

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 maja 2014 r. skierowanym przeciwko A. Ś. (1) – prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) A. Ś. (1) w Ł. T. P. (1) – prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w K. wniósł o pozbawienie wykonalności w całości tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 1 sierpnia 2012 r. sporządzonego przed notariuszem A. S. za nr Repertorium A – (...), któremu została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nadana klauzula wykonalności – postanowieniem z dnia 24 grudnia 2013 r. w sprawie XII GCo 598/13 oraz z dnia 31 stycznia 2014 r. w tejże sprawie (wydanie drugiego tytułu wykonawczego), oraz o zasądzenie kosztów procesu; wniósł ponadto o zwolnienie powoda od kosztów sądowych, jak również m.in. o załączenie akt postępowania w sprawie X 1 GCo 104/14, w którym wydano postanowienie z dnia 29 kwietnia 2014 r. o zabezpieczeniu powództwa poprzez zawieszenie postępowań egzekucyjnych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powód podał, że strony dnia 31 lipca 2012 r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, tj. budynku biurowo-usługowego położonego w Ł. przy Al. (...) na czas określony 10 lat – do 31.07.2022 r. Ponadto dnia 1 sierpnia 2012 r. mocą aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem A. S. za nr Repertorium A – (...) złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 11.300.000 zł w zakresie obowiązku płacenia czynszu oraz w zakresie kary umownej. Podał, iż strony przewidziały, że w wypadku rozwiązania umowy przez wynajmującego – pozwanego bez zachowania okresu wypowiedzenia na skutek zaistnienia m.in. okoliczności zalegania przez najemcę – powoda z zapłatą opłat wynikających z umowy, w wysokości równej dwóm lub więcej czynszom, pozwany jest uprawniony do dochodzenia kary umownej w wysokości sumy czynszów pozostałych do zapłaty do czasu, na który została zawarta umowa.

Powód podał, że od zawarcia umowy do grudnia 2012 r. regulował terminowo czynsz najmu i wszystkie opłaty. Wywiódł, że z uwagi na fakt zawarcia umowy na długi – dziesięcioletni okres, postanowił poczynić nakłady na nieruchomości. Ich koszt został oszacowany na 350.000 – 400.000 zł, a w umowie najmu strony postanowiły, że wszelkie nakłady po upływie okresu umowy będą stanowiły własność pozwanego, toteż powód podjął starania w celu zaliczenia nakładów na poczet czynszu w okresie trwania remontu i dobudowy. Wywiódł, iż powód z pozwanym ustalili, że z uwagi na nieznaną początkowo wysokość nakładów i czas trwania inwestycji, ewentualnych rozliczeń dokonają po zakończeniu remontu i przedstawieniu faktur dokumentujących poczynione nakłady. Podał, iż pozwany zezwolił powodowi na uregulowanie należności czynszowych po zakończeniu remontu, gdy zakres zaliczenia będzie ustalony przez strony. Podał też, że remont z dobudową został przeprowadzony od stycznia do końca maja 2013 r., a jego koszt poniesiony przez powoda wyniósł około 380.000 zł. Pozwany był zapoznany z postępem prac i fakturami VAT, jednak wbrew wcześniejszym ustaleniom w dniu 3 czerwca 2013 r. pozwany rozwiązał z dniem 27 maja 2013 r. umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, powołując się na brak zapłaty należności czynszowych i niewypłacalność powoda. Tego samego dnia pozwany przejął cały budynek z infrastrukturą i pracownikami, dokonał też zastawu na rzeczach ruchomych stanowiących własność powoda.

Powód wskazał, że pozwany złożył pismo o rozwiązaniu umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia (ze skutkiem natychmiastowym), bez uprzedniego pisemnego uprzedzenia najemcy o możliwości takiego rozwiązania wraz z udzieleniem dodatkowego terminu miesięcznego na zapłatę należnych zobowiązań, do czego był zobowiązany wobec treści art. 687 k.c. Od czerwca 2013 r. pozwany prowadzi działalność w opisanym obiekcie i prowadzi ją nadal uzyskując dochody.

Powód podał następnie, że niezależnie od powyższego pismem z 31 lipca 2013 r. wezwał powoda do zapłaty kary umownej w wysokości 9.500.065,89 zł, na co uzyskał klauzulę wykonalności wraz z drugim tytułem wykonawczym (do egzekucji z nieruchomości). Na podstawie tych tytułów wykonawczych pozwany wszczął dwa postępowania egzekucyjne. Mocą postanowienia z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie X GCo 104/14 (odebranego przez powoda 30.04.2014 r.) powód uzyskał zabezpieczenie roszczenia poprzez zawieszenie postępowań egzekucyjnych.

Powód powołał się na art.840 § 1 pkt 1 k.p.c., oświadczając, że żąda pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, albowiem przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, w szczególności kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym nie będącym orzeczeniem sądu.

Powód po pierwsze zakwestionował, aby rozwiązanie umowy najmu przez pozwanego nastąpiło skutecznie – z racji nie zachowania warunku z art. 687 k.c., tj. nie udzielenia powodowi dodatkowego miesięcznego terminu celem uregulowania zaległego czynszu. Wywiódł przy tym, że pozwany umowę rozwiązał dopiero po zakończeniu remontu, nie czyniąc tego wcześniej pomimo takiej możliwości. Wskazał ponownie, że rozliczenie czynszu miało nastąpić po zakończeniu inwestycji w obiekt, albowiem całkowicie nieracjonalne dla powoda byłoby inwestowanie 380.000 zł wobec możliwości rozwiązania umowy przez pozwanego. W związku z wywodzoną treścią porozumienia z pozwanym powód zakwestionował, aby miał on zaległości czynszowe. Zakwestionował też „stwierdzenie niewypłacalności” powoda, który miał wówczas środki na przeprowadzenie znacznego remontu i dobudowy obiektu.

Po drugie powód wskazał, że kara umowna stanowi wariant naprawienia szkody normowanego przez przepisy Kodeksu cywilnego, zaś sama podlega reżimowi wynikającemu z tegoż Kodeksu. Wskazał w związku z tym, że kategorię brzmienia art. 483 § 1 k.c. i możliwość zastrzeżenia kary umownej wyłącznie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nie zezwala na jej zastrzeżenie co do zobowiązania pieniężnego. Dodał, że ocena skuteczności zastrzeżenia kary umownej na wypadek rozwiązania umowy nie może być oderwana od oceny, na czym polegało niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Wywiódł przy tym, że skoro przyczyną rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym było wskazane przez pozwanego niepłacenie czynszu przez powoda, którego konsekwencją jest żądanie kary umownej, to zachodzi w tej sprawie przypadek próby obejścia przepisów ustawy regulujących karę umowną – kara ta została zastrzeżona za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania o charakterze pieniężnym. Jednocześnie powód dodał, że dochodzenie sankcji cywilnoprawnej w postaci kary umownej uzależnione jest od wyrządzenia szkody. Wskazał, że pozwany wraz z rozwiązaniem umowy rozpoczął prowadzenie własnej działalności w obiekcie i osiąga z tego tytułu zysk, nie będąc już zobowiązany do świadczenia wzajemnego, czyli udostępnienia obiektu. Wywiódł, że z uwagi na zasadę compensatio lucri cum damno pozwany żadnej szkody nie poniósł, a zatem nie może dochodzić kary umownej. Ponadto powód stwierdził, że pozwany własnym działaniem doprowadził do niemożności naliczania czynszu przez kolejnych prawie 10 lat. Stwierdził też, że w realiach tej sprawy kara umowna (ponad 9,5 mln zł) jest rażąco wygórowana, jako że pozwany prowadzi działalność w obiekcie i osiąga zyski, ma możliwość wynajęcia obiektu innemu najemcy, rości sobie prawa do zatrzymania nakładów o znacznej wartości oraz dodatkowo dochodzi zapłaty czynszów za okres przyszłych prawie 10 lat.

