

Sygn. akt XXIII Ga 471/16

Sygn. akt XXIII Gz 335/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Sobieszczański SO Magdalena Nałęcz (spr.) SO Alicja Dziekańska
Protokolant:	Prot. sąd. Ilona Jagiełło-Zajac

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 30 września 2015 r., sygn. akt VIII GC 116/14

oraz na skutek zażalenia pozwanej

od postanowienia zawartego w pkt 2 wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 30 września 2015 r., sygn. akt VIII GC 116/14

I. oddala apelację;

II. odstępuje od obciążania A. W. kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

III. oddala zażalenie;

IV. odstępuje od obciążania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym.

SSO Alicja Dziekańska	SSO Andrzej Sobieszczański	SSO Magdalena Nałęcz
-----------------------	----------------------------	----------------------

Sygn. akt: XXIII Ga 471/16

Sygn. akt: XXIII Gz 335/16

## UZASADNIENIE

Powódka A. W. pozwem z dnia 13 stycznia 2014r. wniosła o zobowiązanie pozwanego (...) sp. z o.o. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: (...) sp. z o.o. oświadcza, że rozwiązuje ze skutkiem na dzień 7 stycznia 2014r. umowę najmu z dnia 5 listopada 2009r., zawartą z A. W. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą A&S F. (...) A. W., zmienioną aneksem z dnia 12 kwietnia 2012r.” oraz wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Pismem z dnia 19 listopada 2014r. powódka dodatkowo wniosła żądanie ewentualne rozwiązania przez Sąd na podstawie art. 357<sup>1</sup> k.c. zawartej pomiędzy (...) sp. z o.o. a A. W. umowy najmu z dnia 5 listopada 2009r., zmienionej aneksem z dnia 12 kwietnia 2011r.

Wyrokiem z dnia 30 września 2015r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie oddalił powództwo oraz odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu.

Sąd Rejonowy powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach stanu faktycznego oraz jego ocenie prawnej.

W dniu 5 listopada 2009 r. powódka zawarła z M. I. (A. M. I.) umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 33,67 m<sup>2</sup> w budynku handlowym w K. tj. Galerii Handlowej (...) na czas określony 5 lat od dnia przekazania przedmiotu najmu.

W dacie zawierania umowy trwał już od roku kryzys finansowy (recesja), który rozpoczął się w Europie Zachodniej w III kwartale 2008 r., a w Stanach Zjednoczonych w IV kwartale 2008 r. W początkowej fazie kryzysu Polska nie odczuła bezpośrednio jego skutków, jednak w miarę pogłębiania się kryzysu zaczął on także wpływać na gospodarkę polską.

W dniu 22 grudnia 2010 r. pozwany (...) sp. z o.o. wstąpił w prawa wynajmującego i w dniu 12 kwietnia 2011 r. powódka i pozwany podpisali aneks do umowy najmu wydłużający czas trwania umowy do 6 lat, a powódka wyraziła zgodę na zmianę lokalu użytkowego, przy zachowaniu dotychczasowych stawek czynszu, na lokal nr (...). Pozostałe warunki najmu pozostały bez zmian.

Umowa najmu z dnia 5 listopada 2009 r. nie przewidywała możliwości jej wypowiedzenia przez najemcę poza wypadkiem nieubezpieczenia Galerii Handlowej przez wynajmującego. Przedmiotowa umowa przewidywała natomiast możliwość wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego w sytuacji: zalegania z płatnością czynszu lub opłat eksploatacyjnych za co najmniej 2 miesiące, nie uzyskania albo utraty przez najemcę zezwoleń lub koncesji niezbędnych do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności handlowej, używania przedmiotu najmu pomimo pisemnego upomnienia w innym celu aniżeli w celu działalności handlowej, używania przedmiotu najmu przez najemcę, dostawców najemcy, osoby trzecie w przedmiocie najmu, pomimo pisemnego upomnienia ze strony wynajmującego w sposób uciążliwy, podnajęcia lub oddania innej osobie przez najemcę przedmiotu najmu bez zgody wynajmującego, gdy najemca przeniesie na osobę trzecią przedsiębiorstwo najemcy lub jego zorganizowaną część, nagminnego opóźniania się najemcy w płatnościach, nie rozpoczęcia działalności handlowej w przedmiocie najmu, zaprzestania lub ograniczenia prowadzenia w przedmiocie najmu działalności handlowej określonej w umowie, nie ubezpieczenia przez najemcę przedmiotu najmu zgodnie z umową.

