

Sygn. akt VI GC 1111/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2021 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni VI Wydział Gospodarczy, w składzie:

Przewodniczący: SSR Justyna Supińska

Protokolant: sekr. sąd. Marta Denc

po rozpoznaniu w dniu 01 marca 2021 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **A. F.**, (...) **spółki jawnej z siedzibą w S.**

przeciwko **A. N.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. N. na rzecz powoda (...) A. F., (...) spółki jawnej z siedzibą w S. kwotę 416,58 złotych (czteryście szesnaście złotych pięćdziesiąt osiem groszy) wraz z:

- odsetkami umownymi w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie powiększonych o 0,01% za każdy dzień opóźnienia, nie przekraczającymi wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie w stosunku rocznym liczonymi od kwoty 16,83 złotych za okres od dnia 11 lipca 2017 roku do dnia zapłaty,
- odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 399,75 złotych za okres od dnia 25 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

III. zasądza od powoda (...) A. F., (...) spółki jawnej z siedzibą w S. na rzecz pozwanej A. N. kwotę 715,69 złotych (siedemset piętnaście złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VI GC 1111/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 05 listopada 2019 roku powód (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. domagał się zasądzenia od pozwanej A. N. kwoty 4 813,83 złotych wraz z odsetkami umownymi w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie powiększonych o dodatkowe 0,01% za każdy dzień opóźnienia liczonymi od kwot: 16,83 złotych za okres od dnia 11 lipca 2017 roku do dnia zapłaty i 4 797 złotych za okres od dnia 22 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że na podstawie umowy zawartej w dniu 25 czerwca 2015 roku poprzednik prawny powoda – J. R. wynajął pozwaną na czas nieokreślony lokal użytkowy znajdujący się w budynku położonym przy (...), zaś pozwana zobowiązała się do płacenia czynszu w kwocie 1 300 złotych netto miesięcznie. Nadto strony ustaliły, że pozwana będzie ponosiła opłaty eksploatacyjne z tytułu zużytej energii elektrycznej. Powód wskazał także, że na podstawie umowy z dnia 03 lipca 2015 roku nabył on przedmiotową nieruchomość, o czym poinformował pozwaną oraz zwrócił się do pozwanej o wyrażenie zgody na otrzymywanie faktur drogą elektroniczną, na co pozwana wyraziła

zgode. Powód wskazał, że w związku z łączącą strony umową najmu wystawił na rzecz pozwanej fakturę numer (...) na kwotę 16,83 złotych obejmującą należność z tytułu opłat eksploatacyjnych. Powyższa faktura została doręczona pozwanej drogą elektroniczną i nie została zapłacona. Pismem z dnia 23 czerwca 2017 roku powód rozwiązał z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego i jednocześnie zobowiązał ją do wydania przedmiotu najmu do dnia 30 czerwca 2017 roku. W związku z brakiem przystąpienia przez pozwaną do powyższej czynności, powód w dniu 07 lipca 2017 roku, bez udziału pozwanej, sporządził protokół zdawczo – odbiorczy przedmiotowego lokalu. Powód wyjaśnił, że w § 4 ust. 2 umowy strony ustaliły, że w przypadku nieprzystąpienia najemcy w terminie do czynności zdawczo – odbiorczych, o których mowa w ust. 1 lub niepodpisania w tym terminie stosownego protokołu z innej przyczyny niż wskazane w ust. 3, wynajmujący jest uprawniony do dokonania czynności zdawczo – odbiorczych i podpisania protokołu jednostronnie. W opisanej sytuacji najemca zobowiązał się do zapłaty kary umownej w kwocie odpowiadającej trzymiesięcznemu czynszowi należnemu wynajmującemu za ostatni miesiąc przed rozwiązaniem umowy. Z uwagi zatem na nieprzystąpienie pozwanej do czynności zdawczo – odbiorczych oraz niepodpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego powód wystawił pozwanej notę księgową numer (...) na łączną kwotę 6 396 złotych, w tym kwotę 4 797 złotych tytułem kary umownej na podstawie § 4 ust. 2 łączącej strony umowy najmu (czynsz za ostatni miesiąc wyniósł kwotę 1 300 złotych netto, tj. 1 599 złotych brutto), jednakże pozwana nie uregulowała powyższej należności.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 grudnia 2019 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VI GNc 7142/19 referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwana A. N. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że strony łączyła umowa najmu z dnia 25 czerwca 2015 roku. Zaprzeczyła jednakże, aby zostało jej doręczone pismo z dnia 23 czerwca 2017 roku w przedmiocie rozwiązania umowy bez wypowiedzenia wraz z wezwaniem do wydania lokalu, jak również podniosła, że nie została zawiadomiona o terminie odbioru lokalu wyznaczonym na dzień 07 lipca 2017 roku. Pozwana wskazała, że powód nie wykazał, że do wydania przedmiotowego lokalu w ogóle doszło, a także że osoby mające w nim uczestniczyć zostały we właściwy sposób o tym zawiadomione. Powyższe zaniechanie zdaniem pozwanej powinno prowadzić do uznania zgłoszonego przez powoda rozszczenia za bezpodstawne i niezasługujące na uwzględnienie. Nadto pozwana wskazała, że zawiniona przez powoda sytuacja, w której pozwana nie podpisała protokołu, nie może stanowić podstawy do naliczania kary umownej.

Z ostrożności procesowej, w razie nieuwzględnienia powyższych zarzutów, pozwana wniosła o miarkowanie kary umownej wskazując, że jedynym niedochowanym obowiązkiem po jej stronie było niezłożenie podpisu na protokole zdawczo – odbiorczym, po całościowym już wykonaniu umowy przez obie strony. W ocenie pozwanej obowiązek ten ma charakter nieistotny w świetle całości zobowiązania umownego, a zatem obciążanie go karą umowną, tym bardziej w wysokości trzykrotności miesięcznego najmu pozostaje nieuzasadnione.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 czerwca 2015 roku J. R. i A. J. zawarli umowę najmu pomieszczenia biurowego o powierzchni 23,5m⁽²⁾ oznaczonego numerami 29 i 30 znajdującego się na parterze w budynku mieszczącym się przy (...) w G.. W umowie A. N. wskazała jako adres prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej: G., (...). Adres ten był adresem do korespondencji. Strony zobowiązały się do niezwłocznego pisemnego zawiadamiania się o zmianach swojej firmy i formy organizacyjno – prawnej, adresu siedziby, adresu zamieszkania, jak również ewentualnego adresu do korespondencji. Brak zawiadomienia o tych zmianach miał powodować, że próby doręczenia faktur i innej korespondencji na adres strony wskazany w umowie są uznawane przez strony za dokonane skutecznie (§ 26).

