Sygn. akt VI ACa 278/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędziowie: SA Mariusz Łodko

SA Agata Zając (spr.)

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2017r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M. i E. M.

przeciwko M. K. i M. L. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 24 lutego 2015 r.

sygn. akt III C 17/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od A. M. i E. M. solidarnie na rzecz M. L. (1) i M. K. solidarnie kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 278/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 marca 2011 r. wniesionym w postępowaniu nakazowym, A. M. i E. M. wnieśli o zasądzenie od pozwanych M. L. (2) i M. K. solidarnie kwoty 119 238,01 zł z ustawowymi odsetkami od 6 stycznia 2011 r.

W dniu 18 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym.

Pozwani wnieśli zarzuty, w których wskazali, że kwestionują zasadność uwzględnienia żądania w zakresie kary umownej w wysokości 100 000 zł, zaś co do roszczenia z tytułu zaległego czynszu podnieśli zarzut potrącenia kwoty 12 000 zł, wnosząc o uchylenie nakazu ponad kwotę 7 238,01 zł i oddalenie powództwa w tym zakresie.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie uchylił nakaz zapłaty z dnia 18 kwietnia 2011 roku, zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 19 238, 01zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, wyrokowi punkcie II co do kwoty 7

238, 01 zł nadał rygor natychmiastowej wykonalności oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kwotę 2 788 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty sądowej oraz kwotę 2 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 8 czerwca 2009 roku w N., pomiędzy E. M. i A. M. jako Wynajmującymi, a M. K. jako Najemcą zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 338,91 m^2 oraz 83,72 m^2 (pomieszczeń pomocniczych znajdujących się w piwnicach), położonego w N. przy ul. (...). Zgodnie z § 2 ust. 1 umowy Wynajmujący oddali w/w lokal w najem Najemcy na okres dziesięciu lat, liczonych od 1 lipca 2009 roku do 1 lipca 2019 roku, z możliwością negocjacji przed zakończeniem obowiązywania umowy w celu jej przedłużenia. W § 3 ust. 1 i 2 umowy ustalono, że Najemca obowiązany jest płacić czynsz w wysokości 9.000 zł + VAT, z góry, w terminie do ostatniego dnia w każdym miesiącu kalendarzowym, poprzedzającym miesiąc, za który należny jest czynsz. W § 3 ust. 3 ustalono, że czynsz najmu będzie podwyższany co roku o kwotę indeksacji czynszu, która będzie obliczana jako procent czynszu najmu, równy zmianie procentowej wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych, podawany przez Główny Urząd Statystyczny za okres od września w roku przypadającym na dwa lata przed rokiem indeksacji, do września w roku przypadającym bezpośrednio przed rokiem indeksacji. W § 4 ust. 1 Wynajmujący zobowiązali się wystawiać fakturę na czynsz najmu najpóźniej 16-tego dnia każdego miesiąca poprzedzającego miesiąc, którego dotyczy czynsz najmu objęty tą fakturą oraz dostarczyć ją niezwłocznie Najemcy. W § 6 ust. 1 umowy uzgodniono, że w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązań wynikających z umowy, Najemca jest obowiązany wpłacić kaucję na rzecz Wynajmujących w wysokości 9.000 zł, najpóźniej w dniu przekazania lokalu. W § 6 ust. 2 ustalono, że Wynajmujący mogą zaspokoić z kwoty kaucji wszystkie roszczenia powstałe w stosunku do Najemcy. W przypadku zaspokojenia przez Wynajmujących ich roszczeń z kwoty kaucji, lub części kaucji, Najemca przekaże Wynajmującym kwotę, jaka będzie niezbędna do przywrócenia kaucji do jej pierwotnej wysokości. Wynajmujący zastrzegli, że mają prawo jednostronnie rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku nie uzupełnienia wysokości kaucji. W § 6 ust. 3 ustalono, że Najemca jest obowiązany podwyższyć depozyt o kwotę wynikającą z