

UZASADNIENIE

A. K. (1) pozwem wniesionym 18 lutego 2019 r. przeciwko T. D. wnosila o zmniejszenie kary umownej, wynikającej z pkt 9.8. umowy najmu z 20 stycznia 2017 r. zawartej pomiędzy najemcą A. K. (1) i wynajmującym T. D., z kwoty 85.339,07 zł do kwoty 9.000 zł. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu. Żądanie to powódka oparła na art. 484 § 2 k.c. W ocenie powódki kara umowna jest rażąco wygórowana, bowiem pozwany nie poniósł żadnej szkody z powodu wypowiedzenia umowy najmu, gdyż wynajął lokal zaraz po opuszczeniu go przez powódkę. Ponadto wedle powódki poczyniła ona nakłady na lokal, które spowodowały, że zwiększył się jego standard, a więc pozwany uzyskał dodatkową korzyść. Powodem wypowiedzenia umowy najmu wedle twierdzeń powódki były straty, które ponosiła prowadząc restaurację w wynajmowanym lokalu, a także brak współpracy ze strony pozwanego co do usunięcia usterek wentylacji, czy brak zgody na umieszczenie widocznej reklamy na budynku galerii, w której znajdował się lokal.

W piśmie procesowym z 28 lutego 2019 r. – w odpowiedzi na zarządzenie Przewodniczącego do usunięcia braków formalnych pozwu przez dokładne określenie żądania, w szczególności przez wskazanie, do jakiego rodzaju powództw miałby należeć „pozew o zmniejszenie kary umownej” (o świadczenie, o ustalenie istnienia bądź nieistnienia prawa bądź stosunku prawnego, o ukształtowanie prawa) – powódka wskazała, że w pozwie domaga się ustalenia, iż kara umowna wynikająca z pkt 9.8 umowy najmu z 20 stycznia 2017 r. wynosi 9.000 zł.

W piśmie procesowym z 28 lutego 2019 r. powódka wystąpiła dodatkowo **z drugim żądaniem, obok żądania zgłoszonego pierwotnie**, domagając się zapłaty kwoty 36.000 zł i wskazując jednocześnie, że taką kwotę powódka zapłaciła już na rzecz pozwanego i obecnie domaga się jej zwrotu, jako świadczenia nienależnego.

Zarządzeniem z 15 kwietnia 2019 r. pozew o zapłatę kwoty 36.000 zł został **zwrócony** (prawomocnie), a przedmiotem rozpoznania w sprawie pozostawało wyłącznie żądanie ustalenia, iż kara umowna wynosi 9.000 zł.

Pozwany **w odpowiedzi na pozew** z 9 maja 2019 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania. Wedle pozwanego przesłanki z art. 484 § 2 k.c. nie spełniły się. Jak twierdzi pozwany umowa najmu zawarta między nim a A. K. (1) miała obowiązywać przez 62 miesiące, jednak na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez A. K. (1) umowa obowiązywała tylko przez 19 miesięcy, a więc dochód pozwanego wyniósł mniej niż 1/3 dochodu, jaki pozwany osiągnąłby, gdyby umowa najmu została wykonana zgodnie z jej treścią. Zobowiązanie nie zostało więc przez dłużnika w znacznej części wykonane. Wedle pozwanego powódce doskonale znane były właściwości lokalu, który wynajęła, natomiast zarzuty dotyczące uszkodzonej wentylacji czy braku możliwości zamieszczenia reklamy są w ocenie pozwanego nieuzasadnione. Lokal opuszczony przez powódkę wedle pozwanego wynajął najemca, który wynajmował w Galerii (...) inny lokal, a więc pozwany musiał poszukiwać najemcy dla tego innego lokalu. Pozwany wskazał również, że na prośbę powódki wyraził zgodę na nieprzywracanie lokalu do stanu sprzed powierzenia go powódce. W ocenie pozwanego kara umowna na poziomie 1/10 wartości obowiązującej umowy i prawie sześciokrotnie niższa niż zysk, który pozwany osiągnąłby, gdyby umowa nie została wypowiedziana, nie jest rażąco wygórowana.

Następnie w toku procesu pismem z 4 maja 2021 r. powódka zmieniła żądanie pozwu w ten sposób, że domagała **się zasądzenia kwoty 67.339,07 zł** z ustawowymi odsetkami liczonymi od daty wniesienia pozwu. Uzasadniając zmianę wskazała, iż w toku procesu zapłaciła pozwanemu żadaną przez niego karę umowną w całości, z uwagi na to, że zagroził on wystąpieniem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym powódka złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Żądana kwota 67.339,07 zł miała przy tym stanowić różnicę między zapłaconą pozwanemu kwotą 85.339,07 zł a kwotą 18.000 zł, która w ocenie powódki obejmuje całą szkodę pozwanego z powodu przedterminowego zakończenia umowy najmu zawartej z powódką. Jako podstawę roszczenia o zapłatę powódka wskazywała art. 484 § 2 k.c. pozwalający na miarkowanie kary umownej. Takiej wysokości poniesionej przez pozwanego szkody powódka upatrywała w tym, że z zeznań świadka B. P. (1) (męża nowego najemcy zwolnionego

przez powódkę lokalu) wynikało, że jego żona od początku objęcia lokalu opłacała czynsz w normalnej wysokości obowiązującej w galerii handlowej, zaś zwolniony przez nią dotychczasowy lokal w galerii (mniejszy od lokalu najmowanego przez powódkę) był pusty przez okres około półtora do dwóch miesięcy.

W dalszym piśmie procesowym - złożonym 17 czerwca 2021 r. - zawodowy pełnomocnik powódki wyjaśnił, że pismo z 4 maja 2021 r. (na wypadek, gdyby Sąd uznał, że stanowi ono zmianę powództwa) należy potraktować jako wystąpienie **z nowym żądaniem zamiast żądania pierwotnego i tym samym powódka cofa pozew co do pierwotnego żądania**, wnosząc o odstąpienie od obciążenia powódki kosztami postępowania na podstawie art. 102 k.p.c., bowiem modyfikacja żądania pozwu wynika z tego, iż w toku procesu powódka uściśla całą żadaną przez pozwanego karę umowną, wobec której pierwotnie domagała się ustalenia jej wysokości (miarkowania).

W piśmie procesowym z 4 maja 2021 r. powódka dodatkowo złożyła wniosek o zwolnienie jej od kosztów sądowych w całości wyjaśniając m.in., że ma na utrzymaniu trzy córki, kłopoty ze zdrowiem, aby spłacić długi sprzedała dom i aktualnie zamieszkuje wraz z dziećmi w mieszkaniu swojej matki, utrzymuje się z wynagrodzenia o pracę w wysokości 2.061,67 zł miesięcznie.

Postanowieniem z 7 lipca 2021 r. referendarz sądowy zwolnił powódkę od kosztów sądowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. K. (1) prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...), której głównym obszarem była sprzedaż detaliczna odzieży prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach ((...) 47.71.Z).

T. D. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), której głównym obszarem jest sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach ((...) 47.59.Z).

Dowody:wyciągi z (...), k.9, k.10

T. D. jest właścicielem lokalu położonego w Galerii (...) w Ś. przy ulicy (...) ((...)).

Lokal znajduje się na pierwszym piętrze Galerii (...).

Fakt niesporny

T. D. zawarł z P. B. (prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami) umowę o zarządzanie Galerią (...).

Dowód: zeznania świadka P. B., k. 255-256, 257

20 stycznia 2017 r. A. K. (1) i T. D. zawarli umowę najmu lokalu (...) (...)w Galerii (...) w Ś. przy ulicy (...).

Umowa najmu miała trwać od 20 stycznia 2017 r. do 30 marca 2022 r., jednak strony umowy zastrzegły możliwość przedłużenia lub skrócenia umowy najmu.

Przedmiotem najmu były pomieszczenia na pierwszym piętrze oraz powierzchnia przynależna do lokalu w postaci balkonu, przeznaczona na ustawienie stolików zewnętrznych.

A. K. (1) miała w lokalu prowadzić restaurację.

Strony postanowiły w umowie najmu, że w przypadku jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie najemcy, najemca zapłaci wynajmującemu karę umowną w kwocie odpowiadającej sześciomiesięcznemu czynszowi obliczonemu zgodnie ze stawką obowiązującą w dniu rozwiązania umowy. Strony umówiły się, że w wypadku gdy szkoda poniesiona

przez wynajmującego przekroczy wysokość kary umownej, wynajmujący ma prawo żądania odszkodowania przewyższającego kwotę kary umownej (pkt 9.8. umowy najmu).

Wedle umowy najmu przez cały okres najmu najemca był zobowiązany do płacenia czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych. Strony ustaliły, że najemca będzie płacił wynajmującemu czynsz miesięcznie w wysokości 70,59 zł netto plus podatek VAT za metr kwadratowy wynajmowanego lokalu. Stawka czynszu i opłaty eksploatacyjnej za metr kwadratowy powierzchni lokalu miała podlegać corocznej waloryzacji. Wynajmujący zobowiązał się do udzielenia 15% bonifikaty od określonej wyżej stawki czynszu za pierwszą fakturę oraz w każdym miesiącu obowiązywania umowy na warunkach określonych w załączniku drugim do umowy, jeśli najemca uiszcza czynsz i inne należne opłaty za miesiąc poprzedzający z góry najpóźniej w terminie do 10 dnia danego miesiąca kalendarzowego i nie będzie zalegał z płatnościami za poprzednie okresy, nie wyłączając odsetek. Bonifikata miała być obliczana jako iloczyn dotychczasowej stawki netto za jeden metr kwadratowy przedmiotu najmu pomniejszonej o procentową wartość bonifikaty oraz ilości metrów kwadratowych powierzchni przedmiotu najmu.

