

Sygn. akt VI Ga 102/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki (spr.)

Sędziowie: SO Barbara Frankowska

SO Anna Harmata

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółdzielni (...)

w R.

przeciwko: (...) Spółce z o.o. w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie
V Wydziału Gospodarczego z dnia 26 kwietnia 2013 r., sygn. akt V GC 154/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

I. zasądza od pozwanego (...) Spółki z o.o. w R. na rzecz powoda „. S.

w R. kwotę 6.808,89 zł (sześć tysięcy osiemset osiem złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami
od dnia

2 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.179,16 zł (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt dziewięć złotych
szesnaście groszy) tytułem kosztów postępowania,

3. oddala powództwo w pozostałej części,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 399,57 zł

(trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w
postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt Ga 102/14

UZASADNIENIE

Powód –S.w R. domagał się zasądzenia od pozwanego (...) Sp. z o.o. w R. kwoty 8.758,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 listopada 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania. Uzasadniając pozew powód podał, że na wskazaną wartość przedmiotu sporu składa się kwota 311,25 zł, która stanowi sumę należności za centralne ogrzewanie, kwota 31,12 zł za zużytą energię elektryczną oraz kwota 5.816,52 zł z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu położonego przy ul. (...) w R., który pozwany wynajmował od powoda.

Powód podał dalej, że zgodnie z zapisami umowy łączącej strony wypowiedział ją w dniu 2 sierpnia 2012 r. z oznaczeniem terminu opróżnienia lokalu na dzień 4 września 2012 r. Pozwany pomimo skierowanych do niego wezwań opuścił lokal dopiero w dniu 1 października 2012 r., w związku z czym powód naliczył odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% czynszu najmu, co gwarantowała mu umowa.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty (który wydał Sąd Rejonowy w postępowaniu upominawczym w dniu 26 listopada 2012 r.) domagał się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania. Pozwany zarzucił zwłaszcza, że zapis § 4 umowy łączącej strony określający jednomiesięczny termin jej wypowiedzenia jest sprzeczny z art. 688 kc, co powoduje, że jest nieważny. Podniósł również, że kara umowna dochodzona pozvem jest rażąco wygórowana, albowiem powód nie poniósł szkody. Rozliczenie dokonane przez powoda z tytułu dostarczonej energii cieplnej i zużytej energii elektrycznej jest nieprawidłowe, a powództwo w tej części przedwczesne, ponieważ faktury za oba w/w media nie zostały jeszcze pozwanemu doręczone.

Sąd Rejonowy w trakcie postępowania ustalił, że strony sporu łączyła umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 30.10.2008 r. , na mocy której powód wynajął pozwanemu lokal położony na 3 piętrze budynku bazy magazynowej przy ul. (...) w R. oraz na zasadzie współdzierżawy część spedycji na parterze i windę. Pozwany został zaznajomiony ze stanem technicznym lokalu, co miało miejsce w dniach 4 i 6 listopada. Łączna powierzchnia użytkowa wynajmowana przez pozwanego wyniosła 476,58 m², umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia za 1 miesięcznym terminem przez którąkolwiek ze stron. Strony ustaliły również w § 4 ust. 2 umowy, że w wypadku, gdy po rozwiązaniu umowy najemca nie zwróci lokalu, wynajmujący ma prawo naliczać czynsz podwyższony o 200%, a ponadto będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania w kwocie 100 zł za każdy dzień zwłoki w opuszczeniu lokalu po dacie rozwiązania umowy. Strony kilkakrotnie w drodze aneksów zmieniały treść umowy, również w zakresie wysokości czynszu, który od 16 kwietnia 2012 r. wynosił 1.798,32 zł netto. Pozwany zgodnie z postanowieniami umowy był zobowiązany także do uiszczania opłat za energię elektryczną, centralne ogrzewanie, wodę i wywóz nieczystości. W dniu 2 sierpnia 2012 r. powód doręczył pozwanemu pismo zawierające wypowiedzenie umowy oznaczając jednocześnie termin opróżnienia lokalu na dzień 4 września 2012 r. Pozwany pomimo skierowanych do niego wezwań ponagląjących do opuszczenia lokalu nie uczynił tego do końca września 2012 r. W związku z powyższym powód naliczył pozwanemu za okres 5-30 września 2012 r. podwyższony o 200% czynsz w kwocie 5.750,64 zł brutto oraz odszkodowanie za nieterminowe wydanie lokalu w kwocie 2.600 zł. Niezależnie od powyższego naliczył również opłaty za centralne ogrzewanie i energię elektryczną w kwotach wskazanych wyżej i w dniu 19 października 2012 r. wystosował do pozwanego wezwanie do zapłaty kwoty stanowiącej aktualnie wartość przedmiotu sporu.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy w Rzeszowie wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2013 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.758,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 listopada 2012 r. do dnia zapłaty (pkt I), i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.517 zł tytułem kosztów postępowania (pkt II).

