



Sygn. akt II CSKP 326/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa E. G.

przeciwko Ł. R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 17 sierpnia 2022 r.,

skargi kasacyjnej powódki E. G.

od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 29 października 2019 r., sygn. akt II Ca 539/19,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy oddalił apelację powódki E. G. od wyroku Sądu Rejonowego w Z. z dnia 17 kwietnia 2019 r., oddalającego jej powództwo przeciwko Ł. R., w którym domagała się zapłaty

kwoty 62.450 zł (z bliżej oznaczonymi odsetkami) z tytułu kary umownej za niewykonanie prac remontowych, do których pozwany zobowiązał się umownie.

W sprawie ustalono m.in., że w dniu 26 września 2014 r. strony zawarły na czas oznaczony, do dnia 31 marca 2016 r., umowę najmu (dalej – „Umowa”) lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. [...], składającego się z dwóch pomieszczeń z kuchnią, łazienką i przedpokojem o łącznej powierzchni 40 m² („Lokal”).

W § 4 Umowy postanowiły, że w zamian za oddanie Lokalu do używania najemca zobowiązuje się do wykonania w nim na własny koszt i na własną odpowiedzialność prac remontowych („Prace”) zgodnie z harmonogramem stanowiącym integralną część Umowy. Wartość Prac strony ustaliły na kwotę 1000 zł za okres 6 miesięcy.

Stosownie do harmonogramu Prac wskazanego w załączniku numer 1 do Umowy („Harmonogram”), najemca zobowiązał się do wykonania do dnia 30 marca 2015 r. następujących prac:

- wymiana wszystkich okien znajdujących się w Lokalu na nowe, sprawne,
- remont i renowacja ścian i sufitów wewnętrznych w szczególności całkowite usunięcie wilgoci,
- remont podłogi w pomieszczeniu kuchennym oraz w łazience, w tym także wykonanie wylewki nowej podłogi,
- wykonanie remontu łazienki,
- wykonanie centralnego ogrzewania w lokalu,
- wykonanie kompleksowego przeglądu instalacji elektrycznej oraz jej naprawa oraz ewentualna wymiana na nową,
- doraźny (częściowy) remont dachu w celu zabezpieczenia przed wilgocią.

Na wypadek opóźnienia się przez najemcę z wykonaniem Prac powyżej 14 dni lub zalegania z opłatami określonymi w Umowie wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia (§ 3 pkt 2 Umowy).

Ponadto w razie wykonania nieterminowego, niewykonania lub nieprawidłowego wykonania Prac najemca zobowiązał się do zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w wysokości 50 zł za każdy dzień zwłoki do czasu prawidłowego wykonania prac.

Pozwany mieszkał w Lokalu od 26 września 2014 r. do końca lipca 2015 r. (10 miesięcy), kiedy to powódka kazała mu się wyprowadzić.

Wyrokiem z dnia 4 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy w Sosnowcu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, przy czym z tytułu kary umownej za niewykonanie prac remontowych zasądzono kwotę 2500 zł. Stwierdził, że pozwany doprowadził do łazienki nową instalację elektryczną, położył na podłodze nowe płytki, ściany i sufit obłożył białymi panelami, wykonał częściowo remont dużego pokoju w ten sposób, że go pomalował, na podłodze w pokoju i przedsionku położył płytki. Wyprowadzając się zabrał jednak ze sobą uprzednio przez siebie zamontowany sanitariat i kabinę prysznicową. W sprawie tej powódka złożyła w dniu 4 lipca 2017 r. pismo procesowe zawierające rozszerzenie powództwa o kwotę 38.750 zł z tytułu kary umownej za dalszy okres, tj. od 21 maja 2015 r. do 4 lipca 2017 r., jednakże w tym samym dniu Sąd „oddalił wniosek powódki o rozszerzenie powództwa”.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany nie położył płyt na posadzce w pokoju i przedsionku, uznając, iż są w dobrym stanie. Zamontował natomiast żelazny piec, zbił we wszystkich pomieszczeniach tynki z uwagi na zawilgocenie i grzyb, urządził łazienkę, wymienił instalacje wodną i elektryczną, w pokoju po zlikwidowaniu zagrzybienia położył tynki, zrobił sufit i pomalował ściany.

