

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Ł. wniosła o zmianę wysokości jej świadczenia wobec pozwanego B. K. wynikającego z umowy najmu lokalu użytkowego o nr 27 o łącznej powierzchni 75,9 m<sup>2</sup> znajdującego się w O. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez ustalenie, że w miesiącach luty- maj 2020 r. powódka będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz pozwanego czynszu najmu w kwocie 100 zł, a od czerwca 2020 r. do końca trwania umowy najmu – czynszu najmu w kwocie odpowiadającej 50% stawki czynszu najmu wynikającego z §4 ust. 1 i 2 umowy. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 30 marca 2018r. zawarła z pozwanym jako wynajmującym umowę najmu w/w lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie w nim sklepu odzieżowego. Czynsz najmu został określony na 5 000 zł miesięcznie. Powódka podniosła, że Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. na terytorium Polski wprowadzono stan zagrożenia epidemicznego w związku z wykryciem pierwszych przypadków zarażenia (...) 2. Wraz z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego wprowadzono znaczne ograniczenia oraz obostrzenia w prowadzeniu działalności gospodarczej, między innymi zakaz sprzedaży w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup>. Jednocześnie zgodnie z zaleceniami Prezesa Rady Ministrów oraz Ministra Zdrowia obywatele zostali zobowiązani do ograniczenia przemieszczania się do niezbędnego minimum- w celu załatwiania ważnych potrzeb życiowych. W związku z nadal gwałtownie rozprzestrzeniającą się epidemią koronawirusa, Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. ogłoszono na terytorium RP stan epidemii. Ograniczenia w działalności gospodarczej oraz w przemieszczaniu się zostały podtrzymane. Powódka wskazała, że na dzień sporządzenia pozwu w niniejszej sprawie, stan epidemii nadal trwa. Podniosła, że w momencie zawierania umowy najmu tj. 30 marca 2018 r., a także przez cały rok 2018 i 2019 panowała dobra koniunktura dla działalności związanej z produkcją i sprzedażą odzieży, o czym świadczyły liczne otwierające się galerie, centra handlowe, czy drobne butikiki. Istniał wysoki popyt na odzież. Sprzedaż odzieży nie była w żaden sposób ograniczona. Powódka wyjaśniła, że wprowadzała produkty do obrotu, które na bieżąco zbywała. Zauważyła, że obecnie popyt na zakup odzieży jest znikomy. Odzież nie jest produktem pierwszej potrzeby, a jej zakup nie stanowi załatwienia potrzeby życiowej, w konsekwencji czego ze względu na ograniczanie przemieszczania się, wyjście do sklepu w celu zakupu odzieży było naruszeniem wytycznych rządowych. Zważywszy na liczne ograniczenia oraz zakazy przemieszczania się i zgromadzeń, znaczna część konsumentów traktuje zakup odzieży za wydatek ostatniej potrzeby. Zmiana tych tendencji jest zmianą nadzwyczajną, która spowodowana została przez równie nadzwyczajną przyczynę – pandemię koronawirusa, która w żaden sposób nie wpisuje się w zmiany normalne, czy też w ryzyko gospodarcze. Nikt nie był w stanie przewidzieć pandemii zawierając umowę najmu w 2018 r.. Powódka wskazała, że jako podmiot produkujący i sprzedający odzież znajduje się w grupie przedsiębiorców najbardziej poszkodowanych pandemią koronawirusa. Zmuszona była zamknąć większość swoich sklepów ze względu na wprowadzone ustawą zakazy, zaś w przypadku tych sklepów, których zamknięcia ustawa nie wymagała, zamiast generować przychody, generowały one straty. Powódka zaznaczyła, że z powodu pandemii, osiągnęła istotny, rekordowy spadek obrotów ze sprzedaży, który uniemożliwia jej spełnienie zobowiązań w dotychczasowym rozmiarze bez poniesienia rażącej straty. Dla przykładu podała, że w marcu 2019 r. obroty ze sprzedaży w lokalu będącym przedmiotem najmu wyniosły 28 335,10 zł brutto, zaś w marcu 2020 r. – 7 946,90 zł brutto (spadek o 71%), w kwietniu 2019 r. – 34 951,10 zł brutto, a w kwietniu 2020 r. – 3 370,61 zł brutto (spadek o 90%). Podkreśliła, że pomimo zachowania najwyższej staranności, nie mogła spodziewać się ani zaistnienia nadzwyczajnej zmiany stosunków spowodowanej pandemią koronawirusa, ani też jej skutków. Rozpoczynając 2020 r. miała w planach nową kolekcję promowaną przez presenterkę D. G.. Promocja nie okazała się skuteczna ze względu na zmniejszenie popytu na odzież. Gdyby nie doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków, osiągnęłaby obroty ze sprzedaży na dotychczasowym poziomie lub wyższym i mogłaby spełniać zobowiązania umowne bez ponoszenia rażącej straty. Powódka zwróciła uwagę na rozwiązanie zawarte w art. 15 Ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...) 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, który przewiduje, że w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia

działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do używania powierzchni handlowej. W ocenie powódki, przepis ten, pomimo tego, że dotyczy lokali w obiektach sprzedażowych powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zważywszy na zasady współżycia społecznego oraz lojalności stron, może stanowić wskazówkę interpretacyjną dla sądów orzekających w sprawach z powołaniem na klauzulę rebus sic stantibus. Ze względu na daleko idące skutki pandemii oraz wprowadzonego stanu epidemii, zasadnym jest obniżenie czynszu najmu do czasu jej zakończenia. Powódka dodała, że 23 marca 2020 r. skierowała do pozwanego pismo z wnioskiem o zmianę zobowiązań, motywując je art. 357<sup>1</sup>kc. Pozwany nie zaakceptował propozycji powódki. Nie przedstawił również żadnej kontrpropozycji zmierzającej do pogodzenia interesów obu stron. Co więcej, wezwał ją do zapłaty, grożąc natychmiastową egzekucją i skorzystaniem z poręczeń, czyniąc tym samym użytek z przysługującego mu prawa w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Zachował się nielojalnie i bezwzględnie, nastawiając wyłącznie na korzyść materialną.

Pismem procesowym z dnia 26 czerwca 2020 r. powódka zmieniła powództwo w ten sposób, że w miejsce pierwotnego żądania wniosła o zmianę jej świadczenia wobec pozwanego wynikającego z umowy najmu lokalu użytkowego o nr 27 o łącznej powierzchni 75,9 m<sup>2</sup> znajdującego się w O. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez ustalenie, że w miesiącach kwiecień - maj 2020 r. powódka będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz pozwanego czynszu najmu w kwocie 100 zł, a od czerwca 2020 r. do końca trwania umowy najmu – czynszu najmu w kwocie odpowiadającej 50% stawki czynszu najmu wynikającego z §4 ust. 1 i 2 umowy najmu. W uzasadnieniu wskazała, że zmiana powództwa wynika z zaspokojenia roszczeń pozwanego o zapłatę czynszu najmu za miesiące luty i marzec 2020 r., przez co bezpodstawne stało się żądanie jego obniżenia co do tych dwóch miesięcy. Powódka podniosła, że pomimo tego, że w maju 2020 r. rozpoczęło się odmrażanie gospodarki i spółka mogła otworzyć większość sklepów, jej sytuacja finansowa nie poprawiła się. Nadal odnotowuje spadki obrotów w stosunku do analogicznych okresów z roku poprzedniego. Porównując marzec 2019 do marca 2020 r. odnotowała spadek obrotów o 45 %, porównując kwiecień 2019 r. do kwietnia 2020 r. – o 64 %, a maj 2019 r. do maja 2020 r. – o 40 %. (k. 37-38)

Pozwany B. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Jego zdaniem powódka nie wykazała, aby w czasie za jaki domaga się ukształtowania nowej wysokości czynszu, zaszła nadzwyczajna zmiana stosunków determinująca tą zmianę, ani też, aby spełnienie świadczenia groziło jej poniesieniem rażącej straty. Z daleko posuniętej ostrożności podniósł, że obniżenie czynszu do poziomu wskazywanego przez powódkę doprowadziłoby do nieuzasadnionej dysproporcji świadczeń i straty po stronie wynajmującego. W pierwszej kolejności pozwany podniósł, że roszczenie o zmianę wysokości czynszu w miesiącach luty – maj 2020 r. (po modyfikacji kwiecień – maj 2020 r. ) jest niezasadne, ponieważ roszczenie stało się wymagalne przed wniesieniem pozwu, a w chwili jego wniesienia dłużnik był w zwłoce z jego spełnieniem. Orzeczenie sądu ma charakter konstytutywnym, w związku z czym nie jest możliwa ingerencja w wysokość świadczenia, które stało się wymagalne przed wytoczeniem powództwa. Co więcej, czynsz za miesiące marzec- maj został uregulowany, z związku z tym roszczenie wygasło. Pozwany dodał, że za w/w miesiące dokonał korekty wysokości czynszu najmu obniżając go łącznie o blisko 4 500 zł, a zapłata nastąpiła przez kompensatę. Zaznaczył, że powódka nie przedstawiła żadnych dowodów pozwalających ocenić jej sytuację majątkową. Zauważył, że powódka prowadzi działalność nie tylko w jego lokalu, lecz również w innych lokalach na terenie całego kraju, a nadto jest producentem odzieży , którą oferuje przez sklep internetowy. W miesiącach marzec, kwiecień 2020 r. nastąpił znaczny wzrost sprzedaży internetowej. Sam spadek obrotów w lokalu w O. i to wyłącznie w okresie 3 miesięcy nie pozwala stwierdzić, że powódka nie mogła spełnić świadczenia z umowy najmu w dotychczasowej wysokości bez poniesienia rażącej straty. Pozwany dodał, że wysokość czynszu opiewa na stawki rynkowe i nie jest to kwota wygórowana, biorąc pod uwagę przedłożone przez powódkę deklaracje VAT oraz wynikające z nich obroty powódki. W jego ocenie, powódka nie wykazała, aby wskazywane przez nią okoliczności miały jakkolwiek wpływ na brak ekwiwalentności świadczeń wzajemnych wynikających z umowy i aby miały charakter powszechny. Pozwany podniósł, że nie może odpowiadać za politykę sprzedażową powódki, a

