

Sygnatura akt XIII GC 1439/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Łódź, dnia 21 maja 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XIII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Sandra Zientalewicz

Protokolant: sekretarz sądowy Daniela Puchalska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 maja 2021 roku Łodzi

sprawy z powództwa K. G.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością holding spółce komandytowej z siedzibą w Ł.

o ukształtowanie

1. kształtuje stosunek prawny i oznacza wysokość świadczenia K. G. wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością holding spółki komandytowej z siedzibą w Ł., wynikającego z umowy numer (...) najmu lokalu użytkowego położonego w budynku (...) przy ul. (...) w Ł. zawartej w dniu 5 października 2009 roku w ten sposób, że w miejsce czynszu najmu w wysokości 3955,39 złotych netto określa czynsz najmu za miesiące:

- kwiecień 2020 roku w wysokości 988,85 (dziewięćset osiemdziesiąt osiem i 85/100) złotych netto,
- maj 2020 roku w wysokości 988,85 (dziewięćset osiemdziesiąt osiem i 85/100) złotych netto,
- czerwiec 2020 roku w wysokości 1977,70 (tysiąc dziewięćset siedemdziesiąt siedem i 70/100) złotych netto;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością holding spółki komandytowej z siedzibą w Ł. na rzecz K. G. kwotę 608,08 (sześćset osiem i 8/100) złotych wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem kosztów procesu.

Sygnatura akt XIII GC 1439/20

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na 26 czerwca 2020 roku, wniesionym przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w holding spółce komandytowej w Ł., K. G. wniósł o rozwiązanie przez Sąd umowy najmu lokalu użytkowego położonego

w budynku (...) przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 294,3 m², zawartej

w dniu 5 października 2009 roku, poprzez ustalenie, że umowa stron uległa rozwiązaniu wraz z dniem 31 marca 2020 roku, a alternatywnie na wypadek niepodzielenia argumentacji uzasadniającej orzeczenie o rozwiązaniu stosunku najmu, o ukształtowanie stosunku prawnego w ten sposób że czynsz najmu i opłat eksploatacyjnych zostanie obniżony o 90% jego dotychczasowej wysokości to jest dla kwoty 6661,17 zł miesięcznie, począwszy od kwietnia 2020 roku

do czerwca 2020 roku, a następnie ustalenie że stosunek uległ rozwiązaniu z dniem 30 czerwca 2020 roku, a nadto o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazano, że pandemia COVID-19 uzasadnia ingerencję Sądu w stosunek umowny na mocy art. 357(1) § 1 k.c.

/pozew, k. 7-14/

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że wobec braku woli kontynuowania umowy po stronie powodowej zastosowała umowny trzymiesięczny termin wypowiedzenia, wobec czego umowa uległa rozwiązaniu z dniem 30 czerwca 2020 roku. Pozwana wskazała, pozwany otrzymał pomoc publiczną oraz propozycje od pozwanej korzystnego rozwiązania w zakresie redukcji czynszu za sporny okres, a nadto od 6 czerwca 2020 roku mógł i wznowił działalność, wobec czego przesłanki roszczenia nie wystąpiły.

/odpowiedź na pozew, k. 122-129/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

K. G. prowadzi działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu studia fitness w postaci kursów tańca. Pozwana w ramach swojej działalności prowadzi najem lokali oraz sprzedaż biżuterii.

/okoliczności bezsporne/

K. G. (jako najemca) oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością holding spółka komandytowa w Ł. (jako wynajmujący) zawarli w dniu 5 października 2009 roku umowę nr (...) najmu lokalu użytkowego, położonego przy ulicy (...) w Ł., o łącznej powierzchni 294,3 m². W umowie wskazano, że najemca prowadził będzie w lokalu działalność usługową w zakresie zajęć tanecznych i nie może tej działalności zmieniać bez zgody wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej. Najemcy nie wolno było również podnajmować przedmiotu najmu bez zgody wynajmującego wyrażonej

w formie pisemnej. Najemca został zobowiązany do zapłaty właścicielowi czynszu

w wysokości 2648,70 zł płatnego miesięcznie z góry na konto bankowe. Wysokość czynszu miała zostać automatycznie rewaloryzowana rocznie w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS za rok poprzedzający. Wskazano jednocześnie, że w kwocie czynszu została skalkulowana opłata za dozór obiektu. Najemca został zobowiązany również do zapłaty na rzecz wynajmującego opłaty eksploatacyjnej, pokrywającej koszty świadczenia dodatkowych usług na rzecz najemcy. Rodzaj tych świadczeń, kalkulację oraz wysokość stawki określono w załączniku nr 3 do umowy. W umowie wskazano 3 miesięczny termin wypowiedzenia, składanego na piśmie drugiej stronie na koniec miesiąca kalendarzowego.

