

Tomasz Szanciło ■

KARA UMOWNA Z TYTUŁU ODSZCZEPNIENIA OD UMOWY NAJMU W ZWIĄZKU Z NIEUISZCZENIEM KAUCJI ZABEZPIECZAJĄCEJ

Kara umowna jest instytucją prawa cywilnego, która doczekała się szeregu publikacji, co może być zrozumiałe, jako że jest jednym z najczęściej wykorzystywanych w praktyce zastrzeżeń umownych. Także orzecznictwo dotyczące kary umownej jest bogate i mogłoby się wydawać, że wszystkie wątpliwości zostały już wyjaśnione. Przedmiotem szerszych rozważań nie było jednak zagadnienie dopuszczalności zastrzeżenia kary umownej na wypadek odstąpienia przez wynajmującego od umowy najmu, gdy jest to wynikiem niewykonania przez najemcę obowiązku uiszczenia kaucji zabezpieczającej na poczet ewentualnych i przyszłych należności wynajmującego wynikających z zawartej umowy. Takie pytanie można byłoby postawić w odniesieniu do każdego typu umowy, w którym zostaje zawarta regulacja zawierająca tego rodzaju zabezpieczenie roszczeń jednej ze stron umowy, niewywiązanie się z którego jest obwarowane uprawnieniem drugiej strony do odstąpienia od umowy i dodatkowo możliwością obciążenia kontrahenta karą umowną z tego tytułu.

1. Kara umowna a charakter świadczenia

Kara umowna była przewidziana już w Kodeksie zobowiązań¹, w którym została nazwana „odszkodowaniem umownym” (art. 82–85). Zgodnie

¹ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej – Kodeks zobowiązań z 27.10.1933 r. (Dz.U. nr 82, poz. 598 ze zm.).

z tymi przepisami, jeżeli dłużnik zobowiązał się zapłacić w razie niewykonania zobowiązania określoną sumę pieniężną lub spełnić inne świadczenie, zapłata sumy lub spełnienie takiego świadczenia zastępowała odszkodowanie, przy czym dłużnik nie miał prawa zwolnić się od zobowiązania przez zapłatę umówionego odszkodowania. W razie niewykonania zobowiązania wierzyciel miał prawo żądać albo wykonania zobowiązania, albo zapłaty umówionego odszkodowania. Jednego i drugiego łącznie wierzyciel mógł żądać tylko wtedy, gdy odszkodowanie zastrzeżono za samo opóźnienie lub za nienależyte wykonanie zobowiązania. Nie było obowiązku wykazywania jakiegokolwiek szkody, ale odszkodowania wyższego niż umowne wierzyciel mógł dochodzić na zasadach ogólnych, jeżeli się zrzekł odszkodowania umownego. Przewidziana była też możliwość miarkowania odszkodowania umownego. Taka regulacja była wzorowana na prawie francuskim oraz austriackim, a częściowo również na prawie niemieckim².

Regulacja kary umownej z Kodeksu zobowiązań została z pewnymi modyfikacjami „przeniesiona” do Kodeksu cywilnego. Kara umowna może być zastrzeżona w każdej umowie, nazwanej i nienazwanej, w umowach rezultatu i starannego działania³, a nawet w umowie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub w statucie spółki akcyjnej na wypadek niewykonania przez wspólników obowiązków nałożonych we wspomnianych aktach⁴. Słusznie podnosi się w doktrynie, że nie ma żadnych przeszkód prawnych, aby kara umowna była zastrzegana we wzorcu umowy⁵. Nie przekonuje pogląd, że ustalenie obowiązku zapłaty kary umownej powinno być zastrzeżone w samej umowie i nie może tego zastąpić włączenie do umowy ogólnych warunków umów⁶. Zastrzeżenie kary umownej we wzorcu umowy podlega ogólnemu reżimowi dotyczącemu zobowiązań umownych, w tym w zakresie ochrony prawnej stron (art. 384 i nast. kc). Jest to o tyle istotne, że umowy najmu często są zawierane na podstawie wzorca umowy w rozumieniu art. 384 § 1 kc, stosowanego przez właściciela obiektu,

² Zob. R. Longchamps de Brier, *Uzasadnienie projektu Kodeksu zobowiązań*, cz. 1, Warszawa 1934, s. 112.

³ Zob. wyrok SN z 12.12.2007 r., V CSK 333/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 30.

⁴ Zob. szerzej K. Bilewska, *Kary umowne w umowach spółek kapitałowych i w umowach wspólników lub akcjonariuszy*, PPH 2006, nr 10, s. 4.

⁵ Zob. np. K. Zagrobelny, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 980, W. Popiołek, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Art. 450–1088*, t. II, Warszawa 2015, s. 87, Z. Gawlik, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2010, t. III, s. 652; odmiennie W. J. Katner, [w:] S. Włodyka (red.), *Prawo umów w obrocie gospodarczym*, Warszawa 2001, s. 280, A. Rembieniński, [w:] J. Winiarz (red.), *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 1, Warszawa 1989, s. 479.

⁶ Tak SN w wyroku z 9.09.1970 r., I CR 362/70, PUG 1971, nr 1, s. 20.

natomiast jeśli chodzi np. o lokale usytuowane w centrach handlowych, taki sposób zawarcia umowy jest standardem.

Zgodnie z art. 483 § 1 kc można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy, tj. kary umownej, która ma różne funkcje: dyscyplinującą (wobec strony zagrożonej sankcją kary, którą ma zmobilizować ją do należytego wykonania umowy), odszkodowawczą (tzw. zryczałtowane odszkodowanie, które ma na celu zrekompensować wierzycielowi wszystkie uszczerbki związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez dłużnika), gwarancyjno-zabezpieczającą (zapewniającą wykonanie umowy w uzgodnionych rygorach, w tym przypadku w uzgodnionym terminie)⁷ oraz symplifikacyjną (ułatwienie wierzycielowi dochodzenia kary umownej w procesie, gdyż nie ma on obowiązku wykazania faktu powstania szkody i jej wysokości, a jedynie skuteczne zastrzeżenie kary umownej oraz niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania)⁸.

Do przedmiotowo istotnych elementów zastrzeżenia kary umownej należy zaliczyć określenie zobowiązania, a przynajmniej pojedynczego obowiązku, którego niewykonanie lub nienależyte wykonanie rodzi obowiązek zapłaty kary, a więc precyzyjne wskazanie tytułu jej naliczenia. Takim elementem jest również kwota, jaką w związku z tym niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy jest zobowiązany zapłacić dłużnik, przy czym o ile z treści art. 483 § 1 kc, dopuszczającego zastrzeżenie kary umownej w „określonej sumie”, wynika nakaz wyrażenia jej kwotowo w chwili zastrzegania, to nie rodzi to jednak obowiązku podania konkretnej sumy pieniężnej stanowiącej karę umowną. Strony mogą bowiem określić karę pośrednio przez wskazanie podstawy jej naliczenia w sposób pozwalający uznać jej ustalenie za dokonane i zamknięte⁹. Takim sposobem, bardzo często spotykanym w praktyce, jest procentowe odniesienie do wartości świadczenia albo wartości umowy (ceny, wynagrodzenia). Istotne jest, aby zarówno strony umowy, jak i następnie sąd rozpoznający sprawę byli w stanie obliczyć wysokość kary umownej – w przeciwnym razie postanowienie umowne nie wywoła skutków prawnych.

W przeciwieństwie do unormowania zawartego w Kodeksie zobowiązań, zastrzeżenie kary umownej w świetle Kodeksu cywilnego może odnosić się

⁷ Wyrok SA w Warszawie z 3.06.2015 r., VI ACa 1682/14, Lex nr 1766079; zob. też J. Jastrzębski, *Kara umowna*, Warszawa 2006, s. 158 i nast.

⁸ P. Drapała, [w:] E. Łętowska (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 5: *Prawo zobowiązań – część ogólna*, Warszawa 2013, s. 1137–1138.

⁹ Zob. wyroki SN: z 15.11.2012 r., V CSK 515/11, Lex nr 1276233 i z 2.06.2016 r., I CSK 506/15, Lex nr 2076680.

de lege lata wyłącznie do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, a więc *a contrario* – nie może dotyczyć niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania pieniężnego. Taki pogląd jest w zasadzie ugruntowany zarówno w orzecznictwie¹⁰, jak i w doktrynie¹¹. Przez zmianę normatywną w stosunku do Kodeksu zobowiązań nastąpiła modyfikacja jurystycznej konstrukcji kary umownej, co polega przede wszystkim na zawężeniu zakresu dopuszczalności jej stosowania. Za odosobnione i nieprawidłowe należy zatem uznać stanowisko wyrażone przez SN w wyroku z 28.01.1994 r.¹², zgodnie z którym nie można odrzucić poglądu, że w świetle art. 353¹ kc stronom wolno zastrzegać na wypadek nienależytego wykonania zobowiązań pieniężnych obowiązek zapłaty określonej kwoty, która miałaby takie samo lub podobne znaczenie jak kara umowna, jako konsekwencja zagwarantowania swobody umów.