podwyżki czynszu najmu nie później niż w terminie płatności danej podwyższonej kwoty. W § 6 ust. 5 Wynajmujący zastrzegli, że mogą realizować zobowiązania z tytułu kaucji w celu odzyskania od Najemcy jakichkolwiek należnych i niezapłaconych kwot oraz w celu pokrycia ewentualnych strat, jakie poniosą w wyniku niewykonania przez Najemcę zobowiązań wynikających z umowy. Prawo to nie uchybia prawu do żądania od Najemcy zapłaty odszkodowania. W § 6 ust. 6 umowy uzgodniono, że niezależnie od wpłacenia kaucji, Najemca tytułem zabezpieczenia wszystkich ewentualnych roszczeń, mogących powstać w wyniku realizacji umowy, wręczy Wynajmującym w dniu podpisania umowy podpisany przez siebie oraz małżonka weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową. W § 7 ust. 2 umowy Najemca zobowiązał się terminowo uiszczać wszelkie opłaty na rzecz dostawców energii elektrycznej, usług telefonicznych, wody i innych mediów z tytułu dostaw i zużycia tych mediów w lokalu, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmujących oraz zobowiązali się do zwrotu na rzecz Wynajmującego kwot stanowiących równowartość podatku od nieruchomości na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego. W § 8 ust. 1 ustalono, że Wynajmujący mogą rozwiązać umowę czternaście dni po doręczeniu Najemcy zawiadomienia o zamiarze rozwiązania umowy w następujących przypadkach: a) jeżeli Najemca nie spełni wymogów jakiegokolwiek postanowienia dotyczącego obowiązku wpłacenia kaucji; b) jeżeli Najemca nie wykona jakiegokolwiek innego świadczenia niepieniężnego wynikającego z umowy i taki stan będzie się utrzymywał przez siedem dni od otrzymania zawiadomienia z żądaniem wykonania tego obowiązku; c) jeżeli Najemca nie ureguluje ciążących na nim opłat za media, i taki stan będzie się utrzymywał przez siedem dni od otrzymania zawiadomienia z żądaniem zapłaty; d) jeżeli w okresie obowiązywania umowy najmu lokal ulegnie zniszczeniu lub uszkodzeniu i Wynajmujący skorzystają z przysługującego im prawa do rozwiązania umowy. W § 8 ust. 3 uzgodniono, że jeżeli Najemca nie zapłaci miesięcznych rat czynszu najmu lub jakiejkolwiek części tej raty za okres dwóch miesięcy, Wynajmujący mogą rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym. W § 8 ust. 5 umowy ustalono, że jeżeli Wynajmujący rozwiążą umowę najmu zgodnie z przepisami pkt 1 do 8, Wynajmującym będzie przysługiwać prawo do żądania zapłaty kary umownej w wysokości 100.000 zł z tytułu rozwiązania umowy, a także prawo żądania pokrycia poniesionych szkód, których wysokość przewyższa wysokość kary umownej. Niezależnie od tego, czy Wynajmujący skorzystają z prawa do rozwiązania umowy, przysługiwać im będzie prawo do pokrycia szkód, jakie ponieśli w wyniku niedotrzymania któregokolwiek z zobowiązań wynikających z umowy. W § 11 ust. 3

umowy uzgodniono, że Najemca nie może wstrzymać płatności czynszu najmu ani jakiejkolwiek innej kwoty należnej Wynajmującym na tej podstawie, że Najemca ma roszczenie wynikające z umowy lub na innej podstawie prawnej. Najemca zrzekł się wszelkich praw potrącenia jakiegokolwiek roszczenia, jakie Najemca ma wobec Wynajmujących, ze swego zobowiązania do zapłaty czynszu lub jakiejkolwiek innej kwoty należnej Wynajmującym. W § 11 ust. 4 ustalono, że Najemca nie ma prawa dochodzić roszczeń wobec Wynajmujących w związku z jakimikolwiek zniszczeniami lub niedogodnościami spowodowanymi przez czasowe braki lub przerwy w dostawach mediów, świadczeniu usług lub w serwisie eksploatacyjnym lokalu w okresach inspekcji, konserwacji, napraw i remontów oraz awarii, niesprawności, przecieków, pęknięć, wadliwego działania lub przerw w dostawach wody lub energii elektrycznej bądź w działaniu instalacji kanalizacyjno – ściekowej lub innych okoliczności mających wpływ na jakikolwiek system lub usługi świadczone na rzecz lokalu, pozostające poza uzasadnioną kontrolą Wynajmującego.

