



Sygn. akt V CSK 123/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)
SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa Gminy W.
przeciwko B. P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 listopada 2016 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 21 października 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowa Gmina W. dochodziła od pozwanej B. P. zapłaty kwoty 128.074,08 z odsetkami od kwot wyszczególnionych w pozwie w związku z bezumownym korzystaniem przez stronę pozwaną z lokalu użytkowego po rozwiązaniu umowy najmu tego lokalu.

Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz Gminy kwotę 7.526,36 zł z odsetkami od kwot odpowiednio wyszczególnionych w pkt I wyroku, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt II wyroku) po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

Strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego w dniu 17 grudnia 1998 r. na okres 5 lat. Pozwana (najemczyni) zobowiązała się m.in. prowadzić w najętym lokalu działalność gastronomiczną, płacić czynsz w wysokości 8.000 zł miesięcznie i ponosić opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Stosownie do § 9 umowy pozwana przeprowadziła remont najętego lokalu. W dniu 13 marca 2008 r. strony zawarły kolejną umowę najmu na okres 5 lat. Czynsz miesięczny ustalono na kwotę 10.980 brutto. Najemczyni zobowiązała się także uiszczać opłaty eksploatacyjne. W przypadku opóźnienia z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności wynajmujący był uprawniony do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Nie było niezbędne wcześniejsze wyznaczenie najemcy dodatkowego terminu do zapłaty należności czynszowych. W umowie przewidziano także obowiązek zapłaty kary umownej w razie nieopróźnienia lokalu i niewydania go po ustaniu stosunku najmu (§ 8 art. 13 umowy). Niezależnie od tego wynajmujący mógł obciążyć najemcę opłatami eksploatacyjnymi, mógł też żądać od najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

Pismem z dnia 5 lipca 2012 r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu z dnia 13 marca 2008 r. bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 lipca 2012 r. Wyzaczyła też termin protokolarnego przekazania lokalu na dzień 1 sierpnia 2012 r. Pozwana spłaciła znaczną część zadłużenia z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych i proponowała powódce wydłużenie okresu wypowiedzenia do stycznia 2013 r. Powódka określiła wysokość kary umownej należnej od pozwanej w związku z niewydaniem przez nią lokalu w dniu 1 sierpnia 2012 r. Powódka dochodziła od pozwanej kar umownych za okres 10 miesięcy (od września 2012 r. do czerwca 2013 r.) oraz opłat eksploatacyjnych ujętych w wyszczególnionych w pozwie faktach. Z pisma powódki z dnia 23 grudnia 2013 r. wynika, że ogólna należność powódki wobec pozwanej wynosiła 128.074,08 (należność główna - 112.529,47 zł, odsetki - 5.544,6 zł).

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo okazało się uzasadnione jedynie w zakresie opłat eksploatacyjnych (za okres od listopada 2012 r. do czerwca 2013 r.) w łącznej kwocie 5.374,44 zł i skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w uiszczeniu tych opłat oraz opłat eksploatacyjnych za okres po wygaśnięciu umowy najmu o łącznej kwocie 2.151,92 zł. Bezpodstawne było natomiast żądanie zapłaty kar umownych w oparciu o § 8 ust. 13 umowy najmu. Roszczenie to stanowiło bowiem, w świetle ustaleń faktycznych w danej sprawie, nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c., skoro karę taką wyliczono na kwotę 23.247 zł miesięcznie.

