

*Sygn. akt VI ACa 870/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 6 września 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Marcin Łochowski (spr.)*

*Sędziowie: SA Grażyna Kramarska*

*SO (del.) Paweł Iwaniuk*

*Protokolant: st. sekr. sądowy Magdalena Męczkowska*

*po rozpoznaniu w dniu 6 września 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) w W.*

*przeciwko P.H.U. (...) sp. z o.o. w likwidacji w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 27 marca 2015 r., sygn. akt XX GC 177/10*

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od P.H.U. (...) sp. z o.o. w likwidacji w W. na rzecz (...) w W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**

**3. przyznaje radcy prawnemu M. W. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych), powiększoną o podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt VI ACa 870/15

## UZASADNIENIE

(...) w W. wniosła o zasądzenie od P.H.U. (...) sp. z o.o. w W. kwoty 250.657,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. Powód wskazał, że jest to kwota kary umownej za niezwrócenie przez pozwaną spółkę wynajmowanego lokalu mimo skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Dochodzona kwota obejmuje miesiące od lutego do lipca 2008 r. Wysokość kary umownej za jeden miesiąc to zgodnie z postanowieniami umowy wysokość dwukrotnego czynszu netto, a więc kwota 41.776,32 zł.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Strona pozwana wskazała, że wypowiedzenie umowy najmu było bezskuteczne, gdyż zapisy umowy, na które powód się powołuje nie stanowią samodzielnej podstawy do wypowiedzenia umowy najmu. Pozwany podniósł także, że poza

wypowiedzeniem umowy najmu z dnia 8 listopada 2006 r. powód nie tylko nie przystąpił do odbioru przedmiotowego lokalu, ale również wystawiał na rzecz pozwanej spółki dalsze faktury z tytułu czynszu najmu. Okoliczności te wskazują, że strony w sposób dorozumiany zawarły umowę na czas nieokreślony. W ocenie pozwanego, naliczanie kar umownych przez powoda mogło nastąpić dopiero po uprawomocnieniu się wyroku w sprawie o opróżnienie lokalu z dnia 17 grudnia 2003 r., a więc od dnia 2 maja 2008 r. Nadto, kara umowna określona w umowie jest nadmiernie wygórowana, co skutkuje naruszeniem art. 484 § 2 k.c. Co więcej, pozwany podniósł, że jego zdaniem powód nie udowodnił tego, iż poniósł szkodę, jak również nie wykazał jej wysokości. Z uwagi na rażącą wysokość kary umownej pozwany wniósł o jej miarkowanie.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 250.657,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2009 r. do dnia zapłaty oraz obciążył pozwanego kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 17 grudnia 2003 r. powód jako wynajmujący zawarł z pozwaną spółką jako najemcą umowę nr (...) najmu lokalu użytkowego o powierzchni 441,89 m<sup>(2)</sup>, oznaczonego nr (...), położonego przy ul. (...) w W.. Umowa została zawarta na czas określony 10 lat, począwszy od 1 stycznia 2004 r. Zgodnie z § 7 pkt 6 i 7 pkt 7 umowy, najemca był obowiązany do czynienia nakładów inwestycyjnych w określonym zakresie i przedstawiania w ciągu 30 dni po zakończeniu każdego roku umowy do zaakceptowania wynajmującemu, kosztorysów robót remontowo-modernizacyjnych oraz kopii faktur na określone w harmonogramie kwoty. W przypadku niespełnienia tego obowiązku przez najemcę, wynajmująca agencja uprawniona była rozwiązać umowę bez wypowiedzenia (§ 7 pkt 7 w zw. z § 16 pkt 2 umowy). Miesięczny czynsz został ustalony na kwotę 24.114,45 zł (§ 13 pkt 1 umowy). Ustalono, że wysokość czynszu podlega waloryzacji, nie częściej niż 2 razy w roku w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez GUS (§ 13 pkt 3 umowy). Pozwana spółka zobowiązała się, że przedmiotowy lokal zostanie wydany (...) w dniu rozwiązania umowy najmu w stanie niepogorszonym (§ 19 pkt 1, § 20 pkt 1 umowy), a także, iż w przypadku zwłoki z jej strony w opróżnieniu i oddaniu przedmiotu najmu, będzie płaciła powodowi karę konwencjonalną w wysokości stawki dziennej czynszu za każdy dzień zwłoki oraz wyrówna powstałą stratę powstałą wskutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, a ponadto zapłaci opłatę w wysokości ostatnio pobieranego czynszu (z § 20 pkt 5 umowy). W dniu 15 marca 2006 r. powód zawiadomił pozwanego o zmianie stawek czynszu od dnia 1 kwietnia 2006 r. Stawka za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni zasadniczej lokalu miała wynosić 56,33 zł, natomiast za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni zaplecza lokalu stawka miała wynosić 38,04 zł.