W dniu 1 sierpnia 2009 roku strony podpisały aneks do umowy najmu z 8 czerwca 2009 roku, na podstawie którego M. K. za zgodą E. M. i A. M. przekazała wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy na rzecz nowego Najemcy – (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. W § 3 aneksu nowy Najemca oświadczył, że M. K. oraz M. L. (1) wystawią Wynajmującym weksle in blanco w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań i roszczeń nowego Najemcy względem Wynajmujących wynikających z umowy z 8 czerwca 2009 roku.

Nowy Najemca dopuścił się opóźnienia w regulowaniu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Prowadzony przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. sklep nie przynosił takich dochodów jak zakładano. Lokal posiadał wady, które utrudniały prowadzenie działalności gospodarczej.

W piśmie z 18 października 2010 roku skierowanym do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., powodowie oświadczyli, że rozwiązują umowę najmu na podstawie § 8 ust. 3 umowy, ze skutkiem natychmiastowym – w związku z zaleganiem z opłatami za czynsz za okres od kwietnia 2010 roku. Jednocześnie wezwali (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością do zapłaty kwoty 43.733,28 zł tytułem zaległości za czynsz i opłat za media, wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi: 1) od kwoty 3.000,00 od 30 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty, 2) od kwoty 2.196,00 zł od 30 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty, 3) od kwoty 1.700,64 zł od 19 lipca 2010 roku do dnia zapłaty, 4) od kwoty 2.196,00 zł od 26 lipca 2010 roku do dnia zapłaty, 5) od kwoty 10.980,00 zł od 31 lipca 2010 roku do dnia zapłaty, 6) od kwoty 850,32 zł od 24 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty, 7) od kwoty 10.980,00 zł od 31 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty, 8) od kwoty 10.980,00 zł od 30 września 2010 roku do dnia zapłaty, 9) od kwoty 850,32 zł od 30 września 2010 roku do dnia zapłaty, do zapłaty kary umownej w wysokości 100.000 zł, zastrzeżonej w § 8 ust. 5 umowy z tytułu rozwiązania umowy oraz do zapłaty kwoty 2.698,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 29 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty tytułem zapłaty za towar sprzedany na podstawie faktur nr (...) z 29 grudnia 2009 roku, nr (...) z 29 grudnia 2009 roku oraz (...) z 30 grudnia 2009 roku, tj. do zapłaty łącznie kwoty 146.431,28 zł.

Powodowie wystawili (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością następujące faktury: fakturę nr (...) z 9 grudnia 2010 roku na kwotę 3.661,89 zł, fakturę nr (...) z 9 grudnia 2010 roku na kwotę 850,32 zł, fakturę nr (...) z 9 grudnia 2010 roku na kwotę 8.784,00 zł, fakturę nr (...) z 9 grudnia 2010 roku na kwotę 915,48 zł, fakturę nr (...) z 9 grudnia 2010 roku na kwotę 2.196,00 zł, fakturę nr (...) z 10 sierpnia 2010 roku na kwotę 850,32 zł, fakturę nr (...) z 10 sierpnia 2010 roku na kwotę 8.784,00 zł, fakturę nr (...) z 10 sierpnia 2010 roku na kwotę 2.196,00 zł, fakturę nr (...) z 5 lipca 2010 roku na kwotę 850,32 zł, fakturę nr (...) z 5 lipca 2010 roku na kwotę 8.784,00 zł, fakturę nr (...) z 23 czerwca 2010 roku na kwotę 850,32 zł, faktura nr (...) z 2 kwietnia 2010 roku na kwotę 8.784,00 zł, fakturę nr (...) z 5 lipca 2010 roku na kwotę 2.196,00 zł, fakturę nr (...) z 23 czerwca 2010 roku na kwotę 2.196,00 zł, fakturę nr (...) z 27 maja 2010 roku na kwotę 2.196,00 zł. W dacie składania oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, zaległość wynosiła 43.733,28 zł z faktur nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...). W dniu 1 grudnia 2010 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. dokonała częściowej spłaty zadłużenia w kwocie 20.072,64 zł z faktur nr (...), co spowodowało zmniejszenie zadłużenia do kwoty 19.238,01 zł.

