

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 stycznia 2021 roku powódka M. O. wniosła o ukształtowanie treści stosunku prawnego najmu nawiązanego z pozwanym P. R., poprzez ustanowienie czynszu w okresie od 1 listopada 2020 roku do 30 kwietnia 2021 roku w miejsce 9.000 zł netto (11.070 zł brutto) miesięcznie do kwoty 2.000 zł netto (2.460 zł brutto) miesięcznie. Powódka oparła żądanie o treść art. 357¹ k.c., z powołaniem na nadmierne trudności finansowe i grożącą rażąco strata.

Pozwany P. R. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Podniósł, że model oprowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej zakładał, że nie uzyskiwała ona dochodów w miesiącach zimowych. W ocenie pozwanego powódka działała tylko i wyłącznie na swoje ryzyko, a podjęte przez nią decyzje i ewentualne straty finansowe z nią związane nie mogą obciążać pozwanego.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany P. R. prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...), w ramach której m.in. wynajmuje lokale użytkowe innym przedsiębiorcom.

Niesporne, nadto dowód:

- wydruk z (...) k. 20.

W dniu 28 lutego 2012 roku pozwany zawarł z powódką M. O. umowę najmu lokalu użytkowego nr (...)0.7. o powierzchni ok. 34 m², wraz z przylegającym do niego chodnikiem o powierzchni 38 m², położony w Ś. pod adresem: ul. (...). Wydanie lokalu miało nastąpić w terminie do dnia 15 kwietnia 2012 roku. Strony zastrzegły w § 4 umowy, że powódka będzie korzystać z lokalu w celu prowadzenia działalności gospodarczej zarejestrowanej pod nazwą (...), a zmiana profilu prowadzonej działalności wymagała każdorazowej zgody pozwanego.

Miesięczny czynsz najmu został ustalony na kwotę 5.000 zł netto + VAT, płatny z góry do 5 dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy pozwanego o numerze wskazanym w umowie. Czynsz miał być raz do roku indeksowany o stopę wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (lub innego wskaźnika ogłoszonego w jego zastępstwie) podawanego przez GUS w każdym roku kalendarzowym, poczynając każdorazowo od stycznia (§ 5). Oprócz czynszu najemcę obciążały także zwykłe koszty utrzymania lokalu (§ 6). Powódka wpłaciła także kaucję gwarancyjną w wysokości 6.150 zł (§ 7).

Umowa została zawarta na okres 2 lat z mocą obowiązywania od 1 maja 2012 roku do dnia 30 kwietnia 2014 roku (§ 12). Powódka poddała się także rygorowi egzekucji co do obowiązku zapłaty czynszu, zgodnie z § 5 umowy, co do obowiązku zapłaty kosztów utrzymania lokalu zgodnie z § 6 oraz co do obowiązku wydania nieruchomości (§ 17). Zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 19).

Bezsporne, a nadto dowód:

- umowa najmu k. 21-22.

Wynajęty lokal znajdował się w Ś., w ciągu handlowym w dzielnicy nadmorskiej. Były tam restauracje, kantory, sklepy z pamiątkami. Całość stanowiła obszerną promenadę obsługującą znajdujące się w okolicy hotele, sanatoria i pensjonaty, a miejsce nastawione było na obsługę ruchu turystycznego. Powódka w najętym lokalu rozpoczęła prowadzenie działalności gospodarczej pod firmą (...). Początkowo sprzedawała pamiątki, lecz po załamaniu rynku zmieniała profil działalności i nastawiła się gospodarczo na obsługę przede wszystkim niemieckich klientów – głównie kobieta. Wobec powyższego powódka zaczęła szyć i sprzedawać odzież i galanterię – czapki, rękawiczki, szaliki, bluzki,

nakrycia wierzchnie, żakiety, marynarki, kurtki torby skórzane. Powódka otworzyła własny zakład produkcyjny i oferowane towary zaczęła szyc pod preferencje jej typowych i stałych klientów. Klienci krajowi odpowiadali za nie więcej niż 5% obrotów powódki, i to tylko w okresie wakacyjnym.

Dowód:

- wydruk z (...) k. 19,
- zeznania świadka M. W. k. 149-151,
- zeznania powódki M. O. k. 170-172.

Powódka terminowo regulowała należności z tytułu umowy najmu i realizacja umowy przebiegała bezproblemowo.

W dniu 17 października 2013 roku strony zawarły aneks do umowy, mocą którego zmieniły § 12 najmu z dnia 28 lutego 2012 roku w ten sposób, że umowa została zawarta na okres 3 lat z mocą obowiązywania od 1 maja 2014 roku do 30 kwietnia 2017 roku. Pozostałe postanowienia umowy nie uległy zmianie. Powódka poddała się także rygorowi egzekucji – co do obowiązku zapłaty czynszu, zgodnie z § 5 umowy, co do obowiązku zapłaty kosztów utrzymania lokalu zgodnie z § 6 oraz co do obowiązku wydania nieruchomości.

Po przedłużeniu umowy, jej realizacja w dalszym ciągu przebiegała bez żadnych zastrzeżeń, powódka regularnie uiszczała czynsz najmu, a pozwany wyrażał wolę na kontynuowanie współpracy. Z tego względu w dniu 28 marca 2017 roku strony zawarły drugi aneks, którym przedłużyły obowiązywanie umowy na okres od dnia 1 maja 2017 roku do dnia 30 kwietnia 2021 roku, lecz także zmieniły czynsz najmu na kwotę 9.000 zł netto + VAT miesięcznie. Powódka poddała się także rygorowi egzekucji – co do obowiązku zapłaty czynszu, zgodnie z § 5 umowy, co do obowiązku zapłaty kosztów utrzymania lokalu zgodnie z § 6 oraz co do obowiązku wydania nieruchomości.

W dniu 28 marca 2017 roku powódka złożyła także – w formie aktu notarialnego (rep A nr 1255/2017) oświadczenie o poddaniu się, z całego jej majątku, egzekucji (§ 2) wprost z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. odnośnie wykonania obowiązku zapłaty na rzecz pozwanego kwot pieniężnych wraz z podatkiem od towarów i usług wynikających z zawartej pomiędzy stronami umowy najmu, a określonych fakturami, tj. zapłaty czynszu i zwykłych kosztów utrzymania lokalu wraz z należnymi od nich odsetkami ustawowymi za zwłokę – w celu zaspokojenia wierzyciela do wysokości 550.000 zł. Powódka poddała się także egzekucji odnośnie wykonania obowiązku wydania pozwanemu lokalu użytkowego nr (...)O.7. na podstawie art. 777 § 1 pkt 4.

Bezsporne, z nadto dowód:

- aneks z dnia 17.10.2013 roku k. 23,
- aneks z dnia 28.03.2017 roku k. 24,
- akt notarialny – oświadczenie o poddaniu się egzekucji k. 25-26 verte.

Powódka za zgodną pozwanego w okresach wysokiego sezonu i osiągania lepszych przychodów, przeważnie od maja do października, czynsz wyższy o 2000 zł. Nadwyżka miała być następnie zaliczona na czyn za okresy zimowe, gdzie przychody były znacznie niższe.

Bezsporne, a nadto dowód:

- zeznania powódki M. O. k. 170-172.
- zeznania pozwanego P. R., k. 172-174.

Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. wprowadzono na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan zagrożenia epidemicznego (Dz.U. 2020 poz. 433).

Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku wprowadzono na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii (Dz.U. 2020 poz. 491).

Na podstawie późniejszych Rozporządzeń Rady Ministrów „w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii” lub rozporządzeń zmieniających te rozporządzenia, tj. rozporządzeń: z dnia 31 marca 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 566), z 1 kwietnia 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 577), z dnia 7 kwietnia 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 624), z 10 kwietnia 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 658), z 15 kwietnia 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 673), z 16 kwietnia 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 674), z 19 kwietnia 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 697), z 26 kwietnia 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 750), z dnia 2 maja 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 792), z 7 maja 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 820), z 16 maja 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 878), z 21 maja 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 904), z 29 maja 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 964), z 30 maja 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 966), z 3 czerwca 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 991) i z 5 czerwca 2020 roku (Dz. U. 2020 poz. 1006):

- w dniu 15 marca 2020 roku zamknięto granice Polski dla cudzoziemców, zamknięto restauracje i bary;
- w dniu 24 marca 2020 roku wprowadzono ograniczenie zgromadzeń do maksymalnie 2 osób, ograniczenie podróży do niezbędnych (z wyjątkiem związanych z domem i pracą), ograniczenie wychodzenia na zewnątrz do sytuacji niezbędnych;
- w dniu 31 marca 2020 roku dzieci poniżej 18 roku życia nie mogły opuszczać domu bez opiekuna, parki i plaże oraz bulwary zostały zamknięte, podobnie jak salony fryzjerskie i kosmetyczne oraz tatuażu i piercingu, hotele mogły działać tylko, jeżeli goście byli poddawani kwarantannie lub byli tam w związku z wykonywaniem pracy zawodowej, wprowadzono obowiązek zachowania 2 metrów odległości od siebie;
- w dniu 9 kwietnia 2020 roku przedłużono zamknięcie placówek edukacyjnych i transportu międzynarodowego do 26 kwietnia, granice państwa miały zostać zamknięte do 3 maja, a osoby przekraczające granicę Polski były poddawane 14-dniowej kwarantannie, zamknięto także instytucje kulturalne i ograniczono ilość osób w sklepach;
- w dniu 16 kwietnia 2020 roku wprowadzono obowiązek zakrywania nosa i ust w miejscach publicznych.

Następnie rozpoczęto stopniowe znoszenie ograniczeń:

- od 20 kwietnia 2020 roku, kiedy to m.in. zniesiono ograniczenia przemieszczania w celach rekreacyjnych,
- 4 maja 2020 roku otwarto m.in. galerie, muzea hotele,
- 18 maja 2020 roku przywrócono działalność salonów fryzjerskich i kosmetycznych, a także restauracji, barów i kawiarni, w dniu 30 maja 2020 roku zniesiono limity osób w branży handlowej i gastronomicznej,
- 6 czerwca 2020 roku wznowiono działalność instytucji kulturalnych, basenów, klubów fitness,
- 13 czerwca 2020r. zniesiono zakaz przekraczania granicy przez cudzoziemców.

Bezsporne.

W dniu 15 marca 2020 r. w związku z zamknięciem granic turyści z Niemiec wyjechali i obroty w zakładzie powódki spadły do zera, co spowodowało, że zamknęła sklep. Taki stan utrzymywał się do kwietnia 2020r., gdzie także nie było żadnych klientów, z uwagi na trwający zakaz przemieszczania się (poza wymienionymi w Rozporządzeniu wyjątkami). Powódka zaczęła więc minimalizować koszty tam, gdzie było to możliwe – odroczyła leasing, zawarła porozumienie się

z wynajmującym lokal, w którym miała zakład produkcyjny (wynajmujący zrezygnował z czynszu na okres 3 miesięcy), odroczyła składki ZUS.

Dowód:

- zeznania świadka M. W. k. 149-151,
- zeznania powódki M. O. k. 170-171.

W zaistniałej sytuacji powódka w wiadomości mailowej z dnia 7 kwietnia 2020 roku zwróciła się do pozwanego z prośbą o zmianę warunków umowy najmu. Powódka powołała się na wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków powodujących nadmierne trudności w spełnieniu świadczenia lub grożących jednej ze stron rażącą stratą, czego strony nie przewidziały. Powołując się na powyższe powódka zwróciła się do pozwanego z prośbą o obniżenie wysokości czynszu na czas pandemii lub rozwiązanie umowy za obopólną zgodą. Dodała, że nie jest w stanie zgromadzić środków wystarczających, aby zrealizować wcześniejszą propozycją pozwanego tj. pozostanie przy czynszu w wysokości 9.000 zł netto, lecz rozłożenie go na raty 6.000 zł netto w terminie 2 dni i 3.000 zł netto w terminie 60 dni. Podkreśliła, że cała promenada w Ś. jest wyłączona z użytkowania, a wynajmowany lokal nie przedstawia dla niej aktualnie żadnej wartości.

Wniosła również o zawieszenie pobierania opłaty za najem na czas pandemii, proponując, że w dalszym ciągu będzie regulować opłaty eksploatacyjne za lokal, przy jednoczesnym wydłużeniu umowy o okres zawieszenia należności czynszowych.

Bezsporne, a nadto dowód:

- korespondencja e-mail propozycja ugodowa k. 34,
- zeznania powódki M. O. k. 170-171,
- zeznania pozwanego P. R. k. 172.

W odpowiedzi na prośbę powódki, w piśmie z dnia 9 kwietnia 2020 roku pozwany nie zgodził się na zaproponowane przez nią warunki i zakwestionował treść przytoczonej przez nią opinii prawnej. Podkreślił, że to powódka nie zaakceptowała pierwotnej propozycji ugodowej pozwanego, co zmusiło go do wystawienia korekty wystawionych już faktur. Wezwał ją do zapłaty kwoty 11.538,57 zł brutto (czynsz za kwiecień oraz 468,57 zł opłat za media) w terminie 7 dni od dnia przedmiotowego pisma.

Bezsporne, nadto dowód:

- odpowiedź na propozycję ugodową k. 38,
- zeznania powódki M. O. k. 170-171,
- zeznania pozwanego P. R. k. 172.

W dniu 14 kwietnia 2020 roku, z uwagi na wciąż pogarszającą się sytuację finansową i brak przychodów, powódka zawarła ze swoimi pracownikami – E. J., G. P., D. W., A. P. i J. D. – porozumienia w sprawie rozwiązania umowy o pracę, z przyczyn dotyczących zakładu pracy, z powodu negatywnych skutków epidemii koronawirusa.

Dowód:

- porozumienia w sprawie rozwiązania umów o pracę k. 31-33,
- zeznania świadka M. W. k. 149-151,

- zeznania powódki M. O. k. 170-171.

Następnie pismem z dnia 15 kwietnia 2020 roku powódka ponownie zwróciła się do pozwanego, w dalszym ciągu deklarując wolę polubownego rozwiązania sporu. Podkreśliła, że z uwagi na ograniczenia w handlu nie jest w stanie generować żadnych dochodów z wykorzystaniem wynajmowanego lokalu. Z tego względu wartość rynkowa prawa najmu przedmiotowego lokalu z się zmniejszyła. Złożyła kolejną propozycję ugodową – proponując obniżenie czynszu najmu na okres 3 miesięcy począwszy od kwietnia 2020 roku do kwoty 2.000 zł netto miesięcznie.