Pismem z dnia 8 listopada 2006 r., doręczonym stronie pozwanej 15 listopada 2006 r., powód wypowiedział umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, tj. z dniem otrzymania tego pisma. W piśmie tym wskazano, iż wypowiedzenie umowy wynika z tego, iż pozwana spółka nie wywiązywała się z nałożonych na najemcę obowiązków umownych. Podniesiono również, iż lokal powinien zostać zwrócony i w tym celu, odpowiednio przygotowany lokal należy zgłosić do dyspozycji powoda, uzgadniając wcześniej termin zdania i protokolarnego przekazania lokalu. Poinformowano stronę pozwaną, iż w przypadku nie przekazania lokalu w ww. terminie, powód skorzysta z przysługującego jej prawa naliczania kar konwencjonalnych w wysokościach ustalonych w § 20 pkt 5 umowy najmu. Wiedzę o doręczeniu pozwanej spółce w dniu 15 listopada 2006 r. powyższego pisma, powód uzyskał po dniu 11 stycznia 2007 r.

Już po wypowiedzeniu umowy, między stronami trwały rozmowy dotyczące ewentualnego przedłużenia terminu najmu, kontynuacji współpracy. Powód wystawiał na rzecz pozwanego faktury z tytułu należności czynszowych. Ponieważ pozwana spółka nie wydała lokalu, powód wystąpił o nakazanie opróżnienia lokalu. Prawomocnym wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2008 r. wydanym w sprawie sygn. akt XX GC 222/07 Sąd Okręgowy w W. nakazał pozwanej spółce opróżnienie i wydanie powodowej agencji przedmiotowego lokalu.

Notami obciążeniowymi wystawionymi w okresie od lutego 2008 r. do lipca 2008 r. powód obciążył stronę pozwaną karami za bezumowne korzystanie z lokalu. Powód wysokość kar (za okres 1 miesiąca) wyliczał w następujący sposób: powierzchnia zasadnicza 223 m<sup>2</sup> x 56,33 zł = 12.561,59 zł x 2 + powierzchnia zaplecza 218 m<sup>2</sup> x 38,04 zł = 8.326,57

zł x 2, co razem dało 41.776,32 zł. Łączna wysokość kar wyliczonych przez powódkę za okres od dnia 19 lutego 2008 r. r. do dnia 4 lipca 2008 r. wyniosła 250.657,92 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Strony łączyła umowa najmu. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Strony w umowie z dnia 17 grudnia 2003 r. zastrzegły, iż w razie zwłoki w oddaniu przedmiotu najmu pozwana spółka zapłaci powódce karę umowną. Strony określiły również sposób wyliczenia tej kary. Bezspornym jest, iż w okresie do stycznia 2008 r. pozwana spółka nie wydała powodowi przedmiotowego lokalu, mimo że po dniu 15 listopada 2006 r. strona pozwana utraciła prawo do władania przedmiotowym lokalem w związku z wypowiedzeniem umowy najmu.

Według Sądu I instancji, skuteczność dokonanego wypowiedzenia nie może być w chwili obecnej kwestionowana albowiem prawomocnym wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2008 r. zostało przesądzone, iż wypowiedzenie przez powódkę umowy najmu było skuteczne i pozwany bezpodstawnie nie wydawał powodowi przedmiotowego lokalu po dniu wypowiedzenia. Wyrok ten jest wiążący dla Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie (art. 365 § 1 k.p.c.). Sąd I instancji podniósł, że skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego wyroku jest to, iż przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza, że w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana. Zachodzi tu zatem ograniczenie dowodzenia faktów, objętych prejudycjalnym orzeczeniem, a nie tylko ograniczenie poszczególnego środka dowodowego (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1110/00). Wobec tego zarzuty pozwanej, iż umowa najmu wiąże strony, bo brak było przesłanek uzasadniających jej wypowiedzenie, oraz że umowa została wypowiedziana, ale doszło do jej przedłużenia nie mogły być – zdaniem Sądu I instancji – w ogóle badane i nie mogły wpływać na rozstrzygnięcie.