Zgodnie z § 13 umowy powódka jako najemca zobowiązana była przez cały okres najmu nieprzerwanie używać przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem i prowadzić na całej jego powierzchni działalność handlową polegającą

wyłącznie na sprzedaży odzieży damskiej i męskiej (§ 3 pkt 7) oraz do uzyskania wymaganych prawem zezwoleń i koncesji. Działalność powódki polegająca na sprzedaży odzieży damskiej i męskiej opierała się na umowach agencyjnych zawartych dnia 5 grudnia 2009 r. z A. P. W., Z. G. Sp. j. oraz z dnia 17 października 2012 r. (...) sp. z o.o.

Pismem z dnia 9 września 2013 r. A. P. W., Z. G. Sp. j. wypowiedziała A. W. umowę agencyjną z dnia 5 grudnia 2009 r. ze skutkiem na dzień 13 września 2013 r. z powodu niewywiązywania się przez agenta z umowy tj. opóźnień w regulowaniu należności wynikających z umowy.

Następnie pismem z dnia 20 grudnia 2013 r. (...) sp. z o.o. wypowiedziała A. W. umowę agencyjną ze skutkiem na dzień 7 stycznia 2014 r. na skutek nieosiągnięcia w ciągu 3 kolejnych miesięcy kalendarzowych limitu sprzedaży towarów w wysokości 15.000 zł netto miesięcznie.

Powyższe okoliczności stanowiły przyczynę zwrócenia się przez powódkę do wynajmującego o rozwiązanie umowy najmu z dnia 5 listopada 2009 r. z dniem 7 stycznia 2014 r.

Powódka zwróciła się do pozwanego pismami z dnia 3 stycznia 2014 r. o rozwiązanie umowy najmu z dniem 7 stycznia 2014 r. i odbiór w dniu 7 stycznia 2014 r. pod rygorem sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu nr (...), wskazując na przyczyny niezależne od powódki oraz okoliczność istnienia podstaw do rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego na podstawie § 23 ust. 2 lit. K umowy najmu w sytuacji zaprzestania lub ograniczenia przez najemcę prowadzenia w przedmiocie najmu działalności handlowej określonej w umowie.

W odpowiedzi na powyższe, pozwany w piśmie z dnia 7 stycznia 2014 r. nie wyraził zgody na rozwiązanie umowy najmu i poinformował, że żaden przedstawiciel pozwanej spółki nie odbierze lokalu.

W związku z powyższym powódka w dniu 7 stycznia 2014 r., po przekazaniu (...) sp. z o.o. towaru i sprzętu sporządziła w obecności dwóch świadków protokół zdawczo - odbiorczy najmowanego lokalu. Jednocześnie wobec niestawienia się w dniu 7 stycznia 2014 r. przedstawiciela pozwanego i odmowie przez administratora Galerii Handlowej (...) odbioru kluczy do zamków nr 47, klucze do lokalu zostały przekazane pozwanemu wraz z protokołem zdawczo - odbiorczym lokalu przy piśmie z dnia 10 stycznia 2014 r.