Uznając zgodnie żądanie pozwu za bezzasadne, Sądy obu instancji różniły się co do przyczyn tej oceny. Sąd Rejonowy przyjął, że żądana przez powódkę kara umowna w wysokości 62.450 zł podlega miarkowaniu jako rażąco wygórowana – w szczególności przy uwzględnieniu wysokości szkody, jaką mogła ponieść powódka, relacji wysokości kary do należnego czynszu, stanu technicznego Lokalu, okresu zamieszkiwania pozwanego w Lokalu, wykonania przezeń części Prac, skrócenia okresu trwania Umowy oraz stopnia naruszenia interesu powódki wskutek

opóźnienia w wykonaniu świadczenia - i należy się jedynie do kwoty już zasądzonej przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu (2500 zł). Natomiast Sąd Okręgowy stwierdził, że forsowana przez powódkę interpretacja § 4 ust. 3 Umowy, mająca ją uprawniać do żądania kary umownej za każdy dzień zwłoki do czasu prawidłowego wykonania Prac (nawet po zakończeniu Umowy w następstwie upływu czasu, na jaki została zawarta, albo w następstwie wypowiedzenia), a więc przez czas nieokreślony, powoduje sprzeczność tego postanowienia z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Zastrzeżenie kary umownej uznał za nieważne także dlatego, że jej wysokość, odpowiadając kwocie 1500 zł miesięcznie, w odniesieniu do lokalu o bardzo złym stanie technicznym ocenił jako rażąco wygórowaną. Uznał przy tym, że stwierdzeniu nieważności przedmiotowego postanowienia nie sprzeciwia prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Sosnowcu (II C 1036/16), gdyż jego moc wiążącą określa jedynie sentencja tego wyroku, a motywy zawarte w uzasadnieniu - tylko w takim zakresie, w jakim stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia i są konieczne dla wyjaśnienia jego zakresu. Nie rozciąga się zaś co do zasady ani na ustalenia faktyczne, ani na oceny prawne dokonane w sprawie rozpoznawanej uprzednio.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 76 k.c. i z § 6 ust. 4 Umowy, art. 1 w związku z art. 1a i art. 2 ust. 1 pkt 1 oraz art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (obecnie tekst jedn. Dz.U. z 2022, poz.172 ze zm.), art. 58 § 2 i art. 353¹ k.c., art. 483 § 1 k.c., art. 484 § 1 w związku z art. 484 § 2 oraz art. 471 k.c. i art. 484 § 1 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 384 k.p.c., art. 365 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty 62.450 zł (z bliżej oznaczonymi odsetkami), ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, i - w obu przypadkach – o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenia art. 384 k.p.c. skarżąca dopatrzyła się w zmianie przez Sąd Okręgowy instancji wyroku Sądu Rejonowego na jej niekorzyść, przez stwierdzenie, że Umowa jest nieważna w zakresie zastrzeżenia kary umownej. Zwróciła uwagę, że zgodnie z art. 384 k.p.c., jeżeli tylko jedna stron wniosła apelację, sąd nie może uchylić lub zmienić wyroku na jej niekorzyść, co oznacza, iż jej sytuacja prawna po uchyleniu lub zmianie wyroku nie może ulec pogorszeniu, np. w ten sposób, że zaskarżony przez powoda wyrok - ze względu na swoją treść - nie mógł wywołać pewnego (negatywnego) skutku, a po jego zmianie taki skutek może wywołać. Tak natomiast – jej zdaniem – stało się *in casu*, gdyż stwierdzenie Sądu odwoławczego, że zastrzeżenie kary umownej należy uznać za nieważne, wywołuje dla powódki skutek dalece bardziej dotkliwy niż zaskarżone orzeczenie Sądu pierwszej instancji, gdyż prowadzi do przyjęcia, iż nawet w zakresie, co do którego Sąd Rejonowy uznał karę umowną za odpowiednią (co do wysokości), powódka nie miałaby możliwości dochodzić roszczeń, a co do świadczeń już uzyskanych mogłaby zostać zobowiązana do zwrotu, jako uzyskanych bez podstawy prawnej.