/dowód: umowa najmu nr (...), k. 17/

W zakres ryczałtowych kosztów najmu wchodziła opłata ogólna za energię elektryczną, energia ciepła stała oraz energia ciepła z licznika a także wywóz śmieci i drobne naprawy.

/załącznik nr 3 z informacją, k. 136,137/

W późniejszym czasie strony zawarły dodatkowo dwie umowy najmu nr (...).

/umowy najmu nr (...), k. 17- 21/

W 2020 roku miesięczny czynsz najmu z przedmiotowej umowy wynosił 3955,39 zł netto wraz z obowiązującym podatkiem VAT. Opłata eksploatacyjna był ustalona z góry a prąd w lokalu podlegał rozliczeniu według zużycia. Ryczałt za opłaty eksploatacyjne wynosił 1460,64 zł netto.

/okoliczności bezsporne/

W dniu 27 lutego 2020 roku zostało wydane rozporządzenie Ministra Zdrowia w sprawie zakażenia koronawirusem SARS-CoV-2, na podstawie którego zakażenie tym wirusem zostało objęte przepisami o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi. W marcu 2020 roku z uwagi na ogłoszenie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego wprowadzono szereg ograniczeń i zakazów określonych w rozporządzeniach w zakresie funkcjonowania działalności gospodarczej i społecznej. Wybuch epidemii COVID-19 wywołał gwałtowne reakcje społeczne i wycofanie jednostek z życia publicznego, przemieszczania się, uczestniczenia w grupowych wydarzeniach.

/fakty powszechnie znane/

Pismem datowanym na 24 marca 2020 roku K. G. dokonał wypowiedzenia umowy najmu nr (...). W wypowiedzeniu powód wskazał, że prosi o rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym z dniem 31 marca 2020 roku.

/dowód: wypowiedzenie, k. 22/

W dniu 2 kwietnia, wobec wypowiedzenia umowy, pozwana złożyła propozycję dalszej współpracy przy wzajemnych ustępstwach. W odpowiedzi na wskazaną propozycję K. G. zaproponował inne warunki współpracy stron. Pozwana zaproponowała zaś w odpowiedzi zawieszenie płatności czynszu za miesiące kwiecień oraz maj 2020 roku oraz obniżenie o połowę czynszu za miesiące czerwiec i lipiec 2020 roku. Pozwana nie wyraziła zgody na rozwiązanie umowy bez okresu wypowiedzenia.

/dowód: korespondencja stron, k. 24 – 25, 28-30,160-163/

W dniu 21 maja 2020 roku powód sporządził protokół zdania lokalu oraz pismo przewodnie, w którym wskazał, że wobec niestawiennictwa przedstawiciela pozwanej klucze do lokalu zostały wysłane pocztą.

/dowód: pismo powoda z protokołem, k. 31,34/

Powód zdał lokal oraz opłacił w całości należność umowną za miesiąc marzec 2020 roku.

/okoliczności bezsporne/

Pozwana wystawiła faktury VAT za najem w miesiącach kwiecień, maj i czerwiec, każda opiewająca na kwotę 3955,39 zł netto tytułem najmu lokalu oraz 1460,64 zł netto tytułem opłat eksploatacyjnych tj. razem 6661,72 zł brutto miesięcznie.

/dowód: faktury VAT, k. 36-38/

Od 6 czerwca powód oferował swoje usługi na terenie sieci (...).

/okoliczność bezsporna/

Obie strony umowy z uwagi na epidemię COVID-19 odnotowały spadek dochodów w stosunku do analogicznych okresów w roku 2019. Powód od marca 2020 roku do chwili obecnej odnotowuje stratę w prowadzonej działalności gospodarczej.

/dowód: deklaracje podatkowe, k. 42-55, 164-168,183-198, historia rachunku, k. 231-233, 258-272, zeznania K. W., protokół rozprawy z 5.05.2021r., min 23-39/

Obie strony otrzymały środki w ramach programów pomocowych związanych z pandemią COVID-19.

/okoliczność bezsporna/

W marcu 2020 roku pozwana zdecydowała się zamknąć prowadzone sklepy stacjonarne w trosce o pracowników. Wpłynęło do niej również wiele wniosków od najemców dotyczących płatności czynszu, kilka umów zostało rozwiązanych. Pozwana nie mogła ingerować w ryczałt za opłaty eksploatacyjne, gdyż przeznaczała go na ogrzewanie, oświetlenie powierzchni wspólnych, parkingu, wynagrodzenie pracownika gospodarczego, środki chemiczne, sprzęt i utrzymanie terenu.