Zabezpieczenie umowy najmu miało stanowić zgodnie z pkt 15.2. oświadczenie najemcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. w zakresie m.in. zapłaty czynszu, jak i innych należności wynajmującego przysługujących mu na podstawie umowy, w tym kar umownych (pkt 15.2.2.) W pkt 15.3. strony ustaliły, że Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w terminie do 12 miesiąca od daty wygaśnięcia stosunku najmu z jakiegokolwiek przyczyny.

Jednocześnie w projekcie aktu notarialnego dotyczącego poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. – którego projekt przedstawiono A. K. (1) przy zawieraniu umowy - wskazano, że Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności najpóźniej do daty określonej jako przewidywany okres najmu powiększony o 12 miesięcy.

Dowody: umowa najmu z dnia 20 stycznia 2017 r., k.11-32;

załączniki do umowy najmu, k. 70-107.

7 lutego 2017 r. A. K. (1) złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. przed notariuszem A. R..

A. K. (1) oświadczyła, że co do każdorazowego obowiązku zapłaty na rzecz T. D. (czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług oraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie lub zwłokę, opłaty eksploatacyjnej wraz z podatkiem od towarów i usług oraz ewentualnymi odsetkami za opóźnienie lub zwłokę, kwoty depozytu wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie lub zwłokę, kar umownych wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie lub zwłokę, innych należności wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie lub zwłokę) poddaje się na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. bezpośrednio egzekucji do kwoty 92.186,88 zł. Wykonanie obowiązku zapłaty przez najemcę uzależnione zostało od wezwania najemcy do zapłaty i upływu 3 dniowego terminu od pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia.

W akcie notarialnym z 7 lutego 2017 r. zawarto oświadczenie A. K. (1), że wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności najpóźniej do dnia 30 marca 2023 r. Wynajmujący będzie mógł występować o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez najemcę obowiązku zapłaty należności przysługujących wynajmującemu.

Dowód: akt notarialny z 7 lutego 2017 r., k. 33-37.

A. K. (1) w wynajmowanym na podstawie umowy z 20 stycznia 2017 r. lokalu otworzyła restaurację, która serwowała kuchnię włoską. A. K. (1) pierwotnie zamierzała prowadzić restaurację z kuchnią polską, ale kategorycznie nie zgadzała się na to zarządca Galerii (...), który oczekiwał, że w wynajmowanym lokalu będzie prowadzona restauracja z kuchnią włoską. A. K. (1) ostatecznie przystała na jego oczekiwania.

Dowody: zeznania świadka P. B., k. 255-256, 257;

zeznania świadka K. K., k. 151-153, 154;

przesłuchanie powódki A. K. (1), k. 423-425.

Po otwarciu lokalu okazało się, że z powodu niesprawnie działającego systemu wentylacyjnego w Galerii (...) - w tym również w restauracji prowadzonej przez A. K. (1) - wyczuwalny był fetor pochodzący z instalacji budynku.

Problem ten był zgłaszany zarządcy obiektu przez najemców. P. B. nie znalazł źródła fetoru i nie usunął go w odniesieniu do zgłoszeń dokonywanych przez A. K. (1). Fetor miał charakter nawracający i uciążliwy, przez co A. K. (1) skarżyli się na niego klienci restauracji. Nawet stali klienci zgłaszali, że fetor zniechęca ich do jedzenia w restauracji (...). W pozbyciu się fetoru nie pomagało nawet intensywne wietrzenie pomieszczenia. Wynajmujący nigdy nie usunął tego problemu.

Dowody: zeznania świadka P. B., k. 255-256, 257;

zeznania świadka K. K., k.151-153, 154;

zeznania świadek B. M., k. 272v, 273;

przesłuchanie powódki A. K. (1), k. 423-245.

Ponadto A. K. (1) zgłaszała wielokrotnie pęknięcie szyby i domagała się usunięcia tej usterki, ale nie zostało to wykonane.

A. K. (1) zależało też na możliwości umieszczenia w dobrze widocznym miejscu na budynku Galerii (...) reklamy prowadzonej przez nią restauracji, w szczególności reklamę taką chciała umieścić na wysokości swojego lokalu, gdzie wisiała reklama oceanarium, ewentualnie zastąpienia reklamy oceanarium swoją reklamą. Wynajmujący nie zgodził się jednak na umieszczenie reklamy w tym miejscu.

W ocenie A. K. (1) brak reklamy przekładał się na brak dostatecznej liczby klientów. A. K. (1) próbowała promować swoją restaurację rozdając na terenie Galerii (...) kawałki pizzy z ulotkami przedstawiającymi mapkę dojścia do restauracji, ale nie rozwiązywało to problemu, a potencjalni klienci restauracji mieli problemy z dotarciem do niej.

Dowody: zeznania świadka P. B., k. 255-256, 257;

zeznania świadka K. K., k.151-153, 154;

przesłuchanie powódki A. K. (1), k. 423-245.

Pismem z 19 września 2018 r. A. K. (1) wypowiedziała umowę najmu lokalu (...)(...) w Galerii (...) w Ś..

Jako powód wypowiedzenia umowy A. K. (1) podała, że od samego początku prowadzenia działalności lokalu zlokalizowanego w Galerii (...) ponosiła dotkliwe straty, które doprowadziły jej firmę do ruiny. A. K. (1) stwierdziła, że koszty związane z najmem i eksploatacją lokalu są zbyt wysokie, by mogła utrzymać działalność gospodarczą. Zbyt wysokie koszty najmu i utrzymania lokalu wedle A. K. (1) doprowadziły ją do wyprzedania części jej majątku i zaciągnięcia kredytu. Wskazywała też, że z obrotów, które osiągnęła z prowadzenia działalności w Galerii (...), była w stanie jedynie opłacić towar oraz część wynagrodzeń pracowników.

A. K. (1) stwierdziła, że dalsze uiszczanie opłat z tytułu najmu lokalu w Galerii (...) będzie skutkowało zadłużaniem się jej firmy i ponoszeniem dotkliwych dla niej strat finansowych. A. K. (1) w wypowiedzeniu umowy najmu dodatkowo napisała, że stan zdrowia nie pozwala jej na prowadzenie działalności gospodarczej, jest bowiem w ciąży, która jest zagrożona. A. K. (1) wskazała, że jej stan fizyczny jak i psychiczny nie pozwala jej na pokonywać codziennie

dystansu 120 km w jedną stronę z miejsca jej zamieszkania do Galerii (...). Z wyżej wymienionych powodów A. K. (1) wypowiedziała umowę najmu lokalu.

A. K. (1) w wypowiedzeniu zwróciła się do T. D. o odstąpienie od kary umownej albo o zmniejszenie jej o połowę, albo w przypadku nieprzychylenia się do jej prośby, o rozłożenie kary umownej na raty, płatne do 25 dnia każdego miesiąca począwszy do października 2018 r. do października 2019 r., z ewentualną wcześniejszą spłatą kary umownej.

A. K. (1) chciała rozwiązania umowy z dniem spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, nie później niż 26 września 2018 r. Wskazała zarazem, że 21 września zakończy działalność gospodarczą w Galerii (...).

Wypowiedzenie podpisała osobiście.

Na wypowiedzeniu widnieje adnotacja „odebrano 20.09.2018” oraz odcisk pieczętki „Galeria (...), Firma (...)”.

Dowód:wypowiedzenie umowy najmu, k.38-39.

26 września 2017 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy przekazania lokalu usługowo-handlowego (...) w Galerii (...).

W protokole zdawczo-odbiorczym wskazano, że:

- pozostawiono rozproszoną instalację wodno-kanalizacyjną w lokalu, odpływy wody w ściankach wymagają zaślepienia korkami fi 50, rozproszone przyłącza wody zakończone zostały zaworami;
- ściany w lokalu zostały zmienione przez A. K. (1), na części ścian położono płytki ceglane, jednak T. D. wyraził zgodę na nieprzywracanie ścian do stanu z dnia przekazania lokalu do wynajmu;
- jedna szyba była pęknięta w części narożnikowej lokalu, a pęknięcie powstało z winy monterów stolarki okiennej i nie wynika z nieprawidłowego użytkowania lokalu;
- instalacja technologii wymaga czyszczenia;
- zamontowano dwa sterowniki klimatyzacji;
- zrobiono toalety dla klientów oraz toaletę dla pracowników wraz z umywalką, podgrzewaczem wody;
- zamontowano instalację monitoringu, instalację elektryczną, 9 lamp technicznych oświetlających zaplecze i toalety, wentylator technologiczny z regulatorem prędkości, szafę krosową, zasilacz do kamer.

