

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Józef Wąsik |
| Sędziowie: | <i>SSA Jerzy Bess</i> SSA Wojciech Kościołek |
| Protokolant: | st.sekr.sądowy Beata Lech |

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2012 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka (...) w K.
przeciwko Z. J. i B. J.
o zapłatę
oraz z powództwa wzajemnego Z. J. i B. J.
przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka (...) w K.
o zapłatę
na skutek apelacji Z. J. i B. J. – pozwanych
i powodów wzajemnych
od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach
z dnia 13 lipca 2012 r. sygn. akt I C 3197/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że kwotę 30.880 zł zastępuje kwotą 5.000 zł (pięć tysięcy złotych), a kwotę 4.291,70 zł zastępuje kwotą 464,49 zł (czterysta sześćdziesiąt cztery złote czterdzieści dziewięć groszy);

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. zasądza od powoda (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka (...) w K. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 1.294 zł (jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem opłaty od apelacji, w tej części w jakiej została uwzględniona;

IV. w pozostałym zakresie koszty postępowania apelacyjnego między stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt I ACa 1173/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 grudnia 2012 r.

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu **strona powodowa – pozwana wzajemna (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w K.** wniosła o zasądzenie od pozwanych Z. J. i B. J. kwoty 79.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na kwotę tę składało się odszkodowanie za utracone zyski z powodu zakończenia z winy pozwanych łączącego strony stosunku najmu oraz kara umowna w kwocie 10.000 zł wynikająca z umowy najmu. /k. 1-7/.

W pozwie wzajemnym **pozwani – powodowie wzajemni Z. J. i B. J.** wniesli o zasądzenie od strony powodowej – pozwanego wzajemnego kwoty 185.600 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści z tytułu wynajmu lokalu (58 miesięcy x 1.500 zł) oraz utraconego wynagrodzenia (58 miesięcy x 1.700 zł) z odsetkami od dnia wniesienia pozwu wzajemnego. Domagali się również oddalenia powództwa głównego. /k. 92-93, 362/.

W odpowiedzi na pozew wzajemny strona powodowa – pozwany wzajemny wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego. /k. 179-182/.

Na rozprawie w dniu 4 lipca 2012 r. strona powodowa – pozwana wzajemna ograniczyła powództwo do kwoty 38.000 zł, na którą składały się kwoty 28.000 zł odszkodowania oraz 10.000 zł kary umownej. W protokole brak oświadczenia pozwanych – powodów wzajemnych o wyrażeniu zgody na cofnięcie pozwu ponad kwotę 38.000 zł. /k. 362/.

Wyrokiem z dnia 13 lipca 2012 r., sygn. akt I C 3197/10, Sąd Okręgowy w Kielcach: **1.** zasądził na rzecz strony powodowej solidarnie od pozwanych kwotę 30.880 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2010 r. oraz kwotę 4.291,70 zł tytułem kosztów procesu; **2.** w pozostałej części oddalił powództwo; **3.** oddalił powództwo wzajemne; **4.** odstąpił od obciążania powodów wzajemnych (pozwanych) kosztami procesu wywołanymi powództwem wzajemnym. /k. 365/.