Strony ustaliły także czynsz najmu na kwotę 1 300 złotych netto miesięcznie. Nadto zgodnie z § 12 ust. 2 umowy najemca ponosić miał na rzecz wynajmującego opłaty eksploatacyjne z tytułu kosztów energii elektrycznej zużytej przez najemcę według wskazań podlicznika oraz cen i stawek, jak również według zasad stosowanych przez dostawcę tej energii do budynku.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zgodnie z § 4 ust. 1 umowy przedmiot najmu, zaaranżowany i wykończony zgodnie z § 2 ust. 3 i 4 umowy, miał zostać przekazany najemcy w terminie do dnia 25 czerwca 2015 roku. Przekazanie przez wynajmującego przedmiotu najmu najemcy odbyć się miało na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowić miał załącznik numer 3 do umowy. W tej samej formie nastąpić miało na skutek wygaśnięcia lub rozwiązania umowy oddanie przez najemcę wynajmującemu przedmiotu najmu, przy czym winno to nastąpić najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, najemca przekazać miał wynajmującemu przedmiot najmu w terminie 5 kolejnych dni od dnia rozwiązania umowy; w ostatnio wskazanym przypadku konkretną datę przekazania wyznaczyć miał wynajmujący.

W myśl natomiast ust. 2 powyższego paragrafu w przypadku nie przystąpienia najemcy w terminie do czynności zdawczo – odbiorczych, o których mowa w ust. 1 lub niepodpisania w tym terminie stosownego z nich protokołu z innej przyczyny niż wskazane w ust. 3, wynajmujący uprawniony był do dokonania czynności zdawczo – odbiorczych i podpisania protokołu jednostronnie, a przedmiot najmu mógł być uznany za skutecznie przekazany z datą ustaloną w umowie lub wyznaczoną przez wynajmującego w zawiadomieniu o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia. W opisanej wyżej sytuacji najemca zobowiązany był do zapłaty wynajmującemu kary umownej w kwocie odpowiadającej trzymiesięcznemu czynszowi najmu należnemu wynajmującemu za ostatni miesiąc przed rozwiązaniem umowy powiększonego o podatek VAT. Niezależnie od powyższego wynajmujący był uprawniony również do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, co nie uchybiało jego prawu do żądania zapłaty kary umownej.

niesporne, a nadto: umowa – k. 6-11 akt

W dniu 03 lipca 2015 roku zawarta została przed notariuszem J. S. umowa sprzedaży nieruchomości (repertorium A numer (...)), na podstawie której J. R. sprzedał (...) A. F., (...) spółce jawnej z siedzibą w S. nieruchomość położoną w G. przy (...)

W związku z powyższym, pismem z dnia 03 lipca 2015 roku (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. poinformował A. N., że z związku z zakupem przedmiotowej nieruchomości przeszły na tę spółkę wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu zawartej w dniu 25 czerwca 2015 roku.

niesporne, a nadto: zawiadomienie – k. 12 akt, wydruk księgi wieczystej numer (...) – k. 13-17v akt

Pismem z dnia 10 grudnia 2015 roku (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. zwrócił się do A. N., w związku z wprowadzeniem przesyłania faktur w formie elektronicznej, o podanie adresu e-mail, na który mają być przysyłane faktury oraz wypełnienie i odesłanie załączonego oświadczenia.

W odpowiedzi w dniu 14 stycznia 2016 roku A. N. wyraziła zgodę na otrzymywanie faktur drogą elektroniczną i wskazała w tym celu adres e-mail: (...)

niesporne, a nadto: pismo z dnia 10 grudnia 2015 roku wraz z oświadczeniem z dnia 14 stycznia 2016 roku – k. 18 akt

W związku z dużymi zaległościami w zapłacie czynszu najmu A. N. otrzymała informację, że umowa najmu zostanie jej wypowiedziana. W związku z tym, że i tak nie prowadziła tam już faktycznie działalności gospodarczej od dłuższego czasu, A. N. zabrała wszystkie swoje rzeczy z lokalu, posprzątała go i w dniu 24 czerwca 2017 roku oddała na portierni 3 komplety kluczy, gdyż taki był kontakt między stronami.

A. N. nie informowała o opuszczeniu lokalu (...) A. F., (...) spółki jawnej z siedzibą w S..

zeznania pozwanej A. N. – protokół rozprawy z dnia 01 marca 2021 roku – k. 93-95 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:21:16-00:34:20)

Pismem z dnia 23 czerwca 2017 roku (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. złożył A. N. oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu zawartej w dniu 25 czerwca 2015 roku zgodnie z § 21 pkt 2 umowy, bez wypowiedzenia. Jednocześnie (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. wezwał A. N. do wydania przedmiotu najmu do dnia 30 czerwca 2017 roku.

Powyższe oświadczenie zostało wysłane do A. N. na adres wskazany w umowie, (...) w G. i powróciło do nadawcy jako niepodjęte w terminie. Nadto oświadczenie o powyższej treści (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. wysłał także w dniu 23 czerwca 2017 roku na adres mailowy wskazany przez A. N. oświadczeniem z dnia 14 stycznia 2016 roku, tj. na adres (...)

oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia – k. 22 akt, potwierdzenie nadania i zwrotu – k. 74, 76 akt, wiadomość mailowa z dnia 23 czerwca 2017 roku – k. 75 akt

A. N. nie kontaktowała się (...) A. F., (...) spółką jawną z siedzibą w S. w celu uzgodnienia terminu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego. W tym czasie A. N. miała trudną sytuację życiową – chore dziecko.

zeznania pozwanej A. N. – protokół rozprawy z dnia 01 marca 2021 roku – k. 93-95 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:21:16-00:34:20)

Do dnia 30 czerwca 2017 roku A. N. nie podpisała protokołu zdawczo – odbiorczego wynajmowanego lokalu. W dniu 30 czerwca 2017 roku administrator budynku, w którym znajdował się lokal, upoważniony przez (...) A. F., (...) spółką jawną z siedzibą w S., bezskutecznie oczekiwał na A. N. w celu dopełnienia formalności.

zeznania pozwanej A. N. – protokół rozprawy z dnia 01 marca 2021 roku – k. 93-95 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:21:16-00:34:20), zeznania współnika powoda – A. F. – protokół rozprawy z dnia 01 marca 2021 roku – k. 93-95 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:04:38-00:21:16)

W dniu 03 lipca 2017 roku (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. tytułem opłat za energię elektryczną za miesiąc maj 2017 roku wystawił A. N. fakturę numer (...) na kwotę 16,83 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 lipca 2017 roku. Faktura została przesłana na wskazany adres mailowy.

niesporne, a nadto: faktura VAT – k. 20 akt, wydruk wiadomości mailowej – k. 21 akt

W związku z tym, że A. N. nie skontaktowała się z wynajmującym, (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. w dniu 07 lipca 2017 roku bez udziału A. N. sporządził protokół zdawczo – odbiorczy z przekazania lokalu numer (...) znajdującego na parterze budynku położonego w G. przy (...). Przy czynnościach odbiorczych obecna była K. O. – pracownik ochrony budynku.