/dowód: zeznania K. W., protokół rozprawy z 5.05.2021r., min 23-39; przesłuchanie S. B., protokół rozprawy z 5.05.2021r., min 1:41-2:03/

Wobec braku możliwości prowadzenia zajęć tanecznych powód musiał oddać zaliczki kursantom. Powód prowadził działalność gospodarczą w wynajmowanych trzech lokalach, połączonych ze sobą i stanowiących jedną całość. W dostosowanie ich do potrzeb działalności zainwestował duże środki. Zdecydowana większość przychodów z działalności gospodarczej wynikała z kursów rozliczanych w miesięcznych płatnościach. Dodatkowo powód udzielał lekcji indywidualnych. W 2020 roku powód stracił klientów przygotowujących pierwszy taniec ślubny, z uwagi na odwołanie wesel. W czerwcu, gdy powód podjął współpracę z (...), jego klienci musieli płacić opłaty za wstęp na teren klubu. Chciał prowadzić zajęcia dla większej ilości osób, ale blokowały to ograniczenia administracyjne. Z dofinansowania działalności udzielanego w ramach pomocy z uwagi na pandemię powód opłacał koszty stałe takie jak telefon, strony internetowe, samochód, reklamy.

/dowód: przesłuchanie powoda, protokół rozprawy z 5.05.2021r., min 41-1:40/

Ustalając powyżej przedstawiony stan faktyczny częściowo Sąd oparł się o dyspozycję przepisów art. 229 k.p.c., w myśl którego nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości oraz art. 230 k.p.c., który stanowi, iż gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd mając na uwadze wynik całej rozprawy, może te fakty uznać za przyznane.

W pozostałym zakresie okoliczności ustalone zostały w oparciu o przedłożone do akt sprawy dokumenty, których autentyczności nie kwestionowano w toku postępowania, a których treść

i forma nie budziły wątpliwości Sądu co do ich wiarygodności oraz zeznania stron i świadków, które zostały przez Sąd ocenione jako szczerze, wyczerpujące i korelujące z dokumentacją zgromadzoną w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Roszczenie objęte przedmiotowym postępowaniem uzasadnione zostało wystąpieniem nadzwyczajnej zmiany stosunków (rebus sic stantibus), o którym mowa w art. 357¹ § 1 k.c. Zgodnie z art. 357¹ k.c., jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym. Przesłankami zastosowania rzeczony regulacji są więc nadzwyczajna zmiana stosunków, nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty dla jednej ze stron, związek przyczynowy pomiędzy zmianą stosunków a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania czy groźbą straty oraz nieprzewidzenie przez strony przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania (zob. szerzej P. Machnikowski, Kodeks Cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, wyd. 9, 2019 r., komentarz do art. 357¹ k.c., Legalis).

Co się tyczy nadzwyczajnej zmiany stosunków, to nie budzi wątpliwości, że co do zasady wystąpienie pandemii Covid-19 oraz związane z nią ogłoszenie przez organy państwa stanu epidemii, spowodowało zmaterializowanie się

tej przesłanki w wielu stosunkach prawnych. Należy mieć jednak na względzie wystąpienie dodatkowych elementów, które muszą mieć wpływ na losy konkretnego zobowiązania - to co dla jednego stosunku zobowiązaniowego jest już nadzwyczajną zmianą stosunków, dla innego nie będzie bowiem miało żadnego znaczenia.

W tym zakresie wskazać trzeba po pierwsze, że gałęzi gospodarki związanej z działalnością powoda dotknęły daleko idące ograniczenia - okresowy stan „zamrożenia” i permanentne znaczne utrudnienia funkcjonowania. Po drugie zaś, epidemia spowodowała powszechny charakter ograniczeń społecznych, w części poprzez reakcję państwa z nasilonym elementem interwencjonizmu (szeregu przepisów wydawanych na bazie regulacji przeciwepidemicznych), a w części poprzez stosowanie przez społeczeństwo tzw. autoizolacji. Reakcje społeczne miały bardzo duży wpływ na sposób funkcjonowania stosunków zobowiązaniowych powoda – starano się unikać przemieszczania, kontaktu z innymi ludźmi, przebywania poza miejscem zamieszkania gdy nie było to konieczne. Pogorszenie się warunków gospodarczych wykraczało przy tym poza wymiar jednostkowy i nosiło znamię powszechności. Najistotniejsze więc dla ustalenia, że w przedmiotowej sprawie miała miejsce nadzwyczajna zmiana stosunku miały reakcje społeczne oraz treść aktów wykonawczych wprowadzających określone restrykcje oraz wzajemny związek między aktami prawnymi a reakcjami społecznymi (zob. szerzej K. Kurosz, W. P. Matysiak, Klauzularebus sic stantibus w czasie pandemii, PPH 2020, nr 6, s. 30-35).

Mając więc na względzie, że umowa zawarta między stronami obejmowała najem lokalu z określonym przeznaczeniem – powód miał prowadzić w lokalu studio tańca – należało stwierdzić, że umowny stosunek nie mógł być kontynuowany w dotychczasowy sposób. Wobec opisanych skutków pandemii działalność powoda nie mogła być prowadzona w sposób, jaki zakładały strony przy zawarciu umowy, a zatem z pewnością zachodziła nadzwyczajna zmiana stosunku – przedmiot najmu nie mógł być wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem.