umowa łącząca strony dotyczy najmu lokalu. Powódka nie wykazała, aby nastąpił spadek wartości świadczenia, które otrzymuje od wynajmującego, czy też aby musiała świadczyć więcej, niż wynika z umowy. W sposób nieprzerwany korzystała i korzysta nadal z przedmiotowego lokalu. Za chybioną pozwany uznał tezę dotyczącą stosowania w drodze analogii przepisów dotyczących najmu powierzchni w sklepach przekraczających 2000 m<sup>2</sup> wprowadzonych w związku z epidemią. Sklepy wielkopowierzchniowe były czasowo zamknięte, podczas gdy brak było podobnych restrykcji dla działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu. Powódka miała również możliwość otrzymania pomocy w ramach tzw. tarczy antykryzysowych. Pozwany wskazał również, że w okresie od marca do lipca 2020 r. skutki pandemii znacząco osłabły, co czyni bezpodstawnym roszczenie powódki o obniżenie czynszu najmu do końca trwania umowy. Powódka swoje roszczenie uzasadnia stanem, jaki miał miejsce na początku pandemii, a stan ten diametralnie różni się od stanu panującego w chwili składania odpowiedzi na pozew. Przy zachowaniu odpowiednich środków ostrożności wszystko powróciło do normalnego funkcjonowania. Z ostrożności procesowej, pozwany wniósł o rozwiązanie umowy przez Sąd. Podkreślił, że uwzględnienie roszczenia powódki doprowadziłoby do sytuacji, w której tylko wysokość jej świadczenia uległaby zmniejszeniu, przy zachowaniu po jego stronie świadczenia wskazanego w umowie. Takie rozwiązanie jest korzystne wyłącznie dla powódki i wbrew treści art. 357<sup>1</sup> kc w żaden sposób nie odnosi się do interesów stron. Zaznaczył, że powódka jeszcze przed pandemią miała problemy ze spłatą swoich zobowiązań wynikających z umowy najmu. Dodał, że nie może ponosić konsekwencji braku rentowności działalności powódki, na którą to działalność nie ma żadnego wpływu. (k. 58-60)

W piśmie procesowym z dnia 30 lipca 2020 r. pozwany sprostował informację zawartą w odpowiedzi na pozew wskazując, że za miesiące marzec – maj 2020 r. dokonał korekty i obniżył czynsz najmu, jednakże czynsz ten nie został przez powódkę zapłacony. Dodał, że łączne zadłużenie powódki z tytułu umowy najmu wynosi 20 935,89 zł. (k. 73)

W piśmie procesowym z dnia 30 września 2020 r. pozwany wskazał, że po złożeniu odpowiedzi na pozew doszło do istotnej zmiany stanu faktycznego, która niezależnie od wcześniejszych argumentów, uniemożliwia ingerencję Sądu w umowę łączącą strony. Wyjaśnił, że pomimo złożenia pozwu, w którym powódka domagała się obniżenia czynszu o 50 %, nie uiszczała żadnych należności czynszowych. Wobec braku płatności, wezwał powódkę do zapłaty. Wezwanie pozostało bez odpowiedzi, wobec czego wypowiedział umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Powódka nie kwestionowała wypowiedzenia umowy i w dniu 4 września 2020 r. wydała lokal będący przedmiotem najmu. (k. 93-93v)