Zdaniem Sądu Rejonowego powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Zgodnie z art. 1047 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany podnosi, iż powództwo wniesione w sprawie z tak określonym żądaniem powinno zostać oddalone już tylko z uwagi na brak podstawy materialno-prawnej. Wskazane przepisy nie stanowią samodzielnej podstawy do ustalenia obowiązku złożenia oświadczenia woli. Obowiązek taki (dla pozwanej) musiałby wynikać z treści łączącej powódkę i pozwaną umowy najmu, a żadne postanowienie umowne nie zobowiązuje pozwanej do rozwiązania z powódką umowy zawartej na czas oznaczony. W niniejszej sprawie orzeczenie miałoby zastąpić oświadczenie pozwanej o rozwiązaniu umowy najmu, do złożenia którego pozwana nie była i nie jest zobowiązana. Pozwana podnosiła, że postanowienia § 23 ust. 1 umowy najmu nie kształtują uprawnienia do domagania się przez powódkę od pozwanej złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu. Stanowisko to ocenie Sądu pierwszej instancji, jest w pełni trafne bowiem, jeżeli nie ma po stronie pozwanego obowiązku do złożenia oświadczenia woli o określonej treści, a jedynie jest ono jego uprawnieniem, to brak jest podstaw do występowania z żądaniem, aby orzeczenie sądu

zastąpiło takie fakultatywne oświadczenie, skoro sam przepis art. 64 k.c. stanowi o obowiązku.

Nie było także zasadne, w ocenie Sądu, sformułowane w piśmie z dnia 19 listopada 2014 r. żądanie ewentualne. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że powódka wnosi w nim o rozwiązanie na podstawie art. 357<sup>1</sup> k.c. umowy z dnia 5 listopada 2009 r., zmienionej aneksem z dnia 12 kwietnia 2011 r. (a zatem w pełnym zakresie obowiązywania tej umowy).

Zgodnie z art. 357<sup>1</sup> 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.

Żądanie zatem rozwiązania umowy przez Sąd jest w takim przypadku najdalej idącym.

Takie żądanie - zgodnie z wnioskiem strony (tzn. w pełnym zakresie) nie było w ocenie Sądu Rejonowego uprawnione już choćby z tej przyczyny, że bezspornie do dnia jednostronnego zdania kluczy do lokalu (czyli daty, którą wskazuje powódka w żądaniu głównym) z lokalu tego powódka korzystała. Sąd zwrócił także uwagę, iż do pisma z dnia 19 listopada 2014 r. strona powodowa załączyła nakaz zapłaty z dnia 26 lipca 2013 r. wydany przez tutejszy Sąd w sprawie VIII GNC 3464/13, któremu postanowieniem z dnia 17.09.2013 r. została nadana klauzula wykonalności i obejmujący wskazane nim kwoty wraz z terminami wymagalności za okres od 11 kwietnia 2012 r. do 11 maja 2013 r., a zatem żądanie rozwiązania umowy przez Sąd z mocą wsteczną zmierzałoby w istocie do kwestionowania w tymże trybie prawomocnego orzeczenia Sądu, co byłoby niedopuszczalne. Sąd pierwszej instancji przyjął, że w związku z wypowiedzianymi umowami agencji, powódka miała ograniczoną możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w rzeczonym lokalu, to jednak działalność ta nie była zupełnie wykluczona.

W ocenie Sądu Rejonowego kryzys gospodarczy, na który powołała się strona nie może przesądzać o faktycznej przesłance skutkującej niemożnością wykonywania umowy. W tym zakresie Sąd pierwszej instancji odwołał się do zapisów umownych, które wyraźnie wskazywały na obciążenie ryzykiem gospodarczym powódki oraz aneksowanie umowy na dalszy okres.

Pozwany słusznie zatem wskazywał, w ocenie Sądu pierwszej instancji, że powódka podpisując umowę w dniu 5 listopada 2009 r., a następnie aneksując ją 14 października 2011 r. w § 13 ust. 6 lit b. oświadczyła, że jest świadoma ryzyka związanego z podpisaniem umowy oraz inwestycją w lokal i postanowiła je ponieść na własną odpowiedzialność. Żadne