Stosowanie w tym przedmiocie chociażby analogii do kary umownej czy innej wykładni art. 483 § 1 kc, niż wykładnia literalna (językowa), byłoby nieuprawnione, gdyż dawałoby możliwość obejścia przepisu bezwzględnie obowiązującego (w odniesieniu do charakteru zobowiązania, którego może dotyczyć kara umowna). Dodatkowo, pomijając nawet literalną wykładnię tego przepisu, która w tym zakresie daje jasny wynik, to gdyby przyjąć, że możliwe jest zastosowanie kary umownej do zobowiązań pieniężnych, mogłoby dojść do obejścia przepisów o maksymalnych odsetkach kapitałowych (art. 359 k.c) oraz maksymalnych odsetkach za opóźnienie (art. 481 kc). Tak więc również wykładnia celowościowa daje ten sam wynik, co wykładnia literalna przepisu. Nadto zasada swobody zawierania umów, która wynika z art. 353¹ kc, nie ma charakteru bezwzględnego, o czym wprost stanowi ten przepis.

W związku z tym postanowienie umowne, które łączy obowiązek zapłaty kary umownej z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczenia pieniężnego, powinno być traktowane jako poczynione *contra legem*, a w wyniku tego – jako nieważne (art. 58 § 3 kc)¹³. Nie można przy tym zapominać,

¹⁰ Zob. np. wyroki SN: z 19.12.2000 r., V CKN 171/00, Lex nr 52662, z 10.10.2003 r., II CK 120/02, OSP 2005, nr 8, poz. 95, z 18.08.2005 r., V CK 90/05, MoP 2005, nr 18, s. 874, z 17.12.2008 r., I CSK 240/08, Lex nr 484667 i z 26.09.2012 r., II CSK 84/12, Lex nr 1232233, wyrok SA w Warszawie z 6.03.2014 r., I ACa 1112/13, Lex nr 1466975.

¹¹ Zob. np. P. Drapała, [w:] *System...*, s. 1139–1140, K. Zagrobelny, [w:] *Kodeks...*, s. 981.

¹² I CO 39/93, niepubl.; w doktrynie ten pogląd podzielił M. Kuźniak, *Zastrzeżenie obowiązku zapłaty określonej kwoty na wypadek niewykonania w terminie umownego zobowiązania pieniężnego*, PPH 2009, nr 4, s. 41 i nast.

¹³ Zob. szerzej np. S. Kowalski, *Charakter prawny odsetek za opóźnienie*, Prawo Spółek 2003, nr 2, s. 38; wyrok SN z 7.02.2006 r., III CSK 288/06, OSP 2009, z. 4, poz. 39.

że samo literalne sformułowanie umowy nie w każdym wypadku daje podstawę do uznania, że konkretne postanowienie jest nieważne jako postanowienie przewidujące karę umowną za zwłokę w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Z uwagi na treść art. 65 § 2 kc trzeba mieć na względzie, że w toku procesu wierzyciel może wykazać, iż strony rozumiały takie postanowienie umowy inaczej, niż wynika z jego dosłownego sformułowania, tj. że nie chodzi tu o karę umowną, ale o odsetki za zwłokę w zapłacie określonej kwoty pieniężnej, i wówczas postanowienie umowne będzie nieważne w zakresie przewyższającym odsetki maksymalne¹⁴. Nie można bowiem pomijać, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W orzecznictwie wskazuje się nawet na anachroniczny, niemający oparcia w art. 65 § 2 kc, charakter *paremii clara non sunt interpretanda*. Przepis ten dopuszcza więc sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zatem zakończyć ze względu na jej „jasny” sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest „jasna” po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni¹⁵. W orzecznictwie słusznie jednak wskazuje się, że jeśli chodzi o oświadczenia woli wyrażone w formie pisemnej, to ich sens ustalać należy z uwzględnieniem tekstu dokumentu, w którym zostały zawarte. W procesie interpretacji tekstu podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Prawidłowa wykładnia umowy powinna więc – zgodnie z art. 65 § 2 kc – uwzględniać w pierwszym rzędzie badanie zgodnego zamiaru stron i celu umowy, nie może jednak pomijać jej tekstu, którego sens należy ustalać za pomocą językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia umowy nie może prowadzić do wniosku, iż zamiarem stron było zawarcie odmiennych istotnych postanowień od tych, które zostały wyrażone na piśmie¹⁶. Mając na uwadze treść art. 6 kc i art. 232 zd. 1 kpc, to na stronie, która podnosi, że faktyczne rozumienie konkretnej klauzuli umownej powinno być odmienne od jej literalnego brzmienia, spoczywa ciężar udowodnienia tej okoliczności.

¹⁴ Ta kwestia pozostaje sporna; taką możliwość dopuścił SN w powołanym wyroku z 10.10.2003 r., II CK 120/02, z aprobującą glosą P. Drapały, MoP 2005, nr 19, s. 959–960 i krytyczną w tym zakresie glosą J. Jastrzębskiego, OSP 2005, nr 7–8, poz. 95. Szerzej na ten temat por. W. Borysiak, [w:] K. Osajda, *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna*, t. IIIA, Warszawa 2017, s. 1100.

¹⁵ Zob. wyrok SN z 5.10.2005 r., II CK 122/05, Lex nr 311313.

¹⁶ Zob. np. uchwałę SN z 29.06.1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168, wyrok SN z 25.03.2011 r., IV CSK 377/10, Lex nr 1107000.

2. Kara umowna za odstąpienie od umowy – konstrukcja prawna

W Kodeksie cywilnym, podobnie jak wcześniej w Kodeksie zobowiązań, nie zawarto jednak przepisu, który wprost świadczyłby o tym, że kara umowna może być zastrzeżona w sytuacji odstąpienia od umowy. Mowa jest bowiem jedynie o tym, że kara umowna może być zastrzeżona na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, przy czym naruszenie zobowiązania może dotyczyć zarówno dłużnika, jak wierzyciela, nawet jeżeli obowiązek wierzyciela wynikający z umowy miałby polegać wyłącznie na współdziałaniu z dłużnikiem przy wykonywaniu zobowiązania (art. 354 kc). W praktyce kara umowna jest zastrzegana na korzyść jednej ze stron lub obydwu stron umowy, przy czym niekoniecznie w sposób równomierny.

Zastrzeżenie kary umownej w przypadku, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy przez jedną z jej stron skutkowałoby powstaniem po drugiej stronie uprawnienia do odstąpienia od umowy, z którego skorzysta (tzw. kara umowna za odstąpienie od umowy), budziło wątpliwości, niezależnie czy dotyczyło to odstąpienia umownego (art. 395 i 492 kc), czy ustawowego (art. 491 i 493 kc). Chodziło przede wszystkim o to, czy może aktualizować się roszczenie z tytułu kary umownej po odstąpieniu od umowy, czy też zastrzeżenie w tym przedmiocie wygasa z chwilą odstąpienia od umowy, z uwagi na skutek *ex tunc* takiego oświadczenia woli¹⁷. W razie bowiem wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą, a strony mają obowiązek zwrócić sobie to, co świadczyły (art. 395 § 2, art. 494 kc). Oznacza to, że zobowiązanie ulega rozwiązaniu z mocą wsteczną, a więc wszystkie skutki prawne dokonanej czynności prawnej zostają uznane za niebyłe. Jest to rodzaj fikcji prawnej, gdyż cofnięcie zaistniałych zdarzeń jest niemożliwe¹⁸. W orzecznictwie wskazuje się również, że rozwiązanie z mocą wsteczną umowy stanowiącej źródło stosunku zobowiązaniowego o charakterze trwałym jest sprzeczne z naturą tego zobowiązania¹⁹.

Ostatecznie w orzecznictwie ugruntował się pogląd, że w klauzulach umownych przewidujących karę umowną na wypadek odstąpienia od umowy

¹⁷ Zob. wyrok SA w Poznaniu z 27.02.2001 r., I ACa 981/00, PG 2002, nr 6, s. 54.

¹⁸ P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 748. Na temat różnych koncepcji dotyczących skutków wykonania prawa odstąpienia, w tym koncepcji upadku umowy z mocą wsteczną, aktualnie szeroko akceptowanej w polskiej doktrynie, zob. J. Jastrzębski, K. Pasko, *Odstąpienie a dochodzenie kar umownych*, PPH 2015, nr 1, s. 8–9.