(pozew – k. 2-11)

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2014 r. Sąd zwolnił pozwanego od kosztów sądowych w całości.

(postanowienie – k. 53)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Wniósł ponadto o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w sprawie XII GCo 598/13 oraz w przedmiocie wniosku powoda o zabezpieczenie w sprawie X GCo 101/14. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany oświadczył, że podane przez powoda przesłanki, tj. zarzucane nieskuteczne wypowiedzenie umowy i nieskuteczne zastrzeżenie kary umownej nie mogą jego zdaniem legitymować powoda do wytoczenia powództwa, gdyż nie zaistniały one w rzeczywistości.

Pozwany oświadczył, że umowa najmu została przez niego rozwiązana skutecznie wobec zaistnienia przesłanek z § 9 ust.1 i 2 umowy. Oświadczył też, że dokonał aktów staranności wymaganych przy rozwiązywaniu umowy, gdyż po stwierdzeniu zaległości czynszowej powoda, w dniu 03.06.2013 r. złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym i wezwał powoda do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu. Wskazał, że powód nie kwestionuje, iż przez 5 miesięcy nie uiszczał czynszu najmu, z czego wywiódł, że zasadność złożenia przez pozwanego

oświadczenia o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym była oczywista. Pozwany powołał się na § 4 umowy najmu, w którym powód zrzekł się m.in. wszelkich roszczeń z tytułu poczynionych w obiekcie nakładów, co powód podpisał jako profesjonalista z pełną świadomością skutków prawnych. Pozwany powołał się też na umowę z 03.06.2013 r., z której wynikało, iż powód [podano – pozwany] miał prawo prowadzić w obiekcie działalność medyczną w ramach kontraktu z NFZ. Twierdzenia powoda o ustnych ustaleniach co do odroczenia terminów rozliczeń zaległego czynszu i zaliczenia wydatków powoda na poczet czynszu pozwany określił jako nieprawdziwe. Powołał się na § 12 umowy najmu i konieczność zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności co do zmian i uzupełnień umowy. Pozwany oświadczył, że nie jest prawdą, aby nie wzywał powoda do zapłaty opłat wynikających z umowy, powołując się na swoje pismo z 01.08.2013 r., w którym wyznaczył trzymiesięczny termin do dobrowolnego spełnienia świadczenia, który upłynął bezskutecznie. Pozwany wywiódł w związku z tym, że dopełnił wszelkich obowiązków wynikających z umowy i przepisów ustawy, w tym art. 687 k.c. Pozwany powołał się na brak spełnienia świadczenia przez powoda i treść aktu notarialnego, w którym powód poddał się egzekucji do kwoty 11.300.000 zł.

Co do zastrzeżenia kary umownej pozwany oświadczył, że jest to odszkodowanie umowne, które w rzeczywistości stanowi zastrzeżenie odsetek umownych, a nie karę umowną w czystej kodeksowej postaci. Powód oświadczył (bliżej tego nie rozwijając), że wysokość odsetek umownych została szczegółowo i konkretnie wskazana w umowie, a nie uregulowano w niej konieczności wykazania szkody, co zdaniem pozwanego świadczy o tym, że strony do aktualizacji roszczenia o zapłatę odsetek umownych nie wymagały wystąpienia szkody. Pozwany oświadczył przy tym, że nie miał zamiaru obejścia prawa, oświadczenie zostało przygotowane przez notariusza i podpisane także przez powoda. Pozwany z ostrożności procesowej wskazał, że poniósł rzeczywistą szkodę, gdyż nie otrzymał kwoty wynikającej z sześciomiesięcznej zaległości czynszowej i opłat za lokal i nie otrzymał „kary umownej” w postaci odsetek umownych w postaci utraconych korzyści, które mógłby osiągnąć gdyby powód wykonał zobowiązanie zgodnie z postanowieniami umowy. Zarzucił też, że powód nie podjął żadnych kroków celem dochodzenia zwrotu poczynionych nakładów.

(odpowiedź na pozew – k. 63-71)

Ustosunkowując się do treści odpowiedzi na pozew, powód poparł powództwo w całości. Odnosząc się do wniosku o zawieszenie postępowania powód określił go jako bezprzedmiotowy, bowiem postępowania, o których mowa we wniosku, zostały już prawomocnie zakończone. W zakresie zastrzeżenia kary umownej powód wskazał, że treść umowy najmu jest jasna, logiczna i nie wymaga interpretacji – w przypadku rozwiązania umowy wskutek zaistnienia przyczyn w niej określonych, najemca był zobowiązany umową do zapłaty kary umownej w wysokości sumy czynszów pozostałych do zapłaty do czasu, na który została zawarta umowa. Ponowił, że zastrzeżenie kary umownej było nieważne z mocy art.483 § 1 k.c., bowiem podstawą rozwiązania umowy było niewykonanie przez powoda zobowiązania pieniężnego. W zakresie nieskutecznego rozwiązania umowy powód ponowił wcześniejsze wywody dodając, że pozwany nie odniósł się w ogóle do okoliczności podniesionej w pozwie, tj. rozwiązania umowy bez wypowiedzenia bez zachowania wymogów z art.687 k.c. Powód ponowił też, że nie miał zaległości czynszowych, bowiem pozwany zgodził się na uregulowanie zaległego czynszu po zakończeniu remontu, z uwzględnieniem poczynionych nakładów (w całości lub w części). Co do dalszego prowadzenia przez powoda działalności w obiekcie w ramach kontraktu z NFZ podał, że umowa z 03.06.2013 r. miała na celu dalszą nieprzerwaną realizację kontraktu z NFZ, bowiem pozwany chciał przejąć ten kontrakt, a przejęcie niezwłoczne nie było możliwe. Powód zaprzeczył też, aby w okresie realizowania umowy z 03.06.2013 r. miał on kontrolę nad lokalem i lekarzami pracującymi w ramach tego kontraktu. Co do braku zapłaty przez powoda należności zgodnie z wezwaniem powód stwierdził, że wskutek rozwiązania umowy przez pozwanego i przejęcia całego obiektu w wyposażeniu i pracownikami powód został całkowicie pozbawiony możliwości uzyskiwania dochodów z prowadzonego przedsiębiorstwa. Zarzut pozwanego, że powód nie podjął żadnych kroków celem dochodzenia zwrotu poczynionych nakładów pozwany określił jako gołosłowny, gdyż powód wystąpił w tym zakresie z wezwaniem do próby ugodowej w sprawie XIII GCo 572/14.