Uwzględniając datę zawarcia przez strony umowy najmu (5 października 2009 r.), jest również oczywiste, że strony nie mogły przewidzieć, jaki wpływ na ten stosunek prawny wywoła zmiana okoliczności związana z epidemią. Oceny tej nie zmienia w sposób oczywisty fakt zawarcia przez strony aneksów do tej umowy, modyfikujących stawki czynszu, bowiem nie zmieniały one treści umowy w zakresie objętym omawianą przesłanką, a nadto dokonywane były przed zaistnieniem stanu epidemii. Sąd miał na względzie, że nieprzewidywalność zmian musi cechować zmianę stosunków, a nie ich przyczynę. Niezależnie więc od tego, że strony nie mogły przewidzieć wybuchu pandemii, to przede wszystkim opisane powyżej tak rozległe i istotne skutki pojawienia się wirusa nie były dla nich możliwe do przewidzenia.

Nie można więc podzielić stanowiska pozwanej, że powód działał w granicach ryzyka kontraktowego i jako przedsiębiorca powinien był zabezpieczyć środki na wypadek spadku zainteresowania jego usługami. Czym innym jest bowiem ryzyko gospodarcze związane z zainteresowaniem usługami na wolnym rynku, a czym innym ryzyko zmian zewnętrznych, których strona nie ma możliwości przewidzieć, a które w sposób rażący będą miały wpływ na wykonywaną działalność gospodarczą. Konieczność przewidzenia strat przez przedsiębiorcę występuje wówczas, gdy ewolucja stanu ma charakter oczywisty, odpowiednio stabilny, odnosi się do przedmiotu umowy i pozwala stronom skalkulować ryzyko kontraktowe (zob. podobnie wyrok SN z 17.01.2008 r., III CSK 202/07, LEX nr 398491). Zakładając zasadność twierdzeń pozwanej każdy przedsiębiorca powinien zabezpieczać większość majątku na wypadek najróżniejszego rodzaju nieprzewidywanych zdarzeń, które mogą powodować nie tylko brak zysku ale też duże straty – a idąc tym torem myślenia, większość przedsiębiorców nie miałaby żadnej możliwości rozwoju, nie inwestując zdobytych środków. Jeszcze raz więc podkreślić trzeba, że dla oceny zaistnienia przesłanki konieczne jest ustalenie, czy strona podejmuje decyzje w granicach normalnego ryzyka kontaktowego, czyli ryzyka, z którym należy liczyć się przy zawieraniu każdej umowy, czy też wchodzi w grę przypadek ryzyka nadzwyczajnego (por. wyrok SA w Rzeszowie z 28.03.2013 r., I ACa 452/12, LEX nr 1344172.) Nie ulega wątpliwości, że strony zawierając umowę powinny były ponieść wyłącznie zwykłe ryzyko kontraktowe, tj. objęte stałymi, normalnymi zmianami w stosunkach gospodarczo-społecznych oraz sytuacji prywatnej, a takiego charakteru nie miały opisane skutki wybuchu pandemii.

Z materiału zgromadzonego w sprawie wynika zaś, że w okresie przed marcem 2020 roku sytuacja powoda była stabilna i pozwana nie wykazała, aby można mu było przypisać zaniedbania, które doprowadziły do braku możliwości regulowania zobowiązań.

Następną przesłanką konieczną do ustalenia jest zaistnienie wskutek zmiany stosunków nadmiernej trudności w spełnieniu świadczenia lub groźby rażącej straty. Odnosząc się do tej przesłanki, należy wskazać, że ma ona autonomiczny charakter. Należy ją oceniać w kontekście konkretnego zobowiązania. W tym celu konieczne jest porównanie aktualnej i pierwotnej wartości świadczeń, a także oceny całokształtu skutków wykonania zobowiązania dla majątku strony, przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania strona mogła się spodziewać (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2014 r., II CSK 191/14).

Dla oceny zaistnienia przesłanki konieczne jest ustalenie hipotetycznego stanu majątku strony przy braku wystąpienia nadzwyczajnych okoliczności oraz stanu majątku przy ich zaistnieniu. O rażącej stracie decyduje jednak nie samo porównanie aktualnej wartości świadczeń, ale całokształt skutków wykonania zobowiązania dla majątku strony, przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania strona mogła się spodziewać. Warto odnotować przy tym stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone na gruncie analogicznego stanu prawnego, iż nie musi to być jednak strata, która zachwiałyby kondycją finansową dłużnika czy groziła mu upadłością, wystarczy zwykła strata transakcyjna, byleby była rażąca (wyrok SN z 11.01.2017 r., IV CSK 109/16, LEX nr 2238237, tak też np. wyrok SA w Krakowie z 20.02.1991 r., I ACr 9/91, LEX nr 1680381). Sąd w niniejszym składzie przychylił się do zaprezentowanego poglądu. Dla oceny rzeczowej przesłanki zasadnicze jest więc rozstrzygnięcie o tym, jaki wzrost kosztów spełnienia świadczenia lub jaki stopień naruszenia równowagi wzajemnych świadczeń przekracza „normalne”, „zwykłe” ryzyko obciążające dłużnika lub wierzyciela.

