Sygnatura akt VIII Ga 196/16

VIII Gz 157/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Górska

Sędziowie: SO Patrycja Baranowska

SR del. Anna Górnik

Protokolant: stażysta Paulina Rynkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Ligi (...) w W.

przeciwko K. O.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 28 maja 2015 roku oraz zażalenia pozwanej na punkt III. tego wyroku, sygnatura akt V GC 1035/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I. w ten sposób, że zasądza od pozwanej K. O. na rzecz powoda Ligi (...) w W. kwotę 2.795,29 zł (dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt pięć złotych dwadzieścia dziewięć groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 listopada 2014 roku, umarza postępowanie co do kwoty 200 zł (dwustu złotych) i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

II. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II. w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 664 zł (sześćset sześćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. oddala zażalenie pozwanej na punkt III. wyroku;

V. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 516 zł (pięćset szesnaście złotych) tytułem kosztów postępowania odwoławczego;

VI. nakazuje pobrać od powoda Ligi (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim kwotę 201 zł (dwieście jeden złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

(...)A. P. B.

VIII Ga 196/16

UZASADNIENIE

Powódka Liga (...) w W. reprezentowana przez pełnomocnika r. pr. P. T. wytoczyła powództwo przeciwko pozwanej K. O. o zapłatę kwoty 6.871,52 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że łączyła ją z pozwaną umowa najmu dwóch pomieszczeń biurowych o powierzchni 16,34 m kw. i 14,50 m kw. przy ul. (...) w G. W.. Strony ustaliły, że pozwana będzie płacić powodowi czynsz najmu w kwocie 886,89 zł brutto miesięcznie do 10 – tego dnia każdego miesiąca. W dniu 1 lutego 2014 r. strony dokonały korekty umowy najmu w przedmiocie zmiany wysokości czynszu najmu na łączną kwotę 894,85 zł. Pozwana pismem z dnia 30 maja 2014 r. wypowiedziała umowę najmu w zakresie pomieszczenia biurowego o powierzchni 14,50 m kw. Pozwana pozostawała w zwłoce w zapłacie faktur VAT wystawianych tytułem należności za czynsz najmu oraz zryczałtowanych kosztów eksploatacyjnych za miesiące wrzesień 2013 r. – maja 2014 r., powód pismem z dnia 5 czerwca 2014 r., zgodnie z par. 6 łączącej strony umowy najmu rozwiązał w całości umowę najmu ze skutkiem na dzień 15 czerwca 2014 r. i wezwał pozwaną do zapłaty oraz do opuszczenia zajmowanego przez nią lokalu. Po dniu 15 czerwca 2014 r. pomimo ustania obowiązywania umowy stron z dnia 27 lutego 2013 r. pozwana nadal korzystała bezumownie z obu lokali będących przedmiotem najmu, w związku z czym powód wystawił następujące faktury VAT: nr (...) z dnia 18 lipca 2014 r. oraz (...) z dnia 14 sierpnia 2014 r. wskazujące termin i sposób płatności. W miesiącu sierpniu 2014 r. pozwana opuściła dotychczas zajmowany lokal o powierzchni 214,50 m kw., lecz nadal bezumownie korzystała z drugiego pomieszczenia biurowego o powierzchni 16,34 m kw., wobec czego w dniu 13 października 2014 r. powód wystawił fakturę VAT nr (...) za miesiące sierpień oraz wrzesień 2014 r.

Pomimo upływu terminów wskazanych w powyższych fakturach VAT pozwana nie spełniła ciążących na niej zobowiązań pieniężnych oraz nie opróżniła lokalu o powierzchni 16,34 m kw. wobec czego powód kilkakrotnie wzywał pozwaną do zapłaty zaległych świadczeń oraz opuszczenia bezumownie zajmowanego pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. Pomimo upływu zastrzeżonych terminów, pozwana nie reagowała, w szczególności nie zakwestionowała wysokości swoich zobowiązań oraz nie opuściła zajmowanego przez nią lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana uznała powództwo co do kwoty 1416,30 zł, a w pozostałym zakresie wniosła o oddalenie powództwa i zakwestionowała wyliczanie przez powoda opłat za bezumowne korzystanie z lokali.

W piśmie procesowym z dnia 2 kwietnia 2015 r. pełnomocnik powoda rozszerzył powództwo do kwoty 7.031,66 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 6871,52 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- od kwoty 160,14 zł od dnia 02.04.2015 r. - do dnia zapłaty.

