

Sygn. akt I C 504/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Emilia Racięcka

Protokolant: staż. Martyna Suplewska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 roku w Łodzi

sprawy z powództwa (...) Związku (...) w Ł.

przeciwko Z. W.

o zapłatę:

zasądza od Z. W. na rzecz (...) Związku (...) w Ł. kwotę 7.320,09 złotych (siedem tysięcy trzysta dwadzieścia 9/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1.467 złotych (tysiąc czterysta sześćdziesiąt siedem) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 504/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 kwietnia 2015 r. powód (...) Związek (...) w Ł., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniósł o zasądzenie od pozwanego Z. W. kwoty 7.320,09 zł wraz z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik strony powodowej wskazał, iż zawarł z pozwanym dwie umowy najmu lokalu użytkowego, z czego pierwszą dnia 1 października 2013 r. Pozwany nie płacił czynszu ani nie zwracał powodowi kosztów utrzymania lokalu, wobec czego powód rozwiązał z pozwanym umowę. Po opróżnieniu pierwszego lokalu powód 1 września 2014 r. zawarł z pozwanym, po złożeniu przez niego zapewnienia o uregulowaniu zaległości płatniczych i wpłaceniu kaucji w wysokości 750 zł, umowę najmu innego lokalu użytkowego. Wobec nie wpłacenia kaucji wbrew umówionej regulacji powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu w trybie natychmiastowym. Pozwany nie wydał powodowi zajmowanego lokalu, wobec czego powód dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości trzykrotnego czynszu – stosownie do treści § 12 umowy najmu.

Nadto powód do dochodzonej kwoty głównej doliczył skapitalizowane odsetki za zwłokę w zapłacie na dzień 15 kwietnia 2015 r. w kwocie 341,62 zł, zaś należność z noty 1/11/2014 roku pomniejszył o zapłaconą przez powoda kwotę dochodząc tym samym z tego tytułu kwoty 598,67 zł.

**/pozew k. 2 – 5/**

Nakazem zapłaty z dnia 29 maja 2015 r. wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt I Nc 428/15 Referendarz Sądowy w I Wydziale Cywilnym Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nakazał pozwanemu Z. W., aby zapłacił na rzecz (...) Związku (...) i Organizacji Rolniczych w Ł. kwotę 7.320,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.309 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w

tym kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty albo wniósł w tym terminie sprzeciw.

***/nakaz zapłaty z dn. 29.05.2015 r. k. 40/***

Sprzeciwem z 24 czerwca 2015 r. pozwany Z. W., reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata, zaskarżył ww. nakaz zapłaty w całości oraz wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. Pełnomocnik pozwanego zgłosił zarzut braku legitymacji czynnej do wystąpienia z niniejszym powództwem z uwagi na nie przedstawienie przez powoda tytułu własności nieruchomości, w której położony jest lokal przedmiotem najmu, a ewentualnie także bezzasadności roszczenia powoda oraz nie udowodnienia wysokości powstałej szkody w związku z zajmowaniem lokalu przez pozwanego.

W uzasadnieniu sprzeciwu pełnomocnik powoda przyznał, iż pozwany zawarł z powodem umowy najmu nieruchomości, o których mowa w pozwie, powód jednak nie przedstawił dowodu własności nieruchomości. Pozwany wskazał także, że nie można uznać roszczenia powoda z not księgowych o numerach (...), albowiem w okresie od rozwiązania umowy pismem z dnia 14 marca 2014 r. do czasu nawiązania nowego stosunku umownego z pozwanym w dniu 1 września 2014 r. powód nie poniósł żadnej szkody z tytułu zajmowania lokalu przez pozwanego, ponieważ w tym okresie czynsz przypadający na pozwanego został rozłożony na pozostałych współnajemców lokalu. Odnośnie roszczeń z not 1/11/2014, 1/12/2014, 1/01/2015, 1/02/2015, 1/03/2015 oraz 1/04/2015 pozwany podnosi, iż roszczenia te są bezzasadne, bowiem pozwany reguluje wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotowego lokalu w wysokości 100% stawki obowiązującej w czasie trwania umowy. Żądanie przez powoda odszkodowania w wysokości trzykrotnego czynszu miesięcznego jest bezzasadne, bowiem powód nie udowodnił poniesienia szkody w żądanej kwocie. Nadto pełnomocnik pozwanego podniósł, iż zajmowany przez pozwanego lokal nie był wynajmowany przez kilka lat, położony jest na drugim piętrze obok toalety i jest to lokal o bardzo niskim standardzie.