(pismo procesowe – k. 87-95)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 31 lipca 2012 r. strony zawarły umowę najmu, mocą której pozwany wynajął powodowi lokal użytkowy na parterze, piętrze i w piwnicy budynku znajdującego się na nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...) (budynek biurowo-usługowy (...)), o łącznej powierzchni 1242 m kw. oraz lokal użytkowy na parterze o powierzchni 158 m kw.; najemca zobowiązał się do podpisania aneksu zwiększającego powierzchnię najmu po zakończeniu rozbudowy budynku w roku 2012. – w sposób podany w umowie. Umowę zawarto na czas określony – 10 lat, tj. do dnia 31.07.2022 r. Czynsz najmu strony określili odpowiednio na kwoty netto 27.000 zł i 4600 zł od 01.08. 2012 r., który to czynsz miał ulegać zwiększeniu w kolejnych latach w sposób podany w umowie. Strony ponadto postanowiły (w § 9 ust.5), że w przypadku rozwiązania umowy wskutek zaistnienia przyczyn określonych w § 9 ust.2 umowy (zaleganie przez najemcę z zapłatą opłat wynikających z umowy w wysokości równej dwóm lub więcej czynszom, stwierdzenie, że najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, stwierdzenie niewypłacalności najemcy bądź złożenie w stosunku do niego wniosku o wszczęcie postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego), najemca był zobowiązany umową do zapłaty kary umownej w wysokości sumy czynszów pozostałych do zapłaty do czasu, na który została zawarta umowa. W § 4 umowy najmu powód zrzekł się wszelkich roszczeń z tytułu realizacji tej umowy, w szczególności wszelkich roszczeń z tytułu poczynionych w obiekcie nakładów. W § 12 umowy najmu strony postanowiły, że co do zmian i uzupełnień umowy konieczne jest zachowanie formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(umowa najmu – k.18-22)

Aktem notarialnym z dnia 1 sierpnia 2012 r. sporządzonym przed notariuszem A. S. za nr Repertorium A – (...), powód T. P. (1) oświadczył, że w przypadku rozwiązania umowy wskutek zaistnienia wyżej określonych przyczyn (odpowiadających treści § 9 ust.2 umowy), tj. zalegania przez najemcę z zapłatą opłat wynikających z umowy w wysokości równej dwóm lub więcej czynszom, stwierdzenia, że najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, stwierdzenia niewypłacalności najemcy bądź złożenia w stosunku do niego wniosku o wszczęcie postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego, zobowiązany jest do zapłacenia kary umownej w wysokości sumy czynszów pozostałych do zapłaty do czasu, na który została zawarta umowa, w terminie 3 miesiące od wezwania do zapłaty. T. P. (1) oświadczył, że co do obowiązku płacenia czynszu, a także w zakresie obowiązku płacenia kary umownej w określonym wyżej terminie poddaje się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 11.300.000 zł, a wierzyciel będzie miał prawo wystąpienia do sądu o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2023 r.

(akt notarialny – k. 16-17)

W okresie od 1 sierpnia do 31 grudnia 2012 r. powód T. P. jako najemca uiszczał na rzecz pozwanego A. Ś. czynsz najmu lokalu z tytułu zawartej umowy, aczkolwiek wpłaty następowały z opóźnieniem.

(zezn. św. M. Ś., k. 135 odw., zezn. pozwanego – e-protokół, k. 182 od 43 m. 00 s.)

Od stycznia 2013 r. powód podjął remont obiektu, którego był najemcą. Pozwany dobudował nową salę, zaś powód ją wykończył i wyposażył, podobnie jak część biurowo-usługową. Czynności inwestycyjno-remontowe powoda trwały do końca maja 2013 r. Ich koszt poniesiony przez powoda wyniósł około 380.000 zł

(zezn. powoda – e-protokół, k. 182 od 28 m. 15 s. i od 32 m. 18 s.)

W okresie od stycznia do maja 2013 r. – w czasie trwających prac w obiekcie, powód nie wpłacał należności czynszowych pozwanemu.

(niesporne)

Remont i rozbudowa były prowadzone przez ekipy budowlane zatrudnione przez powoda – najemcę, lecz za wiedzą i akceptacją pozwanego – wynajmującego. Pozwany był w obiekcie bardzo często, obserwując na bieżąco postęp prac. W tym czasie powód rozmawiał z pozwanym na temat kosztów remontu i ich rozliczenia w związku z nie uiszczonym przez powoda czynszem najmu za czas remontu.

(zezn. powoda – e-protokół, k. 182 od 29 m. 58 s. do 34 m. 38 s.)

Żadnych konkretnych ustaleń co do zaliczenia tychże kosztów nie poczyniono, natomiast strony miały powrócić do tego tematu, tj. wyrównania zaległości czynszowych oraz ich wysokości – po zakończeniu remontu przez powoda. Pozwany jako właściciel obiektu i wynajmujący wystawiał natomiast faktury na czynsz od stycznia do maja 2013 r. Początkowo w rozmowach strony uzgodniły, że na wykonanie remontu, po którym powrócą do kwestii nie uiszczonego czynszu, powód ma pół roku, tj. do czerwca 2013 r., jednakże po pewnym czasie pozwany zaczął się niecierpliwić. Spowodowało to zmianę ustaleń w ten sposób, że czynności powoda w zakresie remontu i wyposażenia winny się zakończyć do maja 2013 r. W związku z tym pozwany wystawił i przekazał powodowi za pośrednictwem pracownika recepcji wezwanie do zapłaty z 16 maja 2013 r. i z 24 maja 2013 r.

(zezn. św. M. P., k. 134-135, wezwania do zapłaty, k. 7, 8 zał. akt X GC 984/13, zezn. powoda – e-protokół, k. 182 od 37 m. 01 s.)

Strony rozmawiały na temat faktur i wezwania do zapłaty; powód nie czynił obiekcji z racji konieczności księgowania należności i zachowania porządku w dokumentach, gdyż tak przedstawiał to pozwany.

(faktury – k. 9-15, wezwania do zapłaty, k. 7, 8 zał. akt X GC 984/13, zezn. powoda – e-protokół, k. 182 od 44 m. 16 s. do 46 m. 20 s.)

Remont w zakresie robót budowlanych został zakończony w marcu 2013 r. Pozostałe czynności remontowo-wykończeniowe w wynajmowanych pomieszczeniach zostały zakończone z końcem maja 2013 r.