Sąd nie podziela innego prezentowanego w orzecznictwie stanowiska, zgodnie z którym ustalając rozmiary poniesionej straty nie można tego czynić wyłącznie w kategoriach zobiektywizowanych, oderwanych od rozmiarów prowadzonej działalności gospodarczej,

z uwagi na to, że ta sama kwota straty może nie mieć znaczenia dla dużego przedsiębiorcy, dla małego zaś być stratą "rażącą" (zob. np. wyrok SA w Gdańsku z 27.01.2020 r., V AGa 110/19, LEX nr 2946474). Zdaniem Sądu istotne jest bowiem ryzyko kontraktowe, a zatem niezależne od tego czy dany kontrakt stanowi dużą część dochodów przedsiębiorcy – ważne jest bowiem, aby strata przedsiębiorcy związana z danym kontraktem miała charakter rażącej. Okoliczności te mogą być brane pod uwagę jedynie przy analizie sposobu modyfikacji zobowiązania, tj. rozważania interesów stron. Niezależnie od tego w przedmiotowej sprawie przyjąć należy, że również przy uwzględnieniu przedmiotowego stanowiska należałoby przyjąć, że rozmiar działalności powoda wskazywał na rażący charakter straty w zakresie obrotów jego przedsiębiorstwa.

Należało więc przyjąć, że powód poniósłby rażącą stratę wykonując zobowiązanie

w dotychczasowym kształcie. Powód udowodnił, że najem lokalu na cele działalności fitness w poprzednich okresach przynosił mu zysk – wskazują na to zarówno zeznania podatkowe jak i przesłuchanie samego powoda. Z uwagi na „zamrożenie” działalności fitness w miesiącach kwietniu i maju powód nie był w stanie osiągnąć żadnego przychodu z zawartej umowy – lokal był nieużywany. Jednocześnie powód, związany umową, nie był uprawniony do wykorzystania lokalu na inne cele czy też podnajęcia go, a zatem nawet hipotetycznie nie można czynić mu

z tego tytułu zarzutu. Spełnienie świadczenia spowodowałoby zatem nie tylko to, że powód nie osiągnąłby spodziewanego zysku, co było celem najmu lokalu użytkowego, ale również osiągnąłby stratę w postaci całego czynszu najmu należnego pozwanej. Warto zaznaczyć

w kontekście drugiego z prezentowanych poglądów, że powód dzięki prowadzeniu działalności w lokalu oraz lokalach sąsiadujących był w stanie osiągać zysk, który pozwolił mu na inwestowanie w rozwój działalności – dokonanie remontu i wyposażenie pomieszczeń

w dodatkowe zaplecze, celem polepszenia jakości świadczonych usług. Od kwietnia 2020 roku do dnia dzisiejszego sytuacja zmieniła się zaś diametralnie – powód nie tylko nie osiąga zysku pozwalającego mu na inwestycje, ale nie osiąga zysku w ogóle, a wręcz w poszczególnych miesiącach stale odnotowuje stratę. Świadczenie w wysokości kilkunastu tysięcy złotych za najem lokalu w okresie wypowiedzenia w sytuacji finansowej powoda jest świadczeniem

bardzo wysokim. W kontekście celu umowy, jakim był najem lokalu dla prowadzenia działalności fitness, z której to działalności powód miał czerpać zysk i mógł spodziewać się korzyści, poniesienie 100% straty w postaci zapłaty czynszu za przedmiot całkowicie nieprzydatny do założonego celu z pewnością stanowi o groźbie rażącej straty kontraktowej.

Należy również mieć na uwadze, że wartość świadczenia w tym okresie nie była adekwatna do wartości z miesięcy poprzednich. Lokal był bowiem przystosowany do działalności sportowej, a zatem najem lokalu byłby zainteresowani przedsiębiorcy prowadzący tego rodzaju działalność. W okresie epidemii Covid-19 do dnia dzisiejszego zainteresowanie stacjonarnymi usługami sportowymi jest niewielkie. Naturalnym jest więc, że w przypadku spadku popytu również ceny najmu lokali przeznaczonych na tego rodzaju usługi nie mogą kształtować się na dotychczasowym poziomie. Również ten aspekt wskazuje zatem, że równowaga kontraktowa stron została znacznie zachwiana.