***/sprzeciw od nakazu zapłaty k. 44 – 45/***

Zarządzeniem z dnia 16 września 2015 r. sąd wezwał na termin rozprawy w dniu 16 grudnia 2015 r. strony do osobistego stawiennictwa pod rygorem pominięcia dowodu z ich zeznań. Wezwanie zostało doręczone pozwanemu dnia 22 września 2015 r.

***/protokół rozprawy z dnia 16.09.2015 r. k. 60 – 61, potwierdzenie odbioru k. 62/***

W dniu 15 grudnia 2015 r. pozwany złożył wniosek o odroczenie rozprawy w dniu 16 grudnia 2015 r. z uwagi na to, iż nie będzie się mógł stawić na rozprawie z powodu kolizji terminów w sprawach, w których jest pełnomocnikiem.

***/pismo z dn. 15.12.2015 r. k. 64/***

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2015 r. wydanym na rozprawie Sąd postanowił uznać nieobecność pozwanego w tym dniu za nieusprawiedliwioną i pominąć dowód z jego przesłuchania.

***/protokół rozprawy z dn. 16.12.2015 r. k. 66 – 68/***

W piśmie z dnia 22 grudnia 2015 r., złożonym przed ogłoszeniem orzeczenia, pozwany wskazał, iż zapłacił powodowi całe zadłużenie, które powód zaliczył na poczet trzykrotnego czynszu, co przesądza o fakcie iż powód pobierał czterokrotną wysokość najmu. Pozwany podniósł również, iż podpisanie umowy z 1 września 2014 r. należy traktować jako konwalidację umowy z dnia 1 października 2013 r. Nadto w ocenie pozwanego zawarta w umowie z 1 września 2014 r. klauzula o kaucji była niedozwolona, gdyż standard wynajmowanego lokalu był poniżej godności wykonywanego zawodu adwokata. Pozwany wniósł również o powołanie biegłego do oszacowania czynszu.

***/pismo z dn. 22.12.2015 r. k. 70/***

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) Związek (...) w Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

***/wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) k. 55 – 59/***

W dniu 1 października 2013 r. (...) Związek (...) w Ł. (Wynajmujący) zawarł umowę najmu z adwokatem E. W., adwokatem A. D., adwokatem B. K., adwokatem B. – D., adwokatem A. B. oraz adwokatem Z. W. (Najemcy). Na § 11 przedmiotowej umowy Wynajmujący wynajął Najemcom lokal biurowy składający się z pięciu pomieszczeń o nr 13,14,15,16 i 17 według inwentaryzacji o łącznej powierzchni 46,33 m<sup>2</sup> znajdujący się na parterze, z której Najemcy mieli korzystać w częściach równych. Przedmiotowy lokal służyć miał Najemcom do prowadzenia kancelarii adwokackich (§ 2 ust. 3 umowy).

Strony ustaliły w § 2 pkt. 7 umowy, iż czynsz najmu naliczany będzie z dniem 1 października 2013 r. w wysokości 231,65 zł (netto) miesięcznie dla każdego z Najemców tj. na kwotę łączną 1.389,90 zł. Oprócz czynszu najmu Najemcy zobowiązali się do uiszczania na rzecz Wynajmującego poniesionych kosztów zużycia energii cieplnej, elektrycznej oraz wody i ścieków wraz z opłatami eksploatacyjnymi oraz opłatami za wywóz odpadów stałych na podstawie faktur i rachunków z zewnątrz oraz obowiązujących przepisów (§ 2 ust. 8).

Na mocy § 2 ust. 10 strony uzgodniły, że z tytułu opłat wskazanych w ust. 7 i 8 Najemcy będą ponosić względem Wynajmującego odpowiedzialność indywidualną. Zapłata opłat przewidzianych w ust. 8 następować będzie na podstawie faktur wystawionych odrębnie na każdego z Najemców na kwotę łączną równą ze zużyciem przypadającym na cały lokal, podzieloną na każdego z Najemców w sposób obejmujący 1/6 całości opłat. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczać miał Najemcy odsetki ustawowe, zaś ustalenie sposobu zaliczania dokonywanych zaległych wpłat pozostaje w decyzji Wynajmującego.