Co do innych elementów wyposażenia lokalu wynajmujący i najemca nie mieli uwag.

Wynajmujący wyraził zgodę na nieprzywracanie lokalu do stanu z dnia przekazania pomieszczenia najemcy.

Strony ustaliły, że wszelkie nakłady inwestycyjne pozostające w lokalu przechodzą nieodpłatnie na własność wynajmującego. Najemca oświadczył, że nie wystąpi z roszczeniem o zwrot nakładów w stosunku do wynajmującego.

Pod protokołem umieszczony jest podpis K. K. oraz odcisk pieczętki „Galeria (...), Firma (...)” z nieczytelnym podpisem.

Dowód:protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 26 września 2017 r., k.40-41.

8 października 2018 r. T. D. wystawił notę obciążeniową, zgodnie z którą na A. K. (1) została nałożona kara umowna określona w pkt 9.8. umowy najmu z 20 stycznia 2017 r. Kwota kary umownej obliczona na dzień rozwiązania umowy najmu wyniosła 85.339,07 zł. T. D. wyraził zgodę na rozłożenie kary umownej na raty i ustalił harmonogram spłaty. Kara umowna miała zostać uiszczona w 10 ratach, płatnych do 25 dnia każdego miesiąca, pierwsza rata płatna do 25

października 2018 r., ostatnia rata płatna do 25 lipca 2019 r. Dziewięć rat opiewało na kwotę 9.000, zł, ostatnia rata na kwotę 4.338,07 zł.

T. D. zastrzegł w nocie obciążeniowej, że nieopłacenie którejkolwiek raty w terminie spowoduje rozpoczęcie egzekucji pozostałej należności zgodnie z aktem notarialnym o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c.

Nota obciążeniowa została podpisana przez T. D..

Dowód: nota obciążeniowa z 8 października 2018 r., k.42.

Naliczenie kary umownej A. K. (1) było drugim przypadkiem w działalności Galerii (...), kiedy to naliczono karę umowną najemcy. Poprzednim był przypadek najemcy, który zawarł umowę najmu, ale przed sezonem turystycznym opuścił nagle lokal, nie kontaktował się z wynajmującym, nie opłacał czynszu, ani innych opłat.

Dowód: zeznania świadka P. B., k. 255-256, 257.

Tymczasem po upływie około miesiąca od opuszczenia lokalu (...).(…) przez A. K. (1) położonego na pierwszym piętrze w Galerii (...) wynajął ten lokal B. P. (1).

B. P. (1) przeniósł się do tego lokalu z innego (mniejszego) lokalu najmowanego w Galerii (...), gdzie prowadził razem z żoną I. sklep obuwniczy. B. P. (1) z żoną dokonali zmiany lokalu, ponieważ dotychczasowy lokal – o powierzchni około 60 m² – był za mały dla prowadzonej przez nich działalności, a lokal najmowany wcześniej przez A. K. (1) im się podobał. B. P. (1) był w kontakcie z A. K. (1) w czasie, kiedy wynajmował od T. D. zajmowany przez nią wcześniej lokal, oboje porozumieili się w przedmiocie zakupu przez B. P. (1) od A. K. (2) elementów monitoringu, który zamontowany był w lokalu. B. P. (1) zachował też wykończenie lokalu dokonane wcześniej przez A. K. (1), chociaż prowadził inny profil działalności. Przeprowadzka z poprzedniego lokalu nie odbyła się z dnia na dzień i przez okres około miesiąca B. P. (1) zajmował w Galerii (...) dwa lokale.

Dowody: zeznania świadka K. K., k.151-153, 154;

zeznania świadka P. B., k. 255-256, 257;

zeznania świadka B. P. (1), k. 272-272v, 273;

zeznania świadka B. M., k. 272v, 273;

przesłuchanie powódki A. K. (1), k. 423-245.

Umówiona z B. P. (1) stawka najmu za lokal (...).(…) w Galerii (...) była taka, jak umówiona wcześniej z A. K. (1). Była to stawka za czynsz najmu obowiązująca w Galerii (...).

Dowody: zeznania świadka P. B., k. 255-256, 257;

zeznania świadka B. P. (1), k. 272-272v, 273;

przesłuchanie powódki A. K. (1), k. 423-245.

Najemcą dotychczasowego, mającego powierzchnię około 60 m² lokalu B. P. (1), od grudnia 2018 r. została M. W.. O ofercie wynajmu lokalu dowiedziała się od znajomych, którzy poinformowali ją, że w Galerii (...) znajduje się pusty lokal, po czym w listopadzie 2018 r. skontaktowała się z zarządcą Galerii (...). M. W. postanowiła prowadzić w najętym lokalu sklep z odzieżą damską. Sprzedaż towarów w lokalu rozpoczęła jeszcze w grudniu 2018 r. i prowadzi ją do chwili obecnej. Z tytułu najmu opłaca miesięczny czynsz w wysokości między 8.400 zł a 8.600 zł, w zależności od poziomu zużycia mediów. Lokal zajęła po około miesiącu po tym, jak opuścił go B. P. (1).

Dowody: zeznania świadek M. W., k. 272, 273;

zeznania świadka B. P. (1), k. 272-272v, 273.

Tymczasem A. K. (1) zapłaciła T. D. przelewem na konto bankowe dwie pierwsze raty kary umownej:

- 22 października 2018 r. kwotę 9.000 zł tytułem „pierwsza rata kary umownej”,
- 26 listopada 2018 r. kwotę 9.000 zł tytułem „druga rata kary umownej”.

Dowody: potwierdzenia dokonania przelewów, k.53-54.

6 grudnia 2018 r. - jeszcze przed terminem płatności trzeciej raty, który przypadał na dzień 25 grudnia 2018 r. - A. K. (1) wystosowała do T. D. pismo, w którym wezwała T. D. w oparciu o art. 484 § 2 k.c. do obniżenia kary umownej wynikającej z pkt 9.8 umowy najmu z 20 stycznia 2017 r. jako rażąco wygórowanej – do kwoty 18.000 zł. A. K. (1) wskazała, że wypowiedzenie umowy najmu nie wynikało z braku chęci dotrzymania umowy, a było uzasadnione okolicznościami niezależnymi od niej. Wedle twierdzeń A. K. (1) została ona zmuszona do wypowiedzenia umowy najmu z obiektywnych przyczyn, w szczególności z uwagi na sytuację ekonomiczną, a nie z jej niesolidności. Kara umowna w kwocie 85.339,07 zł, odpowiadająca sześciomiesięcznemu czynszowi według stawki z dnia rozwiązania umowy najmu, jest w ocenie A. K. (1) rażąco wygórowana, zwłaszcza mając pod uwagę fakt, że 20 października 2018 r. lokal został wynajęty nowemu najemcy.

A. K. (1) wskazała też, że wpływ na to, iż jej działalność gospodarcza nie działała z powodzeniem, miało działanie T. D. oraz zatrudnionych przez niego osób zarządzających Galerią (...). Według A. K. (1) przez cały okres najmu nie funkcjonowała wentylacja, co powodowało, że w kuchni restauracji temperatura dochodziła do 40 stopni C., a z wentylacji wydostawały się nieprzyjemne zapachy. Ponadto wedle A. K. (1) przez cały okres najmu nie została wymieniona pęknięta szyba w części narożnikowej lokalu. Na budynku Galerii (...) - na wysokości lokalu prowadzonego przez A. K. (2) - widniał szyld reklamujący oceanarium, co wprowadzało klientów A. K. (1) w błąd. A. K. (1) wskazała ponadto, że T. D. zatrzymał nakłady poczynione przez nią w wynajmowanym lokalu (o wartości około 200.000 zł, obejmujące m.in. wyłożenie ścian lokalu wykładzinami imitującymi cegły i kamień naturalny, wykonanie dwóch toalet, wykonanie sufitu napinanego oraz instalacji elektrycznej w całym lokalu wraz z oświetleniem elektrycznym dostosowanym do aranżacji wnętrza, wymianę stolarkę drzwiowej oraz okien zewnętrzne tzw. świetlików), które sprawiły, że ulepszony lokal jest atrakcyjniejszy dla kolejnych najemców.

Dowód: pismo A. K. (1) z dnia 6 grudnia 2018 r., k. 43-44;

przesłuchanie powódki A. K. (1), k. 423-245.

Pismem z 20 grudnia 2018 r. T. D. zawiadomił A. K. (1), że nie widzi podstaw do tego, by kara umowna została obniżona do kwoty 18.000 zł. Wynajmowany lokal został oddany do użytkowania go jako sklep, dlatego zdaniem T. D. koszty modyfikacji związane z zaadaptowaniem lokalu na restaurację obciążały najemcę. T. D. wskazał, że przychylił się do prośby A. K. (1), by nie przywracała ona lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy. A. K. (1) wedle T. D. miała możliwość zapoznania się z właściwościami lokalu, bowiem został jej udostępniony przed zawarciem umowy najmu. A. K. (1) wiedziała, że w Galerii (...) znajduje się oceanarium i jak jest reklamowane. Twierdził też, że wentylacja w wynajmowanym lokalu była wykonana w sposób prawidłowy, co miały potwierdzać dokumenty, które posiada T. D..

Dowód: pismo T. D. z 20 grudnia 2018 r., k.45.