Powód w piśmie tym przedstawił rozliczenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali przez pozwaną na łączna kwotę 7.031,66 zł.

Wyrokiem z dnia 28 maja 2015 roku Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7031,66 złotych z odsetkami ustawowymi od kwot 6871,52 zł od dnia 24 listopada 2014 roku i od kwoty 160,14 zł od dnia 2 kwietnia 2015 roku. Zasądził także od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1561 zł tytułem kosztów procesu i nadał wyrokowi w punkcie I. co do kwoty 1416,30 zł rygor natychmiastowej wykonalności.

Powyższy wyrok zapadł po ustaleniu przez Sąd, że powódka Liga (...) w dniu 27.02.2013 r. zawarła z pozwaną K. O. umowę najmu dwóch pomieszczeń biurowych o powierzchni 16,34 m kw. i 14,50 m kw. położonych przy ul. (...) w G. W.. Umowę zawarto na czas oznaczony 3 lat, począwszy od 01.03.2013 r. do 29.02.2016 r. Strony ustaliły, że pozwana będzie płacić powodowi czynsz najmu wraz ze zryczałtowanymi opłatami eksploatacyjnymi w kwocie 886,89 zł brutto miesięcznie do 10 – tego dnia każdego miesiąca. W dniu 1 lutego 2014 r. strony dokonały korekty umowy najmu w przedmiocie zmiany wysokości czynszu najmu na łączną kwotę 894,85 zł. Zgodnie z par. 6 ust. 1 umowy

najmu wynajmujący uprawniony był do rozwiązania umowy za 1 – miesięcznym wypowiedzeniem w razie stwierdzenia istotnych uchybień najemcy w utrzymaniu przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz w przypadku nie dotrzymania obowiązków najemcy określonych w par. 2 i 3 oraz par. 4 ust. 1 umowy w szczególności w zakresie zobowiązań finansowych. Zgodnie z par. 7 ust. 3 umowy najmu w okresie bezumownego korzystania z lokali pozwana jest zobowiązana do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości trzykrotności opłat czynszowych wynikających z umowy.

Sąd ustalił nadto, iż pozwana pismem z dnia 30 maja 2014 r. wypowiedziała umowę najmu w zakresie pomieszczenia biurowego o powierzchni 14,50 m kw. Powód wyraził zgodę na to wypowiedzenie (par. 6 ust. 4 umowy najmu).

Pozwana K. O. pozostawała w zwłoce w zapłacie faktur VAT wystawianych tytułem należności za czynsz najmu oraz zryczałtowanych kosztów eksploatacyjnych za miesiące wrzesień 2013 r. – maj 2014 r. i powód pismem z dnia 5 czerwca 2014 r. zgodnie z par. 6 łączącej strony umowy najmu rozwiązał w całości umowę najmu ze skutkiem na dzień 15 czerwca 2014 r. i wezwał pozwaną do zapłaty zaległości oraz do opuszczenia zajmowanego przez nią lokalu. Po dniu 15 czerwca 2014 r. pomimo ustania obowiązywania umowy stron z dnia 27 lutego 2013 r. pozwana nadal korzystała bezumownie z obu lokali będących przedmiotem najmu, w związku z czym powód wystawił jej z tego tytułu następujące faktury VAT:

- nr (...) z dnia 18 lipca 2014 r. na kwotę 894,85 zł, z terminem płatności na dzień 25 lipca 2014 r.,
- nr (...) z dnia 14 sierpnia 2014 r. na kwotę 894,85 zł, z terminem płatności oznaczonym na dzień 31.08.2014 r.

W miesiącu lipcu 2014 r. pozwana opuściła dotychczas zajmowany lokal o powierzchni 14,50 m kw., lecz nadal bezumownie korzystała z drugiego pomieszczenia biurowego o powierzchni 16,34 m kw., wobec czego w dniu 13 października 2014 r. powód wystawił jej fakturę VAT nr (...) za miesiące sierpień oraz wrzesień 2014 r. na kwotę 948,23 zł, z terminem płatności oznaczonym na dzień 24.10.2014 r.