¹⁹ Wyrok SN z 8.10.2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162.

nie chodzi o sankcję finansową wobec dłużnika z umowy wzajemnej za samo skorzystanie przez stronę przeciwną z uprawnienia do odstąpienia od umowy, lecz o karę w znaczeniu art. 483 § 1 kc, której celem jest naprawienie szkody spowodowanej przez dłużnika niewykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy, od której odstąpiono. Innymi słowy, zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy można traktować jako formę uproszczenia redakcji warunków umowy, która pozwala na przyjęcie przez strony, że wypadki niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, uprawniające stronę do odstąpienia od umowy, stanowią jednocześnie podstawę do domagania się zapłaty kary umownej²⁰. Można przyjąć, że kara umowna zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy jest *de facto* karą za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, od którego odstąpiono, zaś samo sformułowanie „kara za odstąpienie od umowy” stanowi jedynie pewien skrót myślowy. Słusznie wskazuje się, że niemożność skutecznego zastrzeżenia w takim wypadku kary umownej pozbawiałoby wierzyciela możliwości dochodzenia naprawienia szkody wynikającej z niewykonania przez dłużnika zobowiązania przez zapłatę kary umownej²¹. Odstąpienie od umowy stanowi realizację przez stronę uprawnienia prawokształtującego związanego z określonym wypadkiem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez drugą stronę.

Kolejna kwestia, niezwykle istotna z punktu widzenia omawianego tematu, jest związana z tym, że odstąpienie od umowy lub jej wypowiedzenie może być skutkiem niewykonania lub nienależytego wykonania zarówno zobowiązania o charakterze pieniężnym, jak i niepieniężnym. W najnowszym orzecznictwie zdecydowanie przeważa pogląd, że przy ocenie, czy zastrzeżenie kary umownej nie sprzeciwia się wymaganiu stawianemu przez art. 483 § 1 kc co do niepieniężnego charakteru zobowiązania, z którego niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem związana jest kara umowna, nie można abstrahować od tego, jaka była przyczyna odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia. W wypadku, gdy odstąpienie od umowy (ale również jej wypowiedzenie) spowodowane jest wyłącznie niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczenia pieniężnego przez kontrahenta, należy uznać, że kara umowna zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia z tej przyczyny, w istocie stanowi pośrednio sankcję za niewykonanie lub nienależyte wykonanie świadczenia pieniężnego. W konsekwencji brak jest podstaw do domagania

²⁰ Zob. uchwałę 7 sędziów SN – zasadę prawną z 6.11.2003 r., III CZP 61/03, OSNC 2004, nr 5, poz. 69 oraz wyroki SN: z 7.02.2007 r., III CSK 288/06, OSP 2009, nr 4, poz. 39, z 24.05.2012 r., V CSK 260/11, „Gazeta Prawna” 2012, nr 101, s. 1 i z 28.05.2014 r., I CSK 345/13, Lex nr 1532768.

²¹ J. Jastrzębski, *Kara umowna*, s. 238.

się zasądzenia kary umownej zastrzeżonej na wypadek odstąpienia od umowy, jeżeli podstawę do odstąpienia od umowy stanowiło niewykonanie zobowiązania pieniężnego. Kara umowna zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania przez kontrahenta świadczenia pieniężnego w istocie stanowi sankcję za niewykonanie zobowiązania pieniężnego, stąd narusza zakaz z art. 483 § 1 kc²². Zatem tego rodzaju postanowienie jest nieważne, przy czym tę nieważność należy odnieść do części, a nie całości umowy (art. 58 § 1 i 3 kc).

Zastrzeżenie w umowie najmu kary umownej za odstąpienie od umowy jest często spotykane, a dotyczyć może niewywiązania się przez najemcę z następujących obowiązków: uiszczenia czynszu lub innych opłat, wniesienia lub uzupełnienia zabezpieczenia, nieprzestrzegania zakazu podnajmu, używania lokalu w sposób zgodny z umową itd. Jeżeli kara umowna zostanie zastrzeżona z tytułu odstąpienia od umowy najmu z uwagi na brak płatności czynszu w terminie, takie postanowienie jest niewątpliwie nieważne. Powstaje jednak pytanie, czy jeżeli kara umowna zostanie zastrzeżona z tytułu odstąpienia lub wypowiedzenia w związku z „niewykonaniem zobowiązania (niepieniężnego) najemcy w postaci trwania przez strony w stosunku najmu”, a nie wprost z tytułu odstąpienia od umowy w związku z brakiem płatności (np. czynszu), to czy na podstawie takiego postanowienia umownego można dochodzić roszczenia z tytułu kary umownej. To pytanie jest tym bardziej uzasadnione, że w orzecznictwie wyrażono pogląd przeciwny konieczności badania podstawy odstąpienia, a mianowicie, iż skuteczne jest zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy, bez względu na charakter świadczeń, do jakich zobowiązały się strony umowy, od której się odstępuje, a z chwilą odstąpienia od umowy powstaje *ex lege* między stronami dotychczasowej umowy zobowiązanie, o którym mowa w art. 494 kc²³.

Niezasadne jest jednak „oderwanie” kary umownej od przyczyny odstąpienia. Po pierwsze, abstrahowanie od przyczyny odstąpienia od umowy prowadziłoby wprost do obejścia art. 483 § 1 kc, bezwzględnie obowiązującego

²² Zob. np. powołany wyrok SN z 7.02.2007 r., III CSK 288/06, OSP 2009, nr 4, poz. 39, wyrok SA w Poznaniu z 19.03.2008 r., I ACa 139/08, Lex nr 446145, wyrok SA w Warszawie z 14.04.2011 r., I ACa 1135/10, Apel.-W-wa 2011, nr 4, poz. 31, wyrok SA w Białymstoku z 30.06.2016 r., I ACa 191/16, Lex nr 2071267; A. Szwaja, *Kara umowna według kodeksu cywilnego*, Warszawa 1967, s. 41, P. Drapała, [w:] *System...*, s. 1139, K. Zagrobelny, [w:] *Kodeks...*, s. 982, T. Wiśniewski, [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania*, t. III, cz. 1, Warszawa 2013, s. 923.

²³ Zob. np. wyroki SN: z 20.10.2006 r., IV CSK 154/06, OSNC 2007, nr 7–8, poz. 117, z 13.06.2008 r., I CSK 13/08, Lex nr 637699 i z 21.05.2014 r., II CSK 529/13, Lex nr 1493917.

w zakresie charakteru świadczenia, co do którego kara umowna może być zastrzeżona. Po drugie, w odniesieniu do umowy najmu, zacytowane postanowienie oznaczałoby w zasadzie bezwzględny obowiązek pozostawania w stosunku z niej wynikającego aż do upływu wskazanego w umowie terminu, podczas gdy nawet w wypadku umowy zawartej na czas oznaczony możliwe jest jej wypowiedzenie przez każdą ze stron, jeżeli wynika to z treści umowy (art. 673 § 3 kc). Odwołanie się do „trwania w stosunku zobowiązaniowym”, a nie podstawy odstąpienia, dawałoby asumpt do wniosku, że stosunek najmu ma charakter nierozzerwalny. O ile takiego poglądu można byłoby bronić w stosunku do umowy najmu zawartej na czas oznaczony, szczególnie mając na uwadze wolę stron w rozumieniu art. 65 § 2 kc, to byłby on sprzeczny z istotą stosunku najmu na czas nieoznaczony, chociażby z uwagi na treść art. 673 § 1 i 2 kc.

W konsekwencji, nawet jeżeli w umowie najmu zostanie zawarta klauzula w przedmiocie kary umownej z tytułu odstąpienia przez wynajmującego od umowy (lub jej wypowiedzenia w trybie natychmiastowym) bez względu na przyczynę, dla której takie oświadczenie zostanie złożone, konieczne jest ustalenie przyczyny odstąpienia. Gdyby przyjąć pogląd odmienny, dalsze rozważania byłyby bezprzedmiotowe, gdyż jeżeli nawet zaliczyć uiszczenie kaucji zabezpieczającej lub wniesienie innego zabezpieczenia do świadczeń pieniężnych, to przy takim postanowieniu umownym pozostawałoby to bez znaczenia dla możliwości dochodzenia kary umownej za odstąpienie w związku z niewywiązaniem się z tego obowiązku.

3. Kara umowna a świadczenie pieniężne

Z uwagi na konstrukcję kary umownej, istotne jest określenie, co należy rozumieć pod pojęciem świadczenia pieniężnego, a co pod pojęciem świadczenia niepieniężnego. Jak bowiem wskazano powyżej, tylko zastrzeżenie kary umownej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy w zakresie świadczenia niepieniężnego oznacza, że takie postanowienie umowne jest ważne.