T. D. uważał, że każde wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu powoduje straty wizerunkowe Galerii (...), a ponadto wymaga od niego podjęcia czynności w celu znalezienia nowego najemcy. Ponadto nie uzyskał wyższego czynszu od nowego najemcy lokalu mimo poczynionych na lokal nakładów przez A. K. (1), stąd uważał, że kara umowna należy mu się w pełnej zastrzeżonej wysokości. Nadto stał na stanowisku, że bardziej atrakcyjny dla najemcy jest lokal

przywrócony do stanu poprzedniego, dlatego w drodze wyjątku zgodził się na pozostawienie w lokalu nakładów A. K. (1).

Dowód: przesłuchanie pozwanego T. D., k. 415.

30 stycznia 2019 r. A. K. (1) poinformowała T. D., że wpłaty rat na poczet kary umownej do 30 stycznia 2019 r. były uiszczane przez nią z uwagi na grożące jej postępowanie egzekucyjne w oparciu o złożone przez nią w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji. A. K. (1) zastrzegła sobie możliwość żądania zwrotu zapłaconych rat w przypadku rozstrzygnięcia na jej korzyść sporu o zmniejszenie kary umownej.

Dowód: pismo z 30 stycznia 2019 r., k. 48.

A. K. (1) systematycznie wpłacała na rachunek bankowy T. D. kolejne raty kary umownej. Płatności tych dokonywała mimo tego, że uważała, iż kara umowna powinna być zmiarkowana do kwoty 18.000 zł (jak wskazała już wcześniej w piśmie do T. D. z 6 grudnia 2018 r.), płaciła jednak kolejne raty z obawy przed wszczęciem egzekucji zgodnie z aktem notarialnym o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., co T. D. zapowiedział w nocie obciążeniowej.

Dowód: przesłuchanie powódki A. K. (1), k. 423-245

W szczególności A. K. (1) dokonała następujących wpłat:

- 26 grudnia 2018 r. kwotę 9.000 zł tytułem „trzecia rata kary umownej”.
- 25 stycznia 2019 r. kwotę 9.000 zł tytułem „czwarta rata kary umownej”.
- 25 lutego 2019 r. kwotę 9.000 zł tytułem „rata kary z zastrzeżeniem żądania zwrotu”.

Dowody: potwierdzenia dokonania przelewów, k.53-57.

Ostatecznie A. K. (1) zapłaciła na rzecz T. D. całą żadaną przez niego karę umowną w wysokości 85.339,07 zł i to przed upływem wyznaczonych przez niego terminów zapłaty poszczególnych rat. Wiązało się to z dużymi problemami finansowymi dla jej rodziny.

Dowody: przesłuchanie powódki A. K. (1), k. 423-245;

przesłuchanie pozwanego T. D., k. 415.

Sąd zważył, co następuje:

Powódka A. K. (1) – reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika będącego adwokatem – wniosła 15 lutego 2019 r. pozew przeciwko T. D. „o zmniejszenie kary umownej”, precyzując następnie (w odpowiedzi na zobowiązanie do wskazania, czy dochodzi spełnienia świadczenia, ustalenia istnienia bądź nieistnienia prawa bądź stosunku prawnego, czy też uzyskania orzeczenia konstytucyjnego), że dochodzi ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c., że kara umowna wynikająca z pkt 9.8. umowy najmu z 20 stycznia 2017 r. wynosi 9.000 zł. Stąd też wartość przedmiotu sporu powódka oznaczała na kwotę 76.339,07 zł, jako różnicę między wysokością określonej umową kary umownej w kwocie 85.339,07 zł (jako kwoty stanowiącej równowartość czynszu najmu za 6 miesięcy), a kwotą 9.000 zł, co do której powódka domagała się ustalenia, że do niej powinna zostać zmiarkowana naliczona kara umowna. Jednocześnie ze sprecyzowaniem żądania pozwu, powódka wystąpiła obok powództwa o ustalenie z roszczeniem o zapłatę 36.000 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia. Pismo obejmujące rozszerzenie pozwu zostało jednak prawomocnie zwrócone w zakresie roszczenia o zapłatę 36.000 zł, bowiem powódka nie uiściła opłaty stosunkowej od pozwu w kwocie 1.800 zł. Tym samym przedmiotem rozpoznania przez Sąd pozostawało początkowo jedynie powództwo o ustalenie.

Niemniej w dalszym toku procesu pismem z 4 maja 2021 r. powódka zmieniła żądanie pozwu w ten sposób, że zamiast dotychczasowego żądania o ustalenie, że kara umowna wynikająca z pkt 9.8. umowy najmu z 20 stycznia 2017 r. wynosi 9.000 zł, wystąpiła z nowym roszczeniem (co sprecyzował jej pełnomocnik w piśmie z 16 maja 2021 r.) o zapłatę przez pozwanego 67.339,07 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od daty wniesienia pozwu. Dokonując zmiany powództwa wskazywała, że w toku procesu zapłaciła pozwanemu całą żadaną przez niego kwotę kary umownej, zaś fakt dokonania zapłaty potwierdził również sam pozwany w toku przesłuchania w trybie art. 299 k.p.c. Powódka stanęła jednocześnie na stanowisku, że w rzeczywistości rozmiar poniesionej przez pozwanego szkody nie jest wyższy niż 18.000 zł, stąd dochodziła zapłaty – jako zwrotu nienależnie uiszczonej – kwoty 67.339,07 zł jako różnicy między zapłaconymi pozwanemu karami umownymi w wysokości 85.339,07 zł, a kwotą 18.000 zł, w jakiej w ocenie powódki zamyka się należna pozwanemu kara umowna w całości pokrywająca jego szkodę związaną z przedterminowym rozwiązaniem za porozumieniem stron zawartej przez strony umowy najmu.

Podstawy prawnej żądania pozwu powódka upatrywała w art. 484 § 2 k.c. pozwalającym na miarkowanie kary umownej na żądanie dłużnika. Powódka wraz z wystąpieniem z nowym żądaniem zamiast dotychczasowego dokonała cofnięcia pozwu w zakresie pierwotnego żądania ze zrzeczeniem się roszczenia, wnosząc jednocześnie o odstąpienie od obciążania jej kosztami postępowania wywołanego pierwotnym żądaniem pozwu na podstawie art. 102 k.p.c.

Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku, pozew taki stosownie do § 2 nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. Cofnięcie pozwu we wskazanych warunkach nie wymaga zgody pozwanego, a jedynie - zgodnie z art. 203 § 2 zdanie drugie k.p.c. - pozwanemu przysługuje żądanie zwrotu od powoda kosztów procesu. Podstawę kontroli dopuszczalności cofnięcia pozwu przez Sąd stanowi natomiast art. 203 § 4 k.p.c., zgodnie z którym sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa.

Powyższa konstrukcja prawna jest wyrazem dyspozycyjności procesu cywilnego, w której to od woli powoda zależy co do zasady wszczęcie i kontynuowanie postępowania. Nadto jest ona przejawem odwołalności czynności procesowych. Generalnie nie ma przy tym znaczenia przyczyna, dla której powód cofa pozew bez zrzeczenia się roszczenia i ze zrzeczeniem się roszczenia. Skoro bowiem powód z istotnych dla siebie przyczyn dokonuje czynności dyspozytywnej, Sąd może w zasadzie jedynie się z nią zgodzić i wydać stosowne postanowienie, które kończy postępowanie w sprawie. Jedynie wyjątkowo uznać należy, że cofnięcie pozwu będzie czynnością sprzeczną z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo będzie zmierzać do obejścia prawa, przy czym zaistnienie takiej sytuacji należy badać in casu w konkretnej sprawie [por. S. w: red. S., Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 1-505³⁹. Tom I, W. 2019, art. 203 k.p.c.].

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie brak było podstaw aby uznać, że cofnięcie powództwa w zakresie pierwotnie dochodzonego żądania o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że kara umowna wynikająca z pkt 9.8 umowy najmu z 20 stycznia 2017 r. wynosi 9.000 zł jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa, wobec czego cofnięcie powództwa we wskazanym zakresie dokonane zostało przez powódkę ze skutkiem prawnym. Tym samym należało stosownie do art. 355 k.p.c. umorzyć postępowania w zakresie cofniętego powództwa, o czym orzeczono w punkcie I. wyroku.