Zgodnie z ust. 7 pkt 3 umowy nie dotrzymanie przez najemcę terminu zwrotu przedmiotu najmu upoważniało powoda do naliczania za każdy dzień bezumownego korzystania z przedmiotu najmu odszkodowania w wysokości trzykrotnej stawki dziennego czynszu najmu za ostatni miesiąc obowiązywania umowy aż do chwili jego zwrotu. Potwierdzeniem zwrotu przedmiotu najmu miał być protokół zdawczo – odbiorczy (par. 7 ust. 4 umowy najmu).

Sad Rejonowy wskazał dalej, że powód naliczył pozwanej odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali w łącznej kwocie 7.031,66 zł w następujący sposób:

- za czerwiec 2014 r. kwota 1342,27 zł (trzykrotność należności czynszowych jakie przysługiwałyby w przypadku braku rozwiązania umowy za okres od 15 do 30 czerwca 2014 r. wynoszących łącznie 447,42 zł. Na kwotę należności czynszowych za ten miesiąc składają się kwoty wynikające z zajmowania pomieszczenia o powierzchni 14,50 m kw. w wysokości 210,37 zł oraz kwoty związane z korzystaniem przez pozwaną z pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. w wysokości 237,06 zł.),

- za lipiec 2014 r. kwota 1.422,35 zł (trzykrotność kwoty 474,12 zł, tj. należności czynszowych jakie przysługiwałyby w razie dalszego obowiązywania umowy z tytułu korzystania z pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. w lipcu 2014 r.),

- za sierpień 2014 r. kwota 1.422,35 zł (trzykrotność kwoty 474,12 zł, tj. należności czynszowych jakie przysługiwałyby w razie dalszego obowiązywania umowy z tytułu korzystania z pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. w sierpniu 2014 r.),

- za wrzesień 2014 r. kwota 1.422,35 zł (trzykrotność kwoty 474,12 zł, tj. należności czynszowych jakie przysługiwałyby w razie dalszego obowiązywania umowy z tytułu korzystania z pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. we wrześniu 2014 r.),

- za październik 2014 r. kwota 1.422,35 zł (trzykrotność kwoty 474,12 zł, tj. należności czynszowych jakie przysługiwałyby w razie dalszego obowiązywania umowy z tytułu korzystania z pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. w październiku 2014 r.),

Pozwana nie zapłaciła powodowi zaległości czynszowych, ani należności za bezumowne korzystanie z lokali oraz nie opróżniła lokalu o powierzchni 16,34 m kw.

Powód pismem z dnia 14 października 2014 r. wzywał pozwaną do zapłaty zaległych świadczeń.

Pismem z dnia 17.11.2014 r. powód wezwał pozwaną do opuszczenia bezumownie zajmowanego pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. oraz do uregulowania zaległych płatności w łącznej kwocie 9.311,76 zł.

Pomimo tych wezwań pozwana nie uregulowała swoich zobowiązań oraz nie opuściła zajmowanego lokalu.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne w całości. Wskazał przy tym, że stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o złożone w sprawie dowody z dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła wątpliwości. Zaznaczył również, że strona pozwana uznała powództwo co do kwoty 1416,30 zł, a w pozostałym zakresie wniosła o oddalenie powództwa i zakwestionowała wyliczanie przez powoda opłat za bezumowne korzystanie z lokali.