Uzasadniając wyrok Sąd I instancji powołał treść art. 673 § 1 kc, art. 688 kc i 353¹ kc stwierdzając, iż w okolicznościach niniejszej sprawy, mając na uwadze zasadę swobody kontraktowej, powód mógł skorzystać z uprawnień wynikających z wiążącej strony umowy i wypowiedzieć ją z terminem, w którym to uczynił. Uznał tym samym jako nieuzasadnione stanowisko pozwanego, że postanowienie umowne przewidujące miesięczny termin wypowiedzenia jest bezwzględnie nieważne. Wobec powyższego powód mógł naliczyć zwiększony o 200% czynsz oraz odszkodowanie w wysokości 100 zł za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu. Zdaniem Sądu Rejonowego tego rodzaju postanowienia umowne należy zakwalifikować jako zastrzeżenie kary umownej, a skoro kara ta została przez strony skutecznie

zastrzeżona pozwany nie może kwestionować prawidłowości jej naliczenia. Sąd I instancji stwierdził, iż brak jest podstaw w niniejszej sprawie do uznania, w ślad za pozwanym, że kara wyliczona przez powoda jest rażąco wygórowana. Oczywistym jest bowiem, że powód w skutek niemożności wynajmu lokalu znajdującego się w posiadaniu pozwanego po wygaśnięciu umowy najmu poniósł szkodę, zaś jej rozmiar nie pozostaje nieadekwatny do wysokości zastrzeżonej kary umownej. Odnośnie roszczeń powoda o zwrot opłat za ogrzewanie lokalu i energię elektryczną, to w ocenie Sądu znajdują one podstawę w treści art. 353¹ kc. Jako podstawę prawną w zakresie odsetek Sąd przyjął art. 359 § 1 kc i art. 481 § 1 i 2 kc. O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na uwadze wynik sporu na podstawie art. 98 §1 i 3 kpc.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 kc, 353¹ kc, art. 673 kc i art. 688 kc,
2. naruszenie prawa procesowego przez błędną jego wykładnię, niezastosowanie i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 328 § 2 kpc poprzez nienależyte wyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku jego podstawy prawnej,
3. nie rozpatrzenie istoty sprawy, tj. nie ustalenie okoliczności i przesłanek zredukowania kary umownej pomimo wyraźnego wniosku strony pozwanej w tym zakresie.

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia pozwany domagał się zmiany wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda kosztów postępowania, ewentualnie uchylecia wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji skarżący ponowił w zasadzie zarzuty podnoszone w trakcie postępowania przed Sądem I instancji odnośnie naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 673 i 688 kc poprzez przyjęcie, że powód mógł skutecznie wypowiedzieć umowę na dzień 4.09.2012 r. , a także w zakresie naruszenia art. 484 kc poprzez nieuwzględnienie wniosku o miarkowanie kary umownej.

Sąd Okręgowy rozpoznając przedmiotową apelację zważył co następuje;