W konsekwencji przedmiotem rozpoznania Sądu pozostawało zgłoszone w miejsce pierwotnego żądania powództwo o zapłatę przez kwoty 67.339,07 zł, jako różnicy między zapłaconymi pozwanemu karami umownymi w wysokości 85.339,07 zł a kwotą 18.000 zł, dla którego powódka podstawy prawnej upatrywała w art. 484 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana, a przepis ten stanowi rozwinięcie regulacji zawartej w art. 484 § 1 k.c., zgodnie z którym w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości

bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszące wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Funkcją art. 484 § 2 k.c. jest umożliwienie złagodzenia w określonych przypadkach skutków zastrzeżenia kary umownej. Celem zastrzeżenia kary umownej jest bowiem ułatwienie wierzycielowi uzyskania rekompensaty pieniężnej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika, gdyż w przypadku zastrzeżenia kary umownej wierzyciel nie jest zobligowany do wykazania wysokości szkody ani faktu jej powstania [por. B. w: red. O., Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III A.. Zobowiązania. Część ogólna, W. 2017, art. 483 k.c.]. W stosunku do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych realizacja roszczenia wierzyciela w przypadku kary umownej jest zatem znacznie uproszczona, gdyż wierzyciel dochodzący zapłaty kary umownej musi udowodnić jedynie fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika oraz to, że kara umowna została prawidłowo zastrzeżona na wypadek takiego przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika. Dłużnik z kolei chcąc zwolnić się z obowiązku zapłaty kary umownej musi wykazać, że kara umowna nie była zastrzeżona lub że obowiązek, z którego wykonaniem została powiązana kara umowna został należycie wykonany lub też że niewykonanie lub nienależyte jego wykonanie spowodowane było okolicznościami, za które nie ponosi on odpowiedzialności, ewentualnie zaś może podnosić zarzut miarkowania kary umownej [por. B. w: red. O., Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III A. Zobowiązania. Część ogólna, W. 2017, art. 484 k.c.].

W doktrynie na tle art. 484 § 2 k.c. wskazuje się, że przesłankami miarkowania są znaczne wykonanie zobowiązania przez dłużnika oraz rażące wygórowanie kary umownej, przy czym obie przesłanki miarkowania są równorzędne i rozłączne. Wystarczy zatem wystąpienie jednej z nich, aby dłużnik mógł żądać redukcji kary umownej. Wskazuje się jednocześnie, że w przypadku zgłoszenia wniosku o miarkowanie kary umownej (zarzutu jej rażącego wygórowania) na dłużniku spoczywa ciężar udowodnienia występowania jednej lub obu przesłanek redukcji kary stosownie do art. 6 k.c. [por. W. B. w: red. O., Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2021, art. 484 k.c.].

Powódka w rozpoznawanej sprawie jako podstawę miarkowania kary umownej zastrzeżonej w pkt 9.8. umowy najmu z 20 stycznia 2017 r. wskazywała przesłankę rażącego wygórowania kary.

Przed przystąpieniem do rozważań, czy istotnie naliczona przez pozwanego kara była rażąca wygórowana wskazać trzeba, że choć powódka jako podstawę prawną swojego roszczenia (po zmianie powództwa) wskazywała art. 484 § 2 k.c., to w istocie jego podstawę stanowi art. 410 § 1 w zw. z art. 405 k.c., bowiem powódka – po zmianie żądania – dochodzi w niniejszym procesie zwrotu świadczenia nienależnego w postaci spłaconych dotychczas w celu uniknięcia przymusowej egzekucji (art. art. 410 § 2 w zw. z art. 411 pkt 1 k.c.) rat ponad należną pozwanemu karę umowną w kwocie 18.000 zł. Powódka dochodzi zatem swoich praw przez wytoczenie powództwa o zapłatę kwoty obejmującej zwrot świadczenia nienależnego – na podstawie art. 410 § 1 w zw. z art. 405 k.c. – występując z roszczeniem zwanym *condictio indebiti* (ustawodawca przewidział to roszczenie na wypadek, gdy spełniający świadczenie nie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej).

W rozpoznawanej sprawie powódka uważała, że nie była zobowiązana do spełnienia świadczenia z tytułu kary umownej ponad kwotę 18.000 zł (już w piśmie z 6 grudnia 2018 r. powódka wystąpiła wobec pozwanego z żądaniem miarkowania kary umownej do kwoty 18.000 zł), ale świadczyła dalej płacąc kolejne raty w celu uniknięcia przymusu, to jest w celu uniknięcia wszczęcia egzekucji na podstawie aktu notarialnego, co pozwany zapowiadał w nocie obciążeniowej z 8 października 2018 r. (obciążającej powódkę karą umowną) na wypadek braku płatności kolejnych rat.

W tym stanie rzeczy w dalszych rozważaniach należy w pierwszym rzędzie zbadać, czy istotnie kara umowna ponad kwotę 18.000 zł była rażąco wygórowana i tym samym zaistniała podstawa jej zmiarkowania.

W kontekście wskazywanej przez powódkę jako podstawa miarkowania kary umownej zastrzeżonej w pkt 9.8. umowy najmu z 20 stycznia 2017 r. przesłanki rażącego wygórowania kary wskazuje się w doktrynie, iż pojęcie „rażącego wygórowania kary umownej” jest zwrotem niedookreślonym wskazującym na fakt ewidentnej niewspółmiernej

wysokości (nieadekwatności) kary umownej do tej, która powinna być należna w danej sytuacji. Jeżeli bowiem już na pierwszy rzut oka dostrzec można, że uszczerbki w dobrach chronionych wierzyciela są nieznaczące, Sąd powinien wyeliminować wygórowanie kary umownej w zakresie, w jakim dysproporcja jest rażąca. Zasadniczym kryterium stwierdzenia rażącego wygórowania kary umownej jest uwzględnianie jej stosunku do szkody powstałej po stronie wierzyciela wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Na tle tej przesłanki formułowana jest też teza, że przy badaniu rażącego wygórowania kary umownej powinno uwzględniać się stosunek kary umownej nie do szkody poniesionej przez wierzyciela, lecz do odszkodowania, jakie należałoby się wierzycielowi, gdyby dochodził go na zasadach ogólnych [por. W. B. w: red. O., Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2021, art. 484 k.c.; uzasadnienie wyroku SN z 13.06.2003 r. w sprawie III CKN 50/01, L.; uzasadnienie wyroku SN z 8.07.2004 r. w sprawie IV CK 522/03, OSNC z 2005 r., Nr 7-8, poz. 131; uzasadnienie wyroku SN z 11.10.2007 r. w sprawie IV CSK 181/07, OSNC – Z. D. z 2008 r. Nr B, poz. 48; uzasadnienie wyroku SA w Katowicach z 28.9.2010 r. w sprawie V ACa 267/10, L.].

Odnosząc powyższe do podstawy faktycznej żądania powódki o zapłatę kwoty 67.339,07 zł wskazać trzeba, iż faktem niespornym między stronami pozostawało to, że zachodziły podstawy do naliczenia przez pozwanego kary umownej w oparciu o pkt 9.8 umowy, gdyż doszło do rozwiązania umowy najmu przed terminem, na jaki umowa ta została zawarta. Powódka twierdziła natomiast, że wystąpiły podstawy do zamiarkowania naliczonej przez pozwanego kary umownej z kwoty 85.339,07 zł (jako kary umownej stanowiącej równowartość czynszu najmu za 6 miesięcy) do kwoty 18.000 zł, którą powódka uważała za zasadną karę umowną za dokonane przez nią naruszenie umowy (rozwiązanie jej przed upływem okresu, na jaki została zawarta z przyczyn leżących po stronie powódki, tj. z uwagi na złożenie przez nią oświadczenia o wypowiedzeniu umowy). Wskazywana przez powódkę wysokość należnej kary umownej miałaby w konsekwencji prowadzić do naprawienia w całości poniesionej przez pozwanego w związku z rozwiązaniem umowy szkody, gdyż – jak wywodziła powódka – najmowany przez nią dotychczas lokal (...) (...) w Galerii (...) w Ś. został w ciągu około miesiąca wynajęty przez pozwanego nowemu najemcy w osobie B. P. (1), prowadzącego dotychczas wraz z żoną sklep w najmowanym od pozwanego lokalu na parterze Galerii (...), zaś zwolniony przez B. P. (2) lokal na parterze w ciągu około miesiąca został wynajęty M. W..

Jak już wspomniano wyżej powołując poglądy doktryny i orzecznictwa zasadniczym kryterium stwierdzenia rażącego wygórowania kary umownej jest uwzględnienie jej stosunku nie tyle do szkody powstałej po stronie wierzyciela wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, ile do odszkodowania jakie należałoby się wierzycielowi, gdyby dochodził go na zasadach ogólnych. Na tle okoliczności faktycznych niniejszej sprawy nie można więc zapominać, że odszkodowanie nie powinno być niższe od wysokości szkody, tak że nie zrekompensuje całej szkody, ale i nie powinno być od niej wyższe i stanowić źródła wzbogacenia poszkodowanego (czemu służy m.in. wyrównanie korzyści z uszczerbkiem - *compensatio lucri cum damno*).

Pozwany naliczył karę umowną w kwocie 85.339,07 zł w wysokości sześciomiesięcznego czynszu najmu, wynika stąd, że wg wyliczeń pozwanego miesięczny czynsz to kwota 14.223,418 zł, stanowiąca 1/6 kary (w toku postępowania strony nie wyjaśniły, czy kwota ta obejmuje podatek VAT). Kara umowna w wysokości 18.000 zł przewyższa więc wyliczony przez pozwanego dla potrzeb naliczenia kary umownej jednomiesięczny czynsz (wynosi ponad 1,25% tego czynszu). Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynikało, iż B. P. (1) miał płacić za lokal (...) (...) czynsz według takiej samej stawki, jak powódka (jak należy rozumieć z uwzględnieniem objętej umową kwoty czynszu, opłat eksploatacyjnych i podatku VAT). Tym samym kara umowna w wysokości 18.000 zł rekompensuje pozwanemu uszczerbek w jego majątku spowodowany jednomiesięcznym pustostanem w lokalu na pierwszym piętrze wynajmowanym przez powódkę (po upływie około 1 miesiąca lokal został bowiem wynajęty przez B. P. (1)), a nawet przewyższa ten uszczerbek.