(niesporne)

Pozwany jako wynajmujący nie skierował do najemcy – powoda pisma z wyznaczeniem dodatkowego terminu na zapłatę nie uiszczonych czynszu i z zagrożeniem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

(niesporne)

Pod koniec maja 2013 r. powód oświadczył w rozmowie z pozwanym, o którą to rozmowę sam poprosił, że jego tj. powoda inwestycje finansowe, które podjął, nie powiodły się i w związku z tym nie jest w stanie spłacać należności czynszowych. Powód poprosił pozwanego, by podjął „jakieś działania”, lecz strony nie uzgodniły rozwiązania umowy najmu w drodze wspólnego porozumienia.

(zezn. pozwanego – e-protokół, k. 182-183 od 1 h 50 m. 07 s. i od 2 h 37 m. 12 s.)

W dniu 3 czerwca 2013 r., która to data przypadła w poniedziałek po długim weekendzie związanym ze świętem Bożego Ciała, pozwany wręczył powodowi oświadczenie z tejże daty, tj. 03.06.2013 r., że na podstawie § 9 ust.2 i 3 umowy najmu rozwiązuje z dniem 27 maja 2013 r. zawartą w dniu 31 lipca 2012 r. umowę najmu lokalu użytkowego bez zachowania okresu wypowiedzenia wobec zalegania przez najemcę z zapłatą opłat wynikających z umowy za okres od 01.01.2013 r. w kwocie 301.514,56 zł, tj. w wysokości wyższej niż dwa czynsze, oraz otrzymaniu informacji o jego niewypłacalności. Wskazał na obowiązek niezwłocznego zwrotu przedmiotu najmu bez osobnego wezwania. Powód otrzymał ww. pismo tego samego dnia, co potwierdził swoim podpisem.

(kopia pisma z 03.06.2013 r. – k. 23)

Tego samego dnia, tj. 3 czerwca 2013 r. strony zawarły drugą umowę najmu – obejmującą dwa pomieszczenia w budynku, gdzie powód prowadził w ramach umowy z NFZ działalność medyczną (gabinet dermatologiczny i ginekologiczny), zatrudniając w tym celu lekarzy specjalistów. Przyczyną zawarcia tej ostatniej umowy była niemożność wypowiedzenia umowy z NFZ „z dnia na dzień” oraz uzgodnienie przez strony, że podejmą wspólnie działania w celu dokonania cesji umowy z NFZ na rzecz pozwanego.

(kopia umowy z 03.06.2013 r. – k. 158-162, zezn. powoda – e-protokół, k. 182 od 55 m. 33 s., zezn. pozwanego – e-protokół, k. 182-183 od 1 h 55 m. 26 s.)

Strony złożyły stosowne dokumenty do NFZ, jednak do cesji umowy z NFZ z powoda na pozwanego nie doszło. Powód pismem z dnia 26 lipca 2013 r., złożonym 30.07.2013 r. zwrócił się do NFZ o rozwiązanie umowy z dniem 31.07.2013 r., czego przyczyną była utrata prawa do pomieszczeń.

(kopia pisma powoda – k.166, zezn. powoda – e-protokół, k. 182 od 55 m. 33 s. do 57 m. 37 s.)

W dniu 1 sierpnia 2013 r. pozwany skierował do powoda wezwanie (datowane na 31.07.2013 r.) do zapłaty kwoty 9.500.065,89 zł, z załączonym wyliczeniem kary umownej, w terminie 3 miesięcy od otrzymania pisma. Pismo doręczono powodowi dnia 07.08.2013 r.

(kopia wezwania i dowodu doręczenia – k. 7-8 zał. akt XII GCo 598/13)

Na skutek wniosku pozwanego A. Ś. z dnia 16 grudnia 2013 r., aktowi notarialnemu z dnia 01.08.2012 r. jako tytułowi egzekucyjnemu nie będącemu orzeczeniem sądu została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nadana klauzula wykonalności – postanowieniem z dnia 24 grudnia 2013 r. w sprawie XII GCo 598/13 oraz z dnia 31 stycznia 2014 r. w tejże sprawie (wydanie drugiego tytułu wykonawczego).

(wniosek – k. 3-4 zał. akt XII GCo 598/13, postanowienia – k. 15-18 i 37 ww. akt)

Zażalenie T. P. na postanowienie z 23.12.2013 r. zostało przez Sąd Okręgowy w Łodzi oddalone postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2014 r.

(postanowienie – k. 68-71 zał. akt XII GCo 598/13)

Pozwany A. Ś. wystąpił przeciwko powodowi T. P. z powództwem o zasądzenie kwoty 301.514,56 zł tytułem nie uiszczonego czynszu najmu lokalu objętego umową z 31.07.2012 r. W dniu 24.10.2014 r. strony zawarły ugodę sądową, mocą której T. P. zobowiązał się zapłacić A. Ś. kwotę 125.000 zł w ośmiu ratach miesięcznych po 15.625 zł począwszy od 30.11.2014 r. wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności oraz natychmiastową wymagalnością należności przy ww. uchybieniu płatności.

(pozew – k. 2-5 zał. akt X GC 984/13, ugoda sądowa – k. 500 ww. akt)

Powód wystąpił w sprawie X GCo 104/14 o dokonanie zabezpieczenia roszczenia o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi K. P. w sprawie Km 2173/14 oraz postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Łasku K. S. w sprawie Km 919/14 (egzekucja z nieruchomości). Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2014 r. Sąd zabezpieczył roszczenie powoda poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 2173/14 oraz postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 919/14 oraz wyznaczył powodowi jako wnioskodawcy termin dwóch tygodni liczony od doręczenia odpisu postanowienia celem wytoczenia powództwa, pod rygorem upadku zabezpieczenia. Odpis ww. postanowienia został pełnomocnikowi powoda doręczony dnia 30 kwietnia 2014 r. Zażalenie wierzyciela na powyższe postanowienie zostało oddalone przez Sąd Apelacyjny w Łodzi postanowieniem z 10 lipca 2014 r.

(wniosek – k. 2-11 zał. akt X GCo 104/14, postanowienie – k. 103-106 ww. akt, potwierdzenie odbioru, k. 110 tychże akt, postanowienie – k. 124-131 ww. akt)

Powyższy stan faktyczny, częściowo niesporny między stronami, Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz zeznań świadków M. P. (1) i M. Ś. (2) oraz zeznań stron.

Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka M. Ś. (2) i zeznaniom pozwanego w części, w której utrzymują oni, że strony nie rozmawiały w ogóle na temat nie uiszczonego przez powoda czynszu najmu za okres od stycznia do maja 2013 r. Zeznania te są nie tylko sprzeczne z zeznaniami świadka M. P. (1) i powoda, które przebieg spotkań stron przedstawiają zgola inaczej; w szczególności świadek M. P. przedstawiła przebieg zdarzeń w sposób tłumaczący działania pozwanego, w tym skierowanie wezwania do zapłaty do powoda dopiero w maju 2013 r. (pозwany nie płacił już od stycznia 2013 r.). Przede wszystkim wersja przedstawiana przez świadka M. Ś. i pozwanego jest zdaniem Sądu zupełnie niewiarygodna. Powód (i jest to w sprawie poza sporem) zainwestował w remont i wyposażenie (trwale) lokali dużą kwotę, znacznie przewyższającą czynsz z podatkiem VAT, jaki miał za czas remontu uiścić. W ocenie Sądu jest zupełnie nieprawdopodobne, aby powód ryzykował ponoszenie bardzo wysokich kwot, które miałyby nieomal natychmiast utracić, w razie rozwiązania umowy wobec niepłacenia czynszu. Całkiem zrozumiałe było natomiast nie płacenie jedynie przez czas remontu – na skutek takich uzgodnień z pozwanym – i powrócenie do zapłaty niezwłocznie po jego zakończeniu, oczywiście z koniecznością uzupełnienia zaległego czynszu – lub zawarcia w tym zakresie stosownego porozumienia. Sąd odniesie się do tych kwestii także w ramach rozważań prawnych.

Sąd zważył, co następuje.

Zgodnie z treścią art. 840 § 1 k.p.c., dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli:

1. przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności, gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym nie będącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście;
2. po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może powództwo oprzeć także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zarzut ten nie był przedmiotem rozpoznania w sprawie;
3. małżonek, przeciwko któremu sąd nadał klauzulę wykonalności na podstawie art. 787, wykaże, że egzekwowane świadczenie wierzycielowi nie należy się, przy czym małżonkowi temu przysługują zarzuty nie tylko z własnego prawa, lecz także zarzuty, których jego małżonek wcześniej nie mógł podnieść.

W rozważanej sprawie powód występując z powództwem przeciwegzekucyjnym podjął merytoryczną obronę przed egzekucją wywodząc, że przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności – kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym nie będącym orzeczeniem sądu (art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.). Tak bowiem jedynie można i należy rozumieć oświadczenia powoda zawarte w pozwie, sprowadzające się do dwóch zasadniczych twierdzeń – że rozwiązanie umowy najmu nastąpiło w sposób sprzeczny z ustawą (nie zachowanie wymogu ustawowego z art. 687 k.c.) oraz, że zastrzeżenie akry umownej było nieważne, bowiem ma w tym zakresie miejsce przypadek próby obejścia przepisów ustawy regulujących karę umowną (w tym art. 483 § 1 k.c.) – kara ta została zastrzeżona w umowie za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania o charakterze pieniężnym, czego konsekwencją było sporządzenie tytułu egzekucyjnego w formie aktu notarialnego – oświadczenia o poddaniu się w tym zakresie egzekucji. W celu dokonania oceny prawnej żądania pozwu i stanowisk stron należy zatem odwołać się do wymienionych instytucji prawnych. Z uwagi natomiast na zgłoszenie szeregu twierdzeń przez strony co do faktycznego przebiegu zdarzeń i współpracy stron należy w pierwszej kolejności odnieść się do skutków prawnych zawartej i realizowanej umowy. Taka jest bowiem procedura w przypadku wytoczenia powództwa opartego na podstawie z cyt. art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. w przypadku kwestionowania istnienia obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym nie będącym orzeczeniem sądu – jako że ta kwestia prawna z natury rzeczy nie była dotychczas przedmiotem postępowania sądowego. Mając to na uwadze Sąd dokonał szeregu ustaleń faktycznych, mając na uwadze również okoliczności niesporne pomiędzy stronami.

Bezsporna jest w sprawie treść zawartej przez strony umowy najmu, która znalazła swój wyraz w tytule egzekucyjnym – akcie notarialnym stanowiącym oświadczenie powoda o poddaniu się egzekucji. W umowie tej, i jest to najważniejszą kwestią w sprawie, zostało zawarte sformułowanie § 9 ust.5, zgodnie z którym w przypadku rozwiązania umowy wskutek zaistnienia przyczyn określonych w § 9 ust.2 umowy, tj. zalegania przez najemcę z zapłatą opłat wynikających z umowy w wysokości równej dwóm lub więcej czynszom, stwierdzenia, że najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, wreszcie stwierdzenia niewypłacalności najemcy bądź złożenia w stosunku do niego wniosku o wszczęcie postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego, najemca był zobowiązany umową do zapłaty kary umownej w wysokości sumy czynszów pozostałych do zapłaty do czasu, na który została zawarta umowa. Za będące poza sporem należy uznać również m.in. okoliczności nie zapłacenia przez powoda należności czynszowych na rzecz pozwanego za okres pięciu miesięcy (od stycznia do maja 2013 r.), rozwiązania umowy przez pozwanego bez wypowiedzenia w dniu 3 czerwca 2013 r. oraz fakt, że owo rozwiązanie umowy – bez wypowiedzenia, a zatem ze skutkiem natychmiastowym – nie było poprzedzone wyznaczeniem przez pozwanego powodowi dodatkowego terminu na dokonanie zapłaty z zagrożeniem rozwiązaniem umowy w razie nie dokonania zapłaty.

Sąd poczynił natomiast dalsze ustalenia dotyczące okoliczności związanych z prowadzeniem przez powoda remontu i rozbudowy obiektu, który powód wynajmował od pozwanego. Do tych kwestii faktycznych należy się odnieść w zakresie, jaki jest niezbędny w tej sprawie.

W świetle brzmienia art. 687 k.c. Sąd stwierdza w pierwszej kolejności, że rozwiązanie umowy najmu przez powoda bez wypowiedzenia w dniu 3 czerwca 2013 r. i to z mocą wsteczną od 27 maja 2013 r. zostało dokonane nieskutecznie. Zgodnie z cyt. art. 687 k.c. (zawartym w rozdziale dotyczącym najmu lokalu), jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia (hipoteza przepisu odpowiada zatem dokładnie treści umowy stron), powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.