Zgodnie z art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Nie dotyczy to wypadku, gdy opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W ocenie Sądu Okręgowego, z okoliczności niniejszej sprawy wnika, iż pozwana spółka znajdowała się w stanie zwłoki, a nie opóźnienia. Zajmowanie bowiem bez tytułu prawnego cudzego lokalu w błędnym przekonaniu, iż prawo to zajmującemu przysługuje, nie może zostać uznane za okoliczność, za którą pozwana odpowiedzialności nie ponosi. Powódka informował stronę pozwaną, iż zamierza rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia i jakie są tego przyczyny. Następnie rozwiązała umowę i informowała pozwaną spółkę o konieczności wydania lokalu, a potem wystawiała noty obciążeniowe. Stanowisko powodowej agencji, iż domaga się od pozwanej wydania przedmiotowego lokalu było wyraźne, konsekwentne i doprowadziło w efekcie do wystąpienia z powództwem o eksmisję.

Tej oceny nie zmienia okoliczność, iż powód po 15 listopada 2006 r. wystawiał faktury za należności czynszowe. Strona powodowa dopiero po dniu 11 stycznia 2007 r. uzyskała wiedzę o dacie doręczenia pozwanej spółce pisma z oświadczeniem o rozwiązaniu umowy. Data ta zaś była istotna, albowiem w piśmie z dnia 8 listopada 2006 r. powód oświadczył, że wypowiada umowę z dniem otrzymania przez stronę pozwaną tego pisma.

Według Sądu Okręgowego, wyrok eksmisyjny jest skuteczny od dnia jego ogłoszenia, dlatego kary umowne mogły być naliczane od dnia wydania orzeczenia w tym zakresie przez Sąd I instancji. Trzeba także wskazać, że zarzut pozwanego, jakoby powód nie wykazał szkody i jej wysokości jest chybiony, gdyż żądanie zapłaty kary umownej nie jest uzależnione od wystąpienia szkody, ale od wykazania, iż zaszły umowne przesłanki powstania roszczenia o zapłatę kary umownej, co w niniejszej sprawie miało miejsce.

Wysokość (sposób wyliczenia wysokości) kary umownej został przez strony określony w § 20 pkt 5 umowy. Pozwana zobowiązała się, że w przypadku zwłoki z jej strony w opróżnieniu i oddaniu przedmiotu najmu, będzie płaciła powodowej agencji karę konwencjonalną w wysokości stawki dziennej czynszu za każdy dzień zwłoki oraz wyrówna powstałą stratę powstałą wskutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, a ponadto zapłaci opłatę w wysokości ostatnio pobieranego czynszu. W myśl art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

Jednocześnie w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art. 65 § 2 k.c.). Prawidłowa, pełna i wszechstronna wykładnia umowy nie może pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, bowiem sformułowania i pojęcia, a także sama semantyka i struktura aktu umowy są jednym z istotnych wykładników woli stron, pozwalają ją poznać i ocenić. Wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń sprzecznych z jej treścią. Istotnie, gramatyczne dyrektywy wykładni mają swój walor poznawczy, ale przede wszystkim wówczas, gdy treść kontraktu jest jednoznaczna, pozwalająca na odtworzenie woli kontrahentów według reguł znaczeniowych. Jeśli jednak tekst umowy jest niejasny, konieczne staje się usunięcie wątpliwości przy zastosowaniu obowiązujących zasad wykładni umowy według reguł przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008 r., II CSK 336/07 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2001 r., II CKN 313/00).

W ocenie Sądu Okręgowego, oświadczenie woli stron zamieszczone w § 20 pkt 5 umowy najmu należy tłumaczyć zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez powoda. Jak wynika z uzasadnienia pozwu, powód rozumiał ten zapis w ten sposób, iż wysokość kary umownej wynosi dwukrotność ostatnio pobieranego czynszu. Strona pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty nie wskazywała, że wykładnia treści § 20 pkt. 5 umowy dokonana przez powódkę w pozwie była błędna. Jest to o tyle istotne, że pozwana spółka zarówno w momencie zawierania umowy najmu jak i w toku niniejszego procesu reprezentowana była i jest przez prezesa zarządu w osobie S. R.. Gdyby strony umowy najmu nadawały treści § 20 pkt 5 umowy najmu inne znaczenie niż zaprezentowane przez powodową agencję, to z pewnością pozwany od samego początku postępowania kwestowałby trafność zaprezentowanej w pozwie wykładni omawianego postanowienia umowy.