Na wstępie zauważyć należy, iż skarżący z jednej strony jako wartość przedmiotu zaskarżenia wskazuje całą kwotę zasądzoną przez Sąd I instancji, tj. 8.758,89 zł, twierdząc jednocześnie, że zaskarża wyrok w całości (a więc również co do kwot należnych powodowi za zużytą energię elektryczną i centralne ogrzewanie), to jednak nie czyni w dalszym ciągu merytorycznych zarzutów co do rozstrzygnięcia jakie w tym zakresie wydał Sąd Rejonowy. Sąd Okręgowy – mając na uwadze przeprowadzone przez Sąd I instancji postępowanie dowodowe i dokonane na tej podstawie ustalenia – uznał iż wydał on prawidłowe rozstrzygnięcie zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwoty za korzystanie z centralnego ogrzewania, energii elektrycznej i podwyższonego o 200 % czynszu. Powód wykazał bowiem dowodami powołanymi przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku w jaki sposób rozliczał opłaty za media, jak również to, że doręczył pozwanemu stosowne dokumenty rozliczeniowe. Także dokonana przez Sąd Rejonowy wykładnia przepisów art. 353¹ kc , 673 kc i 688 kc jest prawidłowa i mając na uwadze niniejszy stan faktyczny nie budzi zastrzeżeń. Zauważyć bowiem należy iż przepisy kodeksu cywilnego określają co prawda sposób i terminy wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, niemniej jednak w ramach swobody umów strony mogą te terminy określić inaczej. Terminy przewidziane w art. 673 § 2 kc mają zastosowanie tylko w przypadku nieustalenia przez strony umownych terminów wypowiedzenia najmu. Pozwany nie wykazał żadnym dowodem by uchylił się skutecznie od skutków złożonego przez siebie oświadczenia co zasad, na jakich zawarta przez niego dobrowolnie przecież umowa miała obowiązywać. Zarzuty w tym zakresie podniósł zaś dopiero po wypowiedzeniu mu umowy. Takie jego działanie nie mogło jednak odnieść zamierzonego przez niego skutku.

Sąd Okręgowy nie podzielił natomiast poglądu i stanowiska wyrażonego przez Sąd Rejonowy odnośnie wysokości należnej powodowi na podstawie umowy kary umownej. Stosownie do treści art. 484 § 2 kc dłużnik może żądać

zmniejszenia kary umownej gdy jest ona rażąco wygórowana. Pozwany już w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzucał, że wyliczona przez powoda kara jest wygórowana i wniósł o jej miarkowanie.

Miarkowanie kary umownej ma przeciwdziałać dysproporcjom między wysokością zastrzeżonej kary a godnym interesem wierzyciela. Kara umowna, podobnie jak odszkodowanie, którego jest surogatem, nie może prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia uprawnionego (vide także wyrok SA w Katowicach z dnia 17.12.2008r. V ACa 483/08).

Stosując instytucję miarkowania, sąd powinien mieć na względzie podstawowe funkcje kary umownej, jakimi są funkcja stymulująca wykonanie zobowiązania, funkcja represyjna w postaci sankcji za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy oraz funkcja kompensacyjna, polegająca na naprawieniu szkody, jeśli wierzyciel ją poniósł, bez konieczności precyzyjnego wyliczania jej wysokości (vide wyrok SN z dnia 30.11.2006r. I CSK 259/06).

W okolicznościach niniejszej sprawy powód na wypadek nie zwrócenia lokalu w terminie mógł (i zrobił to) naliczyć sobie czynsz w 200 % wysokości. Ponadto, obowiązujący po podpisaniu ostatniego aneksu z dnia 16.04.2012 r. czynsz wynosił 2.211,93 zł brutto, podczas gdy kara umowna za 26 dni miesiąca września wyniosła 2.600 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zaistniały zatem warunki do uznania, że kara ta jest wygórowana i należy ją zmiarkować. Sąd uznał , biorąc pod uwagę prewencyjny jej charakter, że powód może zasadnie domagać się kary umownej w wysokości 650 zł, tj. ¼ dotychczas wyliczonej przez siebie kwoty. Dlatego też na podstawie w/w art. 484 § 2 kc dokonał jej miarkowania w taki właśnie sposób. Po doliczeniu w/w kwoty do należności za media i czynsz w wysokości 200 % , zmienił na podstawie art. 386 § 1 kpc zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.808,89 zł na podstawie powołanych wyżej przepisów prawa materialnego. O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt 1.2. na podstawie art. 100 kpc przy uwzględnieniu ostatecznego wyniku sporu. Powód utrzymał się że swoim roszczeniem w wysokości 77,73 % co oznacza, że w takiej właśnie wysokości koszty postępowania obciążają pozwanego.

W pozostałej części apelację jako bezzasadną oddalono na podstawie art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosowanie do jego wyniku na podstawie art. 100 kpc i art. 108 § 1 kpc.

Na marginesie jedynie dodać należy iż zarzuty pozwanego dotyczące naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 328 § 2 kpc nie zasługują na uwzględnienie. Wbrew stanowisku skarżącego, uzasadnienie zaskarżonego wyroku mieści się w normach objętych treścią w/w przepisu. Sąd Rejonowy wskazał podstawy faktyczne rozstrzygnięcia i wyjaśnił podstawy prawne przytaczając właściwe przepisy prawa.