Odnosząc się do argumentów prawnych pozwanego wskazać dalej trzeba, że ewentualne służące mu odszkodowanie nie obejmuje uszczerbku wywołanego jednomiesięcznym pustostanem w lokalu wynajmowanym na parterze przez B. P. (1), który po zwolnieniu przez B. P. (1) zajęła ostatecznie M. W., zgodnie bowiem z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Tymczasem brak jest normalnego związku przyczynowego między działaniem powódki (wypowiedzeniem umowy najmu przed czasem), a pustostanem w lokalu wynajmowanym przez B. P. (1). Zauważyć trzeba, że z zeznań

B. P. (1) jako świadka wynika, że zdecydował się na wynajęcie lokalu na pierwszym piętrze, zamiast lokalu na parterze, z uwagi na to, że lokal na parterze był dla niego za mały, a lokal na pierwszym piętrze mu się podobał. Z powyższego wynika że B. P. (1) wcześniej czy później i tak poszukiwałby większego lokalu, co spowodowałoby czasowy pustostan w lokalu na parterze. Nie sposób zakładać więc, że normalnym następstwem wypowiedzenia umowy najmu przez powódkę miałaby być szkoda w majątku pozwanego obejmująca pustostan w lokalu B. P. (1) czy też w kolejnych zwalnianych przez najemców lokalach. Hipotetycznie można bowiem wyobrazić sobie sytuację, w której powstałby „łańcuszek” tak rozumianych uszczerbków, które jednak nie pozostawałyby w adekwatnym związku przyczynowym z działaniem powódki. Wprawdzie M. W. wcześniej w ogóle nie wynajmowała lokalu w Galerii (...), jest ona bowiem nowym najemcą, pozyskanym „z zewnątrz”, gdyby jednak – hipotetycznie – podobnie jak B. P. (1) zajmowała ona inny lokal w Galerii (...), mógłby powstać „łańcuszek” kolejnych ogniw składających się na wspomniane uszczerbki w majątku pozwanego. Jak już podkreślono jedynie uszczerbek wywołany miesięcznym pustostanem w lokalu zajmowanym przez samą powódkę może być potraktowany jako normalne następstwo wypowiedzenia przez nią umowy najmu.

Kolejną kwestią – ważną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w kontekście rozmiaru poniesionej przez pozwanego szkody – jest stosowana przy wyliczaniu wysokości odszkodowania wspomniana już wyżej zasada wyrównania korzyści z uszczerbkiem (*compensatio lucri cum damno*). Na tle tej sprawy nie sposób pominąć, że pozwany zatrzymał nakłady powódki poniesione w wynajmowanym przez nią lokalu, obejmujące m.in. wyłożenie ścian lokalu po części wykładzinami imitującymi cegły i kamień naturalny, wykonanie toalet, wykonanie instalacji elektrycznej w całym lokalu wraz z oświetleniem elektrycznym dostosowanym do aranżacji wnętrza, wykonanie sufitu podwieszanego, itp. Wykonane przez powódkę nakłady stanowią ulepszenia, dzięki którym wartość lokalu wzrosła, tym samym całkowitym nieporozumieniem jest stanowisko pozwanego, który wskazuje, że wyrazem jego dobrej woli było to, że zgodził się przyjąć lokal z ulepszeniami dokonаныmi przez powódkę nieodpłatnie (tj. bez zapłaty za ulepszenia), bowiem ulepszenia – jego zdaniem – nie zwiększają jego majątku. Tymczasem jest wręcz przeciwnie, ulepszenia te zwiększyły wartość lokalu i tym samym wzrosła jego atrakcyjność na rynku najmu nieruchomości, o czym świadczą chociażby zeznania B. P. (1), który zeznał, że lokal powódki mu się podobał, co było jedną z przyczyn, dla których zdecydował się na jego wynajęcie. Jak wskazywał sam pozwany powódka korzystała z lokalu z ulepszeniami tylko przez kilkanaście miesięcy, tym samym stopień zużycia jej nakładów był nieznaczący. Mając na uwadze powyższe rozważania wskazać trzeba, że przy obliczaniu kwoty ewentualnego odszkodowania, które przysługiwałoby pozwanemu od powódki w związku z wypowiedzeniem przez nią przed czasem umowy najmu należałoby uwzględnić wzbogacenie pozwanego spowodowane ulepszeniem lokalu, pomniejszając odszkodowanie o kwotę tego wzbogacenia.

W ocenie Sądu - dokonanej przy uwzględnieniu opisanego wyżej całokształtu okoliczności towarzyszących wypowiedzeniu umowy najmu przez powódkę - przyjąć więc należy, że kara umowna w wysokości 85.339,07 zł jest rażąco wygórowana, zaś za adekwatną należy uznać karę umowną w kwocie wskazywanej przez powódkę wynoszącej 18.000 zł. Do tej kwoty istnieją więc podstawy zamiarkowania kary umownej, stosownie do art. 484 § 2 k.c.

Zaznaczyć przy tym w tym miejscu należy, że ustalając w powyższym zakresie fakty istotne dla rozstrzygnięcia Sąd opierał się na dowodach z zeznań świadków, które były w zasadzie jedynym rodzajem środka dowodowego zawnioskowanym przez strony dla ustalenia okresu, w jakim zwolniony przez powódkę lokal (...)(...) pozostawał bez najemcy, a w konsekwencji jakiego rozmiaru szkodę w związku z rozwiązaniem umowy najmu z 20 stycznia 2017 r. poniósł pozwany. Istotne w tym zakresie pozostawały przede wszystkim zeznania świadka B. P. (2) oraz świadek M. W., których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu, gdyż nie byli związani z żadną ze stron w taki sposób, że wynik niniejszej sprawy miał by wpływ na ich sytuację. Dodatkowo świadek M. W. w ogóle nie знаła powódki, gdyż lokal na parterze Galerii (...) najęła w grudniu 2018 r., powódka opuściła zaś lokal (...)(...) pod koniec września 2018 r. Świadek B. P. (2) zeznał przy tym, że lokal zwolniony po powódce objął wkrótce po niej, w czasie około miesiąca (a zatem pod koniec października 2018 r.), w trakcie przenosin prowadzonego dotychczas wraz z żoną sklepu na parterze zajmując w istocie dwa lokale, potwierdził też, że prosił powódkę, aby nie demontowała systemu monitoringu w opuszczanym lokalu i odkupił go (co potwierdza, że do zmiany najemcy lokalu (...)(...) doszło w niedługim czasie i była ona co najmniej wysoce prawdopodobna już w chwili opuszczania lokalu przez powódkę), przyznawał zarazem, iż

stawka czynszu najmu za lokal, na jaką umówił się z pozwanym, była taka sama jak płacona wcześniej przez powódkę i była to standardowa stawka czynszu najmu za lokale na pierwszym piętrze galerii (która była niższa, niż w przypadku lokali na parterze, co przyznawał świadek P. B. będący pracownikiem pozwanego). Z kolei świadek M. W. zeznała, że już w listopadzie skontaktowała się z zarządcą Galerii (...) w sprawie najmu lokalu na parterze zwolnionego przez przedsiębiorstwo prowadzone przez B. P. (2) z żoną, a już w grudniu 2018 r. zawarła z pozwanym umowę najmu.

Wskazane dowody z zeznań świadków B. P. (2) i M. W. – dodatkowo w połączeniu z zeznaniami P. B., B. M., K. K. oraz przesłuchaniem w trybie art. 299 k.p.c. powódki A. K. (1) – należało zdaniem Sądu uznać za wystarczające w świetle art. 6 k.c. dla przyjęcia, że powódka sprostała spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu co do wykazania rażącej niewspółmierności poniesionej przez pozwanego szkody w stosunku do wyegzekwowanej od niej kary umownej.

Trzeba też zauważyć, że pozwany w toku całego procesu zachowywał się biernie w zakresie wysokości poniesionej przez siebie szkody, mimo że to on jako przedsiębiorca prowadzący Galerię (...) w Ś. dysponować powinien dokumentacją dotyczącą prowadzonego przedsiębiorstwa, a w konsekwencji również pozwalającą na dokładne wykazanie długości okresu, przez który lokal (...) (...) pozostawał bez najemcy po zwolnieniu go przez powódkę. To pozwany powinien również dysponować dokumentami pozwalającymi na dokładne określenie rozmiaru poniesionej przez niego szkody (a ściślej służącego mu odszkodowania). Pozwany jednak w reakcji na twierdzenia powódki oraz na fakty wynikające z zeznań świadków nie przedstawił żadnych dowodów, które pozwalałyby na podważenie stanowiska powódki co do rozmiaru poniesionej przez niego szkody (służącego mu odszkodowania) oraz na podważenie konkluzji, iż wyegzekwowana przez niego kara umowna była rażąco wygórowana w stosunku do rozmiaru tego odszkodowania. Podkreślić przy tym trzeba, że pozwany nie sformułował w istocie nawet twierdzeń co do konkretnego rozmiaru poniesionej przez siebie szkody i sposobu jej wycieszenia, zamiast tego nawet w toku przesłuchania w charakterze strony w trybie art. 299 k.p.c. powoływał w zakresie poniesionej szkody tylko ogólniki, iż „każde wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu powoduje straty wizerunkowe dla galerii” oraz, że nowy najemca lokalu nie odniósł korzyści z ulepszeń zostawionych przez powódkę, gdyż prowadzi inny profil działalności, a w konsekwencji skutek nakładów powódki pozwany nie uzyskał od owego najemcy wyższego czynszu najmu za lokal, niż uzyskiwał od powódki. Brak logiki w twierdzeniu, że ulepszenia lokalu nie stanowią korzyści dla wynajmującego został już omówiony we wcześniejszej części rozważań.