Sąd I instancji ustalił, iż strony łączyła zawarta w dniu 7 kwietnia 2008 r. umowa najmu lokalu o przeznaczeniu na cele handlowe – prowadzenie saloniku prasowego, położonego w L. przy ul. (...), z miesięcznym czynszem w kwocie 1.500 zł. W umowie dopuszczono możliwość jej wypowiedzenia przez najemcę (stronę powodową – pozwaną wzajemną) za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze względu na nieopłacalność prowadzonej w lokalu działalności. Dopuszczone zostało również rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli wynajmujący będzie utrudniał lub uniemożliwi korzystanie z lokalu, przy czym w tym wypadku na rzecz najemcy zastrzeżona została kara umowna w kwocie 10.000 zł. Stronę powodową – pozwaną wzajemną i pozwaną – powódkę wzajemną łączyła również zawarta w dniu 8 stycznia 2010 r. umowa partnerska dotycząca prowadzenia przez pozwaną – powódkę wzajemną saloniku prasowego w przedmiotowym lokalu (z wynagrodzeniem pozwanej – powódki wzajemnej na poziomie 1.700 zł miesięcznie). Mogła ona być wypowiedziana przez każdą ze stron za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia, bez podawania przyczyn. Umowa została wypowiedziana przez stronę powodową – pozwaną wzajemną w dniu 31 marca 2010 r., a następnie strona powodowa – pozwana wzajemna złożyła pozwanej w dniu 18 maja 2010 r. oświadczenie o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym z powodu zaległości we wpłaceniu utargu. W styczniu 2010 r. miało miejsce włamanie do przedmiotowego lokalu, przy czym powstałe szkody zostały niezwłocznie naprawione. W dniu 18 maja 2010 r. pozwani – powodowie wzajemni oświadczyli stronie powodowej – pozwanej wzajemnej, iż wobec jej biernego zachowania w tym zakresie następnego dnia rozpoczynają remont w przedmiotowym lokalu, wobec czego proszą o jego opróżnienie. Następnie pozwani – powodowie wzajemni sami opróżnili lokal, oddając rzeczy należące do strony powodowej – powódki wzajemnej do płatnego przechowania. W odpowiedzi na to strona powodowa – powódka wzajemna poinformowała pozwanych – powodów wzajemnych, iż nieudostępnienie jej wynajmowanego lokalu spowoduje rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym, nałożeniem kary umownej w wysokości 10.000

zł i skierowaniem sprawy do postępowania sądowego. W piśmie doręczonym pozwany – powodowi wzajemnym w dniu 29 czerwca 2010 r. strona powodowa – pozwana wzajemna złożyła im oświadczenie o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym. W związku z rozwiązaniem umowy najmu strona powodowa – pozwana wzajemna poniosła szkodę w wysokości 20.880 zł.

Sąd I instancji uznał za uzasadnione i skuteczne rozwiązanie przez stronę powodową – pozwaną wzajemną (najemcę) umowy najmu lokalu w trybie natychmiastowym. Pozwani – powodowie wzajemni (wynajmujący) uniemożliwili bowiem w maju 2010 r. korzystanie przez stronę powodową – pozwaną wzajemną z przedmiotowego lokalu. Nie wykazali natomiast, iż lokal wymagał remontu z powodu styczniowego włamania, tym bardziej, iż pozwana – powódka wzajemna na podstawie umowy partnerskiej ze stroną powodową – pozwaną wzajemną prowadziła w nim do maja 2010 r. działalność. Opierając się na opinii biegłego Sąd I instancji przyjął, iż wobec rozwiązania umowy w trybie natychmiastowej z przyczyn zawinionych przez pozwanych – powodów wzajemnych, poza zastrzeżoną w umowie karą umowną w wysokości 10.000 zł, przysługuje stronie powodowej – pozwanej wzajemnej również odszkodowanie, stanowiące odpowiednik zysku, jaki osiągnęłaby z prowadzenia działalności w przedmiotowym lokalu, gdyby do rozwiązania umowy nie doszło. Wysokość odszkodowania – kwotę 20.880 zł – Sąd I instancji ustalił mnożąc wyliczoną przez biegłego kwotę 360 zł jako miesięcznego zysku oraz 58 miesięcy, pozostałych do końca obowiązywania umowy. Przyjął również, iż nie było podstaw do miarkowania kary umownej wobec braku konkretnego zarzutu po stronie pozwanych – powodów wzajemnych. Powództwo wzajemne pozwanych – powodów wzajemnych Sąd I instancji uznał za bezzasadne, a to wobec faktu, iż umowa partnerska łącząca stronę powodową – pozwaną wzajemną i pozwaną – powódkę wzajemną mogła być w dowolnym momencie wypowiedziana bez podawania przyczyn. Jedynym warunkiem było zachowanie dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia. /k. 369-375/.