Pismem procesowym z dnia 21 października 2020 r., w związku z wypowiedzeniem umowy najmu przez pozwanego, powódka zmodyfikowała powództwo wnosząc o zmianę jej świadczenia wobec pozwanego wynikającego z umowy najmu lokalu użytkowego o nr 27 o łącznej powierzchni 75,9 m<sup>2</sup> znajdującego się w O. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez ustalenie, że w miesiącach kwiecień - maj 2020 r. powódka będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz pozwanego czynszu najmu w kwocie 100 zł, a od czerwca 2020 r. do końca trwania umowy najmu tj. do końca sierpnia – czynszu najmu w kwocie odpowiadającej 50% stawki czynszu najmu wynikającego z §4 ust. 1 i 2 umowy najmu. Wyjaśniła, że zmiana powództwa wynika z rozwiązania umowy najmu ze skutkiem na dzień 25 sierpnia 2020 r.. Dodała, że powyższe nie zmienia faktu, że roszczenie dotyczące ustalenia wysokości jej zobowiązania względem pozwanego za okres od kwietnia do sierpnia 2020 r. jest zasadne. Przyznała, że czynsz najmu za miesiąc kwiecień, maj i czerwiec 2020 r. został uregulowany, jednak nie z jej inicjatywy. Pozwany złożył wniosek o wypłatę kwoty odpowiadającej czynszowi najmu za te trzy miesiące do gwaranta – (...) S.A.. Zdaniem powódki, możliwym jest ustalenie treści zobowiązania przez Sąd w trybie art. 357<sup>1</sup> kc nawet po wykonaniu tego zobowiązania. Podniosła, że groźbę rażącej straty na skutek wykonania zobowiązania w sposób przewidziany w umowie potwierdzają nie tylko deklaracje VAT dołączone do pisma procesowego z dnia 26 czerwca 2020 r., lecz także zestawienia finansowe dotyczące salonu w O., z których wynika, że spółka przez cały rok 2020 ponosiła straty, przy czym w miesiącach kwiecień i maj 2020 r. strata ta wynosiła odpowiednio 9 995,31 zł oraz 7 213,43 zł. W miesiącach styczeń – maj 2020 r. straty generowane przez salon w O. będący przedmiotem najmu przekraczały czynsz najmu. Zważywszy na wysokość straty spółka nie mogła spełnić zobowiązania wynikającego z umowy bez ponoszenia rażącej straty. (k. 113-115)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 30 marca 2018 r. powódka (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Ł. zawarła z pozwanym B. K. umowę najmu lokalu użytkowego o nr 27 o łącznej powierzchni 75,9 m<sup>2</sup> znajdującego się w O. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwany oddał w/w lokal powódce jako najemcy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej tj. prowadzenie sklepu odzieżowego. Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 15 kwietnia 2018 r. do dnia 15 kwietnia 2021 r.. Strony ustaliły czynsz najmu w kwocie 5 000 zł Zastrzeżono, że czynsz najmu będzie podwyższany raz w roku kalendarzowym o wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok ubiegły – począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wskaźnik będzie ogłoszony, z tym że pierwsza podwyżka nastąpi w 2019 r. bez konieczności sporządzania aneksu do umowy, z zastrzeżeniem, że w przypadku wystąpienia deflacji, stawka czynszu pozostanie na niezmiennym poziomie i nie ulegnie obniżeniu. Strony ustaliły również, że czynsz będzie płatny z góry w terminie do 15-go każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy na podstawie faktury prawidłowo wystawionej przez wynajmującego i przesłanej do siedziby firmy. Najemca zobowiązał się zawrzeć z zakładem energetycznym umowę na dostawę i dystrybucję energii, gdzie rozliczenia za zużycie będą miały miejsce od stanu licznika z dnia przejęcia lokalu. Pozostałe media oraz opłata eksploatacyjna w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni J. miały być refakturowane najemcy na podstawie faktur wystawionych przez Spółdzielnię (...) zaliczkowo i rozliczeniowo. Kopie faktur wystawionych przez Spółdzielnię (...) miały być dołączane do refaktur wynajmującego. W celu zabezpieczenia roszczeń wynajmującego mogących wynikać z w/w umowy, najemca zobowiązał się przekazać wynajmującemu w terminie do dnia przekazania lokalu bezwarunkową, przenoszalną, abstrakcyjną i płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową, wystawioną przez bank o uznanej renomie w wysokości trzymiesięcznego czynszu tj. na kwotę 15 000 zł z uwzględnieniem waloryzacji. Zastrzeżono, że w przypadku niezapłacenia przez najemcę należnego czynszu lub opłat wynikających z refaktur za trzy okresy płatności, wynajmujący udzieli najemcy czternastodniowego terminu na dokonanie zaległych płatności. W przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu wynajmujący będzie miał prawo do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

(bezsporne: umowa najmu k. 14-16v)

Pozwany B. K. prowadzi działalność gospodarczą. Zajmuje się między innymi sprzedażą odzieży w sklepach na terenie O..