W treści powyższego protokołu zdawczo – odbiorczego wskazano, iż w momencie odbioru przedmiotowy lokal pozostawał pusty (bez mebli), w stanie dobrym, a wynajmujący dysponował 3 kompletami kluczy.

protokół zdawczo – odbiorczy – k. 23 akt, zeznania współnika powoda – A. F. – protokół rozprawy z dnia 01 marca 2021 roku – k. 93-95 akt (zapis obrazu i dźwięku 00:04:38-00:21:16)

Na podstawie noty księgowej numer (...) z dnia 20 lipca 2017 roku (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. obciążył A. N. karą umowną w kwocie 6 396 złotych, zgodnie z § 21 ust. 3 oraz § 4 ust. 2 umowy najmu z dnia 25 czerwca 2015 roku.

Powyższa nota księgowa została wysłana do A. N. na adres: B., ulica (...) i doręczona w dniu 17 sierpnia 2017 roku.

nota księgowa – k. 24 akt, dowód nadania przesyłki – k. 25 akt, wydruk historii śledzenia przesyłki – k. 26-26v akt

Pismem z dnia 22 października 2019 roku (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. wezwał A. N. do zapłaty zaległych należności, jednakże bezskutecznie.

wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania – k. 27-28 akt

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie oświadczeń stron w zakresie, w jakim nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną. Nadto Sąd uwzględnił wyżej wymienione dowody z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, których zarówno autentyczność, jak i prawdziwość w zakresie twierdzeń w nich zawartych nie budziła wątpliwości Sądu, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary, tym bardziej, że nie były one kwestionowane w zakresie ich mocy dowodowej przez żadną ze stron.

Sąd oparł się także na zeznaniach stron. Odnosząc się do zeznań współnika powoda A. F., to Sąd dał mu wiarę w zakresie, w jakim wskazał, że pozwana nie kontaktowała się w sprawie podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, wobec czego odczekawszy siedem dni po zakończeniu stosunku najmu dokonał jednostronnego sporządzenia tego dokumentu i nie zawiadamiał o terminie tej czynności pozwanej. Sąd natomiast nie dał wiary jego zeznaniom w zakresie, w jakim wskazał, że pozwanej został wyznaczony konkretny termin i godzina do stawienia się do podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, okoliczności tej nie potwierdza bowiem żaden obiektywny dowód przedłożony w sprawie. Jak wynika zaś z pisma z dnia 23 czerwca 2017 roku powód wezwał pozwaną do wydania przedmiotu najmu do dnia 30 czerwca 2017 roku i pozwana przedmiot najmu zwróciła w dniu 24 czerwca 2017 roku, o czym szerzej w poniższej części uzasadnienia. Nie było przy tym wątpliwości, że mimo konieczności podpisania takiego protokołu zdawczo – odbiorczego po zakończeniu stosunku najmu, pozwana do dnia 30 czerwca 2017 roku, który był najpóźniejszym dopuszczalnym terminem do jego podpisania zgodnie z umową, nie podpisała takiego protokołu, nie stawiała się w tym dniu mimo gotowości do dokonania tej czynności ze strony upoważnionego przez powoda administratora ani nie uzgodniła z powodem innego terminu.

Odnosząc się zaś do zeznań pozwanej A. N., to Sąd uznał je za wiarygodne w zakresie, w jakim wskazała, że otrzymała telefonicznie informację, że z uwagi na posiadane zaległości w zapłacie czynszu, umowa najmu zostanie jej wypowiedziana i że w związku z tym, że i tak nie prowadziła tam faktycznie działalności gospodarczej od dłuższego czasu, zabrała wszystkie swoje rzeczy z lokalu, posprzątała go i w dniu 24 czerwca 2017 roku oddała na portierni 3 komplety kluczy, gdyż taki był kontakt między stronami. Sąd miał przy tym na uwadze, że samo wydanie przedmiotu najmu w umówionym terminie nie było przez powoda kwestionowane. Co więcej wskazane przez pozwaną okoliczności potwierdza protokół z dnia 07 lipca 2017 roku, w którym wskazano nie tylko na stan lokalu, ale i na dysponowanie przez powoda 3 kompletami kluczy do lokalu.

Nadto Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanej, że nie kontaktowała się z powodem w kwestii podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego uznając – po zwrocie lokalu – sprawę za załatwioną. Jakkolwiek Sąd rozumie, że z uwagi na trudną sytuację życiową – chore dziecko i podejmowane próby zdiagnozowania jego dolegliwości pozwana skoncentrowana była na tej sferze swojego życia, niemniej jednak winna ona dopełnić wszelkich formalności nałożonych na nią w zawartej umowie, tym bardziej, że jako że jest licencjonowanym agentem obrotu nieruchomościami, wymagana jest od niej wyższa staranność. Powyższe zaś w ocenie Sądu oznacza, że pozwana naruszyła swoje obowiązki umowne, o czym szerzej poniżej.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W niniejszej sprawie powód (...) A. F., (...) spółka jawna z siedzibą w S. domagał się zasądzenia od pozwanej A. N. kwoty 4 813,83 złotych wraz z odsetkami umownymi w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie powiększonych o dodatkowe 0,01% za każdy dzień opóźnienia liczonymi od kwot: 16,83 złotych za okres od dnia 11 lipca 2017 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów eksploatacyjnych związanych z wynajmowanym lokalem i 4 797 złotych za okres od dnia 22 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty tytułem kary umownej, a także kosztów procesu, swoje roszczenie wywodząc z łączącej strony umowy najmu.