Brak jest definicji pieniądza w przepisach prawa²⁴. Można jednak wyróżnić:

1) pieniądz w szerokim znaczeniu (*sensu largo*) – są to wszystkie środki płatnicze używane w obrocie: banknoty i monety krajowe i zagraniczne, weksle, czeki, listy zastawne, obligacje itp.,

²⁴ Na temat różnego rozumienia pojęcia „pieniądz” zob. T. Dybowski, A. Pyrzyńska, [w:] E. Łętowska (red.), *System Prawa Prywatnego*, t. 5: *Prawo zobowiązań – część ogólna*, Warszawa 2013, s. 231 i nast.

2) pieniądź w ścisłym znaczeniu (*sensu stricto*) – są to tylko te środki płatnicze, którym państwo nadało moc umarzania zobowiązań pieniężnych: banknoty i monety NBP (pieniądz gotówkowy) oraz pieniądz bankowy (bezgotówkowy).

Świadczenie pieniężne polega na zapłacie przez dłużnika na rzecz wierzyciela określonej sumy pieniężnej (art. 358¹ § 1 kc), która stanowi pewną wartość ekonomiczną dla obydwu stron, wyrażoną przez odwołanie do określonej waluty. Przedmiotem świadczenia pieniężnego jest więc suma pieniężna, czyli określona wielkość abstrakcyjnej wartości, wyrażona w jednostkach pieniężnych²⁵. Natomiast spełnienie świadczenia pieniężnego jest zwykle kwalifikowane jako dokonanie czynności prawnej o charakterze dwustronnym i rozporządzającym, gdyż po stronie dokonującego zapłaty występuje wola przeniesienia na drugą osobę sumy pieniężnej, a po stronie przyjmującego zapłatę – wola przyjęcia, niezbędna dla ważności zapłaty. Potrzebne jest zgodne oświadczenie stron co do celu, w jakim jedna strona wręcza drugiej pewną sumę pieniężną, co nie może być uznawane za oświadczenie wiedzy, nawet jeśli rozliczenie jest dokonywane za pośrednictwem rachunku bankowego, gdy zapłata następuje bez wiedzy osoby otrzymującej, albowiem osoba ta, zawierając umowę rachunku bankowego, z góry wyraża zgodę na to, że bank będzie przyjmował na jej rachunek wszystkie wpływające wpłaty²⁶. Stanowisko kwalifikujące zapłatę jako czynność prawną jest reprezentowane szeroko także w orzecznictwie SN²⁷. W doktrynie wyrażono również pogląd, że spełnienie świadczenia pieniężnego, co do zasady, należy traktować jako czynność o charakterze wykonawczym, dokonywaną w wykonaniu istniejącego już obowiązku określonego treścią stosunku prawnego, której mogą – i w zasadzie powinny – towarzyszyć oświadczenia wiedzy wskazujące zaspokajany dług, co ułatwia wierzycielowi ustalenie stanu rozliczenia²⁸.

²⁵ T. Dybowski, A. Pyrzyńska, [w:] *System...*, s. 240.

²⁶ Zob. np. A. Ohanowicz, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1976 r.*, III CRN 46/76, OSP 1977, nr 2, poz. 29, Z. Żabiński, *Próba nowoczesnej cywilnoprawnej konstrukcji pojęcia pieniądza i zapłaty*, PiP 1972, nr 7–8, s. 140–141, J. Pisuliński [w:] M. Pecyna (red.), *Wykonanie i skutki niewykonania zobowiązań. Projekt z uzasadnieniem*, Kraków 2009, s. 181.

²⁷ Zob. np. uchwały SN: z 3.04.1992 r., I PZP 19/92, OSN 1992, nr 9, poz. 166 i z 28.05.1993 r., III CZP 70/93, Wokanda 1993, nr 7, s. 6, wyroki SN: z 28.09.1993 r., I CRN 74/93, OSN 1994, nr 7–8, poz. 162 i z 6.11.2009 r., I CSK 154/09, OSNC-Zb. Dod. 2010, Nr C, poz. 70; odmiennie SN w wyroku z 23.04.1976 r., III CRN 46/76, OSP 1977, nr 2, poz. 29.

²⁸ Tak T. Dybowski, A. Pyrzyńska, [w:] *System...*, s. 244–245, przy czym dodają oni, że w określonych przypadkach spełnienie świadczenia pieniężnego należy jednak kwalifikować jako oświadczenie woli, stanowiące – w zależności od okoliczności – element jednostronnej albo dwustronnej czynności prawnej, co dotyczy przede wszystkim sytuacji,

Zgodzić się należy ze stanowiskiem, że karę umowną można zastrzec na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika obowiązku, określonego w umowie, który nie należy do obowiązków podstawowych, jeśli ma on charakter niepieniężny, nawet gdy zasadnicze świadczenie polegać będzie na zapłacie sumy pieniężnej²⁹. Odmienne stanowisko zaprezentowano w orzecznictwie, przyjmując, że przy zastosowaniu art. 483 § 1 kc bierze się pod uwagę charakter prawny tych zobowiązań (pieniężne, niepieniężne), które należą do *essentialia negotii*, a nie obowiązki pochodne (dodatkowe)³⁰, co nie jest zasadne, gdyż wyłączyłoby możliwość zastrzeżenia kary umownej w każdej sytuacji, gdy podstawowym obowiązkiem jednej ze stron jest zapłata określonej kwoty pieniężnej (ceny, wynagrodzenia, przewoźnego itd.). Na takiej stronie może spoczywać szereg innych obowiązków, np. obowiązek najemcy utrzymania lokalu w stanie należytym obok obowiązku zapłaty czynszu.

Jednocześnie uznaje się, że kategorię „zobowiązania niepieniężnego” należy rozumieć szeroko. Obejmuje ono zobowiązania niepieniężne, przewidujące świadczenia o charakterze majątkowym, np. polegające na zawarciu umowy przyrzeczonej (art. 389–390 kc), oraz niemajątkowym, np. powstrzymanie się od podejmowania określonej działalności, w tym – konkurencyjnej. W praktyce kontraktowej można zaobserwować zastrzeżenie kar umownych także na wypadek skorzystania przez jednego z kontrahentów z uprawnienia kształtującego, np. wypowiedzenia umowy lub odstąpienia od niej, przy czym jako jedną z przesłanek dochodzenia kary przewiduje się niekiedy wyrządzenie określonej szkody³¹. Strony mogą zastrzec karę umowną na wypadek wypowiedzenia umowy zlecenia z innych powodów aniżeli ważne³².

Z punktu widzenia zastrzeżenia kary umownej nie ma znaczenia, czy świadczenie ma polegać na działaniu czy na zaniechaniu. Kara umowna może dotyczyć zobowiązania niepieniężnego polegającego na daniu (*dare*), czynieniu (*facere*), zaniechaniu (*non facere*) lub znoszeniu (*pati*)³³. Przykładowo,

w których w następstwie spełnienia świadczenia następuje modyfikacja istniejącego stosunku zobowiązaniowego albo też ustalenie jego treści, np. zapłata długu wynikającego ze stosunku pozaumownego, świadczenie spełniane w warunkach istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, którego treść zostaje ustalona w następstwie zapłaty.

²⁹ K. Zagrobelny, [w:] *Kodeks...*, s. 982.

³⁰ Wyrok SN z 19.12.2000 r., V CKN 171/00, Lex nr 52662.

³¹ Zob. powołaną uchwałę 7 sędziów SN z 6.11.2003 r., III CZP 61/03. Ten pogląd został podtrzymany przez SN, np. w wyroku z 21.08.2008 r., IV CSK 202/08, Lex nr 466003. Zob. też W. Borysiak, *Funkcje kary umownej w świetle uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 listopada 2003 r. (III CZP 61/03)*, Palestra 2006, nr 7–8, s. 46.

³² Wyrok SN z 21.08.2008 r., IV CSK 202/08, Lex nr 466003.

³³ P. Drapała, [w:] *System...*, s. 1140–1141.

świadczenie polegające na zakazie przyjmowania ustalonej opłaty nie stanowi świadczenia pieniężnego, lecz jego przeciwieństwo, nie polega bowiem na podjęciu przez dłużnika jakiegokolwiek działania, nie ma więc podstaw do przyjęcia, by miało charakter pieniężny³⁴. Można przyjąć, że o charakterze zobowiązania w kontekście art. 483 § 1 kc decyduje podstawowy interes wierzyciela, który ma zostać zaspokojony.