(dowód: zeznania pozwanego k. 138)

Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. na terytorium Polski wprowadzono stan zagrożenia epidemicznego w związku z wykryciem pierwszych przypadków zarażenia (...) 2. Wraz z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego wprowadzono ograniczenia oraz obostrzenia w prowadzeniu działalności gospodarczej, między innymi zakaz sprzedaży w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup>. Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. ogłoszono na terytorium RP stan epidemii. Ograniczenia w działalności gospodarczej oraz w przemieszczaniu się zostały podtrzymane i trwały do 4 maja 2020 r.

(bezsporne)

Salon powódki w O. przez cały ten okres pozostawał otwarty. W okresie od marca do końca kwietnia 2020 r. spółka ograniczyła czas pracy w w/w salonie do 6 godzin dziennie.

(bezsporne: zeznania świadka D. H. k. 135-137, zeznania powódki k. 137-138)

Pismem z dnia 23 marca 2020 r. powódka wystąpiła do pozwanego o zmianę treści umowy najmu z dnia 30 marca 2018 r. poprzez proporcjonalne obniżenie czynszu na czas trwania epidemii (...) 19 tj. od 14 marca 2020 r. do 14 czerwca 2020 r. – do wysokości 100 zł brutto, a za kolejne sześć miesięcy tj. od dnia 15 czerwca 2020 r. do dnia 15 grudnia 2020 r. obniżenie czynszu o połowę.

(bezsporne: pismo powódki z dnia 23 marca 2020 r. k. 17-17v)

W odpowiedzi pismem z dnia 1 kwietnia 2020 r. pozwany wyraził dezaprobatę dla postawy powódki i oświadczył, że nie zgadza się na jej propozycję. Jednocześnie poinformował powódkę, że w przypadku braku terminowego uiszczenia czynszu oraz uregulowania dotychczasowych zaległości, skorzysta z poręczeń bankowych zabezpieczających jego roszczenia z umowy najmu.

(bezsporne: pismo pozwanego z dnia 1 kwietnia 2020 r. k. 18-18v)

Pismem z dnia 6 kwietnia 2020 r. pozwany wezwał powódkę do zapłaty kwoty 17 468,14 zł tytułem faktur o nr (...) w terminie 5 dni od dnia otrzymania wezwania, uprzedzając, że brak wpłaty tej kwoty we wskazanym terminie spowoduje natychmiastowe podjęcie egzekucji, w tym skorzystanie z poręczeń bankowych.

(bezsporne: pismo pozwanego z dnia 6 kwietnia 2020 r. k. 19)

Odpowiadając na wezwanie do zapłaty, pismem z dnia 15 kwietnia 2020 r. powódka ponowiła wniosek o obniżenie czynszu najmu.

(bezsporne: pismo powódki z dnia 15 kwietnia 2020 r. k. 20-21)

Obroty brutto powódki ze sprzedaży w lokalu w O. wyniosły:

- w styczniu 2020 r. – 21 359,40 zł;
- w lutym – 23 444,10 zł;
- w marcu 2020 r. – 7 946,90 zł;
- w kwietniu 2020 r. – 3 370,61 zł;
- w maju 2020 r. – 8 966,23 zł;
- w czerwcu 2020 r. – 19 741,90 zł;
- w lipcu 2020 r. – 23 139,63 zł;
- w sierpniu 2020 r. – 25 022,41 zł.

W marcu 2019 r. obroty powódki ze sprzedaży w w/w lokalu wynosiły 28 335,10 zł brutto, brutto, a w kwietniu 2019 r. – 34 951,10 zł brutto.

W salonie w O. w styczniu 2020 r. powódka odnotowała stratę wynoszącą 11 532,10 zł, w lutym 2020 r. – 6 777,29 zł, w marcu 2020 r. – 11 171,23 zł, w kwietniu 2020 r. – 9 995,31 zł, w maju 2020 r. – 7 213,43 zł, w czerwcu 2020 r. – 592,23 zł, w lipcu 2020 r. – 1 814,27 zł i w sierpniu 2020 r. – 8 165,63 zł.

Powódka zalegała z płatnościami czynszu najmu wobec pozwanego jeszcze zanim doszło do wprowadzenia ograniczeń związanych ze stanem zagrożenia epidemicznego.

(...) Sp. z o.o. Sp. k. prowadzi sprzedaż w 33 salonach na terytorium całego kraju, z czego 3 salony znajdują się w galeriach handlowych, a pozostałe 30 poza galeriami. Na początku 2020 r. prowadziła 34 salony poza galeriami handlowymi, z czego w 2020 r. zamknięto 4. Przed pandemią (...) 19 zatrudniała 116 pracowników, a obecnie 98 pracowników zatrudnionych jest na umowy o pracę. Powódka prowadzi również sprzedaż odzieży w sklepie internetowym. W czasie pandemii, sprzedaż internetowa wzrosła.