Powód podał w treści pozwu, że pozwany takiego dodatkowego terminu powodowi nie wyznaczył. Należy zauważyć w tym miejscu (jak zresztą uczynił to już pełnomocnik powoda w replice odpowiedzi na pozew), że pozwany w odpowiedzi na pozew nie odniósł się w ogóle do tej okoliczności faktycznej (obszernie przy tym wywodząc w przedmiocie innych okoliczności, w tym wezwania do zapłaty samego czynszu oraz późniejszego – pochodzącego z 01.08.2013 r., czyli już po rozwiązaniu umowy – wezwania do zapłaty w terminie 3 miesięcy). Fakt ten należało zatem uznać za przyznany na etapie odpowiedzi na pozew. Na późniejszym etapie procesu, tj. na rozprawie w trakcie zeznań, pozwany przyznał wyraźnie, że takiego wezwania do powoda nie było. Pełnomocnik pozwanego wywiódł zaś nie do końca jasno, że takie wezwanie nie było konieczne, dodatkowo wywodząc na temat „semiimperatywnego” charakteru normy art. 687 k.c. Sąd nie podziela stanowiska strony pozwanej, bowiem zdaniem Sądu norma art. 687 k.c. ma charakter *ius cogens*. Jak trafnie zauważył pełnomocnik samego pozwanego, norma ta ma celu ochronę najemcy. Jej wprowadzenie do Kodeksu jest o tyle zrozumiałe, że norma ustanawia pewne ograniczenie dotyczące najpoważniejszego skutku prawnego, jaki może dotknąć najemcę – rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. R. legis jest zatem danie najemcy dodatkowego czasu na zgromadzenie środków finansowych, daje to jednak także czas na podjęcie obrony przed środkami, które może podjąć wynajmujący. Bezsporne nie wyznaczenie takiego dodatkowego terminu (a dokładnie – brak uprzedzenia najemcy na piśmie zgodnie z ustawą o zamiarze skorzystania z możliwości wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia) skutkuje nieskutecznością rozwiązania umowy w tym trybie. Pozwany przy tym wiele razy w trakcie procesu podkreślał, że powód otrzymał pismo rozwiązujące umowę (co jest niesporne), i jak twierdzi – że powód ww. rozwiązanie akceptował (co powód kwestionuje), natomiast w trakcie zeznań jako strona pozwany stwierdził, że rozwiązanie umowy z powodem nie uzgadniał (por. k.182-183, od 2 h 37 m. 12 s.). Tym samym nie miało miejsce rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, toteż reżim kodeksowy, w tym wymogi z art. 687 k.c., winien być zachowany.

Dodać natomiast należy, że przepis art. 687 k.c. dotyczy „zwłoki w zapłacie czynszu”, a zatem opóźnienia wywołanego przyczynami leżącymi po stronie dłużnika, czyli w tym wypadku – najemcy (por. art. 476 k.c.). Sąd pragnie zauważyć,

że samo istnienie zwłoki jest w sprawie wątpliwe. Należy bowiem dać wiarę powodowi, że miało miejsce uzgodnienie z pozwanym, że rozliczenie czynszu nastąpi po zakończeniu rozbudowy i remontu lokali. Należy zauważyć, że pozwany koncentruje się w sprawie na aspekcie, iż strony niczego konkretnego co do sposobu zaliczenia nakładów powoda nie ustaliły i że w umowie powód rzekł się roszczeń z tytułu poczynionych nakładów. W tej sytuacji wypada zauważyć także, że sam powód nie twierdzi, aby strony cokolwiek konkretnego w zakresie rozliczenia, czy też zaliczenia nakładów na poczet czynszu ustaliły. W pozwie jedynie wywiedziono i tak powód konsekwentnie utrzymuje, że powód ustalił z pozwanym, iż na czas remontu wstrzymuje zapłatę czynszu, a strony miały powrócić do sprawy rozliczenia po zakończeniu remontu. Nie było to i nie jest równoznaczne ze zgodą pozwanego na zaliczenie (choćby częściowe) kosztów remontu i rozbudowy na poczet zaległego czynszu, z czym powód winien był się liczyć (podpisał umowę, w której rzekł się roszczeń z tego tytułu). Innymi słowy, po zakończeniu remontu przez powoda pozwany mógł oświadczyć, że nie wyraża zgody na zaliczenie. Nie zmienia to wszakże w niczym faktu, że owo wstrzymanie się z zapłatą mogło być, i zdaniem Sądu było, uzgodnione z pozwanym (pod koniec okresu remontu pozwany zmienił zdanie o tyle, że zażądał szybszego dokończenia remontu przez powoda). W razie braku zgody na zaliczenie powód musiałby uiścić nie zapłacony czynsz. Na skutek uzgodnień co do wstrzymania zapłaty powód nie był jednak w zwłoce z tą zapłatą.

Argumentacja pozwanego, że umowa dla jej zmian wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności jest zdaniem Sądu chybiona. Czasowe wstrzymanie zapłaty czynszu nie stanowi „zmiany umowy”, właśnie dlatego, że jest tylko czasowym wstrzymaniem, a nie zmianą warunków umowy, w tym zapłaty czynszu za dany okres, rezygnacją z części czynszu, zmianą jego wysokości itd. Strony mają zaś pełną swobodę w kształtowaniu sposobu zapłaty świadczenia należnego z umowy (możliwe było jego zapłacenie w ratach, także z odsetkami za opóźnienie). Za tym, że istotnie takie uzgodnienie co do czasowego wstrzymania zapłaty było przemawiają zdaniem Sądu okoliczności towarzyszące. Należy ponownie zwrócić uwagę, że powód w czasie, w którym nie uiścił czynszu (pięć pierwszych miesięcy 2013 r.) dokonał bezspornie nakładów na przedmiot najmu w wysokości kilkunastokrotnego czynszu miesięcznego (z całą pewnością przekraczających kwotę czynszu brutto i opłat za ten okres). Dodać należy na marginesie, że w innym sporze sądowym o czynsz za ten okres strony zawarły ugodę. Biorąc pod uwagę doświadczenie biznesowe powoda i zwykłe zasady racjonalności podejmowania decyzji, zdaniem Sądu nie ma innego wytłumaczenia dokonania tak znacznych nakładów na przedmiot najmu (380.000 zł) i jednocześnie nie płacenia w tym czasie czynszu, jak dokonanie w tym zakresie stosownych uzgodnień z pozwanym – że powód w tym okresie z zapłatą czynszu się wstrzyma. Nie sposób bowiem przyjąć, że powód, będący doświadczonym przedsiębiorcą, dokonałby kilkuset tysięcy złotych nakładów z ich jednoczesną w zasadzie natychmiastową utratą w perspektywie rozwiązania umowy bez wypowiedzenia na skutek zaległości czynszowych. Dodać natomiast należy, że argumentacja pozwanego wywodzona ze wskazywanego przez pozwanego faktu, iż powód pod koniec maja 2013 r. w rozmowie poinformował pozwanego, że popadł w poważne problemy finansowe i nie będzie w stanie wywiązać się z umowy, ma w ocenie Sądu charakter retoryczny a nie rzeczowy. Fakt, że po dokonaniu uzgodnień co do wstrzymania się z zapłatą czynszu sytuacja finansowa powoda zmieniła się na niekorzyść, w żaden sposób nie powoduje, że uprzednie ustalenia stron stały się „niebyłe”. Mogło to natomiast wpływać na dalsze decyzje biznesowe pozwanego, jednakże z zachowaniem obowiązujących przepisów. Żaden przepis k.c. nie stanowi, że w sytuacji popadnięcia przez najemcę w kłopoty finansowe wynajmujący jest zwolniony z obowiązku wyznaczenia mu dodatkowego terminu na zapłatę czynszu.