Jednakże argumentacja ta nie przekonuje już z tego względu, że Sąd Okręgowy nie uchylił ani nie zmienił wyroku Sądu Rejonowego, lecz oddalił apelację, co oznacza w istocie, iż wyrok Sądu pierwszej instancji został utrzymany w mocy, a tym samym – z natury rzeczy - nie mogło dojść do zmiany rozstrzygnięcia pierwszoinstancyjnego na niekorzyść apelującej. Decydujące znaczenie ma tu rozstrzygnięcie o żądaniu powódki - odzwierciedlone w sentencji wyroku – które nie uległo żadnej zmianie, a nie jego uzasadnienie, które skarżąca ocenia jako pogarszające jej położenie. Ocena ta jest zresztą błędna, ponieważ motywy rozstrzygnięcia wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego nie są objęte jego prawomocnością (art. 365 § 1 k.p.c.) i nie wiążą sądów w innych postępowaniach. Niemożliwość dochodzenia roszczenia z tytułu kary umownej w zakresie, w jakim Sąd pierwszej instancji uznał ją za odpowiednią, nie wynika z wyroku Sądu Okręgowego, lecz z wyroku Sądu Rejonowego w Sosnowcu z dnia 4 lipca 2017 r., który prawomocnie uwzględnił roszczenie powódki w tym zakresie ze skutkiem w postaci powagi rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.). Ze względu na prawomocność tego rozstrzygnięcia nie wchodzi też w rachubę, wbrew sugestii skarżącej, żądanie przez pozwanego zwrotu zasądzonej nim i zapłaconej kary

umownej jako świadczenia nienależnego. W zakresie bowiem, w jakim świadczenie znajduje oparcie w prawomocnym orzeczeniu sądu, nie może być ono - dopóki orzeczenie to nie zostanie zmienione lub uchylone - uznane za nienależne z punktu widzenia przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, choćby nawet nie odpowiadało prawu materialnemu (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2003 r., III CKN 1211/00, IC 2004, nr 3, s. 39, z dnia 13 października 2011 r., V CSK 483/10, IC 2012, nr 10, s. 30 i z dnia 10 listopada 2017 r., V CNP 12/17, niepubl.).

Częściowo te same względy rozstrzygają o bezzasadności podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 365 § 1 k.p.c., które miało polegać na dokonaniu oceny prawnej wysokości zastrzeżonej kary umownej i ustaleń faktycznych dotyczących wysokości czynszu (wyrażonego w formie prac remontowych) w sposób sprzeczny z wyrokiem Sądu Rejonowego w Sosnowcu z dnia 4 lipca 2017 r. Zdaniem powódki, uznając zastrzeżenie kary umownej za nieważne, Sąd Okręgowy w Świdnicy podważył objęte mocą wiążącą wyroku Sądu Rejonowego w Sosnowcu ustalenia, które w związku z podstawą sporu stanowiły przedmiot tego rozstrzygnięcia. Z motywów tego wyroku wynika jednak jednoznacznie, że w związku z żądaniem powódki zasądzenia kwoty obejmującej karę umowną, Sąd Rejonowy analizował stosunek umowny łączący strony w kontekście naruszenia zasad współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.), a wydając rozstrzygnięcie na korzyść powódki, dał jasny wyraz, iż kara umowna została zastrzeżona w odpowiedniej wysokości.

Rozpatrując przedstawiony zarzut, należy najpierw przypomnieć, że w niniejszej sprawie powódka dochodziła zasądzenia kwoty pieniężnej z tytułu kary umownej, wskazując na opóźnienie pozwanego dodatkowe względem tego, które było podstawą zasądzenia kary umownej w sprawie rozstrzygniętej wyrokiem Sądu Rejonowego w Sosnowcu z dnia 4 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy uznał to żądanie za nieuzasadnione ze względu na nieważność postanowienia Umowy przewidującego przedmiotową karę, mimo że w prawomocnym wyroku Sąd Rejonowy w Sosnowcu zasądził uprzednio na rzecz powódki karę umowną na podstawie tego samego postanowienia. Pytanie o to, czy Sąd Okręgowy naruszył przez to art. 365 § 1

k.p.c., jest pytaniem o zakres przewidzianej w tym przepisie mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia.