Zdaniem Sądu powód wykazał więc, że spełnienie przez niego świadczeń w postaci czynszu z tytułu umowy najmu, wiązałoby się dla niego z rażącą stratą, w związku z wprowadzonym zakazem działalności gospodarczej przez kluby fitness oraz spadkiem zainteresowania usługami sportowymi prowadzonymi w zamkniętych pomieszczeniach.

Ubocznie jedynie należy wskazać, że w sprawie nie zachodziła przesłanka dotycząca ryzyka, że spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami. Powód nie wykazywał bowiem, że zachodziłyby po jego stronie inne trudności niż finansowe w spełnieniu świadczenia (takie jak obawa o własne zdrowie przy prowadzeniu działalności czy też stworzenie zaplecza sanitarnego celem zabezpieczenia bezpieczeństwa klientów). Powód wskazał w trakcie przesłuchania, że gdyby nie ograniczenia prawne i brak zainteresowania usługami, zdecydowany byłby prowadzić działalność w dotychczasowy sposób.

Powód wykazał także związek przyczynowy między zmianą stosunków a groźbą poniesienia rażącej straty. Związek ten częściowo wynika bezpośrednio z występowania pandemii, a częściowo łączy się z obowiązywaniem regulacji prawnych wprowadzonych

w reakcji na nią. Ustawą z 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, która weszła w życie 8 marca 2020 r. dokonano nowelizacji m.in. ustawy z 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu i zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi. Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z 13 marca 2020 roku w sprawie, poszerzając możliwość wprowadzania restrykcji za pomocą rozporządzeń. Na mocy § 5 ust. 1 pkt 1 lit. d rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. poz. 433 z późn. zm.) wprowadzono czasowe ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze sportem, rozrywkowej i rekreacyjnej (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w dziale 93.0), w szczególności polegającej na prowadzeniu miejsc spotkań, klubów, w tym klubów tanecznych i klubów nocnych oraz basenów, siłowni, klubów fitness. Na podstawie § 6 ust. 1 pkt 1 lit d w zw. z § 7 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. poz. 491) wprowadzono całkowity zakaz prowadzenia działalności związanej ze sportem, rozrywkowej

i rekreacyjnej (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w dziale 93.0), w szczególności polegającej na prowadzeniu miejsc spotkań, klubów, w tym klubów tanecznych i klubów nocnych oraz basenów, siłowni, klubów fitness. Z dniem 6 czerwca 2020 roku jednak zakaz prowadzenia w zakresie działalności sportowej (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności

w dziale 93.0 w grupie 93.1) na basenach, siłowniach, klubach i centrach fitness i w zakresie organizacji obozów sportowych został zniesiony i zachodziła możliwość prowadzenia działalności przy określonych w rozporządzeniu obostrzeniach (§ 6 ust. 10 pkt 5 w zw. z § 19 ust. 3 i § 21 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 964 z późn. zm.).

Na mocy rzeczonych regulacji powód nie mógł w ogóle prowadzić ustalonej działalności w miesiącach kwietniu i maju 2020 roku, a zatem rażąca strata z pewnością była spowodowana konsekwencjami epidemii. Od 6 czerwca 2020 roku

powód mógł wznowić działalność, jednak nastroje społeczne – o czym była już mowa – oraz ograniczenia sanitarne w sposób bardzo istotny przyczyniały się do faktycznego braku zainteresowania usługami sportowymi, co z kolei wpływało na wystąpienie rażącej straty powoda w ramach kontraktu z pozwaną. Z pewnością więc zachodził związek przyczynowy między zmianą stosunków a groźbą rażącej straty.

Podsumowując, należy stwierdzić, że powód udowodnił wystąpienie okoliczności, które umożliwiły ingerencję Sądu w stosunek umowny stron. Samo spełnienie przesłanek zawartych w art. 357¹ k.c. nie oznacza jednak automatycznie, że Sąd ma obowiązek dokonania ingerencji w stosunek zobowiązaniowy łączący strony w zakresie żądanym przez powoda. Taka ingerencja musi bowiem uwzględniać interesy stron oraz zasady współżycia społecznego (art. 357¹ in fine k.c.). Wymienione klauzule mają charakter ogólny i wymagają uzupełnienia konkretną treścią. To, że podmioty obrotu gospodarczego prowadzą działalność w celu osiągnięcia zysku nie oznacza, że każde przedsięwzięcie, w jakim uczestniczą, musi im zagwarantować jego osiągnięcie. Przed skorzystaniem z kompetencji przewidzianych w art. 357¹ k.c. sąd musi więc rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta (postanowienie Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 2019 r., I CSK 640/18).

W tym miejscu zaznaczyć należy, że orzekając na podstawie przepisu art. art. 357¹ k.c. sąd nie jest związany żądaniem pozwu. Jeśli sąd dojdzie do przekonania, że żądanie ukształtowania stosunku prawnego, którego dotyczy spór, nie może nastąpić w sposób wskazany przez powoda, mimo iż wystąpiły przesłanki przemawiające za ingerencją w treść tego stosunku - jego obowiązkiem jest samodzielne określenie właściwego zakresu koniecznych zmian (wyrok SN z 14.01.2009 r., IV CSK 385/08, LEX nr 485916).