Sąd Apelacyjny w wyniku apelacji powoda zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda dalszą kwotę 120.547,72 zł z odsetkami (od kwot wyszczególnionych w pkt 1 wyroku). Sąd ten podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jednakże zaznaczył, że ustalenia te dotyczące okoliczności związanych z przyczynami zaległości w płaceniu czynszu oraz sytuacji, w jakiej doszło do rozwiązania umowy, nie znajdują potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Analiza tego materiału nie uzasadnia wniosku, że strona powodowa (wynajmujący) - rozwiązując umowę najmu - wykorzystała sytuację życiową pozwanej (najemcy) i uczyniła to w celu wzbogacenia się jej kosztem. Zaległości pozwanej w zakresie spłaty czynszu wynikały ze sposobu prowadzenia przez nią działalności gospodarczej w wynajmowanym przez nią lokalu, a pozwana nie przedstawiła żadnych nietypowych w tej działalności okoliczności, których nie mogła wcześniej przewidzieć. Dochodzenie roszczenia przez powódkę nie mogło być zatem kwalifikowane jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c., ponieważ nie nastąpiły - w ocenie Sądu - okoliczności wyjątkowe, które uzasadniałyby właśnie taką ocenę prawną.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny zaznaczył, że w rozpoznawanej sprawie nie nastąpiły okoliczności, które mogłyby prowadzić do miarkowania dochodowej kary umownej za opóźnienia w wydaniu lokalu. Nie wystąpiły bowiem zasadnicze kryteria takiego miarkowania przewidziane w art. 484 § 2 k.c., w szczególności – przesłanka kary umownej rażąco wygórowanej.

W skardze kasacyjnej pozwanej podniesiono zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego - art. 233 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. i art. 6 k.c., art. 102 k.p.c., art. 228 k.p.c., art. 230 k.p.c. Podnoszono także zarzuty naruszenia prawa materialnego - art. 5 k.c. i art. 484 § 2 k.p.c. w zw. z art. 5 k.c. Obejmując skargą całe orzeczenie, pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Nietrudno zauważyć, że większość podniesionych zarzutów naruszenia przepisów k.p.c. koncentruje się wokół zeznań strony pozwanej dotyczących przede wszystkim wskazania okoliczności powstania zaległości w zapłacie czynszu i okoliczności rozwiązania umowy najmu z 2008 r. (zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c., i w zw. z art. 6 k.c.; art. 228 k.p.c. i 230 k.p.c.). Zarzut pierwszy, w obecnym ujęciu, nie może być, oczywiście, brany pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym (art. 393¹ § 3 k.p.c.). Niezależnie od tej podstawowej uwagi należy stwierdzić, że Sąd Apelacyjny przyjął tylko, że ustalenia faktyczne we wskazanym zakresie (dotyczące przyczyn powstania zaległości w płaceniu czynszu i okoliczności rozwiązania umowy najmu) Sąd Okręgowy przeprowadził w ten sposób, iż miał na względzie głównie właśnie przesłuchanie strony pozwanej najemczyni, a nie dokonał odpowiedniej analizy pozostałych dowodów w sprawie. Nie można zatem czynić Sądowi Apelacyjnemu zarzutu z tego, że przeprowadził postępowanie dowodowe w tym zakresie w płaszczyźnie całego, dostępnego materiału dowodowego (k. 9 i 10 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

2. W rozpoznawanej sprawie podstawowe znaczenie ma kwestia zasadności zasądzenia przez Sąd Apelacyjny kar umownych w związku z opóźnieniem pozwanej z wydaniem lokalu użytkowego po zakończeniu stosunku najmu w dniu 31 lipca 2012 r. Wskazanie przez pozwaną zarzutu naruszenia art. 484 § 2 k.c. i także art. 484 § 2 k.c. można na pewno rozumieć w ten sposób, że skarżąca dostrzega konieczność zastosowania w danej sprawie zarówno przepisu art. 5 k.c., jak i przepisu art. 484 § 2 k.c., podnosząc niekiedy podobną argumentację prawną w obu tych sytuacjach (por. np. s. 10, 12-15 skargi). Znaczenie obu tych podstaw kasacyjnych może być jednak różne z punktu

widzenia przesłanek zastosowania wskazanych w nich przepisów i przyjętych skutków prawnych ich zastosowania. Innymi słowy, art. 5 k.c. prowadzić może do wyłączenia skuteczności roszczenia o zapłatę kary umownej, jeżeli roszczenie w świetle szczególnych ustaleń faktycznych prowadziłoby do stwierdzenia stanu nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę (wynajmującą). Zastosowanie art. 484 § 2 k.c. oznaczałoby natomiast odpowiednie zredukowanie dochodzonej od pozwanej kary umownej za opóźnienie w wydaniu lokalu powódce.