4. Zabezpieczenie roszczeń w umowie najmu

Zgodnie z art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Widać wyraźnie, że ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy w postaci zapłaty umówionego czynszu. Umowa ma więc charakter odpłatny. W wypadku najmu lokalu po stronie najemcy dochodzi obowiązek zapłaty innych opłat, w szczególności z tytułu dostarczania mediów. Strony mogą się umówić, że najemca w określony sposób zabezpieczy ewentualne roszczenia wynajmującego z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, ale również z tytułu ewentualnych szkód, jakie najemca wyrządzi w lokalu, co jest istotne, gdyż po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, a nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 kc). Analogiczne postanowienie może zostać zawarte w umowie najmu innych rzeczy niż lokal.

Formy zabezpieczenia mogą być różne. Najczęstszą jest tzw. kaucja zabezpieczająca (gwarancyjna) w postaci określonej kwoty pieniężnej, oznaczonej jako wielokrotność kwoty miesięcznego czynszu, która podlega zwrotowi na rzecz najemcy, jeżeli nie powstanie po jego stronie obowiązek zapłaty z omawianych tytułów. Kaucja jest słusznie kwalifikowana jako umowa realna służąca zabezpieczeniu roszczeń, które mogą powstać w przyszłości³⁵, co powoduje, że umowa kaucji nie stanowi elementu umowy najmu, ale jest umową samodzielną, podobnie jak inne umowy tego typu, np. zastaw, przewłaszczenie na zabezpieczenie³⁶. Źródłem podstawowego zobowiązania jest zaś umowa najmu, która zostaje niejako uzupełniona umową kaucyjną.

³⁴ Wyrok SA w Warszawie z 31.10.2014 r., I ACa 561/14, Lex nr 1624053.

³⁵ Zob. Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2012, s. 273.

³⁶ Szerzej na temat istoty umowy kaucji zob. M. Olczyk, *Problematyka kaucji mieszkaniowej*, TPP 2004, nr 3–4, s. 7–11.

W art. 6 ust. 1 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³⁷ wprost przewidziano, że zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, co nie dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, gdy najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji. Taka kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.

Analogiczną możliwość przewidziano również dla najmu okazjonalnego lokalu (art. 19a u.o.p.l.), czyli najmu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, gdy umowa jest zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat, z wyjątkiem lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i lokali służących tworzeniu warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (lokale socjalne i zamienne). Zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu może być bowiem uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu okazjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, z tym że kaucja nie może przekraczać sześciokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu. Dodać trzeba, że o ile umowa nie stanowi inaczej, z tytułu najmu okazjonalnego lokalu, oprócz czynszu, właściciel pobiera jedynie opłaty niezależne od właściciela (art. 19c ust. 1 u.o.p.l.), a więc opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.p.l.).

Z powyższych regulacji jednoznacznie wynika, że pobranie kaucji zabezpieczającej od najemcy ma charakter fakultatywny. Jeżeli wynajmujący skorzysta z takiej możliwości w trybie ustawy, mamy do czynienia z warunkiem zawieszającym w postaci wpłacenia przez najemcę oznaczonej kwoty pieniężnej tytułem kaucji. W konsekwencji umowa najmu zawierająca postanowienie zobowiązujące najemcę do wpłaty kaucji wywołuje skutki prawne dopiero z chwilą dokonania tej wpłaty przez najemcę³⁸. Ustawodawca określił natomiast górną granicę możliwej kaucji. W tym sensie wysokość kaucji nie może być dowolna, dodatkowo podstawą wyliczenia jej maksymalnego limitu jest tylko stawka czynszu, a więc bez jakichkolwiek opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Przekroczenie tego

³⁷ Tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610, dalej: u.o.p.l.

³⁸ K. Zdun-Załęska, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 54.

pułapu skutkuje nieważnością takiego postanowienia umownego w zakresie sprzecznym z ustawą, tj. co do wysokości przekraczającej maksymalny wymiar kaucji (art. 58 § 1 i 3 kc)³⁹. W praktyce zarówno obowiązek wpłaty takiej kaucji, jak i jej wysokość określona zostaje: dla gmin i powiatów – uchwałą właściwej rady, dla województwa – przez właściwy sejmik, dla spółdzielni mieszkaniowych – przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie członków.

Generalnie kaucja zabezpieczająca służy ochronie ekonomicznego interesu wynajmującego na wypadek zalegania najemcy z zapłatą należności z tytułu najmu lokalu w dniu opróżnienia lokalu, a więc czynszu najmu, opłat niezależnych od właściciela, odszkodowania za szkody wyrządzone w lokalu z powodu nienależytego wykonywania swoich obowiązków przez najemcę, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, w szczególności w razie niewykonania w terminie obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu⁴⁰. Taki sam wniosek należy odnieść do innych sposobów zabezpieczeń, których nie dotyczy powołana ustawa, ale które mogą być zastosowane w wypadku najmów regulowanych przepisami Kodeksu cywilnego, jak: zastaw, gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, weksel, czek itd.

5. Kaucja zabezpieczająca a świadczenie pieniężne

Powstaje w związku z tym pytanie, czy możliwe jest zastrzeżenie kary umownej w sytuacji, gdy w umowie najmu strony zastrzegą, że w określonym terminie od jej zawarcia najemca ma obowiązek wnieść stosowne zabezpieczenie odpowiadające wielokrotności czynszu najmu, ewentualnie też opłat dodatkowych, co jest charakterystyczne dla umów dotyczących lokali użytkowych w dużych centrach handlowych czy lokali użytkowych znajdujących się w zasobach gminy lub Skarbu Państwa. Przy tym problemem nie jest to postanowienie umowne, ale kwestia sankcji związanej z uprawnieniem wynajmującego do

³⁹ W doktrynie wyrażono też pogląd, że zastrzeżenie w umowie kaucji w wysokości wyższej niż maksymalna należy zakwalifikować jako zastrzeżenie warunku sprzecznego z treścią ustawy, a przez to skutkującego nieważnością czynności prawnej (art. 94 kc), przy czym nieważność dotyczy jedynie postanowień w przedmiocie kaucji, w związku z czym lokatorowi przysługuje roszczenie o zwrot według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu w stosunku do całej pobranej kwoty kaucji, a nie jedynie do nadwyżki, przekraczającej określoną w art. 6 ust. 1 u.o.p.l.; zob. K. Zdun-Załęska, *Ustawa o ochronie...*, s. 55, F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, *Ustawa o ochronie praw konsumentów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 98.

⁴⁰ Zob. F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, *Ustawa o ochronie...*, s. 97, J. Chaciński, *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 67.

odstąpienia od umowy najmu (jak również jej wypowiedzenia), gdy najemca nie wywiąże się z tego zobowiązania. To samo dotyczy postanowienia o odstąpieniu od umowy, gdy w trakcie wykonywania umowy najmu wynajmujący skorzysta z zabezpieczenia, a więc np. skorzysta ze środków wpłaconych tytułem kaucji zabezpieczającej, czy ustanowionej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, w wyniku czego po stronie najemcy powstanie obowiązek przywrócenia zabezpieczenia do pierwotnej wysokości. Gdyby uznać, że takie postanowienie dotyczy niewykonania świadczenia pieniężnego, byłoby ono nieważne, a więc nie byłoby możliwe dochodzenie roszczenia z tytułu kary umownej za odstąpienie od umowy w związku z niewykonaniem tego zobowiązania.

Wpłata kaucji zabezpieczającej, podobnie jak uiszczenie kwoty do depozytu, ma fizycznie formę pieniężną w omawianym wcześniej rozumieniu. Przyjmując za obowiązującą definicję pieniądza *sensu largo*, również przedłożenie weksla *in blanco* (taki zazwyczaj stanowi formę zabezpieczenia) stanowiłoby dokonanie świadczenia w formie pieniężnej. Nie przesądza to jednak samo w sobie, że chodzi o świadczenie pieniężne w rozumieniu art. 483 § 1 kc. Istotny jest w tym kontekście cel uiszczony kwoty. Jak była o tym mowa, kaucja zabezpieczająca ma zabezpieczać roszczenia wynajmującego z tytułu umowy najmu, a więc może on z niej skorzystać dopiero w momencie, gdy najemca nie uiszczy jakiejś kwoty wynikającej z tej umowy. *A contrario*, jeżeli najemca terminowo wywiązuje się ze wszystkich swoich obowiązków umownych, nie może dojść do zaspokojenia się wynajmującego z kaucji zabezpieczającej, a więc z punktu widzenia celu świadczenia, nie doszłoby do świadczenia po stronie najemcy, zaś po stronie wynajmującego powstałby obowiązek zwrotu wpłaconej kwoty.

