąć z pola widzenia to, że kara umowna nie może prowadzić do powstania po stronie wierzyciela nadmiernego wzbogacenia. Stan taki występuje zaś niewątpliwie wówczas, gdy marginalizacji podlega jej podstawowa kompensacyjna funkcja.

Podkreślić w tym miejscu należy i to, że markowanie kary umownej z art. 484 § 2 k.c., należy do sfery tzw. uznania sędziowskiego i objęte jest dyskrecjonalną władzą sądu. Oznacza to, że o ile przy stosowaniu tego przepisu sąd pierwszej instancji uwzględnił wszystkie okoliczności faktyczne wpisujące się w podstawy tej instytucji, a ich

relatywizacja do tak ukształtowanych przesłanek orzekania nie jest dowolna, to zaskarżone orzeczenie musi się ostać, choćby równie uzasadniony był wniosek o redukcji tej kary w innym rozmiarze.

W okolicznościach niniejszej sprawy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, ocena okoliczności sprawy na płaszczyźnie przepisu art. 484 § 2 k.c., dokonana przez Sąd Okręgowy była w zasadzie prawidłowa, aczkolwiek z pewnymi istotnymi zastrzeżeniami.

Sąd pierwszej instancji trafnie przyjął, że powód – pozwany wzajemny w związku z nienależytym wykonaniem przez pozwaną – powódkę wzajemną zobowiązania z umowy najmu poniósł szkodę, aczkolwiek tej szkody nie można utożsamiać wprost z uiszczonym przez niego czynszem najmu. Obowiązek zapłaty czynszu w okresie obowiązywania stosunku najmu wynikał z łączącej strony umowy najmu. Biorąc pod uwagę, że najemca korzystał z przedmiotu najmu, powinien ten czynsz najmu uiszczać, a spełnione przez niego świadczenie z tego tytułu nie może być traktowane jako uszczerbek majątkowy poczyniony wbrew woli powoda – pozwanego z wzajemnego. Skoro kara umowna należała się z tytułu przedwczesnego wypowiedzenia umowy najmu będącego konsekwencją niewykonania przez pozwaną – powódkę wzajemną zobowiązania do utrzymywania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, to szkoda powoda – pozwanego wzajemnego uwzględniana dla potrzeb oceny zasadności żądania miarkowania kary umownej musiała pozostawać w związku przyczynowym z powyższym zdarzeniem. Elementem takiej szkody mogłoby być np. konieczność poniesienia zwiększonych wydatków na najem innych pomieszczeń magazynowych, utrata nakładów poniesionych na przedmiot najmu, zniszczenie lub uszkodzenie przechowywanych produktów.

Sąd odwoławczy wziął pod uwagę, że stosownie do dyspozycji art. 6 k.c. ciężar dowodu braku szkody spoczywa na dłużniku. W badanej sprawie pozwana – powódka wzajemna takich dowodów nie zawnioskował, natomiast ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że w istocie powód – pozwany wzajemny w związku z wadami przedmiotu najmu i następnie wypowiedzeniem umowy najmu poniósł szkodę majątkową. Po pierwsze, z dokumentów w postaci korespondencji stron wynika, że miały przypadki zniszczenia magazynowanych produktów żywnościowych z powodu ich zawilgocenia, aczkolwiek ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie sposób wnioskować o skali tego zjawiska. Po drugie, z przedłożonych przez powoda – pozwanego wzajemnego faktur wynika, że poniósł on nakłady na przedmiot najmu wynoszące 61853,65 złotych, które - na skutek przedwczesnego ustania stosunku najmu - nie zostały zamortyzowane. Tych okoliczności sąd pierwszej instancji rzeczywiście nie uwzględnił, co czyniłoby słusznym zarzut naruszenia w tym zakresie art. 233 § 1 k.p.c. Biorąc jednak pod uwagę, że sąd pierwszej instancji jednocześnie wadliwie uznał za element szkody zapłacony przez powoda – pozwanego wzajemnego czynsz najmu wynoszący 68880 złotych, to w istocie mamy do czynienia z podobnym poziom szkody doznanej przez ten podmiot. Reasumując, wysokość szkody doznanej przez powoda – pozwanego wzajemna była znacznie niższa niż przewidziana w umowie najmu kara umowna, co uzasadniało miarkowanie naliczonej kary umownej. W wyroku z dnia 13 czerwca 2003 roku, III CKN 50/01 (M Praw.2011/7/380) Sąd Najwyższy stwierdził, że nawet kara umowna równa wysokości szkody może być rażąco wygórowana, jeżeli nadmiernie przekracza sumę, która należałaby się wierzycielowi z tytułu odszkodowania dochodzonego na zasadach ogólnych. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się nadto, że kryterium oceny rażącego wygórowania kary umownej może być relacja jej wysokości do odszkodowania należnego wierzycielowi na zasadach ogólnych [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2007 roku, IV CSK 181/07,OSNC-ZD 2008/2/48].