Dowód:

- ponowna propozycja ugodowa k. 39,
- zeznania powódki M. O. k. 170-171.

W kwietniu 2020 roku – z uwagi na problemy finansowe przedsiębiorców wynikające z ograniczeń nałożonych w związku z pandemią – prezydenci Miasta S. i Ś. wydali zarządzenia (odpowiednio nr 573/20, 200/20, 235/20). Na terenie S. miesięczny czynsz za dzierżawę nieruchomości pod targowiska i hale targowe oraz infrastrukturę towarzyszącą został obniżony do kwoty 1 zł netto miesięcznie. Na terenie Ś. czynsz za dzierżawę/najem nieruchomości stanowiących własność Gminy i Skarbu Państwa także został obniżony do 1 zł miesięcznie, a dodatkowo, dla podmiotów będących przedsiębiorcami w rozumieniu przepisów ustawy Prawo przedsiębiorców lub innymi podmiotami prowadzącymi działalność zarobkową w dzierżawionym/najmowanym lokalu miesięczny czynsz najmu został obniżony do 50% jej dotychczasowej stawki.

Z powyższego względu J. R., od której pozwana wynajmowała lokal na szwalnie obniżyła czynsz o blisko 2/3 wartości, natomiast Zakład Ubezpieczeń Społecznych na mocy zawartego porozumienia – składki na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne rozłożył na raty.

Dowód:

- wydruk zarządzeń k. 35-37,
- faktury VAT k. 40-41,
- porozumienie o rozłożeniu na raty należności z tytułu składek k. 42-43,
- zeznania świadka M. W. k. 149-151,
- zeznania powódki M. O. k. 170-171.

W związku ze stopniowym znoszeniem ograniczeń, w Ś. otworzyły się niektóre hotele i pensjonaty, co wiązała się z problemami z pracownikami i zamknięcie granic. Powódka zdecydowała się otworzyć sklep. W drugiej połowie czerwca do Ś. zaczęli przyjeżdżać turyści z zagranicy, w szczególności z Niemiec, co wpłynęło na poprawę sytuacji finansowej powódki.

Dowód:

- zeznania świadka M. W. k. 149-151.
- zeznania powódki M. O. k. 170-171.

Przychody netto powódki od lipca 2015 roku do października 2020 roku kształtowały się następująco:

- 67 953 zł w lipcu 2015 roku,

- 67 953 zł w sierpniu 2015 roku,
- 107 876 zł we wrześniu 2015 roku,
- 84 408 zł w październiku 2015 roku,
- 59 308,50 zł w lipcu 2016 roku,
- 74 074,50 zł w sierpniu 2016 roku,
- 89 982,50 zł we wrześniu 2016 roku,
- 61 001,50 zł w październiku 2016 roku,
- 71 368 zł w lipcu 2017 roku,
- 81 275 zł w sierpniu 2017 roku,
- 106 924 zł we wrześniu 2017 roku,
- 70 162 zł w październiku 2017 roku,
- 70 126 zł w lipcu 2018 roku,
- 77 323,50 zł w sierpniu 2018 roku,
- 100 210 zł we wrześniu 2018 roku,
- 118 655 zł w październiku 2018 roku,
- 83 035 zł w lipcu 2019 roku,
- 80 307 zł w sierpniu 2019 roku,
- 112 030 zł we wrześniu 2019 roku,
- 100 288 zł w październiku 2019 roku,
- 31 944 zł w lipcu 2020r.
- 43 749 zł w sierpniu 2020r.
- 61 055 zł we wrześniu 2020r.
- 24149 zł w październiku 2020r.

Największe obroty powódka uzyskiwała na wiosnę, w związku z tym od marca odkładała część dochodów na poczet przyszłych kosztów zimowych. Zazwyczaj pomiędzy listopada, a grudnia 2021 roku sklep powódki był otwarty, poza dwoma tygodniami w grudniu lub na początku stycznia, kiedy to powódka i pracownicy wykorzystywali urlopy wypoczynkowe. W miesiącach zimowych przychody wynosiły około 30.000 zł, co stanowiło 20-30% przychodów z pełnego sezonu.

Przychód netto powódki w lipcu 2020r. stanowił ok. 45%, w sierpniu ok. 57%, we wrześniu ok. 59%, w październiku ok. 27% przychodów z analogicznych okresów lat poprzednich.

Dowód:

- rejestr sprzedaży k. 27-30,
- zeznania świadka M. W. k. 149-151,
- zeznania świadka M. O. k. 170-171.

W okresie od marca do czerwca 2020 roku znaczna część wynajmowanych przez pozwanego lokali – z uwagi na rodzaj świadczonych usług gastronomicznych, spożywczych – pozostała otwarta. W dalszym ciągu pozwany organizował prezentacje nieruchomości, zatrudniał swoich pracowników, którzy wykonywali swoje obowiązki. Pozwany od większości najemców otrzymywał regularne, pełne wpłaty i finansowo praktycznie nie odczuł wprowadzonych restrykcji.

Dowód:

- zeznania pozwanego P. R. k. 172.

Dnia 13 lipca 2020 roku powódka uiściła na rzecz pozwanego kwotę 468,13 zł tytułem części faktury VAT Nr (...).

Dnia 16 lipca 2020 roku powódka uiściła na rzecz pozwanego kwotę 2.000 zł tytułem części faktury VAT Nr (...),

Dnia 20 lipca 2020 roku uiściła kwotę 2.000 zł tytułem faktury VAT Nr (...), kwotę 4.070 zł tytułem faktury VAT Nr (...).

Dnia 22 lipca 2020 roku powódka uiściła na rzecz pozwanego kwotę 8.610 zł tytułem faktury VAT Nr (...)

Dnia 10 sierpnia 2020 roku powódka uiściła na rzecz pozwanego kwotę 468,57 zł tytułem faktury VAT Nr (...) i kwotę 8.070 zł tytułem faktury VAT Nr (...).

Dnia 17 sierpnia 2020 roku uiściła kwotę 3.000 zł tytułem faktury VAT Nr (...)

Dowód:

- potwierdzenie przelewu k. 108-114.

W dniu 26 sierpnia 2020 roku Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie K. C. zawiadomił powódkę, że prowadzi postępowanie egzekucyjne w celu zaspokojenia należności 3.000zł oraz odsetek do dnia 26 sierpnia 2020 roku w wysokości 23,93 zł.

Postanowieniem z dnia 14 września 2020 roku Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie K. C. oddalił wniosek powódki z dnia 1 września 2020 roku o wstrzymanie się z czynnościami egzekucyjnymi.

Postanowieniem z dnia 24 października 2020 roku Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie K. C. w związku z wyegzekwowaniem całej kwoty będącej przedmiotem egzekucji, zakończył postępowanie w sprawie.

Dowód:

- zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k. 44,
- postanowienie komornika z dnia 14.09.2020 roku k. 45,
- postanowienie z dnia 24 października 2020 roku k. 46,
- zeznania świadka M. W. k. 149-151,

- zeznania powódki M. O. k. 170-171.

Dnia 7 września 2020 roku powódka uściła na rzecz pozwanego kwotę 11.070 zł tytułem faktury VAT nr (...), a także kwotę 469,22 zł tytułem faktury (...) i kwotę 287,46 tytułem faktury VAT Nr (...).