W związku z pandemią powódka wystąpiła do ZUS i US o odroczenie płatności składek. Otrzymała dofinansowanie do wynagrodzeń z Urzędu Pracy oraz dotację w kwocie 250 000 zł, która została przeznaczona na zakup surowców do dalszej produkcji. Powódka otrzymała również pożyczkę płynnościową w kwocie 1 000 000 zł przeznaczoną na prowadzenie bieżącej działalności

(dowód: zestawienie sprzedaży k. 23-26, zestawienie wyników k. 116, zeznania świadka D. H. k. 135-137, zeznania pozwanego k. 138, zeznania powódki k. 137-138)

W dniu 30 maja 2020 r. pozwany obniżył powódce czynsz najmu za kwiecień 2020 r. z kwoty 5 196,84 zł brutto do kwoty 2 598,42 zł brutto, za miesiąc marzec 2020 r. z kwoty 5 196,84 zł brutto do kwoty 3 688,08 zł brutto i za miesiąc maj 2020 r. z kwoty 5 196,84 zł brutto do kwoty 4 945,38 zł brutto.

(dowód: rachunki korygujące k. 62-64)

Pismem z dnia 27 lipca 2020 r. pozwany wezwał powódkę do zapłaty kwoty 20 935,89 zł tytułem zaległego czynszu najmu oraz refakturowanych opłat eksploatacyjnych i za media, zgodnie z wyszczególnionymi w załączniku dokumentami w terminie 14 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

(bezsporne: pismo pozwanego z dnia 27 lipca 2020 r. z zpo k. 94-95)

Pismem z dnia 21 sierpnia 2020 r. – wobec braku uregulowania czynszu najmu oraz refakturowanych opłat eksploatacyjnych i za media- pozwany wypowiedział umowę najmu lokalu przy ul. (...) w O. zawartą w dniu 30 marca 2018 r. ze skutkiem natychmiastowym. Jednocześnie wezwał powódkę do niezwłocznego przekazania lokalu. Powódka wydała przedmiotowy lokal pozwanemu w dniu 4 września 2020 r..

(bezsporne: wypowiedzenie umowy z dnia 21 sierpnia 2020 r. z zpo k. 96-97, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 4 września 2020 r. k. 98-99)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie pozostawał w zasadniczej części bezsporny. Został ustalony w przeważającej części na podstawie dokumentów. Autentyczności i wiarygodności zgromadzonych w sprawie dokumentów żadna ze stron nie kwestionowała, zaś Sąd z urzędu nie dopatrył się okoliczności powodujących niemożność ustalenia stanu faktycznego sprawy na ich podstawie. Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka D. H. oraz zeznania stron.

Strony różniły się co do oceny prawnej okoliczności przytoczonych przez powódkę mających dowodzić zasadności dochodzonego przez nią roszczenia.

Podstawę prawną roszczenia pozwu stanowi art. 357<sup>1</sup>kc. Ingerencja Sądu w umowny stosunek obligacyjny ma podstawie tego przepisu może mieć miejsce wtedy, gdy wystąpią kumulatywnie następujące przesłanki, do wykazania których zobowiązany jest podmiot, który domaga się ingerencji Sądu w stosunek zobowiązaniowy:

- 1)** źródłem powstania zobowiązania jest umowa,
- 2)** nastąpiła zmiana stosunków o charakterze nadzwyczajnym,
- 3)** zmiana ta musi nieść za sobą nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub musi grozić jednej ze stron rażącą stratą,
- 4)** między dwoma ostatnimi przesłankami zachodzi związek przyczynowy,

5) strony nie przewidziały przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania.

W niniejszej sprawie podstawowe znaczenie miało ustalenie następujących przesłanek: nadzwyczajność zmiany stosunków, brak możliwości jej przewidzenia i rażąca strata grożąca powodce oraz przesłanka związku przyczynowego, gdyż bezspornie chodziło o stosunek umowny. Dodatkowo w wypadku stosowania art. 357<sup>1</sup> k.c., za zmianą zobowiązania powinny przemawiać interesy stron i zasady współżycia społecznego.