W piśmie z 27 grudnia 2010 roku powodowie wezwali (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. do zapłaty kwoty 121.936,01 zł (po rozliczeniu kaucji w wysokości 9.000,00 zł) z tytułu zaległych opłat za czynsz, media, podatek od nieruchomości oraz kary umownej, z ustawowymi odsetkami liczonymi: 1) od kwoty 1.145,41 zł od 29 stycznia 2010

roku do dnia zapłaty, 2) od kwoty 1.382,77 zł od 29 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 3) od kwoty 169,82 zł od 29 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 4) od kwoty 2.196,00 zł od 24 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty, 5) od 8.784,00 zł od 24 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty, 6) od kwoty 850,32 zł od 24 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty, 7) od kwoty 2.196,00 zł od 24 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty, 8) od kwoty 915,48 zł od 24 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty, 9) od kwoty 8.784,00 zł od 24 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty, 10) od kwoty 850,32 zł od 24 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty, 11) od kwoty 3.661,89 zł od 24 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz zapłaty kwoty 100.000 zł tytułem kary umownej.

Powodowie wypełnili wystawione przez powodów weksle in blanco na kwotę 119.238,01 zł. W ostatecznych przedsądowych wezwaniach do zapłaty z 27 grudnia 2010 roku powodowie wezwali pozwanych do wykupu weksli w terminie do 5 stycznia 2011 r, wezwania te pozwani otrzymali 28 grudnia 2011 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jedynie częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że przedłożony przez powodów prawidłowo wypełniony weksel jest wystarczającą podstawą do wydania orzeczenia przeciwko dłużnikowi wekslowemu, zgodnie z żądaniem wierzyciela wekslowego. Pozwani nie kwestionowali autentyczności swoich podpisów złożonych na wekslach ani faktu wręczenia weksla niezupełnego powodom w celu zabezpieczenia zobowiązań Najemcy. Jednocześnie jednak pozwani mogli bronić się zarzutami dotyczącymi stosunku podstawowego.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyliczone zaległości z tytułu zapłaty czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, znajdują oparcie w postanowieniach łączącej strony umowy najmu. Pozwani nie wykazali, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nie zalegała z zapłatą czynszu oraz innych opłat eksploatacyjnych wynikających z umowy najmu. W dacie składania oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, zaległość wynosiła 43.733,28 zł, zaś po dokonaniu przez (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. częściowej spłaty zadłużenia w kwocie 20.072,64 zł, zaległość zmniejszyła się do kwoty 19.238,01 zł.

Za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał zarzuty pozwanych dotyczące stanu lokalu. Pozwani nie wykazali, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. żądała obniżenia czynszu najmu, ponadto w treści umowy Najemca złożył oświadczenie, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń. Sąd Okręgowy uznał, że najemca prowadząc działalność gospodarczą winien poczynić odpowiednie rozeznanie co do możliwości zarobkowych lokalu w danym miejscu oraz podjąć stosowne działania w celu zmniejszenia rosnących strat.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało natomiast na uwzględnienie w części, w jakiej strona powodowa domagała się zapłaty 100.000 zł tytułem kary umownej.

Za sprzeczny z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 687 k.c. Sąd Okręgowy uznał zapis umowy najmu przewidujący możliwość jej wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

Sąd Okręgowy wskazał też, że zgodnie z art. 483 k.c. kara umowna może być zastrzeżona tylko w odniesieniu do zobowiązania niepieniężnego, a zatem istotne znaczenie ma przyczyna odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia. Jeśli przyczyną odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia było wyłącznie niewykonanie zobowiązania pieniężnego, to wówczas zastrzeżenie kary umownej jest sprzeczne z art. 483 § 1 k.c. i w tym zakresie jest nieważne z mocy art. 58 § 1 i 3 k.c. Żądanie zasądzenia kary umownej oparte na nieważnym z mocy ustawy postanowieniu umowy nie może być uwzględnione.