Podstawę materialnoprawną roszczenia strony powodowej stanowią, zdaniem Sądu Rejonowego, przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę najmu oraz postanowienia zawartej przez strony umowy, a w zakresie bezumownego korzystania z lokali przepisy art. 224 w zw. z art. 225 kc. Wskazano także, iż strony zawarły umowę najmu lokali użytkowych na czas oznaczony, a zgodnie z treścią art. 680 kc do najmu lokalu stosuje się przepisy ogólne o najmie, z zachowaniem przepisów księgi trzeciej, rozdziału II, tytułu XVII, działu I kodeksu cywilnego., a zatem przepisy te znajdują zastosowanie, wtedy gdy przedmiot którego dotyczą nie został uregulowany odmiennie w przepisach o najmie lokali. Natomiast zgodnie z treścią art. 659 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Najem jest umową nienazwaną, której celem jest uregulowanie zasad dotyczących czasowego korzystania z cudzej rzecz. Umowa najmu jest umową zobowiązującą, konsensualną, odpłatną i wzajemną. Przepis art. 669 kc stanowi, że najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Obowiązek zapłaty czynszu obciążający najemcę stanowi ekonomiczny ekwiwalent świadczenia wynajmującego, stąd jego ustalenie stanowi jeden z essentialia negotti umowy najmu.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż pozwana pismem z dnia 30 maja 2014 r. wypowiedziała umowę najmu w zakresie pomieszczenia biurowego o powierzchni 14,50 m kw. Powód wyraził zgodę na to wypowiedzenie (par. 6 ust. 4 umowy najmu). Pozwana wydała ten lokal powodowi dopiero na koniec czerwca 2014 r., a zatem do tego czasu bezumownie korzystała z tego lokalu. Sąd wskazał dalej, że pozwana K. O. pozostawała w zwłoce w zapłacie faktur VAT wystawianych tytułem należności za czynsz najmu oraz zryczałtowanych kosztów eksploatacyjnych za miesiące wrzesień 2013 r. – maj 2014 r. i powód pismem z dnia 5 czerwca 2014 r. zgodnie z par. 6 łączącej strony umowy najmu rozwiązał w całości umowę najmu ze skutkiem na dzień 15 czerwca 2014 r. i wezwał pozwaną do zapłaty zaległości oraz do opuszczenia zajmowanych przez nią lokali. Zawarta pomiędzy stronami umowa najmu uległa zatem ostatecznemu rozwiązaniu z dniem 15 czerwca 2014 r. W tym terminie pozwana powinna wydać oba lokale powodowi, czego nie uczyniła, a zatem od tej daty korzystała z lokali powoda bez tytułu prawnego. W związku z tym powodowi należało się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali w łącznej kwocie 7.031,66 zł wyliczone w następujący sposób, zgodnie z par. 7 umowy najmu:

- za czerwiec 2014 r. kwota 1342,27 zł (trzykrotność należności czynszowych jakie przysługiwałyby w przypadku braku rozwiązania umowy za okres od 15 do 30 czerwca 2014 r. wynoszących łącznie 447,42 zł. Na kwotę należności czynszowych za ten miesiąc składają się kwoty wynikające z zajmowania pomieszczenia o powierzchni 14,50 m kw.

w wysokości 210,37 zł oraz kwoty związane z korzystaniem przez pozwaną z pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. w wysokości 237,06 zł.),

- za lipiec 2014 r. kwota 1.422,35 zł (trzykrotność kwoty 474,12 zł, tj. należności czynszowych jakie przysługiwałyby w razie dalszego obowiązywania umowy z tytułu korzystania z pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. w lipcu 2014 r.),

- za sierpień 2014 r. kwota 1.422,35 zł (trzykrotność kwoty 474,12 zł, tj. należności czynszowych jakie przysługiwałyby w razie dalszego obowiązywania umowy z tytułu korzystania z pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. w sierpniu 2014 r.),

- za wrzesień 2014 r. kwota 1.422,35 zł (trzykrotność kwoty 474,12 zł, tj. należności czynszowych jakie przysługiwałyby w razie dalszego obowiązywania umowy z tytułu korzystania z pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. we wrześniu 2014 r.),

- za październik 2014 r. kwota 1.422,35 zł (trzykrotność kwoty 474,12 zł, tj. należności czynszowych jakie przysługiwałyby w razie dalszego obowiązywania umowy z tytułu korzystania z pomieszczenia o powierzchni 16,34 m kw. w październiku 2014 r.).

Sad zaznaczył, że z tytułu bezumownego korzystania powód wystawił już faktury VAT o (...), (...) i nr (...), a zatem należy je uwzględnić przy powyższym wyliczeniu dla celów księgowych.

Pozwana nie wykazała w niniejszym procesie, aby wydała powodowi lokal o powierzchni 16,34 m kw., a zatem nadal dochodzi do bezumownego korzystania z tego lokalu i pozwana jest zobowiązana uiszczać powodowi z tego tytułu wynagrodzenie wyliczane zgodnie z par. 7 umowy najmu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.031,66 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 6871,52 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- od kwoty 160,14 zł od dnia 02.04.2015 r. - do dnia zapłaty.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w zakresie odsetek ustawowych stanowił art. 481 par. 1 i 2 kc, zgodnie z którym w przypadku opóźnienia się dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek nie była z góry ustalona należą się odsetki ustawowe.

Pozwana uznała powództwo co do kwoty 1416,30 zł, a zatem w tym zakresie nadano wyrokowi w pkt I rygor natychmiastowej wykonalności.