W ocenie Sądu Najwyższego, dokonane ustalenia faktyczne nie dają dostatecznych podstaw do przyjęcia konstrukcji nadużycia prawa ze strony powódki (strony wynajmującej, art. 5 k.c.). Strona pozwana prowadziła działalność gospodarczą w najmowanym lokalu użytkowym od wielu lat, strony zawierały na kolejne lata stosowne umowy najmu o odpowiedniej treści, a w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej po zawarciu umowy najmu z 2008 r. Sąd Apelacyjny stwierdził m.in. to, że „pозwana nie powoływała się na żadne nietypowe okoliczności, których nie mogła wcześniej przewidzieć” w toku takiej aktywności. Co więcej, banki nie ograniczały w sposób nagły współpracy kontraktowej z pozwaną, a jedynie nie godziły się na przedłożenie umów kredytów z pozwaną na kolejne lata.

Inaczej natomiast powinna wypaść ocena co do poziomu (wysokości) kary umownej, przyjętego w § 8 ust. 13 umowy najmu z 2008 r. Zgodnie z tym postanowieniem, w razie nieopróźnienia lokalu lub niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu, wynajmujący (powódka) może obciążyć najemcę (pозwaną) karą umowną w wysokości 7% kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia. Niezależnie od tego najemcę obciążały opłaty eksploatacyjne określone w umowie za okres do czasu wydania lokalu. Ponadto w razie poniesienia szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej wynajmujący może dochodzić od najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

W świetle wskazanych postanowieniach umownych i dokonanych ustaleń faktycznych istniały uzasadnione podstawy odpowiedniego zmodyfikowania

wysokości kary umownej z powodu jej rażącego wygórowania w rozumieniu art. 484 § 2 k.c.

Z pewnością budzi zastrzeżenia już samo określenie wysokości kary umownej na poziomie 7% czynszu umownego za każdy dzień opóźnienia b. najemcy. Oznacza to obowiązek zapłaty b. wynajmującej miesięcznie kwotę ponad 23.000 zł, a więc dwukrotność miesięcznego czynszu (§ 3 ust. 3 umowy - 10.980 zł). Nie można więc podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego, że kara w wysokości „210% przewidzianego czynszu za najem” nie stanowi kary jednak rażąco wygórowanej w rozumieniu art. 484 § 2 k.c. Jednocześnie należy stwierdzić, że b. najemczynię obciążał także obowiązek zapłaty opłat eksploatacyjnych w okresie opóźnienia.

Z ustaleń faktycznych wynika ponadto, że wytworzyła się między stronami dość nietypowa sytuacja w związku z rozpoczęciem w okresie opóźnienia pozwanej procedury przetargowej, zmierzającej do sprzedaży budynku m.in. z lokalem objętym umową najmu z 2008 r. Pozwana (b. najemczyni) otrzymała od nabywcy budynku przyrzeczenie zawarcia nowej umowy najmu i tym samym miała możliwość kontynuowania działalności gospodarczej w tym samym lokalu. Opóźnienie pozwanej z wydaniem lokalu nie stanowiło zatem dla strony powodowej zasadniczej przeszkody w sfinalizowaniu transakcji zbycia budynku z wykorzystaniem procedury przetargowej.

Warto też zwrócić uwagę na to, że pozwana prowadziła przez dłuższy czas swoją ustabilizowaną działalność gospodarczą (w zakresie usług gastronomicznych) związaną ze spornym lokalem, co umożliwiało jej zawieranie kolejnych umów najmu. Co więcej, zgodnie z postanowieniami umowy najmu z 1998 r. (§ 8 ust. 9) na własny koszt dokonała poważnych prac remontowych spornego lokalu użytkowego (por. też § 7 ust. 4 umowy najmu z dnia 12 maja 2004 r.). Wydaje się niewątpliwie, że te działania inwestycyjne pozwanej b. najemczyni nie mogły nie mieć znaczenia przy ustalaniu obecnej ceny transakcyjnej sprzedawanego przez powodową Gminę budynkiem m.in. ze spornym lokalem.

Z przedstawionych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ k.p.c.).

aj, jw

r.g.