Stosownie do stanowiska przeważającego obecnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego przedmiotowe granice mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia należy oceniać według reguł przyjętych w art. 366 k.p.c., tj. w odniesieniu do przedmiotowych granic powagi rzeczy osądzonej (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 120, z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 456/08, niepubl., z dnia 20 stycznia 2011 r., I UK 239/10, niepubl., z dnia 23 sierpnia 2012 r., II CSK 740/11, niepubl. i z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 610/13, OSNC-ZD 2015, nr D, poz. 51). Objęte jest nią tylko to, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia (art. 366 k.p.c.), przy czym przedmiot ten należy postrzegać przez pryzmat żądania pozwu i faktów przytoczonych w celu jego uzasadnienia (art. 187 § 1 pkt 1 i 2 w związku z art. 321 § 1 k.p.c.). W tym ujęciu moc wiążąca dotyczy rozstrzygnięcia o żądaniu w połączeniu z jego podstawą faktyczną, nie rozciąga się natomiast ani na kwestie prejudycjalne, które sąd przesądził, dążąc do rozstrzygnięcia o żądaniu, i których rozstrzygnięcie znajduje się poza sentencją jako element jej motywów, ani na ustalenia faktyczne i poglądy interpretacyjne stojące u podstaw prawomocnego orzeczenia. Treść uzasadnienia, podobnie jak w przypadku powagi rzeczy osądzonej, może jednak służyć sprecyzowaniu rozstrzygnięcia zawartego w sentencji (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2022 r., III CZP 79/22, niepubl. i tam przywoływane orzecznictwo). W orzecznictwie trafnie zwraca się uwagę, że za takim (wąskim) ujęciem mocy wiążącej przemawiają konstytucyjne gwarancje dotyczące niezawisłości sędziowskiej (art. 178 ust. 1 Konstytucji), procesowa zasada dyspozycyjności, a także chęć zapobiegania petryfikacji rozstrzygnięć błędnych. Przemawiają one za tym, aby sąd mógł na nowo i samodzielnie poczynić ustalenia dotyczące faktów i sformułować oceny prawne, które rzutują na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy. W przeciwnym razie kolejny proces zostałby zredukowany tylko do powielenia ustaleń z pierwotnego procesu i mechanicznego powielenia orzeczenia. W rezultacie art. 365 § 1 k.p.c. wyznaczający granice omawianego związania powinien być wykładany ściśle. Zwłaszcza że podstawową wartością, jaką realizować ma prawomocność

materialna orzeczenia, jest pewność prawna, a nie jednolitość orzecznictwa, która osiągnięta być może również przez realizację wymagania, by sąd rozpoznający kolejną sprawę między stronami szczególnie wnikliwie i rozważnie ją osądził, uwzględniając także argumenty, które przytoczył sąd w sprawie zakończonej wcześniej (por. np. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2019 r., III CZP 27/19, OSNC 2020, nr 6, poz. 48, z dnia 20 stycznia 2022 r., III CZP 23/22, Biul.SN 2022, nr 1, poz. 57 i z dnia 29 kwietnia 2022 r., III CZP 79/22). Sąd rozpoznający sprawę w kolejnym procesie może więc przychylić się do poczynionych w poprzednim procesie ustaleń prawnych i je podzielić. Jest to bowiem argumentacja, która może być powtórzona, choć zawsze musi być stanowczą argumentacją sądu orzekającego w późniejszym procesie. Mimo pewnych wątpliwości w tej kwestii, stanowisko to należy uznać za aktualne także w odniesieniu do wyroków w tzw. procesach częściowych i w sprawach o świadczenia okresowe (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2019 r., III CZP 27/19). Oznacza to, że w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy uznając postanowienie Umowy przewidujące sporną karę umowną za nieważne, nie naruszył art. 365 § 1 k.p.c.

Zarzucając naruszenie art. 391 § 1 k.p.c., skarżąca wytknęła Sądowi Okręgowemu nierozważenie podniesionych w apelacji zarzutów dotyczących błędnych ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że kara umowna została zastrzeżona w wysokości rażąco wygórowanej (wyłącznie ze względu na stan techniczny lokalu). Jej zdaniem Sąd odwoławczy pominął twierdzenia apelacji wykazujące, że kara umowna ustalona przez strony została określona w wysokości odpowiedniej, w szczególności w relacji do należnego czynszu, wysokości szkody i stopnia naruszenia interesu powódki. Skupił się wyłącznie na stanie technicznym Lokalu, podczas gdy kara umowna została zastrzeżona w odniesieniu do wykonania prac remontowych i wyłącznie ich wartość (i szkoda powódki związana z opóźnieniem, niewykonaniem lub wykonaniem wadliwym) powinna rzutować na ocenę odpowiedniej wysokości zastrzeżonej kary umownej. Skoro zaś pozwany wyraził (świadomą i swobodną) zgodę na zastrzeżenie kary umownej w określonej