Pozwana przegrała proces w całości, dlatego też w oparciu o przepis art. 98 par. 1 i 3 kpc Sąd I instancji zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 344,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu – opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 1217,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zarzucając naruszenie art. 675§1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, co miało wpływ na wysokość zasądzonej kwoty, a także nie zbadanie przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego, w szczególności brak rzetelnej analizy zasadności i kwot na fakturach.

Pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez zmienne kwalifikacji z bezumownego korzystania na nienależyte wykonanie umowy i zastosowanie art. 471 k.c., uznała powództwo co do kwoty 2207,66 złotych, w pozostałym zakresie wnosząc o jego oddalenie. W uzasadnieniu wskazała nadto, iż nie rozliczono wpłaconej kaucji w kwocie 400 złotych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 29 lipca 2016 roku pozwana sprecyzowała, że wyliczenia powoda są nieprawidłowe ponieważ do trzykrotności czynszu doliczono opłaty eksploatacyjne. Jednocześnie oświadczyła, że dokonała częściowej wpłaty należności. Jednocześnie wskazała, iż kaucja nie wynosiła 400 złotych, a 371 zł.

Pismem z dnia 3 sierpnia 2016 roku powód ograniczył kwotę żądania o 200 złotych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona.

W ocenie Sądu Okręgowego zarówno zarzuty jak i argumentacja przedstawiona w apelacji podważają trafność ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o zebrany materiał dowodowy w części dotyczącej wysokości należności. Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, w pozostałym zakresie. Na ich podstawie jednak dokonuje odmiennej oceny prawnej.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż strony łączyła umowa najmu o treści przedstawionej przez powoda do pozwu. Prawidłowe i nie kwestionowane były nadto okoliczności związane z wypowiedzeniem umowy oraz okresem zajmowania przez pozwaną lokali po wypowiedzeniu umowy. Kwestią podlegającą zbadaniu jest jedynie zapis umowy o możliwości obciążenia pozwanej kosztami tzw. „bezumownego korzystania" i wysokość tego obciążenia.

Zgodnie z treścią § 7 pkt 3 umowy stron nie dotrzymanie przez Najemcę terminu zwrotu przedmiotu najmu upoważnia wynajmującego do naliczania za każdy dzień bezumownego korzystania z przedmiotu najmu odszkodowania w wysokości trzykrotnej stawki dziennego czynszu najmu za ostatni miesiąc obowiązywania umowy, aż do jego zwrotu. Takie sformułowanie jednoznacznie wskazuje, iż jest to zastrzeżenie ryczałtowego odszkodowania – a więc kary umownej, w przypadku nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku zwrotu rzeczy po zakończeniu umowy najmu.

Pozwana miała obowiązek, zgodnie z art.675 §1 k.c zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym po ustaniu umowy najmu.

Umowa uległa natychmiastowemu rozwiązaniu z dniem 15 czerwca 2014 roku. Mimo ciążącego na pozwanej obowiązku wydania lokalu nie dokonała tego w wyznaczonym terminie – co do lokalu o powierzchni 14,5 m^2 wydanie nastąpiło na koniec czerwca, zaś drugiego z lokali pozwana nie wydała. Strony w § 7 punkt 3 umowy wyraźnie zastrzegły karę umowną na wypadek niewydania w terminie przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy. Powód mógł dochodzić kary umownej w wysokości trzykrotnego czynszu.

Zgodnie z treścią art. 483 k.c., można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Przy czym zastrzeżenie kary umownej może nastąpić w formie procentowej od wartości umowy lub w innej formie i zależy wyłącznie od woli stron. Może ona obejmować trzy grupy zdarzeń – niewykonanie zobowiązania, nienależyte jego wykonanie lub konkretne uchybienia w zakresie sposobu wykonania (np. co do czasu). W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się więc wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości, bez względu na wysokość poniesionej szkody. Kara ma zastąpić odszkodowanie bez konieczności wykazywania wystąpienia i wysokości szkody, a nawet w sytuacji, gdy szkoda nie powstała. Należy się wierzycielowi wtedy, kiedy przysługuje roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 i następne k.c.), przy czym zastrzeżenie kary umownej ułatwia realizację uprawnień wierzyciela, który nie jest obciążony ciężarem dowodowym wykazania istnienia szkody. Wobec treści umowy, a także jej rozwiązania i niewydania przedmiotu najmu przez pozwaną, powód mógł dochodzić kary umownej w wysokości trzykrotnego czynszu. Pozwana nienależycie wykonała bowiem swoje zobowiązanie w zakresie obowiązku wydania przedmiotu najmu po ustaniu umowy.