Odnosnie miarkowania kary Sąd I instancji wskazał, że dłużnik zamierzający zgłosić żądanie oparte na art. 484 § 2 k.c. obowiązany jest wyraźnie takie żądanie sformułować oraz wykazać jego zasadność przy pomocy zaoferowanych na jego poparcie dowodów, a także wskazać przesłanki obniżenia kary (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 18 czerwca 2003 r., II CKN 240/01, z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 89/05, z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 421/07, z dnia 26 listopada 2008 r., II CSK 168/08, z dnia 16 kwietnia 2010 r. IV CSK 494/09). Zdaniem Sądu Okręgowego, nie sposób uznać, iż kara umowna w wysokości podwójnej wysokości czynszu może być oceniona, jako kara umowna rażąco wygórowana. Celem kary jest wywarcie presji na dłużnika, aby należycie wykonał swe zobowiązanie, a taką funkcję kara umowna spełnia wówczas, gdy skutek ekonomiczny niespełnienia w terminie świadczenia będzie ujemny (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 stycznia 1994 r., I CO 39/93). Zastrzeżona przez strony nadmierna wysokość kary musi być jednoznaczna i ewidentna, istotna i dostrzegalna przez każdego obserwatora – by z perspektywy wykładni językowej móc przyjąć, że jest ona „rażąca”.

Według Sądu I instancji, nie sposób także uznać, iż powódka domagając się od pozwanej kary umownej czyni ze swego prawa użytek, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana spółka, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając temu orzeczeniu naruszenie:

- art. 674 k.c. w zw. z art. 60 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że oświadczenie woli powoda złożone w dniu 8 listopada 2006 r. o rozwiązaniu z pozwanym umowy najmu było skuteczne, w sytuacji późniejszego używania lokalu za zgodą i wiedzą powódki w związku z prowadzonymi w tym okresie pomiędzy stronami rozmowami dotyczącymi dalszego pozostawania w lokalu i w konsekwencji przyjęcie przez Sąd, że art. 674 k.c. nie ma zastosowania w niniejszej sprawie;

- art. 476 k.c. w zw. z art. 484 § 2 k.c. przez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że pozwany znajdował się w stanie zwłoki, podczas gdy z całokształtu okoliczności wynika, że zachowanie pozwanego dawało pełną podstawę do przyjęcia, iż umowa najmu lokalu trwa nadal a zatem powód nie był w zwłoce;

- art. 484 § 2 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. przez błędną wykładnię oraz uznanie, że kara umowna w wysokości podwójnej wysokości czynszu nie jest rażąco wygórowana, oraz że brak jest podstaw do miarkowania kary, podczas gdy biorąc

pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, sposób jej naliczania, brak winy pozwanego, brak szkody powoda należało uznać, że kara jest rażąco wygórowana oraz istnieją przesłanki do jej miarkowania;

- art. 484 § 2 k.c. w zw. z art. 471 w zw. z art. 6 k.c. przez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że powód dochodząc kary umownej nie musi udowodnić szkody gdyż żądanie zapłaty kary umownej nie jest uzależnione od wystąpienia szkody, podczas gdy kara umowna wpisana jest – co do zasady – w reżim odpowiedzialności odszkodowawczej, stanowiąc ryczałtowe odszkodowanie za niewykonanie (niewłaściwe wykonanie) zobowiązania, nie powinna być oderwana od przesłanek odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 i nast. k.c.), w konsekwencji brak szkody lub jej nieznaczna wysokość stanowi kryterium redukcji kary umownej;

- art. 65 § 2 k.c. przez ustalenie zamiaru stron przy zawarciu umowy w sposób odbiegający od zamiaru rzeczywistego i przyjęcie zgodnie z interpretacją powódki, iż wysokość kary umownej wynosi dwukrotność ostatnio pobieranego czynszu, podczas gdy wysokość kary umownej powinna być liczona zgodnie z interpretacją pozwanej przez wyliczenie wszystkich dni zwłoki a następnie doliczenie opłaty w wysokości ostatnio pobranego czynszu, w konsekwencji dokonanie takiej interpretacji § 20 pkt 5 umowy, która doprowadziła do wyników sprzecznych z treścią umowy;