W tym kontekście warto zwrócić uwagę, że pomijając ustawę o ochronie praw lokatorów, kaucja zabezpieczająca nie musi być jedyną, a tym bardziej podstawową formą zabezpieczenia potencjalnych roszczeń wynajmującego w stosunku do najemcy. W umowie najmu strony mogą przewidzieć różne rozwiązania w tym zakresie, np.;

- 1) zostaje ustanowione zabezpieczenie wyłącznie w postaci kaucji zabezpieczającej,
- 2) oprócz kaucji zabezpieczającej zostaje ustanowione inne zabezpieczenie, które nie polega na wpłacie określonej kwoty pieniężnej, zaś do wynajmującego należy wybór, z którego zabezpieczenia skorzysta przy zaspokojeniu swoich roszczeń;
- 3) kaucja gwarancyjna zostaje ustanowiona „głównym” zabezpieczeniem, ale najemca ma prawo zwolnić się z obowiązku jej wpłaty przez ustanowienie zabezpieczenia w innej formie, w wyniku czego

wynajmujący będzie mógł skorzystać z tego zabezpieczenia, które ostatecznie zostanie wniesione przez najemcę;

- 4) najemca ma prawo wybrać sposób zabezpieczenia spośród wymienionych w umowie;
- 5) zostaje ustanowione zabezpieczenie lub zabezpieczenia tylko w innej formie niż pieniężna.

Poza pierwszą sytuacją, w pozostałych mamy do czynienia z uprawnieniem lub obowiązkiem po stronie najemcy ustanowienia zabezpieczenia niewątpliwie w formie niepieniężnej, co w praktyce dotyczy w szczególności przedstawienia gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe⁴¹ gwarancją bankową jest jednostronne zobowiązanie banku-gwaranta, że po spełnieniu przez podmiot uprawniony (beneficjenta gwarancji) określonych warunków zapłaty, które mogą być stwierdzone określonymi w tym zapewnieniu dokumentami, jakie beneficjent załączy do sporządzonego we wskazanej formie żądania zapłaty, bank ten wykona świadczenie pieniężne na rzecz beneficjenta gwarancji – bezpośrednio albo za pośrednictwem innego banku. O ile świadczenie banku z tytułu gwarancji jest zawsze świadczeniem pieniężnym, samo zobowiązanie najemcy do przedstawienia takiej gwarancji nie można uznać za zobowiązanie o charakterze pieniężnym z uwagi zarówno na formę, w jakiej jest wnoszona, jak i cel, gdyż jej istotą jest zabezpieczenie roszczeń, które nie wiadomo, czy w ogóle powstaną. Analogiczna konstrukcja występuje w wypadku ustanowienia gwarancji ubezpieczeniowej, która stanowi czynność ubezpieczeniową, zgodnie z art. 4 ust. 7 pkt 1 ustawy z dnia 11.09.2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej⁴².

Jeszcze wyraźniej widać to w wypadku zabezpieczenia rzeczowego w postaci np. zastawu, który można ustanowić także w celu zabezpieczenia wierzytelności przyszłej (art. 306 kc). Zastaw może bowiem zabezpieczać wierzytelności pieniężne o nieoznaczonej jeszcze wysokości, np. odszkodowanie z tytułu niewykonania zobowiązania⁴³.

Istota wszystkich zabezpieczeń stosowanych w umowie najmu, niezależnie od ich formy, jest taka sama. Znaczna część z tych zabezpieczeń nie ma formy pieniężnej, nawet jeżeli rozpatrywać pieniądź w rozumieniu *sensu largo*. Poza tym nawet gdyby odnieść się wyłącznie do pieniądza *sensu largo*, to powstaje pytanie, czy istotne jest uiszczenie kaucji zabezpieczającej, wręczenie weksła czy czeku, czy też cel (przyczyna), w jakim czynność ta jest faktycznie dokony-

⁴¹ Tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1988 ze zm.

⁴² Dz.U. poz. 1844 ze zm.

⁴³ J. Gołaczyński, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 560.

wana, a więc zabezpieczenie (*causa cavendi*). Nie mamy tu bowiem do czynienia ze zwolnieniem się z obowiązku ciężącego na osobie dokonującej przysporzenia, czyli zmniejszeniem się jej pasywów w klasycznym znaczeniu (zapłata długu), a ze zwolnieniem się z obowiązku jedynie w zakresie uiszczenia kaucji (*causa solvendi*), nabyciem prawa lub innej korzyści majątkowej przez dokonującego przysporzenia, czyli zwiększeniem jego aktywów (*causa obligandi vel acquirendi*), czy przysporzeniem na rzecz innej osoby, bez żadnego ekwiwalentu (*causa donandi*). Jak słusznie wskazuje się, kaucja stanowi jedną z form zabezpieczenia rzeczowego⁴⁴, ale kauza tej czynności prawnej jest odmienna niż ta, która ma zastosowanie, co do zasady, w wypadku zapłaty określonej kwoty pieniężnej.

W związku z tym nie sposób uznać, że mamy do czynienia ze świadczeniem pieniężnym, jeżeli ważna jest istota zobowiązania umownego, a więc jaki interes wierzyciela (tu: wynajmującego) ma zostać zaspokojony. Uznając, że kaucja zabezpieczająca, weksel czy czek składane na zabezpieczenie przysyłanych, ale potencjalnych roszczeń wynajmującego ma formę pieniężną, zaś pozostałe sposoby zabezpieczenia już nie, mielibyśmy do czynienia z sytuacją, w której zobowiązanie umowne dotyczące *de facto* tego samego, z punktu widzenia stron umowy, raz byłoby traktowane jako pieniężne, a innym razem jako niepieniężne. Taki pogląd nie wydaje się być zasadny. Taka dychotomia miałaby wpływ na ważność klauzuli umownej w przedmiocie kary umownej, a byłaby zależna od tego, jaka forma zabezpieczenia zostanie wpisana do umowy. Ponadto w sytuacji, gdyby strony przewidziały przynajmniej dwa zabezpieczenia, jedno w postaci kaucji zabezpieczającej, drugie w formie niepieniężnej, a w umowie zastrzeżono prawo odstąpienia od niej w sytuacji niewniesienia któregoś z zabezpieczeń, postanowienie regulujące karę umowną w jednej sytuacji byłoby nieważne, a w drugiej ważne. Z takim poglądem nie sposób się zgodzić, jako że albo dane postanowienie umowne jest sprzeczne z przepisem bezwzględnie obowiązującym (art. 58 § 1 i 3 kc), albo jest z nim zgodne.

Co więcej, gdyby najemca – zgodnie z umową – miał wybór w zakresie ustanawianego zabezpieczenia (zobowiązanie alternatywne), co niewątpliwie stanowi ustępstwo ze strony wynajmującego, powstałby problem z zastrzeżeniem kary umownej. Jeżeli w umowie – jako potencjalne sposoby zabezpieczenia – wymienione zostałyby zabezpieczenia w formie pieniężnej i niepieniężnej, to wątpliwie byłoby przyjęcie, że w takiej sytuacji najemca nie spełnił świadczenia niepieniężnego (nie złożył zabezpieczenia w takiej formie), gdy miał możliwość wykonać zobowiązanie ustanawiając zabezpieczenie w formie pieniężnej.

⁴⁴ R. Longchamps de Bérier, *Polskie prawo cywilne. Zobowiązania*, Lwów 1939, t. II, s. 620.

A gdyby nawet przyjąć pogląd odmienny, od woli najemcy i jego wyboru zależałoby, czy postanowienie dotyczące kary umownej byłoby uznane za ważne lub za nieważne. Innymi słowy, najemca swoich zachowaniem decydowałby o ważności klauzuli umownej, co nie znajduje uzasadnienia w świetle prawa cywilnego.

Nie można również wyłączyć, że zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy będzie odnosiło się do skutków niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania powstałego na skutek odstąpienia od umowy. Nie zawsze niewykonanie przez stronę zobowiązaną do świadczenia pieniężnego przesądza o charakterze zobowiązania, za które zastrzeżono karę umową. Może bowiem być tak, że skutkiem odstąpienia od umowy będzie spełnienie zobowiązania o charakterze niepieniężnym, np. zwrot rzeczy. W takim przypadku zastrzeżenie kary umownej jest powiązane z tymi obowiązkami dotyczącymi świadczeń niepieniężnych⁴⁵. Nadto, jak była o tym mowa, jest możliwe zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy bez względu na charakter świadczeń, do jakich zobowiązały się strony umowy, od której się odstępuje. Zatem jeżeli kara umowna zostaje zastrzeżona z tytułu niezwrócenia przez najemcę przedmiotu najmu po odstąpieniu przez wynajmującego od tej umowy z uwagi na niewywiązanie się z obowiązku zapłaty kaucji zabezpieczającej lub wniesienia innego zabezpieczenia, takie postanowienie jest ważne, gdyż nie dotyczy zobowiązania pieniężnego.