postanowienia umowy nie zobowiązywały pozwanej do zapewnienia minimalnej liczby klientów w budynku galerii handlowej. Żadne z postanowień umowy najmu nie łączyło i nie uzależniało działalności powódki w lokalu od istnienia jakichkolwiek innych umów, w szczególności przez nią powoływanych. Oznacza to, iż w przypadku utraty takich umów powódka mogła (formalnie) po uzyskaniu zgody wynajmującego prowadzić w lokalu działalność w innym zakresie lub sprzedawać inne produkty, a to z kolei oznacza, że świadczenia powódki nie stały się niemożliwe do spełnienia. Nie może zatem mieć zastosowania art. 475 § 1 k.c. stanowiący, że jeżeli świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, zobowiązanie wygasa.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji słusznie pozwany wskazywał, iż umowa najmu została zawarta przez powódkę już po rozpoczęciu w III kwartale 2008 r. kryzysu na rynkach finansowych, a zatem powódka była świadoma anormalnej sytuacji panującej na rynku i mimo tego podjęła decyzję o zawarciu umowy najmu na czas oznaczony, a następnie o jej przedłużeniu. Art. 357<sup>1</sup> k.c. znajduje zaś zastosowanie jeśli dojdzie do nadzwyczajnej zmiany stosunków, której nie można przewidzieć przy zawieraniu umowy. Tymczasem co najmniej od roku informacje o kryzysie gospodarczym były wiedzą powszechną (notorium) i fakt, że w różnym stopniu i w różnym czasie dotykał on poszczególne sektory gospodarki nie zmienia faktu, że w dacie zawierania umowy powódka musiała być świadoma (lub winna była być) istnienia ryzyka (co zresztą w umowie zapisano) i mimo wszystko tę umowę zawarła. Wobec powyższego w ocenie Sądu Rejonowego przesłanki określone art. 357<sup>1</sup> k.c. w sprawie nie wystąpiły.

Kwestie powyższe, na które powołuje się powódka, mogłyby być ewentualnie rozważane w konkretnej sytuacji, w której np. w sprawie o zapłatę podniesiony zostałby zarzut nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), czy naruszenia lojalności kupieckiej, a zatem w takiej sytuacji, w której pozwany będąc w posiadaniu zwróconego przez powódkę lokalu z jej wyraźnym stanowiskiem co do braku woli kontynuowania stosunku najmu, nie podejmowałby mimo możliwości żadnych działań zmierzających do zagospodarowania tego lokalu, a jedynie obciążał powódkę dalszymi kosztami nie korzystając z umownych (i ustawowych) uprawnień do rozwiązania umowy.

Powódka w pozwie powołała się także na wady lokalu. Kwestie te jednak były w niniejszej sprawie zupełnie bezprzedmiotowe, gdyż w takim przypadku (tzn. jeżeli przedmiot najmu miałby wady) najemca powinien skorzystać z przysługujących w tym zakresie odrębnych uprawnień wynikających z przepisów o najmie, pomijając już nawet i to, iż w dokumencie, mającym być protokołem zwrotu przedmiotu umowy, powódka oraz osoby jej asystujące potwierdziły, iż stan techniczny i użytkowy lokalu wynajmowanego jest bardzo dobry.

Z tych względów Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

Z uwagi jednak na charakter sprawy i sytuację majątkową powódki Sąd Rejonowy odstąpił od obciążania jej kosztami na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

1) przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 64 k.c. w zw. z art. 5 k.c. i w zw. z § 23 umowy z dnia 5 listopada 2009r. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu że § 23 umowy w zw. z art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy prawnej do domagania się przez powódkę rozwiązania umowy najmu w sytuacji gdy podstawy do rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego powstały, powódka zaprzestała korzystania z przedmiotu najmu a dalsze trwanie umowy byłoby sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa najmu oraz z zasadami współżycia społecznego,

- art. 357<sup>1</sup> k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że ani po podpisaniu umowy najmu z dnia 5 listopada 2009 ani po podpisaniu aneksu do tej umowy, nie zaszła nadzwyczajna zmiana stosunków uzasadniająca rozwiązanie umowy najmu z dnia 5 listopada 2009r. aneksowanej dnia 12 kwietnia 2011r., ze skutkiem na dzień 7 kwietnia 2014r.,