W niniejszej sprawie Sąd doszedł do przekonania, że nieuzasadnione byłoby rozwiązanie umowy najmu z datą wsteczną, jak również obniżenie czynszu do poziomu żądania powoda. Zdaniem Sądu takie rozwiązanie nie przywróciłoby bowiem równowagi kontraktowej stron.

W zakresie okoliczności wskazujących na konieczność ponoszenia przez powoda konsekwencji nadzwyczajnej zmiany stosunków Sąd miał na względzie, że to stosunki powoda z osobami trzecimi doprowadzały do tego, że świadczenie między stronami nie mogło zostać wykonane w należyтым kształcie. Inaczej należy oceniać zobowiązanie, w którym strony mają do spełnienia świadczenia wzajemne i spełnienie świadczenia w dotychczasowym kształcie niejako prowadziłoby do wzbogacenia jednej strony kosztem drugiej (w podrównaniu do sytuacji zawierania umowy w nowych warunkach) – jak ma to miejsce np. w przypadku drastycznej zmiany cen części do wykonania umówionej usługi. W takiej sytuacji fakt, że jedna strona musi wyłożyć dodatkowe środki celem spełnienia świadczenia powoduje, że druga strona otrzymuje świadczenie więcej warte, niż strony przewidywały w chwili zawarcia umowy lub ponosi mniejsze koszty wykonania usługi niż poniosłaby w nowych okolicznościach. W tej sytuacji doprowadzenie do równowagi musi uwzględniać swojego rodzaju zysk i stratę między stronami umowy. W przedmiotowej sprawie należało zaś mieć na uwadze, że wynajem lokalu, niezależnie od okoliczności w jakich znalazł się powód, wciąż pozostawał składnikiem umowy tożsamym (a przynajmniej zbliżonym) w swej wartości do okresu poprzedzającego wybuch epidemii. To na powodzie ciążyć zatem musiała większa odpowiedzialność za funkcjonowanie jego działalności gospodarczej, które miało wpływ na losy umowy stron.

Sąd miał również na względzie, że strona pozwana proponowała powodowi ustępstwa związane z lokalem, zatem zachowywała się wobec niego lojalnie – co musi zostać uwzględnione w kontekście zasad współżycia społecznego. Jest dla Sądu zrozumiałym, że proponując duże ustępstwa (czasowe zwolnienie z zapłaty czynszu i czasowe ograniczenie go) pozwana chciała zapewnić przedłużenie umowy o okres miesięcy, w których ustępstwa te czyniła. Powód oceniał, że ryzyko dalszych problemów w działalności nie było dla niego możliwe do zaakceptowania, jednak nie zmienia to faktu, że propozycja pozwanej nie była jedynie propozycją pozorną, lecz w sposób znaczący odciążającą zobowiązanie powoda. Powód wskazywał wprawdzie, że według niego propozycja pozwanej zobowiązywała go do najmu trzech lokali, jednak okoliczności tej nie próbował z pozwaną wyjaśniać lub negocjować, co wskazuje na to, że nie był

zainteresowany przyjęciem jej choćby dla jednego lokalu. Sąd wziął zatem pod uwagę lojalne postępowanie strony pozwanej w zakresie propozycji rozwiązania powstałych trudności w spełnieniu świadczenia.

Pod uwagę należało także wziąć to, że powód otrzymał świadczenia pomocowe, które mógł przeznaczyć na pokrycie kosztów swojej działalności. Zdaniem Sądu otrzymanie tych świadczeń nie wpływa na samo zaistnienie przesłanek analizowanej instytucji, jednak powinno być brane pod uwagę przy ocenie interesów stron. Skoro powód mógł pokryć część kosztów działalności z otrzymanych świadczeń, to ciężar skutków wybuchu epidemii został dla niego zmniejszony o wartość tych świadczeń. Okoliczność ta miała zatem znaczenie dla ogólnej kondycji finansowej powoda, a tym samym dla oceny stopnia rażącej straty w kontekście rozmiarów jego działalności, jaka wiązałaby się z zapłatą czynszu.

Nadto Sąd miał na względzie, że powód zdecydował się na współpracę od czerwca 2020 roku z siecią siłowni (...), mimo związania umową ze stroną pozwaną. Zdaniem Sądu przekazanie środków innemu przedsiębiorcy na udostępnienie przestrzeni do prowadzenia działalności, podczas gdy dotychczasowy kontrahent udostępnia przedmiot umowy i oczekuje za niego zapłaty, pozostaje działaniem nielojalnym. Środki przeznaczone na współpracę z siecią (...) powód mógł bowiem przeznaczyć na spełnienie w części świadczenia na rzecz pozwanej i prowadzenie w tym miesiącu działalności w dotychczasowej lokalizacji, wiedząc że nie zgodziła się ona na rozwiązanie umowy bez okresu wypowiedzenia.