- art. 5 k.c. przez jego obrazę i przyjęcie, iż dochodzenie kary umownej w określonej przez powoda wysokości wyliczonej według interpretacji powoda nie stanowi nadużycia prawa, podczas gdy z całokształtu okoliczności wynika, iż dochodzenie kary w wysokości określonej przez powoda stanowi nadużycie prawa;

- art. 233 k.p.c. przez sprzeczne ustalenia z treścią zebranego materiału dowodowego i przyjęcie: a) zasadności kar umownych, podczas gdy z treści zebranego materiału dowodowego wynikało, że pozwana nie była w zwłoce; b) braku podstaw do miarkowania kary umownej, podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego wynikało, że istniały przesłanki do jej zmiarkowania;

- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na nieustosunkowaniu i nierozpoznananiu przez Sąd wszystkich twierdzeń pozwanej, dotyczących okoliczności świadczących o nie pozostawaniu strony pozwanej w zwłoce, jak również braku podstaw rozwiązania przez powoda powołanej umowy najmu, wobec spełniania obowiązków nałożonych umową; - art. 365 i 366 k.p.c. przez błędną jego wykładnię prowadzącą do uznania, że wyrok eksmisyjny z dnia 17 kwietnia 2008 r. przesądza o zwłoce pozwanej spółki, podczas gdy powód po wypowiedzeniu umowy najmu: prowadził z pozwanym rozmowy na temat dalszego zajmowania lokalu a nawet jego sprzedaży, wystawiał faktury za czynsz najmu do lutego 2007 r., przyjął kaucję gwarancyjną;

- art. 363 k.p.c. w związku z art. 233 k.p.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że wyrok eksmisyjny jest skuteczny od dnia ogłoszenia, podczas gdy wyrok eksmisyjny jest skuteczny od dnia jego uprawomocnienia, tj. od dnia, w którym nie przysługuje środek odwoławczy i w konsekwencji przyjęcie, że kary umowne mogą być naliczane od dnia jego ogłoszenia, a nie od dnia uprawomocnienia się wyroku.

W konsekwencji, pozwana spółka wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne. Sąd Okręgowy dokonał również trafnej oceny prawnej prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, którą Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o (...) (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 614 ze zm. – dalej, jako: „u.(...)”) z dniem 1 października 2015 r. łączy się: 1) (...) utworzoną na podstawie ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej; 2) (...) utworzoną na podstawie

ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o (...) (Dz.U. z 2013 r. poz. 712 oraz z 2014 r. poz. 1146). Połączenie agencji następuje przez przejęcie (...) przez (...) (art. 120 ust. 2. u.(...)), a zgodnie z art. 120 ust. 3 u.(...). (...), w związku z przejęciem (...) wstępuje we wszelkie prawa i obowiązki (...), w tym wynikające z koncesji, bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego te prawa i obowiązki wynikają. Stosownie do treści art. 121 u.(...) (...) po połączeniu agencji z dniem 1 października 2015 r. otrzymuje nazwę(...).

Zatem na skutek sukcesji uniwersalnej oraz zmiany nazwy od dnia 1 października 2015 r. stroną procesu w niniejszej sprawie jest (...).

Wymaga wyjaśnienia, że Sąd Apelacyjny nie przeprowadził postępowania dowodowego, ani nie zmienił ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń. W tym stanie rzeczy uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego „może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa” (art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c.).

Trzeba przy tym zwrócić uwagę, że mimo werbalnego sformułowania w apelacji zarzutów, które mogłyby być odczytane, jako dotyczące ustaleń faktycznych, apelacja takich zarzutów w istocie nie zawiera. W szczególności, wnikliwa analiza zarzutów sformułowanych w pkt II. apelacji wskazuje, że mimo powiązania sformułowanych tam zarzutów z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c., dotyczą one dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny prawnej, a nie sfery faktów. Kwestia pozostawiania pozwanej spółki w zwłoce oraz przesłanek miarkowania kary umownej – przy bezspornym w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia stanie faktycznym – musi być rozpatrywana na płaszczyźnie dokonanych przez Sąd I instancji ocen prawnych, a nie ustaleń faktycznych. To samo można odnieść do nieustosunkowania się do wszystkich twierdzeń skarżącego.