W odniesieniu do przesłanki nadzwyczajnej zmiany stosunków i przewidywalności przy zawieraniu umowy wpływu na wykonanie zobowiązania, to pod pojęciem "nadzwyczajna zmiana stosunków" rozumieć należy taki stan rzeczy, który zdarza się rzadko, a jednocześnie jest niezwykle, niebываły, wyjątkowy, normalnie niespotykany. Nadzwyczajna zmiana stosunków może mieć tło przyrodnicze, jak i społeczne. Jako przykłady zdarzeń powodujących nadzwyczajną zmianę stosunków można wskazać na nieurodzaj, epidemie, operacje wojenne, strajki generalne, różnego rodzaju klęski żywiołowe, nadzwyczajną, szczególnie głęboką zmianę sytuacji gospodarczej, gwałtowną zmianę poziomu cen na określonym rynku, długotrwały paraliż środków transportu lub łączności, zmianę ustroju politycznego i społeczno-gospodarczego państwa itd. Nadzwyczajna zmiana stosunków może wystąpić również w warunkach stabilnego rozwoju gospodarczego, a nadzwyczajną zmianę stosunków może tworzyć ciąg zdarzeń w postaci przemian społecznych, gospodarczych i politycznych, które przez swoje oddziaływanie na treść łączącego strony stosunku prawnego zniweczyły pierwotne kalkulacje stron, a które nie były, nawet przy dołożeniu należytej staranności do przewidzenia w chwili zawarcia umowy (vide: wyrok SN z dnia 17 października 2012 r., II CSK 646/11, Lex nr 1243010).

W ocenie Sądu, w rozpoznawanej sprawie ta przesłanka została spełniona. Oczywistym jest, że warunki społeczno-gospodarcze, w jakich działały strony, zmieniły się nagle w marcu 2020 r., co spowodowane zostało pandemią C.- 19 i wprowadzonymi w związku z nią ograniczeniami w prowadzeniu działalności gospodarczej, jak również obostrzeniami sanitarnymi powodującymi ograniczenia w przemieszczaniu się ludności, co przełożyło się także na spadek obrotów wielu firm, w tym również zajmujących się produkcją i handlem. Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, że zmiany te dotknęły nie tylko powodkę, lecz również pozwanego jako wynajmującego lokal użytkowy, a jak się okazało w toku niniejszego procesu, prowadzącego również działalność gospodarczą w branży odzieżowej. Zawierając umowę najmu w 2018 r. strony nie mogły przewidzieć pandemii, która dotarła do Polski w 2020 r.. Nie mogły przewidzieć również jej skutków.

Druga z przesłanek wskazanych w treści art. 357<sup>1</sup>kc – groźba rażącej straty zachodzi wówczas, gdy nastąpił ogromny wzrost lub spadek wartości świadczenia jednej ze stron, a zwłaszcza jeżeli spełnienie świadczenia przez dłużnika zgodnie z pierwotną treścią zobowiązania oznaczałoby naruszenie równowagi między świadczeniami stron, w bardzo znaczącym rozmiarze. Nie musi to być strata, która zachwiałaby kondycją finansową wykonawcy bądź groziłaby mu upadłością, a chodzi o stratę transakcyjną (vide: wyroki SN: z dnia 15 listopada 2006 r., V CSK 251/06, i z dnia 9 sierpnia 2012 r. V CSK 366/11, Lex nr 1231630). Przesłankę tę ocenia się w ramach danego kontraktu.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa nie wykazała, że spełnienie świadczenia w dotychczasowej wysokości groziłoby jej rażąca strata. Nie udowodniła również związku przyczynowego pomiędzy zmianą stosunków wywołaną pandemią C. – 19, a mającą jej grozić rażąca strata.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, że restrykcje związane z lockdownem nie objęły sklepu w O., podobnie jak większości sklepów (...) w całej Polsce. Sklep w O. w okresie od marca do maja, jak również w kolejnych miesiącach był otwarty. Zakaz sprzedaży obowiązujący od 14 marca 2020 r. do 4 maja 2020 r. dotyczył obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, a łączna powierzchnia lokalu wynajmowanego od pozwanego wynosiła 75,9 m<sup>2</sup>. Przez cały okres objęty roszczeniem pozwu powodka korzystała z lokalu pozwanego. Co więcej powodka otrzymała wsparcie w ramach tzw. tarczy antykryzysowej. Z zeznań prezesa zarządu komplementariusza powodowej spółki (...) oraz z zeznań świadka D. H. – kierownika finansowo – kadrowego powodki, wynika, że powodowa spółka otrzymała dofinansowanie do wynagrodzeń z Urzędu Pracy, dotację w kwocie 250 000 zł, która została przeznaczona na zakup surowców oraz pożyczkę płynnościową w kwocie 1 000 000 zł przeznaczoną na prowadzenie bieżącej działalności.

Należy zauważyć również, że w okresie lockdownu powódka prowadziła także sklep internetowy. Świadek D. H. zeznała, że w okresie pandemii wzrosła sprzedaż internetowa.

Ograniczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej zostały zniesione z początkiem maja 2020 r. Co więcej w miesiącach czerwiec, lipiec, sierpień, co do których powódka domaga się obniżenia czynszu najmu, sprzedaż w lokalu powódki powróciła do stanu sprzed pandemii, a nawet w sierpniu 2020 r. nieznacznie wzrosła w porównaniu do miesięcy styczeń, luty 2020 r.. Strata w czerwcu i w lipcu była najmniejsza ze wszystkich miesięcy od stycznia do sierpnia 2020 r. łącznie (k. 116). Z zeznań prezesa zarządu komplementariusza powódki – D. S. wynika, że spółka jest wypłacalna, realizuje na bieżąco swoje płatności, a roku 2020 r. nie zamknie stratą. Sam spadek obrotów ze sprzedaży odzieży w lokalu w O. i to wyłącznie w okresie trzech miesięcy, nie uzasadnia, w ocenie Sądu, zmiany łączącego ją z pozwanym stosunku zobowiązaniowego.

W oparciu o dowody przedstawione przez powódkę nie sposób przyjąć, że zmiana stosunków jaka nastąpiła w marcu 2020 r. groziła powódce rażącą stratą. Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, że powódka nie przedstawiła dokumentów, które pozwoliłyby Sądowi ocenić jej sytuację majątkową w sposób pełny i kompleksowy. Dokumentacja zaoferowana przez stronę powodową jest bardzo wybiórcza. Nie odzwierciedla kondycji finansowej spółki. W oparciu o tą dokumentację nie sposób ustalić jaki końcowy zysk lub stratę poniosła powódka w 2020 r. w skali całego kraju i w odniesieniu do salonu w O.. Brak również zbiorczych dokumentów dotyczących powodowej spółki za 2019 r. lub za lata wcześniejsze, co uniemożliwia dokonanie porównania w/w danych. Świadek D. H. zeznała, że w okresie pandemii wzrosła sprzedaż internetowa, nie potrafiła jednak powiedzieć o ile procent. Powódka na tą okoliczność nie przedłożyła żadnych dokumentów. Powódka przedstawiła wyniki sprzedaży salonu w O. za miesiące marzec i kwiecień 2019 r. dowodząc, że w tych samych miesiącach 2020 r. nastąpił znaczący spadek obrotów. Tymczasem roszczenie pozwu obejmuje żądanie obniżenia czynszu najmu nie tylko za kwiecień 2020 r., lecz także za kolejne miesiące – od maja do sierpnia 2020 r. włącznie. Zestawienie wyników sprzedaży salonu w O. za miesiące od maja do sierpnia 2019 r. nie zostało przez powódkę przedłożone. Nie sposób w tej sytuacji ocenić, o ile i czy w ogóle w analogicznym okresie 2019 r. obroty spółki były wyższe w porównaniu z obrotami z 2020 r.. Na podstawie szczątkowej dokumentacji nie sposób ustalić jaki dokładnie wpływ miały ograniczenia i zmiany z okresu pandemii na obroty spółki.

Niezależnie od tego, za brakiem związku przyczynowego pomiędzy zmianą stosunków jaka nastąpiła w 2020 r. a groźbą rażącej straty, na jaką powołuje się powódka, przemawia fakt, że salon (...) w O. od początku jego funkcjonowania tj. od 2018r. przynosił straty. Był na minusie również przed pandemią w miesiącach styczeń, luty 2020 r.. (k. 116). Z zeznań D. S. wynika, że salon w O. zamknął rok 2019 r. startą wynoszącą 7 000 zł. Co więcej, jeszcze przed wybuchem pandemii powódka miała problemy z regulowaniem czynszu najmu. Pozostawała w zwłoce z płatnościami również za okresy sprzed pandemii.

Na marginesie należy dodać, że nawet gdyby powódka wykazała zaistnienie wszystkich opisanych powyżej przesłanek, Sąd nie uwzględniłby powództwa ponieważ za zmianą stosunku zobowiązaniowego łączącego strony nie przemawiają interesy stron i zasady współzycia społecznego. Obniżenie czynszu do poziomu proponowanego przez powódkę prowadziłoby do nieuzasadnionej dysproporcji świadczeń stron i straty po stronie pozwanego. Nie bez znaczenia, w świetle oceny roszczenia powódki pod kątem zasad współzycia społecznego, pozostaje przy tym fakt, że za miesiące marzec – maj pozwany obniżył czynsz najmu o łączną kwotę ok. 4 500 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo o czym orzekł w pkt I. wyroku.

***O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając powódkę jako stronę przegrywającą niniejsze postępowanie w całości kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego tj. kwotą 3 600 zł kosztów zastępstwa procesowego. Jednocześnie od przyznanej pozwanemu kwoty kosztów procesu Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, o czym orzekł na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.***



sędzia Magdalena Wołejko-Czubek

## ZARZĄDZENIE

1.odnotować;

2.odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć: pełnomocnikowi powódki

3.z apelacją lub za 14 dni;

O., dnia 15 lutego 2021 r. sędzia Magdalena Wołejko-Czubek