Dowód:

- potwierdzenia przelewu k. 105-107.

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23 października 2020 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii wprowadzono nowe obostrzenia, od 24 października 2020 roku Polska znalazła się w tzw. strefie czerwonej. W związku z powyższym wprowadzono nowe zasady takie jak: zakaz prowadzenia stacjonarnej działalności lokali gastronomicznych i restauracji; możliwość sprzedaży dań jedynie na wynos, restauracje hotelowe mogły świadczyć usługi tylko dla gości hotelowych nocujących co najmniej jedną dobę pod warunkiem zapewnienia, aby goście realizowali obowiązek zakrywania ust i nosa, do czasu zajęcia przez nich miejsc; goście zajmowali co drugi stolik i odległość między stolikami wynosiła 1,5 m, chyba, że między stolikami znajduje się przegroda o wysokości co najmniej 1m licząc od powierzchni stolika; - obsługa realizowała obowiązek zakrywania ust i nosa, prowadzenie usług gastronomicznych na terenie szkół i placówek oświatowych było dopuszczalne pod warunkiem, że klienci mieli zajmować co drugi stolik i odległość między stolikami będzie wynosiła co najmniej 1,5 m, chyba że między stolikami znajdowała się przegroda o wysokości co najmniej 1 m, licząc od powierzchni stolika; zawieszono działalności sanatoriów, z możliwością dokończenia trwających już turnusów; wprowadzono limity dotyczące liczby osób, znajdujących się w obiektach handlowych i placówkach pocztowych: maksymalnie 5 osób na 1 kasę w lokalach do 100 m kw., a w lokalach powyżej 100 m kw. maksymalnie 1 osoba na 15 mkw.

Klienci zostali zobligowani do noszenia rękawiczek jednorazowych lub stosowania środków do dezynfekcji rąk, wprowadzono godziny dla seniorów, zgodnie z którymi od 10.00 do 12.00 w sklepach, drogeriach i aptekach zakupy mogą robić jedynie osoby powyżej 60. roku życia, osoby, które ukończyły 70. rok życia, mogły się przemieszczać wyłącznie w celu: wykonywania czynności zawodowych lub służbowych; zaspokajania niezbędnych potrzeb związanych z bieżącymi sprawami życia codziennego; sprawowania lub uczestniczenia w sprawowaniu kultu religijnego, w tym czynności lub obrzędów religijnych.

Wprowadzono zakaz organizacji kongresów i targów, z wyłączeniem wydarzeń online, a od 19 października 2020 r. wprowadzono zakaz organizacji imprez okolicznościowych (wesel, konsolacji i innych), z wyłączeniem spotkań lub zebrań służbowych i zawodowych, imprez i spotkań do 20 osób, które odbywają się w lokalu lub budynku wskazanym jako adres miejsca zamieszkania lub pobytu osoby, która organizuje imprezę lub spotkanie, podczas uroczystości religijnych nie więcej niż 1 osoba na 7 m², w zgromadzeniach publicznych może uczestniczyć maksymalnie 5 osób, ograniczeń liczby osób nie stosuje się w przypadku przeprowadzania wskazanych tam egzaminów. W szkołach wyższych ponadpodstawowych oraz podstawowych (klasy 4-8) wprowadzono nauczanie w trybie zdalnym, małoletni do ukończenia 16. roku życia, od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00–16.00, mogli przemieszczać się wyłącznie pod opieką osoby sprawującej władzę rodzicielską, opiekuna prawnego albo innej osoby dorosłej. Ograniczono liczby osób w transporcie publicznym o 50 proc. miejsc siedzących lub 30 proc. Wszystkich.

W kinach możliwe było udostępnić widzom co czwarte miejsce na widowni, ale nie więcej niż 25 proc. wszystkich miejsc, wydarzenia i zajęcia sportowe, które mogą być organizowane bez udziału publiczności, zawieszenie działalności aquaparków, basenów oraz centrów i klubów fitness, szkół tańca (nie dotyczy sportowych klubów tanecznych). Prowadzenia działalności kulturalnej i rozrywkowej w pomieszczeniach, pod warunkiem udostępnienia co czwarte miejsce na widowni w rzędach naprzemiennych, ale przy obłożeniu nie większym niż 25 proc. wszystkich dostępnych miejsc. W przypadku braku wyznaczonych miejsc na widowni uczestnicy musieli zachować 1,5 metra odstępu między sobą oraz zasłaniać usta i nos.

Wprowadzono zakaz działalności „wesołych miasteczek” i parków rozrywki ((...) 93.21.Z) oraz działalności parków rekreacyjnych (bez zakwaterowania) ((...) 93.29.Z), prowadzenie działalności związanej z fryzjerstwem i pozostałymi zabiegami kosmetycznymi ((...) 96.02.Z) oraz związanej z działalnością salonów tatuażu i piercingu ((...) 96.09.Z) było dopuszczalne ale w utrzymanym reżimie sanitarnym. W miejscu, w którym była prowadzona działalność, mogła przebywać nie więcej niż 1 osoba na 1 stanowisko, z wyjątkiem obsługi; stanowiska obsługi musiało znajdować się w odległości co najmniej 1,5 m od siebie, chyba że między nimi znajduje się przegroda o wysokości co najmniej 1 m, licząc od powierzchni stanowiska obsługi albo której górna krawędź kończy się co najmniej 2 m od powierzchni podłogi.

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 października 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii wstrzymano m.in. do odwołania przemieszczanie się pasażerów w transporcie kolejowym wykonywanym z przekroczeniem granicy Rzeczypospolitej Polskiej, stanowiącej granicę zewnętrzną w rozumieniu art. 2 pkt 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) (...) z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie unijnego kodeksu zasad regulujących przepływ osób przez granice (kodeks graniczny S.) (Dz. Urz. UE L 77 z 23.03.2016, str. 1, z późn. zm.).

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 6 listopada 2020r. wprowadzono m.in. możliwość świadczenia usług hotelowych wyłącznie dla gości:

- a) korzystających z tych usług w ramach podróży służbowej, o której mowa w art. 775 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy, lub podróży wykonywanej w związku z czynnościami służbowymi lub zawodowymi, lub związanymi z wykonywaniem działalności gospodarczej,
- b) będących zawodnikami korzystającymi z tych usług w czasie zgrupowań i współzawodnictwa sportowego,
- c) będących osobami wykonującymi zawód medyczny w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 kwietnia 2011 r. o działalności leczniczej,
- d) będących pacjentami i ich opiekunami, jeżeli konieczność zapewnienia im zakwaterowania wynika z warunków określonych dla danego świadczenia opieki zdrowotnej.

Od 5 grudnia 2021r. Polska została uznana przez Niemcy za kraj wysokiego ryzyka epidemicznego, co wiązało się konieczności odbywania kwarantanny, jak i z ułatwieniem odwołania dokonanych rezerwacji.

Bezsporne.

W związku z obostrzeniami i sytuacją pandemiczną turyści przebywający w Ś. odwoływali swoje przyjazdy, a przebywający kończyli turnusy. 24 października 2021 r. również w Niemczech wprowadzono ograniczenia wyjazdów zagranicznych, w tym m.in. obowiązkową kwarantannę. Turyści niemieccy z dnia na dzień wyjechali ze Ś..