wysokości na wypadek opóźnienia, niewykonania lub nienależytego wykonania Prac i (po wcześniejszym zbadaniu) zaakceptował stan Lokalu i budynku, którego remont miał przeprowadzić, okoliczności dotyczące stanu Lokalu i budynku nie powinny być – stosownie do zasady *volenti non fit iniuria* - uwzględnione, jako przesłanka do miarkowania kary umownej, a tym bardziej do stwierdzenia nieważności postanowienia umowy ją kształtującego. Ponadto, w ocenie powódki, Sąd Okręgowy pominął również, że gdyby Lokal i budynek nie był w stanie wymagającym remontu, to strony nie zawarłyby umowy, której istotną częścią było właśnie jego wyremontowanie. Cel Umowy i zamiar stron wskazuje, że pozwany chciał wynająć mieszkanie, za które nie będzie musiał opłacać czynszu, mając doświadczenie w budownictwie oraz dostęp do materiałów budowlanych poszukiwał warunków, jakie oferowała powódka, której zależało na remoncie budynku, w zamian za co oferowała możliwość zajmowania lokalu bez dodatkowych opłat. Gdyby zatem powódka dysponowała lokalem o wyższym standardzie (nie wymagającym wykonania prac remontowych), do zawarcia umowy między stronami nigdy by nie doszło.

Przedstawiony zarzut nie może odnieść zamierzonego skutku już z tego względu, że został skonstruowany wadliwie, gdyż wbrew wymaganiom określonym w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. powódka nie przedstawiła argumentacji na rzecz tezy, a tym bardziej nie wykazała, że zarzucane przez nią naruszenie przepisów postępowania mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Było to zaś istotne, zważywszy, że pierwszoplanowe znaczenie dla oceny Sądu Okręgowego miało stwierdzenie, iż sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest zastrzeżenie kary umownej przewidujące, że wynajmujący może naliczać karę umowną przez czas nieokreślony i to po wypowiedzeniu Umowy. Wzmianka, że zastrzeżenie kary umownej w wysokości 50 zł za każdy dzień opóźnienia (1500 zł miesięcznie) było – przy uwzględnieniu bardzo złego stanu technicznego Lokalu - rażąco wygórowane, miała jedynie znaczenie pomocnicze. Trzeba ponadto zauważyć, że uznając konfrontację wysokości kary umownej ze stanem technicznym Lokalu za wystarczający argument na rzecz tezy o jej rażącym wygórowaniu, Sąd odwoławczy nie miał obowiązku rozważać dalszych kwestii, akcentowanych przez

powódkę. Odrębną kwestią jest natomiast to, czy ocena Sądu jest prawidłowa w świetle prawa materialnego.

Wśród sformułowanych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego zasadnicze znaczenie mają te, które zmierzają do podważenia oceny Sądu Okręgowego, że zastrzeżenie spornej kary umownej w Umowie było nieważne ze względu na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. W tym kontekście skarżąca podkreśliła przede wszystkim, że uznanie Umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego ze względu na nieprawidłowe (niesprawiedliwe) ukształtowanie praw i obowiązków stron jest uzasadnione tylko w wypadkach wyjątkowej, szczególnej intensywności naruszenia oraz związanego z tym pokrzywdzenia jednej ze stron i tylko wtedy, gdy kontrahentowi osoby pokrzywdzonej można postawić zarzut złego postępowania, polegającego na wykorzystaniu (świadomym lub spowodowanym niedbalstwem) swojej przewagi, a ponadto wymaga też wskazania, jaka konkretna zasada współżycia społecznego została naruszona. W ramach wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów mieści się też przyzwolenie na faktyczną nierówność stron (nieekwiwalentność ich wzajemnej sytuacji prawnej), a na negatywną ocenę moralną, prowadzącą w konsekwencji do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, można uznać jedynie wyjątkowe sytuacje, gdy do rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń i obiektywnie niekorzystnego ukształtowania stosunku prawnego w sposób wyraźnie krzywdzący dla strony doszło wskutek świadomego (lub spowodowanego rażącym niedbalstwem) i nieuczciwego wykorzystania przez drugą stronę pozycji silniejszej. Natomiast *in casu* Sąd odwoławczy w ogóle nie dokonał analizy pod tym kątem, a nie ma – zdaniem powódki – podstaw do stwierdzenia, że wzajemne świadczenia stron nie były ekwiwalentne; nawet zaś gdyby uznać niewielką ich nierówność (bez wątplenia nie rażącą), to nie sposób zaakceptować stanowiska, że powódka była w silniejszej pozycji kontraktowej i świadomie, w sposób nieuczciwy i krzywdzący dla pozwanego, wykorzystwała tę pozycję przy zawieraniu Umowy, na której warunki pozwany nie tylko świadomie się zgodził, ale który jej treść aktywnie kształtował. Dodatkowo skarżąca zwróciła uwagę, że nawet umowa zawarta dla wyzysku nie jest bezwzględnie nieważna z mocy prawa, a art. 388 § 1 k.c. zmierza do