W prawie cywilnym występują przekazania sumy pieniężnej, które nie mogą być kwalifikowane jako spełnienie świadczenia, np. art. 229 § 1 kc w zakresie zapłaty właścicielowi wartości pożytków czy zapłata na rzecz osoby dokonującej przestępczego wymuszenia⁴⁶. W tym kontekście warto również zwrócić uwagę na art. 70⁴ § 1 kc, tj. obowiązek zapłaty wadium – w postaci wpłaty określonej kwoty pieniężnej lub ustanowienia innego odpowiedniego zabezpieczenia – przez przystępującego do aukcji lub przetargu, pod rygorem niedopuszczenia do nich. Zapłata takiego wadium na etapie przystępowania do aukcji lub przetargu stanowi więc jedynie przesłankę dopuszczenia uczestnika do postępowania, a nie spełnienie świadczenia, w tym pieniężnego, nawet jeżeli polega na wpłacie kwoty pieniężnej, a tym bardziej, jeżeli zabezpieczenie zostało udzielone np. w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Ustanowienie wadium ma ten skutek, że jeśli uczestnik aukcji albo przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy, organizator aukcji albo przetargu może zachować pobraną sumę albo dochodzić zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia. Jeśli taka sytuacja nie ma miejsca, suma zapłacona jako wadium musi być niezwłocznie

⁴⁵ Wyrok SN z 20.10.2006 r., IV CSK 154/06, OSNC 2007, nr 7–8, poz. 117.

⁴⁶ T. Dybowski, A. Pyrzyńska, [w:] *System...*, s. 240.

zwrócona, a ustanowione zabezpieczenie wygasa⁴⁷. Zatem chociaż w przepisie wprost przewidziano możliwość wpłacenia kwoty pieniężnej jako wadium, nie można uznać, aby miało to na celu uczynienie zadość świadczeniu pieniężnemu. Jest to konstrukcja analogiczna do kaucji zabezpieczającej w wypadku zawarcia umowy najmu.

Powyższemu rozumowaniu nie sprzeciwia się pogląd, że niezależnie od sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego (zapłata gotówkowa albo bezgotówkowa), suma pieniężna wpływa do majątku podmiotu otrzymującego zapłatę w taki sposób, że nie da się jej już wyodrębnić, co wynika z faktu, iż suma pieniężna nie jest rzeczą, a jedynie swoistym dobrem o charakterze niematerialnym⁴⁸. Wystarczające jest tu bowiem wydzielenie kaucji zabezpieczającej z majątku wynajmującego przez uiszczenie jej na odrębny rachunek bankowy.

O przeciwnym wniosku nie przesądza również pogląd wyrażony przez SN w uchwale z 26.09.2002 r.⁴⁹, zgodnie z którą wierzytelność najemcy obejmująca zwrot sumy pieniężnej wpłaconej wynajmującemu jako tzw. kaucja mieszkaniowa stanowi wierzytelność pieniężną i to wierzytelność w sensie ścisłym (art. 358¹ § 1 kc). W celu określenia prawnego charakteru tej wierzytelności nie jest niezbędne nawiązywanie do samej istoty kaucji (pieniężnej lub innej), ponieważ w praktyce obrotu prawnego występuje spora grupa tzw. porozumień kaucyjnych, obejmujących złożenie i zwrot przedmiotu kaucji (sumy pieniężnej) i trudno mówić o jakichś typowych cechach jurydycznych kaucji pieniężnej. Kształtowanie treści porozumień kaucyjnych odbywać się może w zasadzie przy uwzględnieniu reguły wyrażonej w art. 353¹ kc, jeżeli brak byłoby w tej mierze bliższych regulacji kaucji w zakresie określonej grupy stosunków obligacyjnych. Wprawdzie tzw. porozumienia kaucyjne łączy ich funkcja zabezpieczająca (stworzenie stanu zabezpieczenia określonych wierzytelności), nie może ona jednak przesądzać prawnego charakteru wierzytelności przysługującej osobie uprawnionej do zwrotu kaucji.

W ustawie o ochronie praw lokatorów faktycznie mowa jest o waloryzacji kaucji zabezpieczającej (art. 6 ust. 3, art. 36 ust. 2 u.o.p.l.). Jednak, po pierwsze, to uregulowanie odnosi się do umów objętych wskazaną ustawą, a więc dotyczących lokali służących do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokali będących pracowniami służącymi twórcom do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Wyłączone zostały chociażby lokale użytkowe, co do których nie przewidziano analogicznych unormowań.

⁴⁷ P. Mikłaszewicz, [w:] K. Osajda, *Kodeks cywilny. Komentarz. Przepisy wprowadzające. Część ogólna. Własność i inne prawa rzeczowe*, t. I, Warszawa 2013, s. 718.

⁴⁸ T. Dybowski, A. Pyrzyńska, [w:] *System...*, s. 240.

⁴⁹ III CZP 58/02, OSNC 2003, nr 9, poz. 117.

Po drugie, SN zasugerował w powyższej uchwale, że wierzytelność o zwrot kaucji powstaje już w chwili wpłacenia kaucji wynajmującemu, natomiast staje się wymagalna w razie pojawienia się zdarzeń prawnych określonych w ustawie, a więc już od chwili wpłacenia kaucji najemcą i wynajmującego łączy dodatkowy – obok stosunku najmu – stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji, przy czym zakres tej wierzytelności pozostaje uzależniony od tego, czy istniały postawy do dokonania potrącenia należności wynajmującego objętych porozumieniem kaucyjnym. Takie stanowisko abstrahuje od samej czynności uiszczenia kaucji zabezpieczającej, a skupia się na obowiązku jej zwrotu. Inny jest cel i istota tych dwóch czynności, a nadto wierzytelność najemcy z tytułu zwrotu kaucji zabezpieczającej jest wierzytelnością przyszłą pod warunkiem zawieszającym, że nie powstaną roszczenia wynajmującego w związku z nienależytym wykonaniem umowy najmu przez najemcę, w wyniku czego wynajmujący będzie uprawniony do skorzystania z ustanowionego zabezpieczenia. Dopiero wówczas powstanie wierzytelność pieniężna najemcy. Należy więc odróżnić świadczenie najemcy z tytułu kaucji zabezpieczającej i świadczenie wynajmującego z tytułu jej zwrotu.

Po trzecie, w uchwale z 10.09.1999 r.⁵⁰ SN stwierdził, że podlegająca zwrotowi kwota kaucji mieszkaniowej nie jest świadczeniem pieniężnym, którego wysokość mogłaby być zmieniona na podstawie art. 358¹ § 3 kc Można stąd wnioskować, bo nie zostało to wprost wyrażone w tym orzeczeniu, że zobowiązanie obejmujące zwrot kaucji zabezpieczającej nie stanowi w istocie zobowiązania pieniężnego, ale zobowiązanie niepieniężne ze świadczeniem pieniężnym, przy czym jej zwrot ma zapobiec bezpodstawnemu wzbogaceniu się wynajmującego kosztem najemcy. Chociaż taki pogląd nie wydaje się być właściwy, to lepiej oddaje istotę charakteru prawnego kaucji zabezpieczającej niż przyjęcie, że od początku chodzi o świadczenie pieniężne.

6. Obowiązek uiszczenia kaucji zabezpieczającej a wina najemcy

Dopiero po ustaleniu, że jest w ogóle możliwe zastrzeżenie kary umownej w omawianej sytuacji, zasadne będzie dalsze ustalenie, czy w konkretnym wypadku taka kara się należy. Ten automatyzm w naliczeniu kary umownej, jeżeli wystąpią wskazane w umowie okoliczności, nie oznacza bowiem, że w każdym

⁵⁰ III CZP 24/99, OSNC 2000, nr 3, poz. 44; zob. też uchwałę SN z 24.06.1999 r., III CZP 13/99, OSNC 2000, nr 1, poz. 3.

wypadku dłużnik będzie zobowiązany do jej zapłaty. Nie chodzi tu o powstanie szkody po stronie osoby uprawnionej, gdyż po początkowych sporach, ostatecznie w orzecznictwie ukształtowało się stanowisko, w wyniku podjęcia przez SN powołanej wcześniej uchwały 7 sędziów z 6.11.2003 r., że zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody⁵¹, aczkolwiek już po niej w orzecznictwie wyrażono również pogląd, że roszczenie o zapłatę kary umownej nie aktualizuje się w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, jeżeli jednocześnie nie powstanie szkoda⁵². Podobnie w doktrynie wskazano, że skoro kara umowna zastępuje odszkodowanie, to przy niezmienności przesłanek warunkujących jej powstanie, w razie braku szkody odpadnie konieczność jej zapłaty⁵³. Słusznie jednak podkreśla się, że wedle art. 484 § 1 kc całkowity brak szkody wierzyciela lub jej niewielka wartość co najwyżej uzasadnia miarkowanie kary, a nie zupełne zwolnienie z jej zapłaty⁵⁴. Innymi słowy, nie jest możliwe zmiarkowanie kary umownej do „zera”, nawet jeżeli wierzyciel nie poniósł w ogóle szkody, jednak okoliczność ta musi być wzięta pod uwagę przy ustaleniu, czy kara nie jest rażąco wygórowana, przy uwzględnieniu pozostałych funkcji tego zastrzeżenia umownego. Wynika to z faktu, że chociaż podstawową funkcją kary umownej jest funkcja odszkodowawcza, to nie sposób nie wziąć pod uwagę innych, wymienionych wcześniej funkcji. Przyjęcie tej ostatniej koncepcji oznaczałoby *de facto*, że odpowiedzialność z tytułu kary umownej niczym nie różniłaby się od odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 kc.