Co się zaś tyczy okoliczności obciążających skutkami nadzwyczajnej zmiany stosunku pozwaną, to Sąd miał na uwadze przede wszystkim, że jest ona podmiotem prowadzącym działalność na dużo większą skalę, dla którego czynsz najmu za sporny okres nie stanowi tak istotnej wartości rzeczywistej, jak to ma miejsce w przypadku powoda. Pozwana również otrzymała świadczenia pomocowe, posiadała też kapitał rezerwowy, wobec czego konsekwencje epidemii nie były dla niej tak drastyczne, jak miało to miejsce w przypadku powoda. Sąd miał przy tym na względzie, że pozwana również powinna ponosić konsekwencje tego, że wynajęła lokal na określoną działalność – w umowie znalazł się bowiem zapis wskazujący na zakaz prowadzenia w działalności o innym profilu.

Przedstawione argumenty przywiodły Sąd do przekonania, że w okresie, w którym epidemia wpłynęła na reakcje społeczne, w postaci chęci izolowania się i spadku zainteresowania usługami powoda, strony powinny ponieść ryzyko kontraktowe po połowie. Taka sytuacja miała miejsce w czerwcu 2020 roku i za ten miesiąc Sąd obniżył świadczenie czynszowe o 50%. W okresie zaś, gdy z uwagi na interwencje państwa powód nie mógł w ogóle prowadzić działalności (kwiecień i maj 2020 roku), zdaniem Sądu to pozwana, jako podmiot mniej dotknięty skutkami pandemii, powinna ponieść ryzyko umowne w większej części – zdaniem Sądu w 75%.

Sąd nie znajdował przy tym podstaw do ingerencji w opłaty dodatkowe określone ryczałtem. Z zeznań przedstawiciela pozwanej wynikało, że opłaty te musiała ona przeznaczać na utrzymanie budynku oraz z tym związane opłaty na rzecz osób trzecich. Powód nie wykazał zaś, aby okoliczności te nie były prawdziwe – nie przeprowadził dowodów celem ustalenia, że w rzeczywistości opłata dodatkowa za utrzymanie budynku ukrywała w sobie czynsz najmu, a jedynie w mniejszym stopniu przeznaczana była rzeczywiście na umówiony cel. Z tego względu Sąd ocenił, że ingerencja w wysokość tej opłaty byłaby niezasadna. Nie ma przy tym racji strona powodowa, że w takich okolicznościach „koszty” umowy spoczywają wyłącznie na powodzie. Koszty te należy bowiem oceniać w kontekście całości działalności stron. Pozwana, jako duży podmiot, zatrudnia pracowników obsługujących jej działalność, opłaca podatki i ponosi inne koszty stałe, które pokrywane są z czynszu najmu. Ingerencja Sądu w czynsz najmu nie odbiera zatem pozwanej jedynie czystego zysku z umowy.

Mając na uwadze powyższe, biorąc pod uwagę, że miesięczny czynsz najmu z przedmiotowej umowy wynosił 3955,39 zł netto, Sąd zredukował go o trzy czwarte wysokości za miesiące kwiecień i maj 2020 roku, ustalając czynsz za te miesiące na poziomie 988,85 zł netto wraz z należnym od tej kwoty podatkiem VAT. Za miesiąc czerwiec Sąd obniżył zaś należność o połowę, ustalając ją na poziomie 1977,70 zł netto wraz z należnym od tej kwoty podatkiem VAT. Sąd nie orzekł o rozwiązaniu umowy najmu z upływem czerwca 2020 roku, bowiem umowa uległa bezspornie rozwiązaniu z tą datą, a orzeczenie Sądu w przedmiotowej sprawie ma charakter

kształtujący. Powódka nie miała zaś interesu prawnego w żądaniu ustalenia tej okoliczności. W pozostałym zakresie powództwo podlegało więc oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Wartość żądania pozwu (ustalenia wygaśnięcia umowy przed trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia) odpowiadała spornej należności za lokal za rzeczony trzy miesiące. Mając na uwadze wysokość sumy ustalonego zobowiązania powoda należało uznać, że odpowiada ona 51,31% kwoty, którą powód musiałby zapłacić w normalnym toku spraw. Na koszty procesu złożyło się zaś wynagrodzenie profesjonalnych pełnomocników wraz z opłatami skarbowymi od pełnomocnictw w kwocie po 3617 zł oraz opłata od pozwu w wysokości 1000 zł. Mając więc na uwadze stosunek wygranej powoda do wartości przedmiotu sprawy Sąd zasądził na rzecz powoda od pozwanej kwotę 608,08 złotych.

Kierując się zaprezentowaną argumentacją orzeczono jak na wstępie.