Sytuacja powódki uległa pogorszeniu. Po zwolnieniu pracowników powódki sama szyła ubrania w szwalni w S. z materiałów, które już posiadała (nie zamawiała nowych), natomiast jej mąż sprzedał towar w Ś.. W listopadzie i w grudniu 2020 roku sklep powódki już nie funkcjonował z uwagi na brak klientów.

Mąż powódki, który początkowo pracował wraz z nią musiał podjąć zatrudnienie w Niemczech.

Częściowo bezsporne, a nadto dowód:

- zeznania świadka M. W. k. 149-151,
- zeznania powódki M. O. k. 170-171.

Dnia 6 października 2020 roku powódka uiściła na rzecz pozwanego kwotę 11.539,22 zł tytułem faktury VAT nr (...).

Dowód:

- potwierdzenie przelewu k. 104.

Przez okres wysokiego sezonu do września 2020 powódka, w związku z wyżej opisaną sytuacją wywołaną pandemią, nie była w stanie odłożyć pieniędzy na poczet czynszów należnych za okres jesienno-zimowy.

W listopadzie 2020 roku powódka zamknęła szwalnię, w grudniu 2020 roku sprzedała wszystkie maszyny. W styczniu 2021 roku powódka zamknęła działalność gospodarczą.

Powódka nie zapłaciła żadnego czynszu za okres od listopada do kwietnia 2021 roku i nie uzyskiwała w tym okresie żadnych przychodów.

Dowód:

- zeznania świadka M. W. k. 149-151,
- zeznania świadka M. O. k. 170-171.

Lokal użytkowy położony w Ś. pod adresem: ul. (...) jest obecnie wynajmowany przez innego najemcę, który prowadzi tam lodziarnię.

Pozwany od listopada 2020r. do kwietnia 2021 r. nie wynajął żadnego lokalu użytkowego. O lokal powódki nie było żadnych zapytań potencjalnych najemców.

Dowód:

- zeznania świadka M. B. k. 151.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

Podstawę prawną żądania powódki stanowił zatem art. 357¹ k.c., w myśl którego 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 współżycia 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.

Zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar dowodu zaistnienia wskazanych przesłanek spoczywa na powodzie, który ze swoich twierdzeń niewątpliwie wyciąga korzystne dla siebie skutki prawne. Wyrok uwzględniający powództwo jest wyrokiem o charakterze kształtującym.

W sprawie niesporne było istnienie umowy najmu, jej treść, brak zapłaty czynszu za okres od listopada 2020 r. do kwietnia 2021r.

Sporna była sytuacja majątkowa powódki w tym okresie, jej możliwości zarobkowe w związku z działalnością, postawne straty po stronie powódki.

Uprawnienie do żądania ukształtowania stosunku prawnego przez sąd nie podlega przedawnieniu, gdyż nie jest roszczeniem (art. 117 k.c.). Termin jego realizacji nie jest jednak nieograniczony. Sąd może zmienić lub rozwiązać zobowiązanie tylko dopóty, dopóki ono istnieje. Przyjmuje się, że dłużnik, który spełnia wynikające ze zobowiązania świadczenie pomimo rażącej straty i otrzymuje pokwitowanie od wierzyciela, nie może skutecznie ubiegać się o sądową

modyfikację wykonanego zobowiązania (por. m.in. wyr. SN z 21.7.2006 r., III CSK 119/05, L.; wyr. SN z 9.4.2003 r., I CKN 255/01, L.; wyr. SA w Katowicach z .25.11.2010 r., V ACa 409/10, OSP 2012, Nr 5, poz. 46; wyr. SA w Białymstoku z 19.11.2015 r., I ACa 614/15, L.).

Tym samym w pierwszej kolejności należało ustalić czy powódka ma legitymację do żądania, skoro w dniu 30 kwietnia 2021r. umowa między stronami wygasła. Po pierwsze uwzględniono, że powództwo zostało wszczęte między stornami przed wygaśnięciem umowy, tj. w dniu 4 stycznia 2021r. Nie sposób bowiem przyjąć, że powód występujący o kształtowanie stosunku prawnego powinien ponosić negatywne skutki wynikające z przewlekłości postępowań sądowych. Należy to odnieść tożsamo do sytuacji gdy po wniesieniu pozwu spełni świadczenie – zwłaszcza kierując się dążeniem do uniknięcia odstąpienia od umowy i naliczenia kar umownych przez kontrahenta itp. – nie traci legitymacji czynnej (por. W. Popiołek, W sprawie zastosowania klauzuli, s. 167 i n.).

Przed wszystkim zaś należało wskazać, że mimo, iż umowa między stronami wygasła, to zobowiązanie powódki do zapłaty czynszu za okres, w którym umowa obowiązywała nie wygasło, lecz jest niewątpliwie wymagalne. Jak wskazuje się w doktrynie (R. Morek w Komentarzu pod red. Osajdy Kodeks Cywilny. Komentarz. 2020r., wyd. 26) realizacja uprawnień wynikających z art. 357¹ k.c. powinna być możliwa tak długo, jak długo istnieje możliwość dochodzenia roszczenia o spełnienie świadczenia w naturze.

Istnieją cztery zasadnicze przesłanki umożliwiające zastosowanie klauzuli rebus sic stantibus:

- 1) nadzwyczajna i trwała zmiana stosunków
- 2) nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty dla jednej ze stron,
- 3) związek przyczynowy między nimi,
- 4) nieprzewidzenie przez strony wpływu zmiany na wykonanie zobowiązania.

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek należy wskazać, że przepis niewątpliwie kwalifikuje zmianę stosunków, a tym samym z pewnością nie może być to każda zmiana, czy też o charakterze przejściowym. Nadzwyczajna zmiana stosunków to zmiana istotnie wykraczająca poza granice tzw. normalnego (zwykłego) ryzyka kontraktowego, które towarzyszy wykonywaniu wszystkich zobowiązań umownych. Zmiana stosunków oznacza, że okoliczności, warunki, położenie czy sytuacja, w której działają strony staje się inna niż w chwili zawierania umowy. Przez zmianę stosunków rozumie się obiektywne, o charakterze powszechnym przekształcenia stosunków społecznych, a zwłaszcza gospodarczych (zob. Z. Radwański, Zobowiązania..., s. 234; P. Machnikowski w: E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz KC 2021, art. 357(1), Nb7.).

Podobnie przyjmował Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z 24 kwietnia 2019r., sygn. akt I CSK 640/18, stwierdzając, że chodzi o „zdarzenia nadzwyczajne o charakterze powszechnym, niezależne od woli stron, wykraczające poza typowe ryzyko gospodarcze”. Zwykłe ryzyko kontraktowe to takie ryzyko, z którym należy się zawsze liczyć przy zawieraniu umowy danego rodzaju (zob. wyr. SN z 9.12.2005 r., III CK 305/05, L.).

Trzeba także podkreślić, że nadzwyczajność ma dotyczyć samej zmiany stosunków, a nie koniecznie zdarzenia, które wywołało taką zmianę. Może ona nastąpić zarówno po powstaniu zobowiązania, ale przed jego wygaśnięciem, jak i przed terminem wymagalności roszczenia (P. M. w: E. G., P. M., Komentarz KC 2021, art. 357(1)).

W zakresie trwałości zmiany należy ją oczywiście rozumieć jako nie mającą charakteru incydentalnego czy przemijającego w perspektywie dającej się przewidzieć.