Jednakże przy ustalaniu wysokości należnej powodowi kary umownej należy wskazać, iż zapis umowy odnosi się do pojęcia „stawki dziennego czynszu". Analiza zapisów umowy w zakresie ustalenia czynszu w § 3 jednoznacznie

wskazuje, iż opłaty za lokale zostały podzielone na dwie części składowe – czynsz i opłaty eksploatacyjne. Także w aneksie nr (...) do umowy zmieniono odrębnie stawki czynszu i koszty eksploatacyjne. Przy czym czynsz najmu ustalono za lokal o powierzchni 14,5m^2 na kwotę 179,22 zł, zaś za lokal o powierzchni 16,34 m^2 na kwotę 201,96 złotych. Te więc kwoty są podstawą obliczenia kary umownej, mając przy tym na uwadze, iż jest to odszkodowanie nie dolicza się podatku VAT. Podatek ten stanowi część składową wyłącznie czynszu, a nie odszkodowania liczonego jedynie w odniesieniu do wysokości stawki czynszu.

Mając powyższe na uwadze uznać należało za zasadne naliczenie kary w wysokości kwoty 571,77 złotych za pół miesiąca czerwca za oba lokale oraz kwot po 605,88 złotych za lokal o powierzchni 16,34 m^2 za okres od lipca do października. To łącznie daje kwotę 2995,29 zł. uwzględniając dokonana wpłatę, co do której powód cofnął powództwo w postępowaniu apelacyjnym, należność wynosi 2795,29 złotych. Przy czym prawidłowo ustalono w Sądzie I instancji termin naliczania odsetek za opóźnienie, w tym zakresie Sąd Okręgowy podziela stanowisko zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy oddalił dowody zgłoszone przez pozwaną w apelacji, w szczególności odnoszące się do podnoszonej po raz pierwszy okoliczności rozliczenia kaucji. Pozwana na okoliczności te nie wskazywała przed Sądem I instancji i nie wykazała także w apelacji, a nawet nie twierdziła, iż wniosków dowodowych w tym zakresie nie mogła zgłosić wcześniej – przed Sądem I instancji, ani że potrzeba ich powołania powstała dopiero na etapie wnoszenia apelacji. Sąd II instancji oddalił więc te wnioski uznając, iż nie zaistniały przesłanki z art. 381 k.p.c. dopuszczające przeprowadzenie nowych dowodów.

Powód cofnął powództwo o kwotę 200 złotych z uwagi na dokonaną przez pozwaną wpłatę wobec czego Sąd – na podstawie art. 355§ 1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c. – w tym zakresie postępowanie umorzył.

Konsekwencją zmiany orzeczenie i częściowego oddalenia powództwa, zmianie uległo orzeczenie o kosztach procesu w pierwszej instancji.

Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji (art. 108 § 1 k.p.c.). Pozwana przegrała proces w części w 43%, zaś powód przegrał proces w 57%. Sąd stosunkowo więc rozdzielił koszty procesu (art. 100 k.p.c.). Na koszty procesu po stronie powodowej składa się kwota 344 zł tytułem opłaty od pozwu ustalonej zgodnie z treścią ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) wraz z kosztem zastępstwa procesowego w kwocie 1200 złotych. Wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalono zgodnie z treścią § 6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 r. z późn. zmianami) na kwotę 1200 złotych. Co za tym idzie pozwana winna zwrócić powodowi 43 % poniesionych przez niego kosztów procesu, co daje kwotę 664 złotych na rzecz powoda.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy wydał orzeczenie reformatoryjne (art. 386§1 k.p.c.) co do kwoty należności ponad 2995,29 złotych, natomiast w pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał zarzuty apelacji za niezasadne, co skutkowało jej oddaleniem w trybie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie V sentencji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i 100 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, albowiem powód wygrał postępowanie apelacyjne w 43%. Na poniesione przez powoda koszty niezbędne do celowej obrony złożyła się kwota 516 zł z tytułu wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym, stosownie do § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Pozwana została zwolniona od kosztów sądowych w zakresie opłaty od apelacji, która to opłata została ustalona na kwotę 352 zł. Sąd zasądził na rzecz Skarbu Państwa od powoda, przy uwzględnieniu wyniku procesu, kwotę 201 złotych w punkcie VI wyroku na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c.

(...)A. P. B.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. z (...)(...)