Wobec ustalenia, że w niniejszej sprawie ziściła się określona w art. 484 § 2 k.c. przesłanka miarkowania kary umownej w postaci jej rażącego wygórowania, należało dokonać oceny dochodzonego przez powódkę roszczenia o zapłatę 67.339,07 zł w kontekście przesłanek art. 410 § 2 w zw. z art. 411 pkt 1 k.c.

Niesporny jest fakt, że powódka zapłaciła pozwanemu przelewem na konto bankowe dwie pierwsze raty kary umownej (22 października 2018 r. kwotę 9.000 zł i 26 listopada 2018 r. kwotę 9.000 zł), następnie pismem z 6 grudnia 2018 r. – jeszcze przed terminem płatności trzeciej raty, który przypadał na dzień 25 grudnia 2018 r. (a w istocie z uwagi na dni wolne od pracy na dzień 27 grudnia) – zwróciła się do pozwanego w oparciu o art. 484 § 2 k.c. z wezwaniem do obniżenia kary umownej jako rażąco wygórowanej do kwoty 18.000 zł; pozwany odpowiedział na to wezwanie pismem z 20 grudnia 2018 r., w którym poinformował, że nie widzi podstaw do miarkowania kary umownej; z kolei powódka w odpowiedzi – w piśmie z 30 stycznia 2019 r. – poinformowała, że wpłaty rat na poczet kary umownej do 30 stycznia 2019 r. były uiszczane przez nią z uwagi na grożące jej postępowanie egzekucyjne w oparciu o złożone przez nią w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji. W tym miejscu podkreślenia wymaga, że już w nocie obciążeniowej pozwany zapowiedział, że: „nieopłacenie którejkolwiek raty w terminie rozpocznie egzekucję pozostałej należności zgodnie z aktem notarialnym o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c.”.

Wobec takich faktów przyjęć należy, że począwszy od trzeciej raty (która zdaniem powódki była już świadczeniem nienależnym) powódka płaciła kolejne raty w celu uniknięcia przymusu. Powódce przysługuje więc roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego, spełnionego na rzecz pozwanego, począwszy od trzeciej raty.

W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że *condictio indebiti* przysługuje między innymi w sytuacji, kiedy świadczenie następuje w świadomości nieistnienia zobowiązania, ale w związku z zagrożeniem przymusem. Pojęcie

przymusu musi być tu rozumiane w sposób szeroki, jako wszelka postać nacisku, wyłączająca dobrowolne spełnienie świadczenia, bowiem nie można zapominać, że i w tym przypadku solvens doprowadza do swego zubożenia nie dlatego, że świadczy także na wypadek nieistnienia zobowiązania, ale w zamiarze realizacji ochrony swych interesów. Działanie pod przymusem oznacza także działanie pod naciskiem okoliczności [por. E. G., P. M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 9, W. 2019, L. oraz powołane tam orzecznictwo: wyrok SN z 17.1.1958 r., I CR 560/57; uchwała SN z 19.12.1972 r., III CZP 57/71; wyrok SA w Warszawie z 9.5.2013 r., VI ACa 1379/12, wyrok SA w Warszawie z 26.1.2016 r., VI ACa 115/16]. W wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 12 września 2013 r. [I ACa 1375/12, L.] podkreślono, iż o przymusie można mówić nie tylko, kiedy występuje zagrożenie egzekucją świadczenia, ale także kiedy spełniający świadczenie, by uniknąć niekorzystnych i często nieodwracalnych skutków, zmuszony jest spełnić świadczenie, mimo świadomości, że świadczy nienależnie. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy wyroku z 24 października 2017 r. [I PK 29/17, L.] wskazując nadto, że mogą to być okoliczności zarówno natury faktycznej, jak i prawnej.

W kontekście powyższego nie budzi wątpliwości, że powódka począwszy od trzeciej raty świadczyła w celu uniknięcia przymusu, tj. w celu uniknięcia przymusowej egzekucji na podstawie aktu notarialnego, co wprost zapowiadał pozwany w nocie obciążeniowej wskazując, że dysponuje tytułem egzekucyjnym, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe rozważania uznać należało, że dochodzone przez powódkę roszczenie o zapłatę kwoty 67.339,07 zł tytułem zwrotu świadczenia nienależnego, uiszczonego ponad należną po zmiarkowaniu karę umowną w wysokość 18.000 zł, jest uzasadnione.

Orzekając o odsetkach Sąd oparł się na art. 481 § 1 k.c. zasądzając je w żądanej pozwem wysokości (w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie) stosownie do art. 481 § 2 k.c. Żądanie o zapłatę odsetek podlegało jednak częściowo oddaleniu, powódka domagała się bowiem odsetek od całej objętej żądaniem kwoty od dnia wniesienia pozwu, tj. od 18 lutego 2019 r., w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego należy jednak przyjąć, iż od tej daty powódce przysługują jednak odsetki jedynie od kwoty 18.000 zł, natomiast odsetki od kwoty 9.000 zł – przysługują od 26 lutego 2019 r., zaś odsetki od kwoty 40.339,07 zł – od 25 lipca 2019 r.

Przyjąc bowiem należy – zgodnie z poglądem wyrażonym w doktrynie – że jeżeli świadczenie już w momencie spełniania ma charakter nienależny, gdyż od razu w chwili spełnienia świadczenia spełnione są wszystkie przesłanki zwrotu (co występuje w wypadkach *condictio indebiti* oraz *condictio sine causa*), to od tej chwili dłużnik jest do niego zobowiązany. Zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia, które miało taki charakter już w momencie jego spełnienia, powstaje więc już w tej chwili. Dlatego roszczenie o zwrot takiego nienależnego świadczenia należy traktować jako świadczenie terminowe, gdyż wynika to z jego właściwości [por. Kodeks cywilny. Komentarz red. prof. dr hab. K. O., Rok: 2021, Wydanie:29, L. oraz powołane tam poglądy doktryny].

W rozpoznawanej sprawie powódka – za zgodą pozwanego – zapłaciła całą karę umowną w ratach, przy czym w odniesieniu do nienależnej raty trzeciej i rat kolejnych płatność następowała w związku z zagrożeniem przymusem. Powódka nie domaga się zwrotu dwóch pierwszych rat, zapłaconych kolejno 22 października 2018 r. i 26 listopada 2018 r., które stanowią świadczenie należne, dochodzi natomiast zwrotu kolejnych rat, począwszy od raty trzeciej (*condictio indebiti*). Powódka wykazała, że rata trzecia w wysokości 9.000 zł została zapłacona 26 grudnia 2018 r., już w chwili spełnienia świadczenia spełnione były przesłanki zwrotu, tym samym pozwany pozostaje w opóźnieniu od 27 grudnia 2018 r. Powódka domaga się jednak odsetek za opóźnienie od dnia złożenia pozwu, tj. od 18 lutego 2019 r., roszczenie to uwzględniono więc – mając na uwadze zakaz orzekania ponad żądanie – w zakresie objętym żądaniem pozwu. Analogiczna sytuacja wystąpiła w odniesieniu do raty czwartej w wysokości 9.000 zł, która została zapłacona 25 stycznia 2019 r. Tym samym od kwoty 18.000 zł zasądzono odsetki od dnia wniesienia pozwu. Rata piąta w wysokości 9.000 zł została zapłacona 25 lutego 2019 r., odsetki zasądzono więc od 26 lutego 2019 r. W odniesieniu do kolejnych rat powódka nie przedstawiła dowodów wpłaty, z zeznań pozwanego wynika jednakże, że powódka zapłaciła całą karę umowną jeszcze przed terminem wynikającym z ustalonych rat (k. 41). Termin płatności ostatniej raty przypadła na dzień 25 lipca 2019 r., tym samym mając na uwadze zeznania pozwanego przyjąć trzeba, że powódka zapłaciła ostatnią

ratę najpóźniej 24 lipca 2019 r. Tym samym odsetki od pozostałej kwoty świadczenia nienależnego (począwszy od raty szóstej) zasądzone zostały od 25 lipca 2019 r.