Odnosząc się jedynie pokrótce do kluczowych w niniejszej sprawie zagadnień, trzeba wskazać, że całkowicie chybione są sformułowane w apelacji zarzuty dotyczące nieskuteczności wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu oraz ewentualnego przedłużenia obowiązywania tej umowy po dniu 15 listopada 2006 r. na podstawie art. 674 k.c. Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Okręgowego, że uprawomocnienie się wydanego w dniu 17 kwietnia 2008 r. przez Sąd Okręgowy w W. wyroku w sprawie sygn. akt XX GC 222/07, nakazującego pozwanemu opróżnienie spornego lokalu, wyklucza dokonanie w niniejszej sprawie ustaleń prowadzących do wniosku, że po dniu 15 listopada 2006 r. strony nadal łączyła umowa najmu. Zgodnie bowiem z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Skoro wyrok z dnia 17 kwietnia 2008 r. opiera się na ustaleniu, że powód skutecznie wypowiedział umowę najmu, wobec czego pozwana spółka ma obowiązek opróżnić i wydać lokal zajmowany bez tytułu prawne, to nie ulega wątpliwości, że dokonywanie w niniejszej sprawie ustaleń świadczących o kontynuowaniu po dniu 15 listopada 2006 r. stosunku najmu stałoby w rażącej sprzeczności z tym wyrokiem. Inaczej rzecz ujmując, wyrok z dnia 17 kwietnia 2008 r. w sposób wiążący, również dla Sądu Apelacyjnego, przesądza o braku skutecznego wobec powodowej agencji uprawnienia strony pozwanej do władania lokalem użytkowym położonym przy ul. (...), a co za tym idzie o skutecznym wypowiedzeniu łączącej strony umowy najmu z dniem 15 listopada 2006 r. Sąd I instancji nie dopuścił się więc naruszenia art. 365 k.p.c.

Nietrafne jest również stanowisko skarżącego, że nie pozostawał w zwłocie z wydaniem lokalu stronie powodowej. Rację ma Sąd Okręgowy podnosząc, że z jednej strony pozwana spółka po skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu nie miała tytułu prawnego do zajmowania lokalu, a z drugiej – brak było takich zachowań powodowej agencji, które mogłyby być obiektywnie interpretowane, jako wskazujące na brak woli odzyskania lokalu. Już w samej umowie został określony obowiązek wydania lokalu w dniu rozwiązania umowy najmu (§ 19 ust. 1 umowy – k.16). Obowiązek ten został również wskazany w piśmie wypowiadającym umowę najmu (k.19).

Pozwany nie może skutecznie powoływać się na własne subiektywne przekonanie o obowiązywaniu umowy najmu po dniu 15 listopada 2006 r. Wymaga podkreślenia, że powód dochodzi zapłaty kary umownej za okres luty – lipiec 2008 r., a więc już po wszczęciu postępowania o opróżnienie lokalu, a częściowo za okres już po wydaniu w dniu 17 kwietnia 2008 r. wyroku uwzględniającego powództwo o opróżnienie lokalu. Niezależnie zatem od tego, czy i jakie

pisma pozwany otrzymywał do strony powodowej na przełomie 2006/2007, to z całą pewnością musiał liczyć się z koniecznością opróżnienia lokalu, co najmniej od chwili wszczęcia postępowania w sprawie sygn. akt XX GC 222/07. Tym samym, błędne, nieznajdujące usprawiedliwienia w okolicznościach sprawy, przekonanie pozwanej spółki o tym, że przysługuje jej tytuł prawny do zajmowanego lokalu obciąża pozwanego. Innymi słowy, jest okolicznością, za którą strona pozwana ponosi odpowiedzialność w rozumieniu art. 476 k.c. Z tych względów należy podzielić argumentację Sądu Okręgowego, że pozwana spółka w okresie luty – lipiec 2008 r. znajdowała się w zwłoce z wydaniem lokalu powodowej agencji. Bez znaczenia jest w tym kontekście kwestia skuteczności wyroku z dnia 17 kwietnia 2008 r.