Sąd Okręgowy podkreślił, że podstawą wypowiedzenia umowy przez powodów było niewykonywanie przez Najemcę świadczenia pieniężnego, tj. między innymi zapłaty czynszu za lokal oraz zapłaty pozostałych opłat wynikających z zawartej pomiędzy stronami umowy. W tej sytuacji niezasadnym jest domaganie się przez powodów kary umownej, bowiem byłaby ona sankcją za niewykonanie zobowiązania pieniężnego, co stoi w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującą normą art. 483 § 1 k.c.

Na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd Okręgowy z urzędu nada wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie uznanej przez pozwanych kwoty 7 238 zł.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. uznając, że powodowie wygrali sprawę w ok. 20%, natomiast pozwani w 80%.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli powodowie, zaskarżając wyrok w zakresie punktów I, III i V i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego:

- art. 687 k.c. przez błędna wykładnię i przyjęcie, że złożenie oświadczenia o niezwłocznym rozwiązaniu umowy najmu bez dopełnienia obowiązku przewidzianego w art. 687 k.c. jest czynnością prawną nieważną, pomimo iż stan rzeczy istniejący w chwili zamykania rozprawy wskazuje, że mimo wyrażonej woli wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym i mimo upływu miesiąca najemca nie wpłacił zaległego czynszu,

- art. 483 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że nie można skutecznie zastrzec kary umownej również na wypadek rozwiązania umowy, bez względu na charakter świadczeń, do jakich zobowiązały się strony umowy, która ulega rozwiązaniu;

- art. 483 § 1 w zw. z art. 484 § 1 i art. 65 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że świadczenie najemcy, z którym powiązano obowiązek zapłaty kary umownej miało charakter świadczenia wyłącznie pieniężnego, choć najemca nie wywiązał się również ze świadczeń niepieniężnych, i nie związane było ze skorzystaniem przez powodów z uprawnienia kształtującego polegającego na rozwiązaniu umowy najmu;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego polegające na pominięciu okoliczności, że najemca zaprzestał wykonywania swoich obowiązków wynikających z umowy najmu, w szczególności używania lokalu w celu prowadzenia sklepu na przeszło dwa miesiące przed złożeniem przez wynajmujących oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, a także okoliczności, że zgodnie z art. 8 § 5 umowy z dnia 8 czerwca 2009 r. strony zastrzegły karę umowną na wypadek rozwiązania umowy najmu, a nie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania;

3. błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana.

Wskazując na powyższe powodowie wnieśli o zmianę wyroku w części objętej zaskarżeniem i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 100 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w tej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu Warszawa Prawa w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni przyjmuje za własne.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie, nie odnosi się bowiem do oceny dowodów, a jedynie do faktów, które zdaniem skarżących nie zostały przez Sąd Okręgowy uwzględnione, a które świadczą o skutecznym rozwiązaniu przez skarżących umowy najmu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, na tym etapie postępowania, kwestia skutecznego rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym nie ma istotnego znaczenia. Spór koncentruje się bowiem obecnie na zasadności żądania powodów zasądzenia kwoty 100 000 zł z tytułu kary umownej, zaś zdaniem Sądu Apelacyjnego rozstrzygnięcie tej kwestii nie wymaga oceny skuteczności wypowiedzenia umowy.

Trafnie bowiem Sąd Okręgowy uznał, że żądanie zasądzenia kary umownej przez powodów nie znajduje uzasadnienia w treści art. 483 k.c.

Przede wszystkim nie można uznać, że samoistną przesłanką żądania kary umownej może być samo złożenie przez wynajmującego oświadczenia o rozwiązaniu umowy.

Przesłanką roszczenia o zasądzenie kary umownej jest – w zależności od woli stron - niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, a także pewnych określonych obowiązków z umowy wynikających, zatem zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Złożenie oświadczenia prawnokształtującego jakim jest wypowiedzenie umowy przez wynajmującego, nie może być uznane za niewykonanie lub nienależytego wykonanie zobowiązania przez najemcę.