Od powyższego wyroku **apelację** wywiedli pozwani – powodowie wzajemni, zaskarżając go w punkcie 1 i 3. Zarzucili mu wadliwość podstawy faktycznej (art. 368 pkt 2 k.p.c.) będącej wynikiem naruszenia art. 227 i 232 k.p.c. poprzez pominięcie wyjaśnienia i ustalenia dla sprawy okoliczności i bez rozważenia w sposób bezstronny (art. 233 § 1 k.p.c.) zeznań świadków, a pominięcie w całości zebranego – w rozumieniu tego przepisu – materiału w postaci wyjaśnień informacyjnych stron, oświadczeń i zarzutów przez nie zgłaszanych, co potwierdza uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie spełniające – w braku zasadniczych elementów – swej podstawowej funkcji (art. 328 § 2 k.p.c.). W oparciu o to wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie uwzględniającym powództwo i rozstrzygającym o kosztach oraz oddalającym powództwo wzajemne i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

W uzasadnieniu zarzucali również wadliwość wyliczenia przez biegłego miesięcznych zysków strony powodowej oraz zasadność rozwiązania przez stronę powodową przedmiotowej umowy najmu w trybie natychmiastowym. /k. 383-386/.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa – pozwana wzajemna wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. /k. 400-401/.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanych – powodów wzajemnych była w znacznym stopniu zasadna w odniesieniu do punktu 1 wyroku Sądu I instancji, była natomiast całkowicie bezzasadna w odniesieniu do punktu 3.

Sąd Apelacyjny uznaje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji z pominięciem tych dotyczących wysokości szkody – rozumianej jako utracony zysk – jaką poniosła strona powodowa z powodu rozwiązania umowy najmu przedmiotowego lokalu w trybie natychmiastowym. Podziela również rozważania prawne dotyczące zasadności i dopuszczalności rozwiązania przedmiotowej umowy najmu w trybie natychmiastowym poprzez oświadczenie strony powodowej – pozwanej wzajemnej, a także te dotyczące łączącej pozwaną – powódkę wzajemną i stronę powodową – pozwaną wzajemną umowy partnerskiej i wywodzonych z niej roszczeń pozwanych – powodów wzajemnych.

W zakresie ustaleń dotyczących wysokości szkody poniesionej przez stronę powodową – pozwaną wzajemną w pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż sam sposób wyliczenia przez biegłego kwoty potencjalnego miesięcznego zysku, jaki osiągałaby ona, gdyby dalej prowadziła działalność handlową w przedmiotowym lokalu (360 zł), nie budzi wątpliwości. W szczególności w pełni zrozumiałym jest przyjęcie przez biegłego – wobec braku danych – uśrednionej wysokości kosztów pośrednich. W tym zakresie opinia ta jest jasna, pełna, rzetelna i nie zawiera sprzeczności. Dalej należy podnieść, iż nieuprawnionym jest ustalanie wysokości szkody (a w konsekwencji i wysokości odszkodowania) poprzez automatyczne przemnożenie prawdopodobnego miesięcznego zysku, wyliczonego przez biegłego, przez ilość miesięcy pozostałych do końca obowiązywania umowy (58 miesięcy). Wynika to z faktu, iż jedną z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej jest adekwatny związek przyczynowy pomiędzy działaniem sprawcy szkody a powstałą szkodą. Adekwatność – w pewnym uproszczeniu – polega na tym, iż sprawca szkody odpowiada jedynie za normalne, dające się przewidzieć, zasadniczo występujące następstwa swojego działania. Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że o ile taki związek pomiędzy działaniem pozwanych (uniemożliwienie stronie powodowej korzystania z lokalu), a poniesioną przez stronę powodową szkodą (zysk utracony z powodu niemożności wykonywania działalności zarobkowej w lokalu) istniał w pewnym okresie po rozwiązaniu umowy, to z pewnością nie można przyjąć, aby utrzymywał się przez całe 58 miesięcy. Niewątpliwie z chwilą rozwiązania się umowy najmu strona powodowa – pozwana wzajemna znalazła się w niekorzystnej sytuacji ekonomicznej, nie dysponując lokalem, w którym mogłaby prowadzić salonik prasowy. Normalnym następstwem takiej sytuacji jest nieosiągnięcie zysku. Trudno jednak wyobrazić sobie, aby – patrząc racjonalnie, z punktu widzenia przeciętnego przedsiębiorcy – sytuacja taka mogła trwać 58 miesięcy. Należy bowiem spodziewać się po racjonalnie działającym przedsiębiorcy, iż w takiej sytuacji, w jakiej znalazła się strona powodowa – pozwana wzajemna, rozpocznie poszukiwania nowego lokalu celem wznowienia działalności. Uwzględniając wszelkie możliwe trudności związane ze znalezieniem i wynajęciem nowego lokalu, nie sposób przyjąć, aby okres potrzebny do wznowienia działalności handlowej przekraczał 12 miesięcy. Przyjęcie innego stanowiska musiałoby zakładać, iż strona powodowa – pozwana wzajemna zachowuje się biernie, działa nieracjonalnie i nie dba o własne interesy, za co jednak nie można obarczać odpowiedzialnością pozwanych – powodów wzajemnych. Wobec tego ustalono, iż realna szkoda poniesiona przez stronę powodową – pozwaną wzajemną, a pozostająca w adekwatnym związku przyczynowym z postępowaniem pozwanych – powodów wzajemnych, nie przekraczała 4.320 zł, co stanowi iloczyn 12 miesięcy i 360 zł jako miesięczne osiąganego zysku.