Stan faktyczny niniejszej sprawy w znacznej mierze był niesporny, w szczególności co do faktu zawarcia przez strony umowy najmu na czas oznaczony, poddania się egzekucji w akcie notarialnym przez powódkę, wypowiedzenia przez nią umowy najmu, a następnie obciążenia powódki przez pozwanego karą umowną na podstawie punktu 9.8 umowy. W powyższym zakresie strony nie kwestionowały także przedstawionych dowodów z dokumentów. Spór w istocie dotyczył tego, czy w niniejszej sprawie zaistniały fakty stanowiące przesłanki miarkowania kary umownej na podstawie art. 484 § 2 k.c., w szczególności czy pozwany poniósł szkodę w wyniku rozwiązania umowy najmu z powódką, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości odszkodowanie z tego tytułu mogłoby mu przysługiwać i w jakim stosunku pozostaje wysokość tego odszkodowania do naliczonej kary umownej, której zmiarkowania powódka dochodziła.

W powyższym zakresie stan faktyczny ustalany był przez Sąd – jak już wskazywano we wcześniejszych rozważaniach – przede wszystkim na podstawie zeznań świadków, których wiarygodność nie była przez strony kwestionowana i które zasadniczo nie budziły wątpliwości Sądu. Ocena zeznań świadków została już dokonana we wcześniejszych rozważaniach. Sąd dał również wiarę przesłuchaniu pozwanej w trybie art. 299 k.p.c., bowiem wskazywane przez nią okoliczności nie pozostawały w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a nadto były zgodne z zeznaniami B. P. (1) i innych świadków co do faktów wpływających na wysokość ewentualnego odszkodowania przysługującego pozwanemu. W mniejszym stopniu Sąd opierał się na przesłuchaniu pozwanego w trybie art. 299 k.p.c., bowiem jego twierdzenia sprowadzały się w istocie do ogólników, które bez dodatkowych dowodów nie mogły zostać uznane za podważające fakty udowodnione przez powódkę.

Sąd nie przeprowadził dowodu z zeznań świadka E. C., bowiem wniosek o przeprowadzenie tego dowodu został cofnięty na posiedzeniu 29 października 2020 r., prowadzonym w drodze pomocy sądowej przed Sądem Rejonowym w Świnoujściu pod sygnaturą I Cps 11/20.

Orzekając o kosztach procesu uwzględniono, że w toku postępowania doszło do zmiany żądania pozwu, gdyż powódka pismem z 4 maja 2021 r. wobec zmiany okoliczności faktycznych sprawy cofnęła dotychczasowe powództwo o ustalenie i wysunęła roszczenie o zapłatę 67.339,07 zł.

Konsekwencją cofnięcia powództwa w zakresie pierwotnie zgłoszonego żądania (tj. żądania z pozwu) jest uznanie w tej części powódki za stronę przegrywającą postępowanie w całości. Niemniej powódka dokonując cofnięcia pozwu wniosła o nieobciążanie jej w oparciu o art. 102 k.p.c. kosztami tego postępowania wyjaśniając w piśmie procesowym złożonym 17 czerwca 2021 r., że wniosek ten uzasadnia z jednej strony wskazując na swoją sytuację rodzinną i majątkową, a z drugiej strony powołując się fakt, że zmiana żądania pozwu i wystąpienie z nowym żądaniem w miejsce dotychczasowego jest wynikiem zmiany okoliczności faktycznych sprawy zaistniałych toku procesu z uwagi na dokonanie przez powódkę zapłaty (pod przymusem w rozumieniu art. 411 pkt 1 k.c.) całej kary umownej żądanej od niej przez pozwanego pod rygorem egzekucji komorniczej. Powódka podkreślała swoją bardzo złą sytuację majątkową, jak również dokonując zmiany powództwa wniosła o zwolnienie jej od kosztów sądowych (z uwagi na konieczność uiszczenia opłaty od pozwu w zakresie nowego żądania) i ostatecznie uzyskała to zwolnienie postanowieniem referendarza sądowego z 7 lipca 2019 r.

Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten wprowadza odstępstwo od generalnej zasady rządzącej rozliczeniem kosztów procesu, tj. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, w której w płaszczyźnie podmiotowej, występuje przegrywający – jednak dzięki statuowanej w nim zasadzie słuszności ma on możliwość nieponiesienia kosztów w całości lub w części. W płaszczyźnie przedmiotowej określając okoliczności, w których przepis ten znajdzie zastosowanie, ustawodawca posłużył się zwrotem niedookreślonym „w wypadkach szczególnie uzasadnionych”, w sposób zamierzony pozwalając organowi stosującemu prawo dokonać we własnym zakresie oceny, czy należy zastosować zasadę ogólną, czy odstąpić od niej z powodu szczególnej sytuacji strony z uwzględnieniem okoliczności danej sprawy. Należy przy tym dostrzec, że ocena Sądu, czy faktycznie zachodzi „wypadek szczególnie

uzasadniony”, ma charakter czysto dyskrecyjny i jest oparta na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy, stanowiąc przejaw tzw. prawa sędziowskiego, które pozostawia sądowi orzekającemu rozstrzygnięcie o zastosowaniu przesłanki z art. 102 k.p.c. z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości [por. R. w: red. S., Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 1-505³⁹. Tom I, W. 2019, art. 102 k.p.c.]

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie wystąpił właśnie taki „wypadek szczególnie uzasadniony”, skutkujący zastosowaniem art. 102 k.p.c. i odstąpieniem od obciążenia powódki kosztami procesu przegranego przez nią wskutek cofnięcia powództwa o ustalenie.

Jak już wyżej wyjaśniono powódka spełniła całe świadczenie pod przymusem w toku postępowania, tym samym jej sytuacja procesowa niejako wymusiła na niej zmianę powództwa z powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.) na powództwo o zapłatę (410 § 1 w zw. z art. 405 k.c.). Wystąpienie przez powódkę z nowym żądaniem w miejsce dochodzonego pierwotnie nastąpiło na skutek zmiany okoliczności, jakie wystąpiły już w toku procesu, skutkując niezasadnością pierwotnego żądania w sytuacji, w której pozwany powołując się na rygor prowadzenia egzekucji w oparciu o akt notarialny uzyskał od powódki pełne zaspokojenie żądanej kary umownej. Jednocześnie w pełni uzasadnione okazało się sformułowane przez powódkę w miejsce pierwotnego żądania żądanie zapłaty.

Zauważyć też trzeba, że za zastosowaniem art. 102 k.p.c. przemawiają też fakty dotyczące sytuacji rodzinnej i majątkowej powódki. Powódka wskutek problemów zdrowotnych jej najstarszej córki oraz samej powódki związanych z zagrożoną trzecią ciążą (co stanowiło jedną z przyczyn jej prośby o rozwiązanie za porozumieniem stron łączącej je umowy najmu), jak też w związku z niepowodzeniem przedsięwzięcia gospodarczego jakim była restauracja w Galerii (...) w Ś., wypowiedziała umowę najmu, w celu spłacenia wierzycieli sprzedała dom i aktualnie zamieszkuje wraz z dziećmi u swojej matki w P., a jej mąż – również borykający się z problemami zdrowotnymi (ze wzrokiem) zamieszkał osobno. Jak wynika z oświadczenia powódki o jej stanie rodzinnym i majątkowym powódka utrzymuje siebie i rodzinę uzyskując wynagrodzenie za pracę w wysokości 2.061,67 zł netto miesięcznie oraz świadczenia z tytułu programu „500+” w wysokości 1.500 zł miesięcznie, ponosząc wydatki tylko z tytułu czynszu oraz opłat za media w wysokości 700 zł. Nadal też powódka jest zadłużona, a jej zobowiązania mimo sprzedaży domu wynoszą około 700.000 zł.

Dodatkowo nie można tracić z pola widzenia, że z zeznań świadków w niniejszej sprawie wynika, iż pozwany co najmniej w części przyczynił się do niepowodzenia przedsięwzięcia powódki, jakim było prowadzenie restauracji w najmowanym od pozwanego lokalu (...) (...) w Galerii (...) w Ś., przede wszystkim z uwagi na wydzielający się regularnie w budynku nieprzyjemny zapach zniechęcający klientów, który nigdy nie został przez pozwanego usunięty mimo wielokrotnych zgłoszeń, a co do którego istnienia oraz faktu nierozwiązania problemu zgodnie zeznali wszyscy świadkowie będący najemcami lokalu w prowadzonej przez pozwanego Galerii (...).

Stąd też w ocenie Sądu zasadnym było – wobec wystąpienia szczególnie uzasadnionego wypadku – odstąpienie na podstawie art. 102 k.p.c. od obciążania powódki kosztami postępowania wywołanego pozwem co do pierwotnie zgłoszonego przez nią w pozwie żądania o ustalenie.

O kosztach postępowania o zapłatę kwoty 67.339,07 zł (wywołanego zmianą powództwa dokonaną pismem z 4 maja 2021 r.) orzeczono z kolei stosownie do art. 100 k.p.c., który pozwala na włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swojego żądania. Powódka co do tego żądania uległa w niewielkim zakresie (jedynie co do części żądania w zakresie odsetek, wygrywając w całości powództwo obejmujące dochodzoną po zmianie żądania kwotę główną), tym samym na rzecz powódki zasądzono od pozwanego kwotę 5.417 zł tytułem kosztów postępowania, obejmującą koszty zastępstwa procesowego oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa. Z kolei na podstawie art. 113 ust.1 u.k.s.c. obciążono pozwanego kosztami sądowymi Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie, tj. opłatą sądową od pozwu o zapłatę kwoty 67.339,07 zł w wysokości 3.367 zł.