ukształtowania treści ważnej umowy z zachowaniem zasady ekwiwalentności wzajemnych świadczeń przez stosowne miarkowanie (zmniejszenie, bądź zwiększenie któregoś z nich) albo częściowe skorygowanie obydwu (roszczenie wyrównawcze). Dopiero gdyby się okazało, że realizacja takiej korekty byłaby nadmiernie utrudniona otwiera się roszczenie do unieważnienia umowy.

Powódka zakwestionowała też pogląd, że wystarczającą podstawą nieważności spornej klauzuli jest nieokreślenie górnej granicy kary umownej (zarzuty naruszenia art. 58 § 2 i art. 3531 k.c. oraz art. 483 § 1 k.c.). Jej zdaniem, wbrew zapatrywaniu Sądu odwoławczego, art. 483 § 1 k.c. nie zalicza do elementów przedmiotowo istotnych zastrzeżenia kary umownej oznaczenia jej górnej granicy, a nie można uznać za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego klauzulę, która czyni zadość wymaganiom określonym w art. 483 i 484 k.c. Uznawanie za nieważne – w oparciu o wykreowane i nie wynikające z treści przepisów kryteria – postanowień umowy, które strony uzgodniły zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach, byłoby sprzeczne z konstytucyjną zasadą pewności prawa oraz zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa.

Ponadto, w ocenie skarżącej, wymaganie określenia górnej granicy kary umownej byłoby sprzeczne z założeniami ustawowymi. Skoro bowiem zgodnie z art. 483 § 2 k.c. dłużnik nie może nawet (bez zgody wierzyciela) zwolnić się z zobowiązania przez zapłatę kary umownej, to tym bardziej nieuzasadnione byłoby limitowanie odpowiedzialności dłużnika *a priori*, już na etapie zawierania umowy tylko do pewnego zakresu opóźnienia, podczas gdy wierzyciel byłby narażony na ponoszenie szkody z tytułu opóźnienia przez dłuższy okres, do czasu wykonania przedmiotu umowy przez dłużnika lub poprzez wykonanie zastępcze. Prowadziłoby to do przekreślenia funkcji zabezpieczającej kary umownej, która ma zapewniać wierzycielowi ułatwienie uzyskania naprawienia szkody i co najmniej zwiększać pewność wykonania zobowiązania przez dłużnika, a także funkcji symplifikacyjnej wyrażającej się w uproszczeniu dochodzenia odszkodowania od dłużnika. Uznawanie klauzul zastrzegających kary umowne bez określenia ich górnej granicy prowadziłoby też do pokrzywdzenia wierzyciela, gdyż skutkowałoby całkowitym zwolnieniem dłużników z zapłaty zastrzeżonej kary umownej, mimo niewykonania

umowy, do której byli zobowiązani, i wynikającej z tego tytułu szkody wierzyciela. Naliczanie kary umownej w „nieskończoność”, kiedy z biegiem czasu przestaje ona pozostawać w adekwatnej korelacji do wysokości rzeczywistej szkody, może jedynie uprawniać Sąd do jej odpowiedniego miarkowania (w wypadku podniesienia stosownego zarzutu).

Powódka nie zgadza się też z tezą, że *in casu* kara umowna była rażąco wygórowana, wskazując, iż punktem odniesienia dla oceny jej wysokości nie powinien być wyłącznie stan najmowanego Lokalu, lecz przede wszystkim wartość Prac, w związku z którymi została zastrzeżona, oraz wysokość szkody wynajmującej wyrażająca się w stosunku wartości Lokalu i budynku wyremontowanego zgodnie z zobowiązaniem pozwanego do wartości Lokalu i budynku, w którym pozwany określonych umową prac remontowych nie wykonał (zarzuty naruszenia art. 58 § 2 i art. 3531 k.c. oraz art. 484 § 1 k.c.).