2) przepisów prawa procesowego, które miały wpływ na wynik sprawy, tj.: naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie reguł prawidłowego rozumowania przy ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności przez dowolne ustalenia Sądu I instancji nie mające odzwierciedlenia w zebranym materiale dowodowym, polegające na:

- błędnym przyjęciu, że powódka domagała się rozwiązania umowy najmu ze skutkiem wstecznym,
- błędnym przyjęciu, że skoro postanowienia umowy najmu z dnia 5 listopada 2009r., nie uzależniały działalności powódki od istnienia innych umów powódki, to powódka mogła w sytuacji wypowiedzenia jej umów agencyjnych uzyskać zgodę pozwanego na prowadzenie w lokalu innej działalności niż dozwolona umową najmu sprzedaż odzieży damskiej i męskiej, a po jej uzyskaniu rozpocząć inną działalność,
- błędnym przyjęciu, że w 2009r co najmniej już od roku wiadome było, że gospodarka w Polsce znajduje się w kryzysie i że powódka zawierając umowę najmu była świadoma ryzyka gospodarczego,

• błędnym przyjęciu, że rozwiązanie umowy najmu z dnia 5 listopada 2009r., ze skutkiem na dzień 7 stycznia 2014r., zmierzałoby do zakwestionowania prawomocnego orzeczenia Sądu -nakazu zapłaty w sprawie sygn. VIII GNC 3464/13 dotyczącego czynszu najmu za okres od kwietnia 2012r., do maja 2013r.,

3) nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez zobowiązanie pozwanego (...) Sp. z o.o., do złożenia oświadczenia woli o treści: (...) Sp. z o.o., oświadcza, że rozwiązuje ze skutkiem na dzień 7 stycznia 2014r. umowę najmu z dnia 5 listopada 2009r., zawartą z A. W. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...)F., (...) A. W., zmienioną aneksem z dnia 12 kwietnia 2011r." oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki, kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z normami przepisanyymi za postępowanie przed Sądem I i II instancji.

Ewentualnie skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku przez Sąd II instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia co do kosztów procesu za I i II instancję.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ponadto zażalenie na rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w pkt 2) wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie art. 102 k.p.c. oraz brak uzasadnienia przez Sąd pierwszej instancji odstąpienia od obciążenia powódki kosztami procesu.

Wobec powyższego wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego postanowienia w trybie art. 395 § 2 k.p.c. w całości przez Sąd, który wydał zaskarżone postanowienie, jako że zażalenie jest oczywiście uzasadnione i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, względnie

w przypadku nieuwzględnienia wniosku z pkt 1) przesłanie zażalenia wraz z aktami sprawy do Sądu Okręgowego, a wówczas

2. uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł;

3. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania w postępowaniu zażaleniowym, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na zażalenie powódka wniosła o oddalenie zażalenia oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Zarzuty podniesione w apelacji nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, jak też ustalenia prawne zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że jak słusznie wywiódł Sąd pierwszej instancji, w niniejszej sprawie brak było materialnoprawnej podstawy do wystąpienia przez powódkę z powództwem na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. Oparcie roszczenia na powyższych przepisach było niezasadne z uwagi na fakt słusznie uwypuklony przez Sąd Rejonowy, iż w/w przepisy nie mogą stanowić samodzielnej podstawy do ustalenia obowiązku do złożenia przez kogokolwiek oświadczenia woli. Art. 64 k.c. może stanowić jedynie podstawę egzekwowania obowiązku złożenia oświadczenia woli w przypadku, gdy taki obowiązek wynika z innej czynności prawnej, w niniejszej sprawie z obowiązku umownego.