Odnosząc się do przyczyn rozwiązania umowy najmu łączącej strony, to zgodzić należy się z Sądem I instancji, iż strona powodowa – pozwana wzajemna w sposób skuteczny rozwiązała tę umowę w trybie natychmiastowym na podstawie § 10 ust. 4 umowy (k. 41, 43). Zgodnie z tym zapisem rozwiązanie umowy mogło nastąpić w trybie natychmiastowym, jeżeli wynajmujący utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z przedmiotu najmu w umówionym zakresie (...). Niewątpliwie w dniu 19 maja 2010 r. taka sytuacja miała miejsce, albowiem pozwani – powodowie wzajemni (wynajmujący) bez konsultacji ze stroną powodową – pozwaną wzajemną (najemcą) opróżnili przedmiotowy lokal z rzeczy doń należących. Takie zachowanie w oczywisty sposób uniemożliwiło stronie powodowej – pozwanej wzajemnej korzystanie z lokalu w umówionym zakresie, dając jej uprawnienie do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym oraz do naliczenia kary umownej w kwocie 10.000 zł. Jednocześnie zachowanie pozwanych – powodów wzajemnych nie było w jakikolwiek sposób usprawiedliwione, biorąc pod uwagę fakt, iż przedmiotowy lokal w pełni nadawał się do użytku, o czym świadczy chociażby treść protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 19 maja 2010 r. (k. 258). Pozwani – powodowie wzajemni w żaden sposób nie wykazali, aby koniecznym było rozpoczęcie przez nich w maju 2010 r. remontu w przedmiotowym lokalu, a tym bardziej, by okoliczność ta spowodowana była postępowaniem strony powodowej – pozwanej wzajemnej.

Wobec powyższego uznać należy, iż roszczenie pozwanych – powodów wzajemnych o zwrot utraconego zysku, który mogliby osiągnąć, gdyby do rozwiązania umowy najmu nie doszło, jest bezzasadne. Ich zachowanie było bowiem wyłączną przyczyną zaistnienia sytuacji, w której strona powodowa – pozwana wzajemna (najemca) uzyskała uprawnienie do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym (niejako z winy wynajmujących). Niewątpliwie pozwani – powodowie wzajemni przestali osiągać zysk z tytułu wynajmowania przedmiotowego lokalu stronie

powodowej, jednakże brak jest jakiegokolwiek związku przyczynowego między tak ujmowaną utratą korzyści a zachowaniem strony powodowej – najemcy.

W tym zakresie orzeczono jak w punkcie II wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

Nie mogło być również uznane za zasadne roszczenie pozwanych – powodów wzajemnych o zwrot utraconego zysku, który pozwana – powódka wzajemna mogłaby osiągnąć, gdyby nie doszło do wypowiedzenia przez stronę powodową – pozwaną wzajemną umowy partnerskiej dotyczącej prowadzenia przez pozwaną – powódkę wzajemną saloniku prasowego. Należy bowiem zwrócić uwagę, iż zgodnie z § 12 ust. 1.2 umowy stronom przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia. Dalsze zapisy nie precyzowały tego uprawnienia, co oznacza, iż wypowiedzenie mogło nastąpić bez podania przyczyn, byleby zachowany został okres wypowiedzenia. Strona powodowa – pozwana wzajemna skorzystała z tego uprawnienia, powołując w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy (w istocie wypowiedzeniu) powołany zapis. Skoro tak, to nie można czynić jej jakichkolwiek zarzutów o niezasadność wypowiedzenia. W tej sytuacji wykluczyć należy po stronie pozwanych – powodów wzajemnych istnienie jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych z tytułu wypowiedzenia umowy partnerskiej. Na marginesie należy wskazać, iż w istocie fakt złożenia przez stronę powodową – pozwaną wzajemną w maju 2010 r. oświadczenia o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym oraz ewentualna zasadność takiego rozwiązania są nieistotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia, albowiem i tak wcześniej skutecznie złożone zostało oświadczenie o wypowiedzeniu umowy za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia i miała ona wygasnąć z dniem 31 maja 2010 r.