Niezależnie wszak od kwestii nieskuteczności rozwiązania umowy przez pozwanego w zastosowanym przez niego trybie, należy zdecydowanie i jednoznacznie stwierdzić, że powód miał prawo zakwestionować istnienie obowiązku objętego pozasądowym tytułem egzekucyjnym (oświadczeniem w formie aktu notarialnego), z podstawowego dla sprawy względu, mianowicie nieskuteczności zastrzeżenia w umowie kary umownej na rzecz pozwanego. Zdaniem Sądu zastosowana w umowie instytucja kary umownej narusza bezwzględnie obowiązujący przepis art. 483 § 1 k.c., stanowiący że kara umowna może być w umowie zastrzeżona, jako wariant naprawienia szkody, jedynie na wypadek niewykonania zobowiązania niepieniężnego. Należy w tym miejscu dodać, że w myśl art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Unormowanie art. 58 § 1 k.c., ma w sprawie szczególnie istotne znaczenie zarówno w kontekście sprzeczności czynności prawnej z ustawą, jak i obejścia ustawy.

Zdaniem Sądu bliższe wywodzenie na temat unormowania art. 483 § 1 k.c. jest zbędne, gdyż treść przepisu nie budzi żadnych wątpliwości. Oczywiście ustawowe ograniczenie zastrzeżenia kary umownej tylko na wypadek niewykonania zobowiązania niepieniężnego w żaden sposób nie ogranicza wierzyciela w dochodzeniu odszkodowania za wszelkie szkody, które poniósł, także na skutek niewykonania przez dłużnika zobowiązania pieniężnego. Musi to natomiast być przeprowadzone zgodnie z zasadami wynikającymi z Kodeksu cywilnego, w tym przy spełnieniu przesłanek art.471 k.c., którymi są wykazanie działania dłużnika będącego niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, następnie szkody wierzyciela i związku przyczynowego pomiędzy działaniem lub zaniechaniem dłużnika a szkodą, przy domniemaniu (wzruszalnym) winy dłużnika. Niezależnie od tego wierzyciel ma prawo domagania się (zawsze) odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego (art.481 k.c.), odszkodowania w razie zwłoki dłużnika, a ponadto – wykonania zobowiązania (art.477 k.c.); to ostatnie z natury rzeczy nie jest jedynie aktualne przy rozwiązaniu umowy, niezależnie od sposobu. Arsenal środków prawnych dostępnych wierzycielowi, który nie uzyskał od dłużnika świadczenia pieniężnego, którego miał prawo oczekiwać, jest zatem szeroki i w żaden sposób nie można twierdzić, aby wierzyciel był pozbawiony ochrony prawnej. Nie obejmuje on jednak kary umownej, która nie odnosi się do niewykonania zobowiązania pieniężnego, tj. nie uiszczenia sumy pieniędzy.

Jak wcześniej podano, kara umowna została zastrzeżona na wypadek zaistnienia co najmniej jednej z trzech okoliczności, jakimi były:

- zaleganie przez najemcę z zapłatą opłat wynikających z umowy w wysokości równej dwóm lub więcej czynszom,
- stwierdzenie, że najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
- stwierdzenie niewypłacalności najemcy bądź złożenie w stosunku do niego wniosku o wszczęcie postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego.

Pozwany powołuje się na dwie z ww. okoliczności, tj. zaleganie z zapłatą czynszu oraz, jak wywodzi, stwierdzenie niewypłacalności najemcy. Sąd pragnie podkreślić, że obie ww. przesłanki dotyczą zobowiązania **pieniężnego** najemcy – powoda. Wydaje się kwestią nie wymagającą szerszych rozważań, że zapłata jakiegokolwiek świadczenia to ex definitione zobowiązanie pieniężne. Niewypłacalność natomiast jako taka nie stanowiła niewykonania jakiegokolwiek zobowiązania, z którego to niewykonania mogłaby wynikać szkoda wierzyciela obwarowana karą umowną na jego rzecz. Wskazanie owej niewypłacalności jako podstawy kary umownej, o ile przyjąć skuteczność takiej przesłanki, mogło być rozumiane jedynie jako niepłacenie należności przez powoda na rzecz pozwanego – o charakterze trwałym. Tym samym również w tym wypadku kara umowna zabezpieczać miała, w świetle umowy, wykonanie zobowiązań pieniężnych; naruszało to przepis art. 483 § 1 k.c. i kodeksowe zasady dotyczące kary umownej. Mając powyższe na uwadze, za bezprzedmiotowe należało uznać prowadzenie postępowania dowodowego co do niewypłacalności powoda. Wnioski dowodowe pozwany złożył (bez żadnego wyjaśnienia) z opóźnieniem, gdyż nie zgłoszono ich w odpowiedzi na pozew; nie zgłosił przy tym wniosków o dowody z dokumentów w aktach komorniczych, a jedynie dowody osobowe. Z uwagi jednak na brak podstaw do zastrzeżenia kary umownej na wypadek niewypłacalności dłużnika, brak było podstaw do przesłuchania świadków zgłoszonych w tym zakresie przez pozwanego.

Dodatkowo można zauważyć, że samo sformułowanie umowy w § 9 ust.5 jest wadliwe. Postanowiono w nim bowiem, że w przypadku rozwiązania umowy wskutek zaistnienia przyczyn określonych w § 9 ust.2 umowy (zaleganie przez najemcę z zapłatą opłat wynikających z umowy w wysokości równej dwóm lub więcej czynszom, stwierdzenie, że najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, stwierdzenie niewypłacalności najemcy bądź złożenie w stosunku do niego wniosku o wszczęcie postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego), najemca był zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości sumy czynszów pozostałych do zapłaty do czasu, na który została zawarta umowa. Jak wcześniej podano, kara umowna może przysługiwać na wypadek niewykonania zobowiązania przez dłużnika, nie zaś na wypadek czynności wierzyciela (jak np. rozwiązanie umowy). Tym niemniej, jeżeli istotnie kara umowna miałaby być poprzedzona rozwiązaniem umowy przez wierzyciela, to nie może to stać w sprzeczności z istotą instytucji prawnej kary umownej. Przyczyną takiego odstąpienia musiałoby

być niewykonanie zobowiązania niepieniężnego przez powoda. Takiego zaś niewykonania nie było, gdyż powód zobowiązany był tylko do świadczeń pieniężnych – płacenia czynszu i opłat wynikających z umowy.

W tym kontekście wymaga szczególnego podkreślenia, że taki sam skutek, tj. nieważność postanowienia umownego, jak sprzeczność z ustawą, pociąga za sobą podjęcie czynności mającej na celu obejście ustawy. W żadnym zatem razie nie można poprzez sformułowanie umowne, nawiązujące do czynności wierzyciela, obchodzić ustawy przewidującej możliwość zastrzeżenia kary umownej tylko na wypadek nie wykonania zobowiązania niepieniężnego – przez dłużnika. Nie może to również prowadzić do obejścia przepisu art. 477 § 1 k.c., który daje możliwość domagania się przez wierzyciela wykonania zobowiązania – ale rzecz jasna, tylko istniejącego. Jeżeli umowa zostaje rozwiązana, nie może być mowy o żądaniu jej wykonania, w tym zapłaty przyszłego czynszu (za okres po rozwiązaniu umowy) i nie można tego obchodzić żądaniem zapłaty kary umownej. Wierzycielowi pozostaje natomiast możliwość domagania się naprawienia szkody (także w zakresie utraconych korzyści), ale po spełnieniu kodeksowych przesłanek.