Zauważyć należy, iż podstawą materialnoprawną żądania i orzeczenia nie jest sam art. 64 k.c., ale normy prawa materialnego nakładające obowiązek złożenia oświadczenia woli. Brak takiego obowiązku powoduje oddalenie powództwa (Komentarz do art. 64 k.c. red. Gniewek 2016, wyd. 7/Machnikowski, Legalis). Art. 64 k.c. znajduje zastosowanie we wszystkich przypadkach, w których na dłużniku ciąży obowiązek złożenia oświadczenia woli określonej treści zaś źródłem obowiązku złożenia oświadczenia woli określonej treści może być zarówno przepis prawa, jak i czynność prawna dokonana między stronami. W niniejszym stanie faktycznym nie mamy do czynienia z obowiązkiem złożenia oświadczenia woli.

W wyroku z dnia 19 stycznia 2000r. o sygn. akt II CKN 683/98 Sąd Najwyższy zajął stanowisko, iż przepis art. 64 k.c. przewiduje, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Przepis ten nie stanowi jednak podstawy materialnoprawnej takiego roszczenia. Roszczenie jest uzasadnione tylko wtedy, gdy pozwany nie składa oznaczonego oświadczenia woli, mimo że jego zobowiązanie wynika bądź z czynności prawnej, bądź z przepisów prawa. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszym stanie faktycznym.

Z treści § 23 umowy wynika jednoznacznie, że pozwany „może” rozwiązać umowę. Z powyższego sformułowania wynika uprawnienie a nie obowiązek, a zatem działanie pozwanego ma charakter fakultatywny. W niniejszym stanie faktycznym bezspornym było, że strona pozwana nie miała obowiązku lecz jedynie prawo wypowiedzenia umowy najmu w sytuacji zalegania przez powódkę z płatnością czynszu lub opłat eksploatacyjnych za co najmniej 2 miesiące. Zatem nałożenie na pozwanego obowiązku złożenia oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy w sytuacji braku podstaw do złożenia takiego oświadczenia jest nieuprawnione.

Stanowisko odmienne, a mianowicie przyjmujące, iż można oprzeć swoje roszczenie o art. 64 k.c. w sytuacji, gdy stronie przeciwnej przysługuje jedynie uprawnienie z którego może skorzystać lecz nie musi, tworzyłoby niepewność wynikającą z treści zawartej umowy i prowadziłoby do sytuacji, w której uprawnienia stron mogą być egzekwowane, a wówczas nie różniłyby się znacząco od obowiązków umownych. Rozróżnienie prawa i obowiązku ma istotne znaczenie w obrocie prawnym.

W ocenie Sądu Okręgowego żaden przepis prawa ani żadne postanowienie umowne nie nakłada na pozwanego obowiązku rozwiązania umowy najmu z powódką. Z uwagi na powyższe zarzut naruszenia art. 64 k.c. i § 23 umowy jest niezasadny a powództwo winno być oddalone.

Odnosnie zarzutu nadużycia prawa a zatem art. 5 k.c. wskazać należy, w pierwszej kolejności, że przepis ten może stanowić środek obronny, a nie podstawę powództwa. Nie może zatem być samodzielną podstawą powstania, nabycia, bądź utraty praw podmiotowych. Z formalnego punktu widzenia zakaz ten oznacza niedopuszczalność oparcia roszczenia procesowego na fakcie nadużywania prawa podmiotowego przez przeciwnika. Nadużycie może być podstawą obrony przeciw roszczeniu, stąd często spotykane jest sformułowanie „zarzut nadużycia prawa podmiotowego”. W dalszej kolejności podkreślenia wymaga, że przepis ten ma charakter wyjątkowy i jego stosowanie powinno być ograniczane do szczególnie drastycznych przypadków nadużycia prawa. Stosowanie art. 5 k.c. nie może być wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo. Domniemanie przemawia za tym, że ten kto korzysta ze swego prawa, czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego. Dopiero istnienie

szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Taka sytuacja nie zachodzi w niniejszym stanie faktycznym. Powódka podpisała umowę ograniczającą prawo jej wypowiedzenia do kilku szczególnych sytuacji faktycznych, które nie mają miejsca w ustalonym i bezspornym stanie faktycznym ale nie sposób dopatrzeć się w braku skorzystania przez pozwanego ze swego uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu jako nadużycia prawa podmiotowego czy też zachowania niezgodnego z zasadami współżycia społecznego.