Mając to na względzie orzeczono w tym zakresie jak w punkcie II wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

Zarzuty pozwanych – powodów wzajemnych dotyczące kwoty zasądzonej od nich na rzecz strony powodowej okazały się natomiast na tyle zasadne, iż skutkowały znacznym zmniejszeniem tej kwoty.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd I instancji błędnie przyjął możliwość kumulatywnego zasądzania kary umownej (art. 484 § 1 k.c.) oraz odszkodowania na zasadach ogólnych (art. 471 § 1 k.c.). Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko, iż zgodnie z art. 484 § 1 k.c., o ile strony zgodzą się na możliwość żądania odszkodowania przenoszącego karę umowną, kara umowna ma charakter zaliczalny, co oznacza, iż kara ta musi być zaliczona na poczet odszkodowania i zasądzeniu może podlegać tylko odszkodowanie w kwocie przewyższającej karę umowną (tak SA w Katowicach w wyroku z dnia 25 maja 2008 r., I ACa 1229/05, LEX nr 217193). W powoływanym już § 10 ust. 4 umowy najmu łączącej strony zawarty został zapis umożliwiający stronie powodowej – najemcy żądanie kary umownej niezależnie od możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. Zapis ten należy odczytywać w zgodzie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności art. 484 § 1 k.c., co oznacza, iż strony dopuściły możliwość żądania przez stronę powodową – najemcę odszkodowania na zasadach ogólnych w sytuacji, gdy wysokość realnie poniesionej szkody przekroczy kwotę 10.000 zł.

Jak zostało wyjaśnione na wstępie, w wyniku rozwiązania przedmiotowej umowy najmu strona powodowa – pozwana wzajemna poniosła szkodę, która nie przekraczała wysokości 4.320 zł. Szkodą tą nie przenosi zastrzeżonej w umowie najmu kary umownej, co oznacza, iż stronie powodowej – pozwanej wzajemnej przysługuje jedynie roszczenie o zapłatę tejże kary. Nie oznacza to jednak, iż roszczenie to winno być automatycznie uwzględnione co do kwoty 10.000 zł. Jakkolwiek zgodnie z art. 484 § 1 k.c. kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody, to jednak należy mieć na uwadze treść § 2 tego artykułu, zgodnie z którym dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, gdy jest rażąco wygórowana. Miarkowanie kary umownej może być dokonane przez Sąd tylko na zarzut dłużnika (pозwanego). Przy czym należy poczynić tu dwa istotne zastrzeżenia. Po pierwsze – zgłoszenie tego zarzutu możliwe jest do daty zamknięcia postępowania przed Sądem drugiej instancji (wyrok SN z dnia 6 lutego 2008 r., II CSK 421/07, LEX nr 361437). Po drugie zaś – wniosek o miarkowanie kary umownej zawarty jest implicite w żądaniu pozwanego oddalenia powództwa i w całokształcie jego twierdzeń (wyrok SN z dnia 4 grudnia 2003 r., II CK 271/02, LEX nr 151630). Wobec tego nie sposób zaakceptować stanowiska Sądu I instancji, iż pozwani – powodowie wzajemni nie zgłosili zarzutu miarkowania kary umownej, wobec czego należy się ona stronie powodowej w pełnej wysokości. Pozwani bowiem w sposób jasny w toku procesu wyrażali swoje stanowisko dotyczące żądania

strony powodowej, wnosząc o oddalenie powództwa głównego w całości i zarzucając niezasadność rozwiązania przez stronę powodową umowy najmu. Nie sposób w takiej sytuacji wymagać od nich, aby dodatkowo – wariantowo – domagali się również zmniejszenia kary umownej. W tej sytuacji uznać należy, iż zarzut miarkowania kary umowne został przez nich zgłoszony w sposób dorozumiany.