Kierując zarzuty przeciwko żądaniu pozwu pozwana A. N. nie kwestionowała okoliczności, że łączyła ją z powodem umowa najmu z dnia 25 czerwca 2015 roku. Podnosiła natomiast, że nie zostało jej doręczone pismo z dnia 23 czerwca 2017 roku w przedmiocie rozwiązania umowy bez wypowiedzenia wraz z wezwaniem do wydania lokalu, jak również że nie została zawiadomiona o terminie odbioru lokalu wyznaczonym na dzień 07 lipca 2017 roku. Brak wywiązania się przez powoda z obowiązku informacyjnego w ocenie pozwanej skutkowało natomiast brakiem podstaw do obciążania jej karą umowną za niepodpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego. Nadto z ostrożności procesowej pozwana wniosła o miarkowanie kary umownej.

Mając na uwadze powyższe twierdzenia stron odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania powoda zasądzenia kwoty 16,83 złotych, to wskazać należy, że powód roszczenie w powyższym zakresie opierał na treści art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Nadto jak wynikało z treści łączącej strony umowy pozwana jako najemca zobowiązała się do płacenia na rzecz wynajmującego nie tylko czynszu w kwocie 1 300 złotych netto miesięcznie (§ 10 ust. 1), ale także opłat eksploatacyjnych z tytułu zużytej przez nią energii elektrycznej (§ 12 ust. 2). W oparciu o powyższe zapisy umowy powód w dniu 03 lipca 2017 roku tytułem opłat za energię elektryczną za miesiąc maj 2017 roku wystawił pozwanej fakturę numer (...) na kwotę 16,83 złotych brutto, z terminem płatności do dnia 10 lipca 2017 roku i przesłał ją pozwanej na wskazany przez nią adres mailowy.

Jednocześnie Sąd zważył, że pozwana tak przed procesem, jak i w toku niniejszego postępowania nie kwestionowała należności objętej powyższą fakturą, ani nie podnosiła, że dokonała zapłaty tej należności, stąd żądanie powoda w tym zakresie, tj. co do kwoty 16,83 złotych było zasadne.

Odnosząc się natomiast do zasadności obciążenia pozwanej A. N. karą umowną, to wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Dłużnik nie może przy tym bez zgody wierzyciela zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej. Stosownie zaś do treści 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.

Kara umowna jest więc dodatkowym zastrzeżeniem umownym, dopuszczalnym w ramach swobody kontraktowej. Ratio legis wskazanej instytucji wyraża się we wzmocnieniu skuteczności więzi powstałej między stronami oraz służy realnemu wykonaniu zobowiązania. Przewidziany umową obowiązek zapłaty kary umownej ma w stosunku do zasadniczego obowiązku dłużnika wynikającego z umowy charakter akcesoryjny. W razie zastrzeżenia kary umownej strony powinny precyzyjnie wskazać tytuł jej naliczenia, tj. wyszczególnić na czym będzie polegało nienależyte wykonanie umowy (np. opóźnienie lub zwłoka w wykonaniu świadczenia), wskazując przy tym określoną wysokość albo sposób wyliczenia kary.

Wierzyciel chcąc realizować przysługujące mu roszczenie o zapłatę kary umownej musi wykazać, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona oraz że doszło do nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 08 lipca 2004 roku, sygn. akt VI CK 583/03).

Jak wynikało z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego powód w dniu 20 lipca 2017 roku wystawił pozwanej notę obciążeniową na kwotę 6 396 złotych tytułem kary umownej naliczonej na podstawie § 21 ust. 3 oraz § 4 ust. 2 umowy najmu z dnia 25 czerwca 2015 roku, w tym na kwotę 4 797 złotych wobec nieprzystąpienia przez pozwaną do czynności zdawczo – odbiorczych w związku ze zdaniem wynajmowanego lokalu powodowi.

Przesłanki zastosowania instytucji kary umownej określać należy przez pryzmat ogólnych reguł kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej ukształtowanych w ramach regulacji zawartej w art. 471 k.c. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 stycznia 2008 roku, sygn. akt V CSK 362/07 oraz z dnia 20 marca 1967 roku, sygn. akt II CR 419/ 67), przy czym zastrzeżenie kary umownej powoduje modyfikację powyższych reguł w tym sensie, że dla zaistnienia obowiązku zapłaty kary umownej niezbędne jest łączne wystąpienie tylko dwóch

przesłanek w postaci istnienia skutecznego postanowienia umownego, z którego wynika obowiązek świadczenia kary umownej oraz niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Okoliczność natomiast, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność jest objęta domniemaniami winy skonstruowanym przez ustawodawcę w ramach regulacji zawartej w art. 471 k.c. Podporządkowanie kary umownej podstawom odpowiedzialności kontraktowej sprawia, że zobowiązany do zapłaty tej kary (tu: pozwana), może się bronić zarzutem, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. W świetle utrwalonego poglądu judykatury, który podziela Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, wierzyciel, na którego rzecz została zastrzeżona kara umowna nie ma także obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 06 listopada 2003 roku, sygn. akt III CZP 61/03).

Z treści łączącego strony stosunku zobowiązaniowego w postaci umowy najmu z dnia 25 czerwca 2015 roku, tj. z jej § 4 ust. 2 wynikało, że w przypadku nieprzystąpienia najemcy w terminie do czynności zdawczo – odbiorczych, o których mowa w ust. 1 lub niepodpisania w tym terminie stosownego protokołu z innej przyczyny niż wskazane w ust. 3 (które to przyczyny w niniejszej sprawie nie miały miejsca i na żadnym etapie postępowania nie były podnoszone), wynajmujący uprawniony był do dokonania czynności zdawczo – odbiorczych i podpisania protokołu jednostronnie, a przedmiot najmu mógł być uznany za skutecznie przekazany z datą ustaloną w umowie lub wyznaczoną przez wynajmującego w zawiadomieniu o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia. W opisanej wyżej sytuacji najemca zobowiązany był do zapłaty wynajmującemu kary umownej w kwocie odpowiadającej trzymiesięcznemu czynszowi najmu należnemu wynajmującemu za ostatni miesiąc przed rozwiązaniem umowy plus podatek VAT.

W oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy Sąd doszedł do przekonania, że w istocie pozwana przystąpiła do czynności zdawczo – odbiorczych po otrzymaniu informacji, że umowa zostanie jej z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu wypowiedziana i po złożeniu jej przez powoda w dniu 23 czerwca 2017 roku oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku usytuowanego przy (...)bez wypowiedzenia. Sąd zważył bowiem, że w toku procesu powód nie zaprzeczał okoliczności, że zwrot przedmiotowego lokalu rzeczywiście nastąpił w wyznaczonym przez niego w powyższym oświadczeniu terminie, tj. do dnia 30 czerwca 2017 roku, z uznanych zaś za wiarygodne zeznań pozwanej wynika, że pozwana już w dniu 24 czerwca 2017 roku zabrała wszystkie swoje rzeczy z lokalu, posprzątała go i w tym dniu oddała na portierni 3 komplety kluczy, gdyż taki był kontakt między stronami. Wskazane przez pozwaną okoliczności potwierdza protokół z dnia 07 lipca 2017 roku, w którym wskazano nie tylko na stan lokalu (jako dobry, z normalnym zużyciem), ale i na dysponowanie przez powoda 3 kompletami kluczy do lokalu.

Tym samym w ocenie Sądu przyjąć należało, że pozwana wykonała czynności zdawcze umożliwiając powodowi objęcie lokalu w posiadanie. W szczególności o powyższym świadczy, jak już wskazano, okoliczność, że powód w dniu 07 lipca 2017 roku wszedł do przedmiotowego lokalu w celu sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego. Nadto w protokole tym, pochodzącym od powoda i jednostronnie przez niego sporządzonym, bez udziału pozwanej, wskazano, że w tej dacie lokal pozostawał pusty, bez mebli i dysponował on 3 kompletami kluczy. Niewątpliwie zatem pozwana wywiązała się z ciążącego na niej obowiązku w postaci wydania lokalu wynajmującemu po zakończeniu stosunku najmu. Zważyć bowiem należy, że zwrot rzeczy po zakończeniu stosunku najmu następuje poprzez faktyczne (fizyczne) jej wydanie wynajmującemu, przy czym powód nie zdołał w żaden sposób podważyć wiarygodności zeznań pozwanej, która wskazała, że oddała na portierni 3 komplety kluczy, gdyż taki był kontakt między stronami. Wręcz przeciwnie, powód wyraźnie wskazał, że nie kontaktował się w sprawie najmu z pozwaną bezpośrednio, tym zajmowała się administracja budynku.

Jak zaś wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 18 lutego 1987 roku (sygn. akt II CR 10/87) każde opróżnienie rzeczy (lokalu) przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu rzeczy (lokalu) jest równoznaczne z jego wydaniem. Chodzi bowiem o odzyskanie przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą w jakikolwiek sposób (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 22 lipca 2005 roku (sygn. akt II CZP 47/05)). A zatem zwrotem rzeczy jest stworzenie takiej sytuacji, w której wynajmujący ma wiedzę i możliwość objęcia rzeczy we władanie (tak jak w niniejszej sprawie) i bez znaczenia dla jego

dokonania pozostaje niesporządzenie protokołu przekazania w formie pisemnej, który niewątpliwie należy uznać za porozumienie w kwestii przeniesienia posiadania. Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawało jednak, że pozwana w terminie wskazanym jej przez powoda w oświadczeniu z dnia 23 czerwca 2017 roku, tj. do dnia 30 czerwca 2017 roku nie podpisała takiego protokołu zdawczo – odbiorczego, do czego zobowiązana była na podstawie § 4 ust. 2 łączącej strony umowy i nie podjęła żadnych czynności w celu ustalenia terminu do dokonania tej czynności.

Jak już wskazano w powyższej części uzasadnienia – podporządkowanie kary umownej podstawom odpowiedzialności kontraktowej umożliwi zobowiązanemu do zapłaty tej kary obronę poprzez wykazanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. W toku niniejszego postępowania pozwana twierdziła, że nie posiadała wiedzy tak na temat samego rozwiązania umowy najmu przez powoda, jak również wyznaczonym na dzień 07 lipca 2017 roku terminie podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

Oceniając powyższe twierdzenia pozwanej Sąd stanął na stanowisku, że nie mogą one podlegać uznaniu, a tym samym, że pozwana nie zdołała obalić domniemania wynikającego z treści art. 471 k.c., iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie stanowiło następstwo okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności. Jak bowiem wynikało ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego oświadczenie powoda o rozwiązaniu stosunku najmu bez wypowiedzenia jakkolwiek powróciło do nadawcy jako niepodjęte w terminie, zostało nadane do pozwanej na adres wskazany przez samą pozwaną w treści zawartej umowy jako adres do korespondencji, tj. G., (...). Zważywszy przy tym należy, że strony umowy zobowiązane były do niezwłocznego pisemnego zawiadamiania się o zmianach swojej firmy i formy organizacyjno – prawnej, adresu siedziby, adresu zamieszkania, jak również ewentualnego adresu do korespondencji. Brak zawiadomienia o tych zmianach miał powodować, że próby doręczenia faktur i innej korespondencji na adres strony wskazany w umowie są uznawane przez strony za dokonane skutecznie (§ 26). Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że powód oświadczenie o tożsamej treści wysłał także na adres mailowy wskazany przez pozwaną w treści oświadczenia z dnia 14 stycznia 2016 roku, tj. na adres (...). Co więcej pozwana opuściła przedmiotowy lokal użytkowy w wyznaczonym terminie, a zatem jej twierdzenia, jakoby nie posiadała ona wiedzy odnośnie dokonanego przez powoda rozwiązania łączącej strony umowy najmu należy uznać za gołosłowne i pozbawione logiki. W tym miejscu wskazać należy, że Sąd miał na uwadze, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy nie stanowiło przesyłki sądowej, a więc nie podlegało obowiązkowemu dwukrotnemu jej awizowaniu. Oświadczenie to zostało zwrócone do nadawcy w dniu 29 czerwca 2017 roku. W razie zaś zwrotu niedostarczonej przesyłki w takiej sytuacji, za chwilę złożenia oświadczenia należy uznać moment, w którym korespondencja mogła i powinna być doręczona drugiej stronie. Będzie więc to dzień, w którym po raz pierwszy próbowano doręczyć przesyłkę pod właściwym adresem, data taka będzie zwykle uwidoczniła na zwróconej przesyłce w postaci odpowiedniej adnotacji doręczyciela. W niniejszej sprawie jak wynika z przedłożonego dowodu (k. 76 akt) przesyłka zawierająca oświadczenie została opatrzona adnotacją „zwrot” w dniu 26 czerwca 2017 roku i dzień ten należy uznać za moment, w którym pozwana mogła zapoznać się z treścią przedmiotowego oświadczenia.

Powyższe okoliczności pozwalają w ocenie Sądu na uznanie, że pozwana została prawidłowo zawiadomiona tak o samym rozwiązaniu umowy najmu dotyczącej zajmowanego przez nią lokalu użytkowego, jak również jednocześnie o wyznaczonym terminie (do dnia 30 czerwca 2017 roku) na dokonanie zwrotu lokalu i podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego, albowiem taki obowiązek po stronie pozwanej wynikał wprost z § 4 umowy.