Natomiast istnieje możliwość zwolnienia się dłużnika z obowiązku zapłaty kary umownej na zasadzie analogicznej do wynikającej z art. 471 kc, który to przepis zawiera domniemanie winy, a więc że niewykonanie lub nienależyte

⁵¹ Zob. także np. wyroki SN: z 1.04.2004 r., II CK 94/03, Lex nr 174161 i z 17.06.2004 r., V CK 614/03, Lex nr 585896; wyrok SA w Warszawie z 18.10.2012 r., I ACa 378/12, Lex nr 1246925; J. Jastrzębski, *Kara umowna*, Warszawa 2006, s. 181, Idem, *Glosa do uchwały 7 sędziów SN z dnia 6 listopada 2003 r.*, III CZP 61/03, OSP 2004, z. 9, poz. 115, Z. Kwaśniewski, *Glosa do wyroku SN z dnia 20 maja 1980 r.*, I CR 229/80, PiP 1982, nr 1–2, s. 183. W. Borysiak, *Zastrzeżenie kary umownej a kompensacja niemajątkowych uszczerbków wierzyciela*, *Palestra* 2007, nr 5–6, s. 17.

⁵² Wyrok SA w Katowicach z 20.03.2013 r., I ACa 132/13, Lex nr 1307425.

⁵³ Zob. T. Wiśniewski, [w:] G. Bieniek (red.), *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia*, t. 1, Warszawa 2007, s. 628, M. Kępiński, *Uwagi o karze umownej ze szczególnym uwzględnieniem praktyki sądów polubownych*, [w:] A. Brzozowski, W. Kocot, K. Michałowska (red.), *W kierunku europeizacji prawa prywatnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Jerzemu Rajskiemu*, Warszawa 2007, s. 447, K. Zagrobelny, [w:] *Kodeks...*, s. 983.

⁵⁴ Wyrok SA we Wrocławiu z 15.03.2012 r., I ACa 101/12, Lex nr 1130912.

wykonanie zobowiązana nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Wierzyciel, dla którego zastrzeżona została kara umowna, dla realizacji przysługującego mu roszczenia musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania⁵⁵. W orzecznictwie i doktrynie zgodnie przyjmuje się, że skoro przesłanką uzasadniającą zwolnienie dłużnika z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest wykazanie, że przyczyną takiego stanu rzeczy są okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, to takie zasady obowiązują w odniesieniu do omawianego dodatkowego zastrzeżenia umownego. Dłużnik zatem będzie zwolniony z obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli wykaże, że przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania uzasadniającego naliczanie kary umownej są okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności⁵⁶. W związku z tym najemca może zwolnić się z obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli wykaże, że nieuiszczenie kaucji zabezpieczającej wynikało z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności.

7. Podsumowanie

Omawiane zagadnienie może budzić wątpliwości, jednak pozytywna lub negatywna odpowiedź na postawione pytanie skutkuje – odpowiednio – ważnością lub nieważnością postanowienia w przedmiocie zastrzeżenia kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia. Mechaniczne uznanie kaucji zabezpieczającej jako świadczenia o charakterze pieniężnym, aczkolwiek – przy literalnym ujęciu świadczenia pieniężnego – możliwe, prowadziłoby do wątpliwych wniosków, biorąc pod uwagę istotę i cel tej formy zabezpieczenia, szczególnie w zestawieniu z innymi formami zabezpieczeń. Niezasadne wydaje się rozróżnienie zabezpieczeń stosowanych w umowach najmu, ale również w innych typach umów, tylko z punktu widzenia formy ustanawianego zabezpieczenia, co dla zastosowania art. 483 § 1 kc ma podstawowe znaczenie. Taki sposób ustalenia charakteru świadczenia skutkowałby uznaniem tego samego postanowienia umownego, które reguluje karę umowną z tytułu odstąpienia od

⁵⁵ Zob. np. wyroki SN: z 31.03.2004 r., III CK 446/02, Lexnr 446/02, z 7.07.2005 r., V CK 869/04, Lex nr 150649 i z 27.09.2013 r., I CSK 748/12, Lex nr 1378171.

⁵⁶ Zob. np. W. Czachórski, *Zobowiązania*, Warszawa 2009, s. 350, Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, Warszawa 2012, s. 345, Z. Gawlik, [w:] *Komentarz...*, s. 655; wyrok SN z 31.03.2004 r., III CK 446/02, Lex nr 585806, wyrok SA w Warszawie z 5.04.2016 r., VI ACa 315/15, Lex nr 2057734.

umowy, za ważne lub nieważne – w zależności tylko od tego, jaką formę zabezpieczenia strony przewidziały, a jak wykazano – również w zależności od zachowania jednej ze stron umowy. W związku z tym w pewnych sytuacjach należy badać cel i istotę świadczenia, jego ekonomiczny charakter. Te elementy decydują o charakterze świadczenia w rozumieniu art. 483 § 1 kc.

Uznanie wbrew powyższym wywodom, że w odniesieniu do omawianego zobowiązania mamy do czynienia świadczeniem pieniężnym, spowodowałoby konieczność poszukiwania rozwiązania, które mogłoby zostać uznane za zgodne z art. 483 § 1 kc. Stosunkowo łatwe, z punktu widzenia wynajmującego, biorąc pod uwagę powołane definicje, byłoby wprowadzenie do umowy klauzuli zawierającej zobowiązanie najemcy do przedłożenia w określonym terminie dowodu zapłaty kaucji zabezpieczającej. Uiszczenie kaucji gwarancyjnej byłoby świadczeniem pieniężnym, zaś złożenie dowodu jej zapłaty, a więc czynność techniczna – świadczeniem niepieniężnym. Niemniej w odniesieniu do innych form zabezpieczenia roszczeń, które nie polegają na wpłacie kwoty pieniężnej, taka klauzula nie byłaby konieczna. W ten sposób można byłoby obejść również art. 483 § 1 kc w zakresie obowiązku uiszczenia czynszu najmu, a więc przez każdorazowe zobowiązania do przedłożenia dowodu jego uiszczenia oraz powiązanie z tym obowiązkiem prawa odstąpienia od umowy i kary umownej. Cel i istota zobowiązania sprzeciwiałyby się uznaniu ważności tego rodzaju klauzul umownych, gdyż za świadczenie mające na celu zaspokojenie wierzyciela należałoby uznać uiszczenie kaucji zabezpieczającej, a nie przedłożenie dowodu jej zapłaty, jednak automatyczne kwalifikowanie świadczenia pieniężnego jako tego, które dotyczy pieniądza, prowadziłyby do takiego właśnie wniosku.

CONTRACTUAL PENALTY FOR WITHDRAWAL FROM A TENANCY AGREEMENT DUE TO NON-PAYMENT OF THE SECURITY DEPOSIT

The subject of consideration is the admissibility of the cessation of contractual penalties in the event of the lessor's withdrawal from a tenancy agreement, as a result of the tenant's failure to pay a security deposit against the lessor's future rentals under the contract. Additional reservation of contractual penalty may relate only to non-performance or undue performance of a non-monetary obligation and therefore can't be related to non-performance or undue performance of a monetary obligation (art. 483 § 1 k.c.). It's important that the security deposit – in contrast to other forms of security – has a monetary nature. If you consider that this method of payment determines the nature of the security deposit as a cash payment and the tenant fails to pay the it or doesn't restore the security to the original amount, then the provision for a contractual penalty for withdrawal from a tenancy agreement for that reason would be invalid. The question is if the nature of the rendition determines the manner in which it is fulfilled, or the purpose for which the debtor pays a specified amount of money. This issue may raise serious doubts, but the automatic recognition of a security deposit as a cash rendition, although – literally speaking, possibly to consider – could lead to unlikely conclusions, given the nature and purpose of this form of warrant, especially in comparison to other forms. Consequently, in certain situations, the purpose and the essence of the rendition, its economic character, should be explored, since those elements determine the nature of the rendition within the meaning of art. 483 § 1 k.c.