Tym samym postanowienie umowne zastrzegające karę umowną „z tytułu rozwiązania umowy" należy znać za uproszczenie redakcyjne oznaczające, że sankcja w postaci kary umownej odnosi się do tych zachowań najemcy, które uzasadniały skorzystanie przez wynajmującego z uprawnienia do rozwiązania umowy.

Nie budzi wątpliwości, że wypowiedzenie umowy może być skutkiem niewykonania lub nienależytego wykonania zarówno zobowiązania o charakterze pieniężnym, jak i niepieniężnym. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przy ocenie, czy zastrzeżenie kary umownej nie sprzeciwia się wymogowi stawianemu przez art. 483 § 1 k.c. co do niepieniężnego charakteru zobowiązania, z którego niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem związana jest kara umowna, nie można abstrahować od tego, jaka była przyczyna wypowiedzenia umowy. W wypadku, gdy wypowiedzenie umowy spowodowane jest wyłącznie niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczenia pieniężnego przez kontrahenta, należy uznać, że kara umowna zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia z tej przyczyny, w istocie stanowi pośrednio sankcję za niewykonanie lub nienależyte wykonanie świadczenia pieniężnego. W takiej sytuacji żądanie zapłaty kary umownej nie jest zdaniem Sądu Apelacyjnego uzasadnione, a samo postanowienie przewidujące takie uprawnienie jest sprzeczne z dyspozycją bezwzględnie obowiązującego art. 483 § 1 k.c.

Analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2007 r., III CSK 288/06, (LEX nr 274191) wskazując, że brak jest podstaw do domagania się zasądzenia kary umownej zastrzeżonej na wypadek odstąpienia od umowy, jeżeli podstawę do odstąpienia od umowy stanowiło niewykonanie zobowiązania pieniężnego.

Sąd Apelacyjny nie podziela tym samym stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 21 maja 2014 r., II CSK 529/13, (LEX nr 1493917) i z dnia 13 czerwca 2008 r., I CSK 13/08, (LEX nr 637699), iż skuteczne jest zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy, bez względu na charakter świadczeń, do jakich zobowiązały się strony umowy, od której się odstępuje, gdyż z chwilą odstąpienia od umowy powstaje - ex lege - między stronami dotychczasowej umowy zobowiązanie, o którym mowa w art. 494 k.c.

Wyrażone w powołanych wyżej orzeczeniach poglądy Sądu Najwyższego nie mogą też mieć zastosowania w sprawie niniejszej, bowiem rozwiązanie umowy nie prowadzi do powstania obowiązków wskazanych w art. 494 k.c.

Rozwiązanie umowy najmu obliguje najemcę do zwrotu przedmiotu umowy, należy jednak podkreślić, że strony zastrzegły odrębnym postanowieniem umownym karę umowną na wypadek niewykonania obowiązku zwrotu lokalu w dniu rozwiązania umowy.

Ponadto już z samej treści uzasadnienia pozwu wynika, że powodowie żądali kary umownej z powodu zaległości czynszowych najemcy i tylko ta przesłanka stanowiła podstawę wypowiedzenia umowy najmu dokonanego pismem z 18 października 2010 r.

Podnoszone w apelacji zarzuty wskazujące na powiązanie kary umownej także z nie wywiązaniem się przez najemcę ze świadczeń niepieniężnych są bezzasadne.

Niewątpliwie z treści umowy wynika, że powodowie byli uprawnieni do wypowiedzenia umowy także z innych przyczyn, niż zaległości czynszowe, jednak przyczyny te nie zostały wskazane jako podstawa wypowiedzenia umowy ani w piśmie z 18 października 2010 r., ani w treści pozwu. Nie ma zatem podstaw do uznania, że podstawą dokonanego wypowiedzenia było zaprzestanie przez najemcę wykonywania innych obowiązków umownych, w tym wskazanego w apelacji używania lokalu w celu prowadzenia sklepu.

Mając powyższe na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.