Stosownie do treści § 11 umowy w przypadku nie opłacenia przez Najemców czynszu lub innych należnych opłat, o których mowa w n/n umowie przez kolejnych 30 dni następujących po terminie płatności faktury Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu z tymi Najemcami, którzy zalegają z opłatami – w terminie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia. Najemca zobowiązany jest wówczas do rozliczenia się z wynajmującym i opuszczenia zajmowanego lokalu w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Ustalono, iż w przypadku rozwiązania umowy najmu z jednym lub kilkoma Najemcami i nie opuszczenia przez nich lokalu w terminie wskazanym przy rozwiązaniu umowy najmu, Wynajmujący naliczy tym Najemcom czynsz w wysokości czynszu dotychczasowego pomnożonego razy trzy (§ 12).

Strony uzgodniły również, iż w wypadku rozwiązania umowy z jednym z Najemców warunki umowy pozostałych Najemców pozostają bez zmian z wyjątkiem § 2 pkt 7 i 10, gdyż w takim wypadku ogólne koszty wynajmu opisane w ww. punktach ponoszą pozostali współnajemcy w równych częściach.

***/umowa najmu z dn. 1.10.2013 r. k. 11 – 15/***

Pismem z dnia 30 stycznia 2014 r., doręczonym pozwanemu tego samego dnia, powód wezwał pozwanego do zapłaty łącznej kwoty 1.504,60 zł wraz z odsetkami za zwłokę wynikającej z niezapłaconych faktur nr (...). Odrębnym pismem z dnia 30 stycznia 2014 r., doręczonym tego samego dnia, powód poinformował pozwanego, iż niezapłacenie wskazanej kwoty w terminie 1 miesiąca od daty otrzymania pisma skutkować będzie rozwiązaniem umowy najmu z dnia 1 października 2013 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem na 1 marca 2014 r.

***/wezwanie do zapłaty L.dz. 02/2014 z dn. 30.01.2014 k. 16, pismo nr L.dz. 03/2014 z dnia 30 stycznia 2014 r. k. 17/***

Pismem z dnia 14 marca 2014 r. powód na podstawie § 11 umowy najmu z dnia 1 października 2013 r. w związku z bezskutecznym wezwaniem do zapłaty z dnia 30 stycznia 2014 r. po bezskutecznym upływie terminu do zapłaty

wypowiedział pozwanemu umowę najmu z dnia 1 października 2013 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 14 marca 2014 r.

***/pismo z dn. 14.03.2014 r. L.dz. 07/2014 k. 23)***

Pomimo rozwiązania umowy pozwany nie opróżnił zajmowanego przez siebie lokalu ani nie oddał kluczy do niego. K. B. wobec tego zaproponował pozwanemu inny lokal w tym samym budynku pod warunkiem, że pozwany odda klucze i opróżni lokal poprzedni. Pozwany uregulował część należności, która została zaliczona na należność wskazaną w nocie księgowej nr (...) i nie jest objęta pozwem w niniejszej sprawie.

***/przesłuchanie powoda reprezentowanego przez K. B., protokół rozprawy z dn. 16.12.2015 r. k. 66 – 68/***

Dnia 1 września 2014 r. pomiędzy (...) Związkiem (...) w Ł. (Wynajmujący), a adwokatem Z. W. (Najemcą) została zawarta umowa najmu na mocy której Wynajmujący oddał Najemcy lokal biurowy składający się z jednego pomieszczenia nr 41 według inwentaryzacji o powierzchni 14,46 m<sup>2</sup> znajdujący się na drugim piętrze budynku przy ul. (...) w Ł.. Przedmiotowy lokal służyć miał Najemcy do prowadzenia kancelarii adwokackiej (§ 2 pkt 3).

Strony uzgodniły, iż czynsz najmu będzie naliczany z dniem 1 września 2014 r. w wysokości 240 zł miesięcznie netto (§ 2 ust. 7). Nadto oprócz czynszu Najemca zobowiązał się, iż będzie opłacał Wynajmującemu poniesione koszty zużycia energii cieplnej, elektrycznej oraz wody i ścieków wraz z opłatami eksploatacyjnymi oraz opłatami za wywóz odpadów stałych – na podstawie faktur i rachunków z zewnątrz oraz obowiązujących przepisów (§ 2 ust. 8). W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczać będzie Najemcy odsetki ustawowe. Ustalenie sposobu zaliczania dokonywanych zaległych wpłat pozostaje w decyzji Wynajmującego. Do kwot ustalonych opłat czynszowych i innych (nie zawierających VAT-u) doliczony zostanie podatek VAT (§ 2 ust. 11 i 14).