Wobec powyższego koniecznym jest ustalenie, czy dochodzona przez stronę powodową – pozwaną wzajemną kara umowna jest rażąco wygórowana, co uzasadniałoby jej miarkowanie. Przy czym oceniając, czy kara umowna jest rażąco wygórowana należy wziąć pod uwagę m.in. relację jej wysokości do odszkodowania należnego na zasadach ogólnych (tak SN w wyroku z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 181/07, OSNC-ZD 2008/2/48, Biul.SN 2008/1/16).

Jak zostało ustalone strona powodowa – pozwana wzajemna poniosła szkodę, która nie przekraczała kwoty 4.320 zł. Do tej wysokości mogłaby dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych, gdyby nie zastrzeżenie kary umownej. W umowie łączącej strony zastrzeżona została natomiast kara umowna w wysokości 10.000 zł. O ile kwota 4.320 zł odpowiada rocznemu zyskowi, jaki strona powodowa – pozwana wzajemna mogłaby osiągnąć prowadząc działalność handlową w wynajmowanym od pozwanych lokalu, o tyle kwota 10.000 zł odpowiada zyskowi za okres ok. 2 lat i 4 miesięcy. Jak zostało już wcześniej wyjaśnione – gdyby strona powodowa po rozwiązaniu przedmiotowej umowy najmu w ciągu roku nie wznowiła działalności handlowej w innym lokalu, oznaczałoby to, iż nie postępuje jak racjonalnie działający przedsiębiorca, który dba o własne interesy. Za takie działanie pozwani nie mogą ponosić odpowiedzialności mimo, iż w istocie sami doprowadzili do rozwiązania przedmiotowej umowy najmu. Byłoby to niesłuszne. W tym kontekście niewątpliwym jest, iż w realiach niniejszej sprawy zastrzeżona kara umowna w wysokości 10.000 zł jest rażąco wygórowana. Wobec tego dokonano jej miarkowania, zmniejszając ją o połowę, tj. do kwoty 5.000 zł. Zmniejszenie kary umownej do wysokości powstałej szkody byłoby jednak nieuzasadnione i sprzeczne z treścią art. 484 § 1 k.c. oraz założeniami, jakie legły u podstaw wprowadzenia takiej regulacji.

Mając na uwadze powyższe orzeczono w tym zakresie jak w punkcie I wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., a w punkcie II wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

Zmiana orzeczenia Sądu I instancji w co do roszczenia głównego pociągnęła za sobą również zmianę w tym zakresie rozstrzygnięcia o kosztach. Za postępowanie przed Sądem I instancji zasądzono od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej na podstawie art. 100 k.p.c. kwotę 464,49 zł. Kwota ta została wyliczona w sposób następujący: łączne koszty poniesione przez stronę powodową w postępowaniu pierwszoinstancyjnym to 3.980 zł (opłata od pozwu), 998,40 zł (koszt opinii biegłego), 2.400 zł (wynagrodzenie pełnomocnika liczone od ograniczonego żądania), 17 zł (opłata za pełnomocnictwo); strona powodowa wygrała proces w 6,28% (jest to stosunek kwoty 5.000 zł do pierwotnie dochodzonej kwoty 79.600 zł – kwota pierwotna brana jest pod uwagę, albowiem pozwani nie wyrazili zgody na częściowe cofnięcie powództwa); należy się więc jej zwroty kwoty 464,49 zł, stanowiącej 6,28% poniesionych przez nią kosztów. O powyższym orzeczono jak w punkcie I wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono jak w punkcie III wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a w punkcie IV wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Pozwani zwolnieni byli od opłaty sądowej od apelacji. Skoro wygrali apelację do kwoty 25.880 zł, to zasadnym jest obciążenie opłatą sądową w tym zakresie strony przegrywającej – strony powodowej. Kwota 1.294 zł stanowi 5% z kwoty 25.880 zł. Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę, iż skarżący – pozwani: w zakresie roszczenia głównego wygrali instancję odwoławczą w 83,81% (kwota 5.000 zł stanowi 16,19% z kwoty 30.880 zł), w zakresie roszczenia wzajemnego przegrali instancję odwoławczą w 100%. Wobec częściowej wygranej, a częściowej przegranej skarżących, koszty postępowania odwoławczego między stronami zniesiono.