W świetle powyższego zaś za bezprzedmiotowy należało uznać zarzut pozwanej odnośnie braku zawiadomienia jej o wyznaczonym na dzień 07 lipca 2017 roku terminie sporządzenia przez powoda protokołu zdawczo – odbiorczego. Terminem wyznaczonym na dokonanie tej czynności dla pozwanej był bowiem termin wskazany w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy, tj. okres do dnia 30 czerwca 2017 roku, który był najpóźniejszym dopuszczalnym terminem do jego podpisania zgodnie z umową. Skoro, jak zostało wskazane powyżej, pozwana bezspornie w tym terminie nie podpisała protokołu, w tym nie stawiała się w tym ostatnim dniu mimo gotowości do dokonania tej czynności ze strony upoważnionego przez powoda administratora ani nie uzgodniła z powodem innego terminu, to powód w oparciu o zapisy zawartej przez strony umowy był uprawniony do dokonania tej czynności jednostronnie, o czym nie musiał już zawiadamiać pozwanej.

Biorąc zatem pod uwagę fakt, że pozwana naruszyła postanowienia umowy dotyczące obowiązku podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego po zakończeniu stosunku najmu, a umowa przewidywała, że w takim wypadku ma obowiązek zapłacić pozwanemu karę umowną, Sąd uznał, że wierzytelność powoda z tego tytułu co do zasady istniała i mógł on jej skutecznie dochodzić.

Odnosząc się w następnej kolejności, w konsekwencji powyższych rozważań, do wniosku pozwanej odnośnie miarkowania nałożonej na nią kary umownej, to Sąd zważył, że jak zostało wskazane we wcześniejszej części uzasadnienia – 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. Z kolei 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.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 06 listopada 2003 roku (sygn. akt 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. Powyższy pogląd podziela Sąd orzekający w niniejszej sprawie. Kwestia zatem ewentualnego nieponiesienia przez powoda szkody w związku z niepodpisaniem przez pozwaną protokołu zdawczo – odbiorczego nie miała znaczenia dla oceny spełnienia przesłanek warunkujących obowiązek zapłaty kary umownej zastrzeżonej przez strony w umowie, ale okoliczność ta została wzięta pod uwagę przy rozważaniach odnośnie miarkowania jej wysokości, o czym szerzej w poniższej części uzasadnienia.

Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, według którego naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania istniejącego lub przyszłego zobowiązania niepieniężnego. Zasadniczą funkcją kary umownej jest zatem funkcja odszkodowawcza. Kara umowna ma głównie za zadanie ułatwienie poszkodowanemu *ex contractu* dochodzenie odszkodowania przez zwolnienie go z niełatwego obowiązku udowadniania wysokości szkody. W drugiej kolejności kary takie pełnią również funkcję prewencyjną – represyjną motywującą uczestników obrotu gospodarczego do należytego i terminowego wykonywania zobowiązań. Zasadniczo wysokość umówionych kar pozostaje bez związku z wysokością poniesionej szkody, a obowiązek jej zapłaty powstaje nawet wtedy, gdy wierzyciel na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie poniósł w ogóle szkody majątkowej. Mając na uwadze art. 6 k.c. wierzyciel ma wykazać istnienie stosunku zobowiązaniowego oraz jego treść, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Przepis art. 484 § 2 k.c. dopuszcza miarkowanie kary umownej, gdy zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane lub gdy kara jest rażąco wygórowana. Miarkowanie takie następuje w drodze orzeczenia sądu i jest wyjątkiem od sformułowanej w art. 484 § 1 k.c. zasady, iż w razie wyrządzenia wierzycielowi szkody przysługuje mu kara umowna w zastrzeżonej wysokości, bez względu na wysokość szkody.

Dłużnik zamierzający zgłosić żądanie oparte na art. 484 § 2 k.c. obowiązany jest wyraźnie takie żądanie sformułować (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 07 maja 2002 roku, sygn. akt I CKN 821/00 oraz z dnia 06 lutego 2008 roku, II CSK 421/07). Nadto jak wskazał Sąd Najwyższy w sprawie o sygn. akt IV CSK 659/10 katalog kryteriów pozwalających na zmniejszenie kary umownej nie jest zamknięty. Ocena w tym zakresie, w zależności od okoliczności sprawy, należy do sądu orzekającego, przy czym jest kilka kryteriów miarkowania np. bezwzględna wysokość kary umownej, stosunek wysokości kary umownej do wartości interesu wierzyciela, stosunek między wysokością kary umownej a szkodą poniesioną przez wierzyciela, stosunek wysokości kary umownej do wysokości odszkodowania, które należałoby się wierzycielowi na zasadach ogólnych, przy czym za najistotniejsze w praktyce uznaje ostatnie z wyżej wymienionych kryteriów (tak również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 kwietnia 2005 roku w sprawie o sygn. akt II CK 626/04). Jakkolwiek zatem wysokość szkody, czy też należnego wierzycielowi odszkodowania stanowi istotne kryterium redukcji kary umownej, to nieuzasadnionym byłoby stwierdzenie, że miarkowanie kary umownej powinno doprowadzić ją do wysokości odpowiadającej wysokości szkody. Tego rodzaju pogląd prowadziłby bowiem do wniosku, iż kara umowna pełni w obrocie wyłącznie funkcję kompensacyjną, podczas gdy funkcje stymulacyjna i represyjna są nie mniej istotne. Mając te funkcje na uwadze nie można uznać za rażąco

wygórowaną kary umownej w wysokości, która wynika z potrzeby skłonienia dłużnika do właściwego wykonania zobowiązania lub też ze znacznego ryzyka, jakie przyjął na siebie wierzyciel zawierając umowę. Odnoszone do kary umownej określenie „surogat odszkodowania” należy rozumieć bowiem w ten sposób, iż kara umowna ma kompensować wszystkie negatywne dla wierzyciela konsekwencje wynikające ze stanu naruszenia zobowiązania.

W orzecznictwie przyjmuje się, że z przesłanką „rażąco wygórowanej kary” możemy mieć do czynienia wtedy, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego można mówić o tym, że kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawić się będzie jako nieadekwatna (tak m. in. Sąd Apelacyjny w Katowicach w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 grudnia 2008 roku, sygn. akt V ACa 483/08), przy czym 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” (tak Agnieszka Rzetecka – Gil, Komentarz do art. 484 Kodeksu cywilnego, System Informacji Prawnej Lex). Ocena przesłanek miarkowania kary umownej należy do oceny sądu orzekającego w danej sprawie i wymaga uwzględnienia wszystkich okoliczności danego przypadku.