Ustosunkowując się do przedstawionych zarzutów trzeba od razu wyjaśnić, że sama zgodność postanowienia umowy z ustawą nie oznacza jeszcze, iż jest ono ważne, gdyby bowiem tak było, nie byłoby w ogóle miejsca dla pozostałych klauzul wytyczających również granice swobody umów zgodnie z art. 353¹ k.c. W orzecznictwie wyjaśniono już, że minimalną treść klauzuli kary umownej określa art. 483 § 1 k.c., natomiast granice kształtowania tej treści wyznacza art. 353¹ k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2021 r., IV CSKP 58/21, OSNC 2021, nr 12, poz. 87).

Wbrew sugestii skarżącej nie można też stwierdzić, że treść art. 483 § 1 k.c. jest sama przez się wystarczająco jednoznaczna, by wykluczyć wymaganie określenia górnej granicy kary umownej, zwłaszcza w przypadku, w którym jest ona naliczana kwotowo albo procentowo za każdy dzień opóźnienia (zwłoki). Przepis ten wszak uznaje wyraźnie za karę umowną zastrzeżenie umowne, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę „określonej sumy”, a sposób dopuszczalnego określenia tej sumy może wywoływać i wywołuje w praktyce wątpliwości, także co do konieczności zastrzeżenia górnej granicy kar naliczanych okresowo.

W orzecznictwie nie budzi w zasadzie wątpliwości, że niedopuszczalne jest obciążenie strony wieczystym zobowiązaniem zapłaty kary umownej (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2021 r., III CZP 26/21, OSNC 2022, nr 7-8, poz. 70 i tam powołane orzecznictwo), co jednak nie oznacza, iż musi być z góry określona kwotowo górna granica kar naliczanych okresowo za zwłokę czy opóźnienie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2021 r., IV CSKP 58/21). Trafnie bowiem wskazuje się, że niezależnie od możliwości zakończenia stanu zwłoki (opóźnienia) przez wykonanie zobowiązania przez dłużnika (stan zwłoki jest od niego zależny) oraz miarkowania kary umownej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2021 r., IV CSKP 58/21), interes dłużnika zabezpiecza wystarczająco ściśle powiązanie między możliwością domagania się wykonania zobowiązania zabezpieczonego karą umowną, a możliwością żądania zapłaty kary umownej. Sprawia ono, że przedawnienie roszczenia o wykonanie zabezpieczanego zobowiązania powoduje nieskuteczność jej dalszego naliczania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2021 r., IV CSKP 58/21), a wygaśnięcie zabezpieczanego zobowiązania – wygaśnięcie prawa do naliczania kary umownej za zwłokę czy opóźnienie (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2021 r., III CZP 26/21, OSNC 2022, nr 7-8, poz. 70).

W okolicznościach niniejszej sprawy oznacza to, że Sąd Okręgowy miał rację o tyle, o ile stwierdził, iż niedopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej liczonej za każdy dzień niewykonania Prac, które miałyby uprawniać do naliczania kary także po wygaśnięciu zobowiązania do ich wykonania (w następstwie upływu czasu, na który Umowa została zawarta, albo jej wypowiedzenia). Wbrew założeniu Sądu nie jest to jednak jeszcze równoznaczne ze stwierdzeniem, że zastrzeżenie kary umownej było całkowicie nieskuteczne. Pomijając bowiem nawet potrzebę rozważania reguły *favor negotii*, nakazującej w razie wątpliwości przyjęcie takiego rozumienia wątpliwego postanowienia umownego, które pozwala utrzymać jego skuteczność, Sąd powinien rozważyć dopuszczalność zastosowania instytucji konwersji, która pozwala na utrzymanie nieważnej czynności prawnej (jej postanowienia) jako skutecznej czynności (postanowienia) o innej treści, której istotne wymagania zostały spełnione i której strony dokonałyby, wiedząc o nieważności (umożliwia ona przynajmniej częściowe osiągnięcie zamierzonego