W tym zakresie zgodzić się należy ze stanowiskiem sądu pierwszej instancji, że kara umowna wynosząca 200000 złotych byłaby rażąca wygórowana w porównaniu do wysokości poniesionej przez niego szkody. Zdaniem Sądu Apelacyjnego należna powodowi – pozwanemu wzajemnemu z tego tytułu kwota winna być adekwatna do tych aspektów zastrzeżonych kar, które związane są z ich funkcją kompensacyjną, stymulacyjną oraz represyjną. Winna ona bowiem, jak już wskazano zachować nade wszystko charakter surogatu odszkodowania i nie może prowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia wierzyciela. Wszystkie te okoliczności prowadzą zdaniem Sądu Apelacyjnego do konkluzji, że za należycie wyważoną uznać należy karę umowną wynoszącą 68800 złotych Świadczenie w takiej wysokości w wystarczającym stopniu kompensuje szkodę poniesioną przez powoda – pozwanego wzajemnego, a zarazem realizuje element stymulacyjno - represyjny kary przewidzianej w łączącej strony umowie. Zaznaczyć trzeba, że zasądzenie kary umownej w takiej właśnie wysokości doprowadzi w istocie do pozbawienia pozwanej – powódki

wzajenej całości korzyści uzyskanej od F. G. na podstawie umowy najmu, co samo w sobie będzie stanowić będzie dla niego dolegliwą sankcję.

Z powyższych przyczyn sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do odstąpienie od miarkowania kary umownej dokonanej przez sąd pierwszej instancji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego – Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił także zasadność roszczenia powoda – pozwanego wzajemnego o zapłatę kar umownych przewidzianych w protokole zdawczo-odbiorczym dochodzonych w kwocie 6893,81 złotych. W tym zakresie sąd pierwszej instancji trafnie ustalił, że powyższa czynność prawna została dokonana w imieniu wynajmującemu przez osobę nieumocowaną, albowiem nie zostało wykazane, aby T. K., który podpisał powyższy protokół, udzielono pełnomocnictwa do reprezentowania pozwanej – powódki wzajemnej.

Za chybiony uznać w tej mierze zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Nie wskazano też w uzasadnieniu apelacji na takie mankamenty oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, które mogłyby świadczyć o naruszeniu wzorca oceny określonego w powyższym przepisie.

Sąd Okręgowy w aspekcie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy w tej mierzedokonał wszechstronnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego, a dalej z ustalonych faktów wysnuł prawidłowe wnioski. Starannie zebrał oraz szczegółowo rozważył zgłoszone dowody mające znaczenie dla jej rozstrzygnięcia, przy tym ocenił je w sposób nie naruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tej oceny zasady logiki oraz wskazania doświadczenia życiowego. Dotyczy to w szczególności dowodów z zeznań świadków P. K. oraz przesłuchania strony powodowej, na które powołuje się skarżący w swojej apelacji. Nie sposób podważać adekwatności dokonanych przez sąd ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów, a w każdym razie strona powodowa nie zdołała podważyć wiarygodności materiału dowodowego, który stał się podstawą ustaleń Sądu Okręgowego. Ten materiał dowodowy, tak ze źródeł osobowych, jak i dokumentów, koresponduje ze sobą tworząc przy tym logiczny stan rzeczy. Podkreślić trzeba, że subiektywne przeświadczenie powoda – pozwanego wzajemnego o doniosłości czy znaczeniu poszczególnych dowodów zostało dokonane w zasadzie w oderwaniu od całokształtu okoliczności sprawy wynikających z materiału dowodowego i w oderwaniu od argumentacji przedstawionej przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku.

Z powyższych przyczyn brak podstaw do zanegowania ustaleń sądu pierwszej instancji dotyczących braku umocowania T. K. do zawarcia w imieniu pozwanej – powódki wzajemnej umowy zastrzegającej dodatkowe kary umowne przewidziane w protokole zdawczo-odbiorczym. Podkreślić jednocześnie trzeba, że nie zostało wykazane, aby uprawniony organ pozwanej spółki zatwierdził powyższą czynność prawną. W konsekwencji słuszne jest stanowisko sądu pierwszej instancji, iż nie doszło do zawarcia ważnej i skutecznej umowy przewidującej kary umowne, o których mowa w powyższym dokumencie, co czyniło żądanie pozwu w tym zakresie bezzasadnym.

Konkludując, z powyższych przyczyn apelacja powoda – pozwanego wzajemnego w zakresie szerszym niż objęta zmianami dokonanymi w punkcie pierwszym sentencji podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Na tej samej podstawie prawnej należało w całości oddalić apelację pozwanej – powódki wzajemnej jako bezzasadną. Z powyższych przyczyn orzeczono jak w punktach drugim i trzecim sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego w sprawie z powództwa głównego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Podkreślić trzeba, że apelacja pozwanej w tym przedmiocie została w całości oddalona, a więc powodowi przysługiwałaby z tego tytułu od pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 4050 złotych. Z kolei apelacja powoda została uwzględniona w tak nieznacznej części, że również należałoby go w tej części uznać za przegrywającego i przyznać na rzecz pozwanej całość kosztów zastępstwa procesowego wynoszącego także kwotę 4050 złotych. Biorąc pod uwagę, że tak ustalone koszty procesu, które strony powinny sobie zwrócić, są tożsame, należało je wzajemnie znieść, o czym rozstrzygnięto w punkcie czwartym sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego w sprawie z powództwa wzajemnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. W tym postępowaniu to pozwany wzajemny wygrał postępowanie apelacyjne w całości i

z tego względu należało ustalić jako zasadę przy rozliczeniu kosztów procesu, że koszty postępowania apelacyjnego w sprawie z powództwa wzajemnego ponosi w 100 % powódka wzajemna. Z powyższych przyczyn orzeczono jak w punkcie piątym sentencji.

Dariusz Rystał Tomasz Sobieraj Zbigniew Ciechanowicz