Odnosnie drugiej z przesłanek również należy wskazać na kwalifikowany charakter trudności lub straty. Zmiana okoliczności powinna bowiem powodować znaczące trudności lub groźbę rażącej straty. Takie skutki nie mogą jednak powodować, że świadczenie nie jest już możliwe do wykonania, a nadto muszą istnieć w momencie, w którym sąd ocenia sytuację. W oczywisty sposób muszą one stanowić konsekwencję nadzwyczajnej zmiany stosunków. Przepis

nie różnicuje jednak rodzaju owych trudności tym samym należy przyjąć, że mogą mieć charakter majątkowy, jak i osobisty. Przez to należy uwzględnić, że użyte w art. 3571 KC określenie „rażąca strata” ma autonomiczny charakter i nie może być interpretowane w oderwaniu od istoty i celu konkretnego zobowiązania. O rażącej stracie decyduje 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 (wyr. SN z 19.11.2014 r., II CSK 191/14).

W zakresie trzeciej przesłanki, związku przyczynowego, wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia z dnia 7 grudnia 2007 r. III CSK 172/07: normalny związek przyczynowy, określony w art. 361 § 1 KC, pełni funkcję przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Wyznacza również granice tej odpowiedzialności. Na gruncie art. 357(1) KC dokonywanie tego rodzaju zabiegu nie jest uzasadnione, co wynika z natury instytucji uregulowanej w tym przepisie – "skoro zmiana stosunków obiektywnie powoduje nadmierne trudności lub groźbę rażącej straty, to ocena normalności tego skutku nie powinna mieć znaczenia. Nie ma więc dostatecznych argumentów przemawiających za przyjęciem, iż zastosowanie do oceny omawianego związku przyczynowego ma art. 361 § 1 k.c."

Ostatnią z przesłanek jest brak przewidywalności wpływu zmiany na stosunek wykonanie zobowiązania. Może się zatem zdarzyć, że strony przewidywały nadzwyczajną zmianę stosunków jako taką, ale nie przewidziały jej wpływu na ich zobowiązanie. O przewidywalności przy zawarciu umowy przez strony nadzwyczajnej zmiany stosunków można mówić wtedy, gdy strony zawierając umowę, były świadome okoliczności prowadzącej do nadzwyczajnej zmiany stosunków (por. wyrok SN z dnia 9.6.2005 r., III CK 674/04)

Odnosząc poszczególne przesłanki do stanu faktycznego sprawy, po pierwsze należało wskazać, że nie ulegało żadnym wątpliwościom, że w sprawie miała miejsce nadzwyczajna i trwała zmiana stosunków, a więc okoliczności, warunki, położenie i sytuacja, w której działają strony stała się zasadniczo odmienna, od tej jaka istniała w chwili zawierania umowy. Fakt wystąpienia epidemii S.-C. 2 jest faktem notoryjnym, podobnie jak większość wprowadzonych w tamtym czasie ograniczeń. Również nie jest wątpliwe i wynika z faktów powszechnie znanych, że w związku z tym, ustawodawca wprowadził liczne ograniczenia swobód osobistych, jak i majątkowych. Niezależnie nawet od zainteresowania stron postępowania doniesieniami medialnymi, czy wypowiedziami poszczególnych osób decydujących o sytuacji prawnej społeczeństwa, strony postępowania jako przedsiębiorcy musieli wiedzieć o obostrzeniach dotyczących bezpośrednio, czy pośrednio ich działalności gospodarczych. Sam pozwany, jak i powołani przez niego świadkowie, wskazywali na znane im okoliczności związane z ograniczeniami, np. prowadzenie zdalnych prezentacji, czy możliwość nabywania posiłków jedynie „na wynos”. Budzi więc zdziwienie próba bagatelizowania wprowadzonych ograniczeń, jak i ich wpływy na sytuację społeczno-gospodarczą istniejącą w turystycznej miejscowości Ś. w spornym czasie.

Po pierwszym okresie wprowadzonych od marca 2020r. od czerwca 2020r ograniczeń, na skutek znoszenia prawnych zakazów i nakazów, sytuacja uległa niewątpliwie poprawie w stosunku do miesięcy marzec – czerwiec 2020r. Przyznawała to również powódka, wskazując, że za ten okres, aż do października 2020r. uściśla na rzecz pozwanego całość wymagalnego czynszu. Jednakże notoryjnym faktem jest ponowne wrodzenie znacznych ograniczeń swobód od października 2020r. i na początku listopada 2020r. co więcej wynikało to wprost z wydawanych w tamtym czasie aktów normatywnych.

Od 24 października 2020r. cała Polska znalazła się w tzw. czerwonej strefie. W związku z powyższym wprowadzono nowe wcześniej już opisane zasady, w tym przede wszystkim zakaz prowadzenia stacjonarnej działalności lokali gastronomicznych i restauracji; możliwość sprzedaży dań jedynie na wynos, restauracje hotelowe mogły świadczyć usługi tylko dla gości hotelowych nocujących co najmniej jedną dobę pod warunkiem zapewnienia, aby goście realizowali obowiązek zakrywania ust i nosa, do czasu zajęcia przez nich miejsc; zawieszono działalność sanatoriów; wprowadzono tzw. „godziny dla seniorów”; wprowadzono zakaz organizacji kongresów i targów, z wyłączeniem wydarzeń online, a od 19 października 2020 r. wprowadzono zakaz organizacji imprez okolicznościowych (wesel, konsolacji i innych); wprowadzono zakaz działalności „wesołych miasteczek” i parków rozrywki ((...) 93.21.Z) oraz działalności parków rekreacyjnych (bez zakwaterowania) ((...) 93.29.Z), prowadzenie działalności związanej z fryzjerstwem i pozostałymi zabiegami kosmetycznymi ((...) 96.02.Z). Nadto od 7 listopada 2020r. znacząco

ograniczono możliwość korzystania z usług hotelowych, zasadniczo wyłącznie dla podróżujących służbowo i w zakresie usług medycznych.

Już choćby te ograniczenia w sposób niewątpliwy miały negatywny wpływ na działalności gospodarczą powódki, która była nastawiona na turystów niemieckich. W oczywisty sposób skoro wyłączono możliwość ich nocowania w hotelach i sanatoriach jak i korzystania z gastronomii, to turyści tacy – a głównie osoby starsze – nie miały możliwości, jak w latach poprzednich korzystania z atrakcji Ś.. W tym miejscu należy wskazać, że powódka wykazała ponad wszelką wątpliwość, a co również koresponduje z zasadami doświadczenia życiowego, że prowadzona przez nią działalność była nastawiona niemalże wyłącznie na klientów zagranicznych – niemieckich. Wiązało się to zarówno ze stylem odzieży preferowanym przez tych klientów, a wręcz szyciem dla nich odzieży indywidualnie „na miarę”, jak i z cenami odzieży, które z jednej strony powodowały opłacalności działalności i były atrakcyjne dla zamożniejszych turystów niemieckich, a z drugiej stanowiły dla klientów krajowych koszt był zbyt wygórowany. Na taki profil działalności wskazywała sama powódka, jak i prowadzący wspólnie z nią działalność świadek M. W..