Jak już wskazano powyżej miarkowanie kary mogą uzasadniać więc między innymi: rażąca dysproporcja pomiędzy poniesioną szkodą w wysokości należnej kary umownej bądź brak szkody, czy wartość wykonanego z opóźnieniem zobowiązania do wysokości należnej kary umownej, a jednym z podstawowych kryteriów, w oparciu o które dokonuje się oceny wysokości kary umownej w celu stwierdzenia, czy nie jest ona rażąco wygórowana, jest stosunek pomiędzy wartością kary umownej a wartością całego zobowiązania głównego. Wówczas, gdy kara umowna równa się bądź jest zbliżona do wysokości wykonanego zobowiązania, w związku z którym ją zastrzeżono, można ją uważać za rażąco wygórowaną w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 kwietnia 2006 roku, sygn. akt V CSK 34/06 i z dnia 20 maja 1980 roku, sygn. akt I CR 229/80).

W niniejszej sprawie kara umowna zastrzeżona została m. in. za niepodpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie wyznaczonym na zwrot przedmiotu najmu w wysokości równej trzykrotności miesięcznego czynszu należnego powodowi z tytułu najmu lokalu będącego przedmiotem umowy łączącej strony, należnemu wynajmującemu za ostatni miesiąc przed rozwiązaniem umowy plus podatek VAT. Bezsporne pomiędzy stronami pozostawało, że czynsz najmu w ostatnim miesiącu przez rozwiązaniem umowy wnosił kwotę 1 300 złotych netto, tj. 1 599 złotych brutto.

W ocenie Sądu w realiach niniejszej sprawy kara umowna za niewykonanie obowiązku w postaci niepodpisania protokołu zdawczo – odbiorczego po ustaniu tego stosunku najmu ustalona w wysokości trzykrotności wartości czynszu uznana być powinna za rażąco wygórowaną. Jakkolwiek mając na uwadze funkcję stymulującą kary umownej, to Sąd zważył, że samo podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego nie jest czynnością niezbędną dla ustania stosunku najmu, a jedynie co do zasady służy do ustalenia stanu przedmiotu najmu, co jest podstawą ewentualnych późniejszych rozliczeń stron z tytułu szkód wyrządzonych przez najemcę, czy nadmiernego zużycia, czy też wreszcie rozliczeń dotyczących poczynionych ulepszeń, ewentualnie może stanowić dowód daty przekazania lokalu. Podkreślić należy, na co Sąd zwrócił już uwagę we wcześniejszej części uzasadnienia, że ostatecznie powód nie negocjował zwrotu przedmiotowego lokalu przez pozwaną w wyznaczonym przez niego terminie, tj. do dnia 30 czerwca 2017 roku, a z zeznań pozwanej wynikało, że opuściła go ona w dniu 24 czerwca 2017 roku. Pozwana zatem w związku z rozwiązaniem umowy najmu wykonała ciążący na niej główny obowiązek, tj. wydała powodowi lokal (zabrała swoje rzecz, pozostawiła posiadane komplety kluczy na portierni) umożliwiając mu tym samym objęcie tego lokalu we władanie. W świetle powyższego obowiązku powinność podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiła jedynie czynność techniczną nie mającą wpływu na stosunek najmu.

W świetle powyższego Sąd doszedł do przekonania, że wysokość żądanej przez powoda w ramach niniejszego postępowania kary umownej pozostawała w rażącej dysproporcji do wartości świadczenia spełnionego przez pozwaną nienależycie. Sąd miał przy tym również na uwadze, że strona powodowa nie żadnej poniosła szkody w wyniku nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną, tj. niepodpisania protokołu zdawczo – odbiorczego. Niewywiązanie się przez stronę pozwaną z postanowień umowy w tym zakresie nie implikowało także konieczności poniesienia przez powoda żadnych dodatkowych kosztów i nakładów, zwłaszcza że lokal został zwrócony w stanie

dobrym, noszącym ślady jedynie normalnego użytkownika. Jednocześnie Sąd zważył, że orzecznictwo, na które powoływał się powód wskazując na zasadność zgłoszonego roszczenia, dotyczyło odmiennych od niniejszego stanów faktycznych, albowiem odnosiło się do kar umownych nałożonych w związku z niezwróceniem w terminie przedmiotu najmu. W takim natomiast przypadku kara umowna stanowić ma niejako surogat wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała jednak miejsca, pozwana umożliwiła powodowi objęcie lokalu w posiadanie po ustaniu stosunku najmu, a jedynie nie dopełniła obowiązku podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego. Jednocześnie z całą mocą podkreślić należy, że powód bez przeszkód objął lokal w posiadanie w dniu 07 lipca 2017 roku, nie wykazując przy tym, że istniały jakiegokolwiek przeszkody do tego, żeby uczynić to z dniem 30 czerwca 2017 roku. Sąd miał też na uwadze, że w niniejszej sprawie powód nie domaga się kary umownej na podstawie § 21 ust. 3 umowy, ani § 22 ust. 2 umowy, zgodnie z którym jeżeli po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu najemca dalej pozostaje w przedmiocie najmu, najemca zapłaci wynajmującemu za każdy miesiąc nieuprawnionego pozostawiania najemcy w przedmiocie najmu czynsz najmu w wysokości 200% umówionej stawki i opłaty eksploatacyjne w wartości 200%. Powyższe jednoznacznie wskazuje, że pozwana po wyznaczonym terminie zwrotu najmu lokalu nie zajmowała go w dalszym ciągu, stąd też twierdzenia powoda odnośnie niemożności jego wynajęcia po ustaniu stosunku najmu z powodu jego niezwrócenia i niepodpisania protokołu zdawczo – odbiorczego nie tylko pozostają gołosłowne, ale i pozbawione znaczenia prawnego dla oceny zasadności domagania się kary umownej za niepodpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego, jako że w ocenie Sądu, zwrot przedmiotu najmu przez pozwaną miał miejsce. Sąd wprawdzie wziął pod uwagę, że ze względu na trudną sytuację życiową – chore dziecko i podejmowane próby zdiagnozowania jego dolegliwości pozwana skoncentrowana była na tej sferze swojego życia, niemniej jednak winna ona dopełnić wszelkich formalności nałożonych na nią w zawartej umowie, tym bardziej, że jako że jest licencjonowanym agentem obrotu nieruchomościami, wymagana jest od niej wyższa staranność.