W § 5 umowy strony uzgodniły, iż Najemca najpóźniej do dnia 15 września 2014 r. (włącznie) wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości 720 zł. Kaucja podlega rewaloryzacji do wysokości oprocentowania na rachunku bieżącym Wynajmującego. W przypadku niedotrzymania powyższego terminu zapłaty kaucji Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Ustalono, iż w przypadku rozwiązania umowy najmu i nie opuszczenia przez Najemcę lokalu w terminie wskazanym przy rozwiązaniu umowy najmu, Wynajmujący naliczy Najemcy odszkodowanie za bezumowne użytkowanie lokalu w wysokości czynszu dotychczasowego pomnożonego razy trzy (§ 12).

***/umowa najmu z dn. 1.09.2014 r. k. 18 – 22/***

Umowa najmu z dnia 1 września 2014 r. została rozwiązana dnia 25 września 2015 r. z uwagi na fakt nie wpłacenia przez pozwanego kaucji.

***/bezsporne/***

Z tytułu bezumownego korzystania Wynajmujący naliczył pozwanemu odszkodowanie w następujących kwotach:

- 694,95 zł – nota księgowa z dnia 1 maja 2014 r.,
- 694,95 zł – nota księgowa z dnia 1 czerwca 2014 r.,
- 694,95 zł – nota księgowa z dnia 1 lipca 2014 r.,
- 694,95 zł – nota księgowa z dnia 1 sierpnia 2014 r.,
- 720 zł – nota księgowa z dnia 1 listopada 2014 r.,

- 720 zł – nota księgowa z dnia 1 grudnia 2014 r.,
- 720 zł – nota księgowa z dnia 1 stycznia 2015 r.,
- 720 zł – nota księgowa z dnia 1 lutego 2015 r.,
- 720 zł – nota księgowa z dnia 1 marca 2015 r.,
- 720 zł – nota księgowa z dnia 1 kwietnia 2015 r.

**/nota księgowa nr (...) k. 24, nota księgowa nr (...) k. 25, nota księgowa nr (...) k. 26, nota księgowa nr (...) k. 27, nota księgowa nr (...) k. 28, nota księgowa nr (...) k. 29, nota księgowa nr (...) k. 30, nota księgowa nr (...) k. 31, nota księgowa nr (...) k. 32, nota księgowa nr (...) k. 33/**

Ocena materiału dowodowego nastąpi poniżej.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie powód dochodził zasądzenia od pozwanego kwoty 7.320,09 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali wynajmowanych pozwanemu przez powoda w budynku przy ul. (...) w Ł..

Bezspornym między stronami pozostawały: fakt zawarcia przez strony dwóch umów najmu lokali użytkowych położonych w Ł. przy ul. (...), okoliczność, iż strona powodowa skutecznie wypowiedziała powyższe umowy, a także że pozwany nie zwrócił powódce w terminie przedmiotu najmu. Pozwany nie kwestionował żadnej z powyższych okoliczności, wobec czego fakt dalszego korzystania z lokalu użytkowego należącego do powoda przez pozwanego jest bezsporny.