Co także istotne, wynajmowany od pozwanego lokal, znajdował się w ciągu handlowym w dzielnicy nadmorskiej, na promenadzie. Były tam restauracje, kantory, sklepy z pamiątkami. Całość stanowiła duży ciąg handlowy obsługujący znajdujące się w okolicy hotele, sanatoria i pensjonaty. Nie tylko więc konkretnie powódka, ale z uwagi na swoją lokalizację wszystkie okoliczne biznesy nastawione były na obsługę przede wszystkim turystów. Jest więc oczywiste, że brak możliwości zakwaterowania, wyżywienia czy skorzystania z lecznic, powodował, że turyście zagraniczni nie przejeżdżali do Ś..

Powyżej zaprezentowane kalendarium wydarzeń najistotniejszych z punktu widzenia wpływu na działalność gospodarczą powódki (a więc ograniczenie w przekraczaniu granic, ograniczenia przemieszczania się jedynie w istotnym celu, zamknięcie restauracji i barów, zamknięcie hoteli, pensjonatów) jednoznacznie wskazuje na zaistnienie wymaganej przez art. 357¹ k.c. „nadzwyczajnej zmiany stosunków”. Zmiana ta objawiła się tym, że klienci powódki, inaczej niż w latach poprzednich, w chwili zawierania umowy, w ogóle nie mogli przyjechać do miejsca, w którym powódka oferowała swoje towary.

Powódka od końca października 2020r. została więc całkowicie pozbawiona możliwości zarobkowania i fakt ten nie budził wątpliwości już na skutek samej analizy logicznych konsekwencji profilu jej działalności w kontekście wprowadzonych ograniczeń wynikających z wprowadzonego stanu epidemii.

Dodatkowym jednak potwierdzeniem tej okoliczności były zestawienia rejestru sprzedaży Vat. Również ich analiza wskazywała, że w październiku 2020r. jej łączny przychód netto wyniósł 24149 zł, co stanowiło jedynie 27% przychodu uzyskiwanego średnio przez powódkę w latach poprzednich.

W zakresie wypełnienia drugiej z przesłanek tj. zaistnienia groźby rażącej straty lub nadmiernych trudności, również należało uznać ją za spełnioną. Jak już wcześniej opisano przychód netto powódki w lipcu 2020r. stanowił ok. 45%, w sierpniu ok. 57%, we wrześniu ok. 59%, w październiku ok. 27% przychodów z analogicznych okresów lat poprzednich. Już to wskazuje na znacząca zmianę jej sytuacji, a przy tym możliwości spełnienia świadczenia w całości. Jak wynikało z zeznań powódki i świadka M. W., istotnie również w latach poprzednich miesiące jesienno-zimowe były gorsze dochodowo niż pełnia sezonu, jednakże po pierwsze wiedząc o tym powódka zawsze w okresie znacznych przychodów w okresie wiosenno-letnim nie tylko nadpłacała pozwanemu czynsz – 2000 zł – lecz i była w stanie poczynić oszczędności z myślą o gorszych miesiącach. Tymczasem w 2020r., z uwagi na znacznie niższe (o 43 %-73%) przychody w tym okresie, nie była w stanie poza bieżącym czynszem (11070 zł brutto), który nie był przecież jedynym wydatkiem powódki, nadpłacać należności na poczet przyszłych zobowiązań, jak i nie była w stanie poczynić oszczędności pozwalających uiścić w całości czynsz za miesiące jesienno-zimowe. Po drugie powódka od listopada 2020r. nie uzyskiwała już jakichkolwiek przychodów, z uwagi na całkowity zastój ruchu turystów zagranicznych. Tym samym odmiennie niż w latach poprzednich, gdzie w tym okresie przychody były niższe (ok. 20-30%), ale chociaż w części wystarczały na pokrycie czynszu, w 2020r. nie uzyskiwała od żadnych przychodów.

Już więc te okoliczności jednoznacznie wskazują, że spełnienia całości świadczenia od listopada 2020r. musiało wiązać się z nadmiernymi trudnościami, jak i groziły rażącą stratą. Strata z definicji występuje, gdy dochód jest ujemny, a więc gdy koszty przewyższają przychody. Skoro więc od listopada przychód powódki wynosił 0zł, a koszty co najmniej 11070 zł (czynsz) to niewątpliwie powódka doznała straty, która w dłuższej perspektywie groziła ruiną. Powódka ograniczyła wszystkie możliwe koszty (pracownicze i produkcyjne - sprzedała maszyny), a mimo tego nie była w stanie zaspokoić wierzytelności samego tylko pozwanego.

Opisana zmiana stosunków, wywołana pandemią i wprowadzonymi prawnymi ograniczeniami, doprowadziła niewątpliwie do zachwiania równowagi stron kontraktu. O ile bowiem strony, co parę lat renegotjując warunki umowy, mogły dopasować je do aktualnych cen rynkowych i zapewnić ich ekwiwalentność, o tyle w chwili zmiany stosunków spowodowała zachwianie równowagi. W sytuacji gdy jej przychody drastycznie spadały, a ostatecznie od listopada nie było ich w ogóle, obciążenie czynszowe w stosunku do korzyści osiąganych z lokalu było nieproporcjonalnie, rażąco wysokie. Ekonomiczna opłacalność takiej transakcji z punktu widzenia powódki była zerowa.

Nie można także powiedzieć, że powódka nie zrobiła wszystkiego, aby zachować płynność finansową i spełnić swoje zobowiązanie. Nie tylko bowiem wielokrotnie próbowała negocjować z pozwanym, powołując się na nienaganną współpracę trwającą przeszło 8 lat – zaś pozwany nie licząc jednej propozycji ratalnej, całkowicie zrezygnował z dalszych negocjacji - ale także zwolniła pięcioro swoich pracowników – znacznie w ten sposób ograniczając koszty prowadzonej działalności. Skutecznie wynegocjowała także zawieszenie opłat czynszowych za lokal, w którym znajdował się jej zakład produkcyjny, a następnie zrezygnowała całkowicie z tego lokalu. Nie zamawiała nowych materiałów, lecz najlepiej jak to było możliwe wykorzystywała materiały już będące w jej posiadaniu i szyła z nich kolejne produkty, próbując jednocześnie sprzedać już uszyte ubrania i galanterię, gdy wreszcie możliwym (i celowym) było otwarcie sklepu. Co więcej fakt, że w styczniu 2021r. powódka zawiesiła oficjalnie działalność gospodarczą również wskazywał na jej dążenie do minimalizacji kosztów prowadzonej działalności, poprzez zaprzestanie uiszczania obowiązkowych składek. Nie sposób uznać, że raczej miał pozwany zarzucając, że takie działanie pozbawiło powódkę możliwości przychodu. W świetle zebranego materiału dowodowego należy jednoznacznie uznać, że zawieszenie nie stanowiło przyczyny braku dochodów, lecz skutek braku dochodów. Jak powszechnie wiadomo, co również wynikało z aktów normatywnych, działalność hoteli, pensjonatów, w ograniczonym zakresie została wznowiona z możliwością obłożenia 50% dopiero od 7 maja 2021r. Tym samym ewentualnie potencjalni klienci zagraniczni powódki, w realny sposób dopiero wówczas mogli powrócić do Ś..

Mając powyższe na uwadze zdaniem sądu oczywisty był również związek przyczynowy między zmianą stosunków, a jej skutkami dla powódki, tj. groźbą rażącej strony i nadmiernymi trudnościami w spełnieniu świadczenia. Nie ujawniły się również żadne inne okoliczności – poza opisaną zmianą stosunków – które mogły doprowadzić powódkę do takiego stanu.