Sąd I instancji nie naruszył również art. 65 § 2 k.c. dokonując wykładni postanowienia § 20 pkt 5 łączącej strony umowy najmu. Sąd Okręgowy przedstawił szczegółową argumentację, dlaczego przyjął, że strony uzgodniły karę umowną za zwłokę w opróżnieniu i wydaniu lokalu przez najemcę w wysokości podwójnego czynszu najmu. Sąd Apelacyjny tę argumentację w pełni akceptuje. Nie ma zatem konieczności powtarzania tych wywodów.

Uzupełniająco można jedynie wskazać, że proponowana przez stronę pozwaną interpretacja, zgodnie z którą kara umowna równa byłaby czynszowi za okres pozostawania w zwłoce, powiększonego o jednomiesięczny czynsz, stoi w rażącej sprzeczności z istotą kary umownej. Nie budzi bowiem wątpliwości, że kara umowna ma pełnić m.in. funkcję ekonomicznego nacisku na dłużnika, aby spełnił świadczenie w terminie, powodując, że niewykonanie zobowiązania w terminie staje się ekonomicznie nie opłacalne. Akceptacja stanowiska strony pozwanej prowadziłaby natomiast do wniosku, że w interesie pozwanego byłoby pozostawać w zwłoce jak najdłużej, bowiem w miarę upływu czasu kara umowna byłaby coraz mniej dotkliwa. Kwota jednomiesięcznego czynszu rozkładałaby się bowiem na coraz dłuższy czas, w którym pozwana spółka władałaby lokalem bez tytułu prawnego. Z takim poglądem z oczywistych przyczyn nie można się zgodzić.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, dokonana przez Sąd I instancji wykładnia umowy stron w zakresie wysokości kary umownej jest trafna i nie narusza art. 65 § 2 k.c.

Chybione są także zarzuty apelacji dotyczące naruszenia art. 484 § 2 k.c. przez brak miarkowania kary umownej. Zgodnie z art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Według Sądu Apelacyjnego, kara za zwłokę w wydaniu lokalu po zakończeniu umowy najmu w wysokości podwójnego czynszu nie jest rażąco wygórowana. Nie ulega wątpliwości, że kara w wysokości pojedynczego czynszu nie motywowałaby dostatecznie najemcy do zwrotu lokalu, skoro koszty, jakie ponosiłby po ustaniu stosunku najmu byłyby takie same jak w trakcie trwania umowy. W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podziela argumentację Sądu I instancji co do braku podstaw do miarkowania kary umownej.

Myli się również skarżący, wskazując, że brak szkody po stronie wierzyciela może być podstawą do miarkowania kary umownej. Po pierwsze, zgodnie z art. 484 § 1 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Kara umowna jest więc surogatem odszkodowania, ale jest niezależna od powstania szkody. Po drugie, nie budzi wątpliwości, że powód nie mogąc korzystać z zajmowanego przez stronę pozwaną lokalu, a przede wszystkim nie mogąc go w tym czasie wynajmować poniósł szkodę w postaci utraty przychodów z czynszu. Po trzecie, ciężar dowodu w zakresie braku szkody spoczywał na stronie pozwanej (art. 6 k.c.), która jednak nie złożyła żadnych wniosków dowodowych, aby tę okoliczność wykazać (art. 232 k.p.c.).

Nie ma także racji pozwany, zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez nie odniesienie się do wszystkich twierdzeń i zarzutów strony pozwanej. Zgodnie bowiem art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Rolą sądu przy konstruowaniu uzasadnienia nie jest zatem odnoszenie się do wszystkich twierdzeń i zarzutów podnoszonych przez

strony, ale wyjaśnienie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia. Z tej przyczyny pominięcie w uzasadnieniu niektórych zagadnień wskazywanych przez strony nie może być co do zasady poczytywane za naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.

Chybiony jest nadto zarzut naruszenia art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny nie dostrzega takich zasad współzycia, które powód naruszałby dochodząc roszczenia o zapłatę kary umownej. Apelacja nie formułuje zresztą żadnych konkretnych zarzutów w tym zakresie (apelacja – k.273). Nie można się w szczególności zgodzić z tezą, że wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło wbrew jej treści, skoro powodowa agencja zrealizowała skutecznie uprawnienie wynikające wprost z tej umowy.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego, jako bezzasadną.

Nadto, Sąd Apelacyjny na podstawie § 15 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) przyznał radcy prawnemu M. W. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 5.400 zł, powiększoną o podatek VAT, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.