Osią sporu w niniejszej sprawie pozostawał natomiast wysokość dochodzonego przez powoda odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w kontekście podnoszonej przez powoda nieprawidłowości naliczenia odszkodowania w potrójnej kwocie czynszu. Sporne było także to, czy powód posiada legitymację czynną do dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz standard lokalu zajmowanego przez pozwanego.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionego przez pozwanego zarzutu braku legitymacji czynnej powoda. Wskazać należy, iż zarzut ten jest chybiony. Powód jest uprawniony do występowania w niniejszym postępowaniu w tym charakterze, albowiem z treści księgi wieczystej nr (...) wynika bezspornie, że powód jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości i to właśnie z powodem zostały zawarte obie umowy najmu przedmiotowego lokalu użytkowego, z których treści wynika uprawnienie powoda do naliczania kary umownej w wysokości potrójnego czynszu w razie nie zwrócenia przedmiotu najmu. W tym stanie rzeczy powodowi przysługiwała legitymacja czynna do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Następnie dla oczyszczenia przedpola dalszych rozważań wskazać należy, iż zgodnie z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie stanowiskiem, wskazanie przez powoda podstawy prawnej dochodzonego roszczenia nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane, jako mające oparcie w ustalonych faktach. Stosownie do treści art. 321 § 1 k.p.c. sąd związany jest przy wyrokowaniu żądaniem powództwa. Związanie to stanowi wyraz obowiązywania zasady dyspozycyjności i oznacza niedopuszczalność orzekania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani ponad żądanie. Jednakowoż na podstawie art. 187 § 1 k.p.c. powód nie ma obowiązku przytaczania w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Przepis ten stanowi wyraz zasady, iż kwalifikacja prawna roszczenia jest obowiązkiem sądu. Wobec powyższego nawet w przypadku, gdy powód wskaże kwalifikację prawną swego żądania, to sąd wskazaniem tym nie jest związany, albowiem jest zobowiązany do samodzielnej subsumcji dokonanej po ocenie roszczenia w świetle wszystkich przepisów prawnych mogących znaleźć zastosowanie w konkretnym stanie

faktycznym. Powszechnie uznaje się, iż podanie nawet błędnej podstawy prawnej nie może wywołać negatywnych skutków dla powoda. Sprecyzowanie przez profesjonalnego pełnomocnika powoda w pozwie podstawy prawnej na której oparte jest żądanie, może wprawdzie spowodować ukierunkowanie postępowania z uwagi na okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, niemniej jednak nie może to oznaczać formalnego związania sądu w sytuacji, gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy prawnej. Przyjęcie przez Sąd odmiennej od wskazanej przez powoda podstawy prawnej jego żądania nie stanowi wyjścia poza granice żądania, określone art. 321 k.p.c. (por. wyrok SN z dnia 13 lipca 2005 r., sygn. akt I CK 132/05, podobnie SA w Łodzi w wyroku z dnia 21 października 2014 r., sygn. akt I ACa 707/14, LEX nr 1554763).

W większości przypadków bezumownego zajmowania lokali roszczenia o należności z tego tytułu znajdują podstawę w przepisach o ochronie własności, nie jest jednak wyłączone występowanie w tego rodzaju sprawach z roszczeniami odszkodowawczymi według przepisów o czynach niedozwolonych lub przepisów o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy, jeżeli spełnione będą warunki uzasadniające tego typu roszczenia. Stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 roku (III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209) oraz w wyroku z dnia 7 lutego 2006 roku (IV CK 400/05, LEX nr 192044).

Niewykonanie, bądź też nienależyte wykonanie zobowiązania rodzi, na podstawie art. 471 k.c., po stronie dłużnika obowiązek naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Odpowiednio do zasady swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) strony kontraktu uprawnione są do ułożenia stosunku prawnego według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W konsekwencji strony mogą zastrzec w umowie karę umowną, tj. zastrzeżenie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (art. 483 § 1 k.c.). Art. 484 § 1 zd. pierwsze k.c. stanowi, iż razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Z treści przytoczonych przepisów wynika, iż zapłata kary umownej stanowi niejako automatyczną sankcję przysługującą wierzycielowi w stosunku do dłużnika w wypadku niewykonania przez niego lub nienależytego wykonania zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada (por. Gawlik Z., Komentarz do art.483 Kodeksu cywilnego [w:] Kidyba A. (red.), Gawlik Z., Janiak A., Kozieł G., Olejniczak A., Pyrzyńska A., Sokołowski T., Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna., LEX/el, 2014). Kara umowna występuje wyłącznie pod postacią określonej sumy, co niekoniecznie musi oznaczać, że zastrzegając ją, należy ustalić jednocześnie jej wysokość. Określenie kary może nastąpić przez wskazanie kryteriów, którymi posłużenie się umożliwi wskazanie sumy, jaką dłużnik zobowiązany będzie zapłacić wierzycielowi (wyrok SN z 6 lutego 2008 r., II CSK 428/2007, L.pl nr (...)). W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, iż zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania **nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty nawet w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody** (por. uchwała składu 7 sędziów SN z 6 listopada 2003 r., III CZP 61/2003, LexisNexis nr (...), OSNC 2004, nr 5, s. 69; wyrok SN z 16 kwietnia 2010 r., IV CSK 494/2009, LexisNexis nr (...), OSNC-ZD 2010, nr D, poz. 115).

Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określane są przez przyzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Granice dopuszczalnego kształtowania obowiązku zapłaty kary umownej wyznaczają zatem właśnie art. 483 k.c., art. 353<sup>1</sup> k.c. oraz art. 58 § 1 i 2 k.c.

Wskazać również należy, iż przedmiotem najmu między stronami był lokal użytkowy. Do stosunków między powodem, a pozwanym nie znajduje zatem zastosowania ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. wraz z późn. zm.). Zastosowanie

znajdą natomiast ogólne reguły wynikające z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U.2014.121 j.t. wraz z późn. zm.).

Zgodnie z art. 659 §1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z treści art. 675 § 1 k.c. wynika natomiast, iż po zakończeniu najmu najemca obowiązany zwrócić rzecz wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Nie wywiązanie się przez najemcę z obowiązku zwrotu przedmiotu najmu narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż w niniejszej sprawie powód dochodził zasądzenia od pozwanego na jego rzecz określonych kwot nazywając je „odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu”. Jednakowoż powód naliczył przedmiotowe odszkodowanie w potrójnej wysokości, do czego był uprawniony na mocy § 12 umowy z dnia 1 października 2013 r. oraz § 12 umowy z dnia 1 września 2014 r. W ocenie Sądu powyższe zastrzeżenia umowne, pomimo ich literalnego brzmienia, wywodzą się z łączących strony umów najmu lokali użytkowych i dotyczą w istocie kary umownej za nienależyte wywiązanie się z zobowiązania.

Strony postępowania łączyły dwie umowy najmu lokali użytkowych położonych przy ul. (...) w Ł.. W ocenie Sądu obie umowy zostały powodowi skutecznie wypowiedziane – pierwsza z uwagi na brak zapłaty czynszu, druga zaś z uwagi na nieuiszczenie kaucji. Wobec braku zakwestionowania skuteczności wypowiedzenia umów przez pozwanego, okoliczność tę uznać należy za bezsporną.

W § 12 obu umów najmu strony zastrzegły obowiązek zapłaty kar umownych w ściśle określonym przypadku – braku zwrotu przedmiotu najmu. Strony określiły wysokość zastrzeżonej kary umownej oraz sposób jej wymagalności poprzez precyzyjnie odniesienie jej do wysokości świadczenia należnego powodowi – tj. w wysokości trzykrotności czynszu. Z charakteru łączącego strony stosunku, należnego powodowi świadczenia oraz zastrzeżenia wysokości kary umownej poprzez odniesienie się bezpośrednio do tego świadczenia wynika, iż kara umowna należąca była wierzycielowi – podobnie jak czynsz najmu – za każdy kolejny miesiąc zwłoki w zwrocie przedmiotu najmu. W ocenie Sądu zastosowany sposób określenia wysokości kary umownej jest prawidłowy.

W sprawie bezspornym jest fakt, iż pozwany nie wywiązał się ze wskazanego treścią art. 675 § 1 k.c. oraz w treści umów obowiązku zwrotu przedmiotu najmu, wobec czego roszczenie o zapłatę kary umownej stało się aktualne, zaś Sąd uznał je za zasadne w wysokości wskazanej przez powoda w pozwie.

Dla porządku podkreślić należy, iż Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, aby dokonane przez strony zastrzeżenie było w jakikolwiek sposób sprzeczne z treścią art. 353<sup>1</sup> k.c. bądź też z art. 58 § 1 k.c. W ocenie Sądu zastrzeżona przez strony kara umowna nie nosi także cech rażącego wygórowania, zaś świadczenie nie zostało do tej pory wykonane, wobec czego kara umowna nie podlegała miarkowaniu.

Wobec uznania, iż dochodzone przez powoda roszczenie jest w istocie roszczeniem o zapłatę zastrzeżonej kary umownej, zarzuty pozwanego odnoszące się do częściowego spełnienia świadczenia oraz do braku wykazania przez powoda poniesienia szkody należy uznać za bezprzedmiotowe.