Wątpliwości nie budziła także przesłanka niemożliwości przewidzenia przyczyn nagłej zmiany stosunków, a fakt ten wydaje się być oczywisty. Umowa między stronami została zawarta w 2012r., a ostatecznie zmieniona w 2017r., kiedy to żadna ze stron nie była w stanie nawet przypuszczać, czy uwzględnić choćby hipotetycznie wprowadzenia w 2020r. tak znaczących ograniczeń swobód gospodarczych i społecznych, jakie nastąpiły. Bezprecedensowy charakter wprowadzonych ograniczeń, niewątpliwie nie mieścił się w perspektywie stron kontaktu z 2012r., a tym samym w żaden sposób nie mógł być brany pod uwagę jako zwykłe ryzyko kontraktowe.

Tym samym spełnione zostały wszystkie przesłanki uzasadniające ingerencję w treść stosunku cywilnego i koniecznym stało się nakreślenie zasad i granic tej ingerencji. Dokonując stosownej oceny kierowano się interesami obu stron zobowiązania, biorąc pod uwagę zasady współzycia społecznego.

Przyznane sądowi przez art. 357¹ k.c. prawo odmiennego niż w umowie oznaczenia sposobu wykonania zobowiązania oznacza dopuszczalność zmiany treści umowy w odniesieniu do czasu, miejsca i sposobu wykonania zobowiązania, a także odmienne niż w umowie oznaczenie wysokości świadczenia – w taki sposób, aby oznaczenie w wyroku wysokości

i sposobu spełnienia świadczenia nie prowadziło do ruiny dłużnika, albowiem dłużnik powinien zachować możliwość wykonania swojego zobowiązania bez naruszania podstaw własnej egzystencji (por. System Prawa Prywatnego, Tom 6 Prawo Zobowiązań – część ogólna, red. Adam Olejniczak, nb. 98 – 103).

Klauzula *rebus sic stantibus* pozwala więc sądowi na bardzo dużą swobodę jeśli chodzi o zakres ingerencji w treść stosunku prawnego, lecz nie można tej swobody mylić z dowolnością, czy arbitralnością. Ingerencja taka zawsze powinna następować po dokładnej sprawiedliwościowej analizie, a także w celowym, wymaganym okolicznościami zakresie.

Odnosząc się do oceny żądania z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, z jednej strony poddano ocenie zachowanie powódki, a z drugiej pozwanego. Jak już wcześniej wskazano, nie ujawniły się po stronie powódki żadne przesłanki obciążające ją czy to zmianą sytuacji, czy też jakimkolwiek negatywnym wpływem na skutki tej stosunków. Wręcz przeciwnie powódka wykazała podjęcie szeregu działań nakierowanych na ograniczenie wydatków i utrzymanie umowy oraz realizację świadczeń w całości. W okresie poprawy sytuacji, lecz również gdy jej przychody stanowiły jedynie 27-57% przychodów z lat wcześniejszych, powódka w całości pokrywała swoje zobowiązanie czynszowe. Wskazuje to jednoznacznie na jej wolę realizacji umowy, a nie szukanie pretekstu do obniżenia czynszu. Z drugiej strony zważono położenie pozwanego. Jak sam wskazywał jego sytuacja w tożsamym okresie nie ulegała żadnej zmianie, w dalszym ciągu otrzymywał od innych najemców czynsze i bez żadnych większych zmian (poza prezentacjami zdalnymi) prowadził swoją działalność. W tym miejscu należy jedynie wskazać, że na ocenę sytuacji powódki nie mogły mieć wpływu okoliczności prowadzenia działalności przez innych przedsiębiorców działających w całkowicie innych branżach (okulistycznej, gastronomicznej czy też związanej z prowadzeniem sklep spożywczych). Takie działalności w żaden sposób nie były nawet zbliżone do profilu działalności powódki, a co wynika również z zasad doświadczenia życiowego, nie były nastawione wyłącznie, czy głównie na obsługę trustów zagranicznych. Poza tym mimo ograniczeń restauracje – świadczące usługi związane z zaspokajaniem podstawowych potrzeb życiowych człowieka – mogły prowadzić działalność „na wynos” lub z „dostawą”. W oczywisty zaś sposób dla klientów zagranicznych, nie było priorytetową potrzebą zdalne zamawianie odzieży z Polski. Tym samym, jak wynikało z zeznań pozwanego, jak i świadka M. B., jego sytuacja finansowa w okresie od listopada 2020r. do kwietnia 2021r. nie uległa żadnemu pogorszeniu. Jednocześnie uwzględniono, że w spornym okresie – co wynikało z zeznań świadka – nikt poza powódką nie wyrażał zainteresowania najęciem jej lokalu.

Skoro zatem powódka, dokładając wszelkich starań i korzystając z każdej dostępnej jej możliwości – ograniczenie kosztów – i tak osiągała znaczne, rażące straty, gdy w tym samym czasie pozwany w ogóle nie odczuwał skutków epidemii i wprowadzonych w związku z nią ograniczeń, a jego działalność gospodarcza prosperowała bez zarzutu, a przy tym niemalże w ogóle nie wyraził woli porozumienia się z powódką, to niewątpliwie doszło do rażącej nierównowagi stron umowy i ich interesów, co uzasadniało konieczność wyrównania tej dysproporcji.

Określenie odpowiedniej proporcji czynszu po obniżeniu do czynszu pierwotnie ustalonego pomiędzy stronami stanowiło punkt wyjścia do oceny zasadności żądania pozwu. Powódka domagała się obniżenia czynszu z kwoty 9.000 zł netto do kwoty 2.000 zł netto, co stanowiło 22,22% pierwotnej wysokości czynszu, za najem lokalu, który w spornym okresie nie przynosił jej w istocie żadnych korzyści. Zdaniem Sądu próg 22,22% (a więc pomiędzy 1/4 a 1/5 pierwotnej wysokości) stanowił rozsądną propozycję strony powodowej. Z jednej strony nie stanowi ona nadmiernego obciążenia dla powódki, zaś z drugiej pozwany wciąż osiągał pewną korzyść majątkową, za lokal który spornym okresie nie cieszył żadnym zainteresowaniem potencjalnych klientów, co jedynie potwierdzało, że nie był w tamtym czasie wart ustalonego czynszu.

Czynsz najmu w kwocie 2.000 zł netto (2.460 zł brutto) jest zatem propozycją zasługującą na uwzględnienie.

W związku z powyższym orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

W punkcie III sentencji wyroku rozstrzygnięto o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w powołanym przepisie strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powódka wygrała proces.

Mając na względzie, że na koszty powódki złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł, 5.400 wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości– ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2016, poz. 1668) i kwota 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, koszty poniesione przez powódkę wyniosły 5617 zł, więc taką też kwotę Sąd zasądził na jej rzecz od pozwanego.

W pkt. III Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 2.383 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, których powódka nie miała obowiązku uiszczać. Wskazać należy, iż opłata od pozwu wynosiła 2583 zł, natomiast postanowieniem z dnia 17 marca (...) oku Sąd zwolnił powódkę od kosztów sądowych w części tj. od opłaty od pozwu ponad kwotę 200 zł. W tym stanie rzeczy opłatą w wysokości 2383 zł jako przegrywającą stronę Sąd obciążył pozwanego.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji.

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...)
3. (...)