Dla porządku należy odnieść się do twierdzenia pozwanego sformułowanego w odpowiedzi na pozew, w świetle którego kwota określona jako kara umowna miała w rzeczywistości nie być karą umowną, a umownymi odsetkami od zobowiązań pieniężnych powoda na rzecz pozwanego. Bliższe rozważania w tym zakresie są utrudnione, jako że samo twierdzenie pozwanego jest nie tylko niejasne, ale wręcz niezrozumiałe. Odsetki od należności pieniężnej są świadczeniem o charakterze akcesoryjnym (związanym z należnością główną) i nalicza się je w określony sposób, tj. w szczególności w wysokości podanej w umowie (odsetki umowne) bądź w ustawie (odsetki ustawowe). Nie sposób stwierdzić, jakie „odsetki” miałyby stanowić kwotę ponad 9.500.000 zł, na którą opieka tytuł wykonawczy. Odsetki z natury rzeczy bowiem nie stanowią same w sobie określonej kwoty, a mogą być nią wyrażone jedynie po kapitalizacji – jako odsetki w określonej stopie i za konkretny okres. Pozwany wywodząc o odsetkach umownych nie podaje, według jakiej stopy odsetki te miałyby być naliczane. Stwierdził jedynie, że „wysokość odsetek umownych została szczegółowo i konkretnie wskazana w umowie”. Sąd nie jest w stanie stwierdzić, o co pozwanemu chodzi, tj. gdzie w umowie wskazano owe odsetki i w jakiej wysokości. Dodatkowo nie można naliczać odsetek od należności nie istniejącej. Skoro umowa została przez pozwanego rozwiązana po niespełnieniu roku jej obowiązywania, nie wchodziło w grę płacenie przez powoda dalszego czynszu najmu. Jeśli nie było czynszu, nie było i odsetek od tegoż (przyszłego) czynszu. Co więcej, kwota kary umownej została skalkulowana, zgodnie zresztą z treścią umowy, w wysokości odpowiadającej czynszowi za okres, jaki pozostał do czasu, na jaki umowa została zawarta. Skoro miała to być kwota czynszu, nie sposób stwierdzić, o jakie „odsetki umowne” miałyby chodzić.

Odnosząc się krótko do twierdzeń powoda co do braku szkody po stronie pozwanego, który uzyskuje dochody z przedmiotu objętego umową najmu, którą pozwany rozwiązał, należy stwierdzić, co następuje. Sąd opowiada się jednoznacznie za stanowiskiem, zgodnie z którym o karze umownej nie może być mowy, jeżeli wierzyciel żadnej szkody nie poniósł. Kara umowna niezależnie od swej specyfiki pozostaje bowiem sposobem naprawienia szkody, co zresztą wynika wprost ze sformułowania art. 483 § 1 k.c. Pozwany jednak zaprzeczył, aby nie poniósł szkody i wskazał, że istotnie wynajął pomieszczenia, które miały być wynajmowane powodowi, jednak nie uzyskuje obecnie takich wpływów, jakie miał otrzymywać z umowy najmu z powodem. Dowodu na brak szkody pozwanego (takie było twierdzenie powoda) nie przeprowadzono, toteż twierdzenie to pozostaje nie udowodnione. Istotnie natomiast uzyskanie przez pozwanego tytułu wykonawczego na kwotę ponad 9.500.000 zł – z tytułu kary umownej, winno byłoby być ocenione z uwzględnieniem unormowania art. 484 § 2 k.c., w zakresie, w jakim daje on podstawę do miarkowania kary umownej rażąco wygórowanej. Przy posiadaniu przez pozwanego władztwa nad przedmiotem najmu i uzyskiwaniu z niego dochodów (choćby niższych niż umówione z powodem), kwota ponad 9,5 mln zł z tytułu czynszu najmu za przyszły okres około 9 lat stanowiłaby dodatkowy dochód pozwanego, a nie naprawienie jego szkody. Tym niemniej, rozważania te są bezprzedmiotowe, bowiem w sytuacji, w której kara umowna była zastrzeżona bezskutecznie, nie ma podstaw do rozważania jej miarkowania.

Reasumując powyższe rozważania należy stwierdzić, że przeprowadzone postępowanie dało podstawę do skutecznego zakwestionowania istnienia obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym nie będącym orzeczeniem sądu, co jest objęte hipotezą art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. Konsekwencją powyższego, zgodnie z dyspozycją ww. unormowania, jest pozbawienie przedmiotowego pozasądowego tytułu egzekucyjnego wykonalności – w całości, bowiem tytuł

egzekucyjny, w jakim nadano mu klauzulę wykonalności obejmował wyłącznie obowiązek zapłaty kary umownej (por. wniosek, k. 4 zał. akt XII GCo 598/13). Obowiązek ten zaś nie znajduje oparcia w przepisach ustawy. Mając to na uwadze Sąd uwzględnił powództwo w całości.

Powód został w sprawie zwolniony z kosztów sądowych w całości. Obejmowało to koszt opłaty sądowej od pozwu, która z uwagi na wartość przedmiotu sprawy (9.500.065,89 zł) wynosiła maksymalną kwotę 100.000 zł. O obowiązku uiszczenia tej kwoty Sąd orzekł na podstawie art.113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z r. 2010, nr 90, poz. 594 ze zm.). Przepis ten stanowi, że kosztami sądowymi, których nie miała obowiązku uiścić m.in. strona sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Mając na uwadze powyższe i fakt, że żądanie pozwu zostało uwzględnione w całości, Sąd odpowiednio stosując wymienioną zasadę odpowiedzialności za wynik procesu nakazał pobranie nie uiszczonej kwoty opłaty sądowej od pozwu – od pozwanego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zasądzone na rzecz powoda jako strony wygrywającej koszty procesu (7317 zł) obejmują koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7200 zł – § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z roku 2013, poz. 461), opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłatę sądową od wniosku o udzielenie zabezpieczenia przed wytoczeniem pozwu, w kwocie 100 zł. O kosztach postępowania zabezpieczającego sąd rozstrzyga w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie (art. 745 § 1 k.p.c.); koszty te stanowią zatem taką samą część kosztów procesu, jak inne. Z racji braku podstaw do osobnego orzekania w procesie o kosztach zastępstwa procesowego od zabezpieczenia roszczenia, nie było również podstaw do przyznawania powodowi kosztów owego zastępstwa przy zabezpieczeniu udzielonym przed procesem.

Z

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron. 12.11.2015 r.