Jak zostało już bowiem wskazane, brak poniesienia przez powoda szkody wskutek niewykonania przez pozwanego zobowiązania nie wpływa na obowiązek zapłaty przez pozwanego ustalonej kary umownej. Obowiązek ten bowiem jest niezależny od tego, czy wierzyciel poniósł szkodę i powstaje w sposób automatyczny w chwili niewykonania przez dłużnika zobowiązania.

Na marginesie tylko wskazać należy, iż powód w pozwie już dokonał odpowiedniego obniżenia dochodzonego roszczenia o uiszczoną przez pozwanego częściowo należność wynikającą z noty nr 1/11/2014. Pozwany zaś nie przedstawił dowodów spełnienia pozostałych świadczeń, wobec czego jego twierdzenia uznać należy za gołosłowne.

Odnosząc się również do zarzutów pozwanego, co do standardu lokalu wskazać należy, iż pozwany jest profesjonalistą w obrocie. Z racji wykonywanego zawodu miał pełną świadomość wszelkich konsekwencji wynikających z zastrzeżeń podpisywanej przez siebie umowy. Dla porządku jedynie wskazać należy, iż razie zastrzeżeń co do jakości przedmiotu najmu pozwany mógł umowy w ogóle nie zawierać. Co więcej, na podstawie art. 664 §1 k.c. pozwanemu – w razie rzeczywistej nieprzydatności lokalu do umówionego użytku – pozwanemu przysługiwało roszczenie o obniżenie czynszu. Jednakże roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje jednak najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Art. 675 § 3 k.c. wprowadza natomiast domniemanie, iż rzecz stanowiąca przedmiot najmu była wydana najemcy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Wobec porównania brzmienia tegoż przepisu w zestawieniu z treścią § 2 pkt 3. umowy z dnia 1 września 2014 r. wskazać należy, iż podniesiony przez niego zarzut, iż lokal stanowiący przedmiot tej umowy najmu nie nadawał się do użytku jest nieuzasadniony. Pozwany bowiem sam zgodził się na zawarcie umowy najmu przedmiotowego lokalu jako lokalu mającego mu służyć do prowadzenia kancelarii adwokackiej. Pozwany zatem winien był przed podpisaniem umowy najmu z dnia 1 września 2014 r. ocenić, czy stan przedmiotowego lokalu użytkowego licuje z godnością wykonywanego przez pozwanego zawodu i nadaje się na siedzibę prowadzonej działalności, a także czy wysokość ustalonego przez strony czynszu najmu była odpowiednia do stanu lokalu. Pozwany bowiem, wynajmujący już wcześniej lokal w budynku przy ul. (...) w Ł., musiał pozostawać w świadomości co do położenia lokalu na II piętrze obok toalety. Pozwanemu zatem nie przysługiwało w ocenie Sądu roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, a także w konsekwencji możliwość obniżenia wysokości kary umownej, czemu – jak mniema Sąd – służyć miał wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania czynszów. Wniosek ten podlegał pominięciu przez Sąd w myśl art. 217 § 3, gdyż w ocenie Sądu okoliczności sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione (por. wyrok SN z dnia 15 października 1999 r., I PKN 316/99, OSNP 2001, nr 5, poz. 151; wyrok SN z dnia 26 września 1966 r., II CR 314/66, OSNC 1967, nr 2, poz. 39).

Z wyżej wskazanych względów podniesiony przez pozwanego zarzut nie może też stanowić podstawy do miarkowania wysokości kary umownej.

O odsetkach od zasądzonej kwoty głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. uznając, iż przysługująca powodowi kara umowna jest świadczeniem pieniężnym. Roszczenie dotyczące obowiązku zapłaty kary umownej za nie wywiązanie się z obowiązku zwrotu przedmiotu najmu stawało się wymagalne z upływem wskazanych w wypowiedzeniu umów terminów, a następnie odpowiednio z początkiem każdego kolejnego miesiąca zajmowania lokalu. Powód na podstawie art. 482 § 1 k.c. skapitalizował w pozwie należne odsetki i żądał zasądzenia dalszych odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W związku z powyższym roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obowiązkiem ich zwrotu na rzecz powoda jako wygrywającego sprawę w całości obciążając pozwanego. Do poniesionych przez powoda kosztów postępowania należą: 250 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym została ustalona w oparciu o § 6 pkt 4) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t. wraz z późn. zm.).