przez strony celu społeczno-gospodarczego), z zastrzeżeniem, że skutki czynności utrzymanej w mocy nie mogą być dalej idące niż pierwotnie uzgodnionej (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., III CSK 105/09, OSP 2014, z. 12, poz. 119, z dnia 29 marca 2017 r., I CSK 369/16, OSNC 2018, nr 6, poz. 62 i z dnia 30 września 2020 r., I CSK 663/18, niepubl.). Zastosowanie tej instytucji wchodzi jednak w rachubę tylko wtedy, gdy podstawą zastrzeżenia nieważnej klauzuli była swobodna wola obu stron, a nie jej jednostronne narzucenie przez kontrahenta dysponującego silniejszą pozycją kontraktową (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2019 r., II CSK 58/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 125 i z dnia 28 maja 2019 r., II CSK 454/18, OSNC-ZD 2020, z. D, poz. 59).

Sądy obu instancji nie poczyniły ustaleń w tej kwestii, co było istotne także z punktu widzenia oceny, czy sporne postanowienie umowne było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Skarżąca bowiem trafnie wskazuje, że zgodnie z utrwalonym orzecnictwem samo rażąco niekorzystne dla jednej ze stron ukształtowanie treści umowy nie jest wystarczającą przesłanką uznania jej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, a o sprzeczności takiej, uzasadniającej zastosowanie (co do zasady) art. 58 § 2 k.c., można mówić dopiero wtedy, gdy było to wynikiem nadużycia - choćby tylko w wyniku niedbalstwa - silniejszej pozycji kontraktowej przez drugą stronę (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2019 r., II CSK 58/18 i tam powoływane orzecnictwo). Należy zarazem podkreślić, że art. 484 § 2 k.c. nie jest przepisem szczególnym względem art. 353¹ i art. 58 § 2 k.c., za czym przemawia m.in. okoliczność, iż o miarkowaniu kary umownej decydują okoliczności, które mają miejsce po zawarciu umowy, a w szczególności wysokość szkody wierzyciela. Oznacza to, że może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nieważne postanowienie przewidujące karę umowną, która już w chwili zawarcia umowy jawi się jako rażąco wygórowana (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2005 r., II CK 420/04, niepubl., z dnia 26 października 2016 r., III CSK 312/15, niepubl. i z dnia 23 czerwca 2017 r., I CSK 634/16, niepubl. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2020 r., III CZP 67/19, OSNC 2021, nr 1, poz. 1).

O tym, czy spełnione są przesłanki sprzeczności postanowienia z zasadami współżycia społecznego decyduje ocena całokształtu okoliczności sprawy. Wbrew wywodom skarżącej istotne jest tu nie tylko zestawienie wysokości kary umownej z wartością Prac remontowych (także subiektywną, a więc uwzględniającą ewentualne szczególne możliwości pozwanego), ale również z wysokością czynszu pieniężnego, który powódka mogłaby uzyskać wynajmując Lokal przed remontem. Jej argumentacja pomija, że zgodnie z niekwestionowaną przez nią oceną Sądu Rejonowego, dominującym elementem Umowy był najem Lokalu (a nie wykonanie Prac), co oznacza, iż w obiektywnym (wspólnym dla obu stron) ujęciu Umowa miała zabezpieczać przede wszystkim interes powódki wyrażający się w czerpaniu korzyści z odpłatnego oddania Lokalu do korzystania, a nie charakterystyczny dla umowy o dzieło czy umowy o roboty budowlane interes w wyremontowaniu Lokalu. Sąd Okręgowy do kwestii tej w ogóle się nie odniósł, podobnie jak nie poczynił żadnych ustaleń co do przyczyn zawarcia umowy najmu o dość nietypowym kształcie i interesów stron, które miała realizować. W szczególności nie wyjaśnił, dlaczego pozwany zobowiązał się do wykonania Prac, których wartość Sąd Rejonowy ocenił – bez odwołania do opinii biegłego – na kilkadziesiąt tysięcy złotych, a Sąd Okręgowy stwierdził, że zakres Prac był szeroki i bez wątpienia wymagał poniesienia znacznie wyższych środków finansowych, aniżeli ustalona w Umowie kwota 1000 zł.

Przed wyjaśnieniem wskazanych kwestii, rozpatrywanie pozostałych zarzutów kasacyjnych, istotnych jedynie przy założeniu, że sporne postanowienie Umowy było ważne (ewentualnie podlegało konwersji), należy uznać za przedwczesne.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[as]