W konsekwencji Sąd stanął na stanowisku, że wniosek pozwanej o miarkowanie należnej od niej kary umownej nałożonej na nią za niedopełnienie obowiązku stawienia się i podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego zasługiwał na uwzględnienie. Wobec zaistnienia warunków do skorzystania z sędziowskiego uprawnienia do miarkowania kary umownej, następnie rozważyć należało, w jakim stopniu świadczenie to zredukować. Nie można bowiem świadczenia tego w całości zniweczyć, skoro do niewykonania zobowiązania w istocie doszło. Sąd miał bowiem na uwadze, że pozwana jako profesjonalista w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej zgodziła się na zapis w umowie dotyczący kary umownej za niepodpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego, a więc świadoma była konsekwencji niewykonania tej czynności. Z drugiej jednak strony, jak zostało wskazane powyżej, pozwana znajdowała się w trudnym położeniu życiowym, była zaabsorbowana zdrowiem dziecka, a nadto powód nie zdołał wykazać, że z tej właśnie przyczyny poniósł jakąkolwiek szkodę. Biorąc zatem pod uwagę dysproporcję pomiędzy nałożoną karą umowną a wartością naruszonego przez pozwaną zobowiązania zasadnym było zdaniem Sądu zmniejszenie kary umownej do kwoty odpowiadającej 25% wysokości czynszu za jeden miesiąc brutto, a zatem do kwoty 399,75 złotych. Sąd uznał, że kara w takiej wysokości w wystarczającym stopniu uwzględnia zadania represyjne kary umownej oraz jej funkcję kompensacyjną, zważywszy też na rodzaj naruszonego zobowiązania.

Odnośnie żądania przez powoda odsetek umownych w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie powiększonych o dodatkowe 0,01% za każdy dzień opóźnienia liczonych od kwoty opłat eksploatacyjnych za okres od dnia 11 lipca 2017 roku do dnia zapłaty i od kwoty kary umownej za okres od dnia 22 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty, wskazać należy, co następuje.

Jak wynikało z § 10 ust. 7 umowy w zw. z § 12 ust. 5 umowy, za opóźnienie w płatności czynszu oraz opłat eksploatacyjnych wynajmujący może naliczyć odsetki umowne w wysokości odsetek ustawowych powiększonych o 0,01% za każdy dzień opóźnienia. Jednocześnie zgodnie z § 24 ust. 3 umowy do kar umownych przewidzianych umową stosuje się odpowiednio § 10 ust. 5 i 10.

Powyższe oznacza więc, że powód uprawniony był do domagania się od pozwanej wskazanych odsetek umownych za niezaplacenie w terminie opłat eksploatacyjnych, a więc należności w kwocie 16,83 złotych, przy czym wysokość tych

odsetek umownych z mocy art. 481 § 2¹ k.c. podlegała ograniczeniu do odsetek maksymalnych za opóźnienie (a więc nie mogła przekraczać dwukrotnej wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym).

Jednocześnie skoro strony w umowie nie zastrzegły odsetek umownych odnośnie kary umownej, powód uprawniony był do domagania się od pozwanej za niezapłacenie kary umownej w terminie wyłącznie odsetek w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 października 2018 roku (sygn. akt I CSK 249/18) zobowiązanie do zapłaty kary umownej jest zobowiązaniem bezterminowym, które staje się wymagalne dopiero niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania.

W niniejszej sprawie powód wezwał pozwaną do zapłaty kary umownej wynikającej z noty numer 2/07/2017 w terminie wynikającym z § 24 ust. 2 umowy, tj. w terminie 7 dni od dnia doręczenia najemcy pisemnego wezwania do zapłaty. Skoro więc jak wynika z przedłożonego wydruku śledzenia przesyłek nota ta (pełniąca funkcję wezwania do zapłaty) została doręczona pozwanej w dniu 17 sierpnia 2017 roku (k. 24-226v akt), to wyznaczony siedmiodniowy termin upływał pozwanej z dniem 24 sierpnia 2017 roku, a zatem pozwana popadła w opóźnienie nie regulując powyższej należności od dnia 25 sierpnia 2017 roku, a nie od dnia 22 sierpnia 2017 roku, jak wskazywał powód.

Mając na względzie wszystkie powyższe okoliczności Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie powoda zgłoszone w pozwie pozostaje uzasadnione co do kwoty 416,58 złotych (16,83 złotych + 399,75 złotych), wobec czego na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 483 k.c. i art. 484 § 2 k.c. w zw. z § 4 ust. 2, § 10 ust. 7, § 12 ust. 5, § 24 ust. 2 i ust. 3 umowy w zw. z art. 481 k.c. zasądził od pozwanej A. N. na rzecz powoda (...) A. F., (...) spółki jawnej z siedzibą w S. kwotę 416,58 złotych wraz z: odsetkami umownymi w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie powiększonych o 0,01% za każdy dzień opóźnienia, nie przekraczającymi wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie w stosunku rocznym liczonymi od kwoty 16,83 złotych za okres od dnia 11 lipca 2017 roku do dnia zapłaty i odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 399,75 złotych za okres od dnia 25 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty.

Uznając zaś z przyczyn wskazanych w powyższej części uzasadnienia dalsze powództwo za niezasadne na podstawie powyższych przepisów stosowanych a contrario Sąd oddalił je w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c.

W niniejszej sprawie powód wygrał sprawę w 8,65%, a pozwana w 91,35%.

Koszty poniesione przez powoda wyniosły 1 410,30 złotych (opłata sądowa od pozwu – 400 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych, koszty zastępstwa procesowego – 900 złotych, ustalone w oparciu o § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 265) oraz koszty doręczenia odpisu pozwu przez komornika sądowego w kwocie 93,30 złotych).

Koszty poniesione przez pozwaną wyniosły 917 złotych (opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych, koszty zastępstwa procesowego – 900 złotych, ustalone w oparciu o § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 265).

Powodowi zatem należy się zwrot kosztów procesu w kwocie 121,99 złotych (8,65% z kwoty 1 410,30 złotych), a pozwanej w kwocie 837,68 złotych (91,35% z kwoty 917 złotych).

Po skompensowaniu obu powyższych kwot powód powinien zwrócić pozwanej kwotę 715,69 złotych, którą Sąd zasądził na jej rzecz w punkcie trzecim wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

- (...)

- (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

SSR Justyna Supińska

Gdynia, dnia 05 kwietnia 2021 roku