W świetle powyższych rozważań nie można przyznać racji apelującej, że poprzez sposób realizacji przysługujących pozwanemu praw na podstawie umowy najmu naruszył zasady współżycia społecznego. Okoliczność niemożności wcześniejszego rozwiązania umowy przez powódkę była jej znana od chwili podpisania umowy. Ponadto aneksem do umowy przedłużyła umowę o rok. Zatem powódka była świadoma niekorzystnych dla niej postanowień wynikających z porozumienia stron. Zauważyć należy także, iż pozwany nie miał obowiązku rozwiązania umowy. Żaden przepis ani umowny ani normatywny nie nakłada na niego obowiązku powyższego zachowania. Ponadto w jego interesie było, aby umowa nadal trwała z uwagi na korzyści jakie z niej czerpał. Z tych przyczyn zachowanie pozwanego nie może być uważane za nadużycia prawa.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 357<sup>1</sup> k.c. należy wskazać, iż również był niezasadny w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Powyższy przepis stanowi wyjątek od zasady, iż umów należy dotrzymywać (*pacta sunt servanda*). Zauważyć należy, że powołany artykuł zawiera regulację szczególną- klauzulę *rebus sic stantibus*, której zastosowanie może być uwzględnione tylko w przypadku, gdy zmiany stosunków nastąpiły w skutek nadzwyczajnych okoliczności. Odwołanie do klauzuli *rebus sic stantibus* musi być powiązane nie tylko z nieprzewidywalnością zdarzeń, powodujących nadmierne trudności lub rażącą stratę, ale i zmianą w zakresie stosunków społecznych, w szczególności gospodarczych, dotyczącą nie indywidualnej sytuacji stron a większej grupy podmiotów. Hipotezą art. 357<sup>1</sup> k.c. objęte są tylko zdarzenia nadzwyczajne o charakterze powszechnym, niezależne od woli stron, wykraczające poza typowe ryzyko gospodarcze. Klauzula wyrażona w art. 357<sup>1</sup> k.c. nie ma charakteru nadrzędnego w stosunku do zasady *pacta sunt servanda*. Sprowadza jedynie tę zasadę do rozsądnych granic, co nie zmienia oceny, że stosowana winna być w sytuacjach zupełnie wyjątkowych na co wskazuje już sama konstrukcja przesłanek zastosowania klauzul, którymi są: istnienie źródła zobowiązania w postaci umowy, nadzwyczajna zmiana stosunków, nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty, brak możliwości przewidzenia zmiany stosunków na etapie zawierania umowy oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy zmianą stosunków, a przedstawionymi wyżej skutkami. Przez nadzwyczajną zmianę stosunków rozumieć należy taki stan rzeczy, który zdarza się rzadko, a jednocześnie jest niezwykle, niebywały, wyjątkowy, normalnie niespotykany.

Rację ma Sąd Rejonowy twierdząc, iż trudno uznać, aby kryzys, który dotknął cały świat, w szczególności Stany Zjednoczone oraz Zachodnią Europę stanowił nadzwyczajną okoliczność. Jest to wpisane w tryb rozwoju gospodarczego. Należy podkreślić, iż strona powodowa podpisując umowę zgodziła się także z postanowieniem zawartym w § 13 ust. 6 lit b umowy najmu, w którym zostało stwierdzone, że powódka jest świadoma ryzyka związanego z podpisaniem umowy oraz inwestycją w lokal i postanowiła je ponieść na własną odpowiedzialność. Umowę najmu można uznać za skrajnie niekorzystną dla powódki, lecz należy zwrócić uwagę, iż od strony powodowej jako przedsiębiorcy, uważanego za profesjonalistę, wymaga się wyższej staranności w dokonywanych czynnościach. Prowadzenie działalności gospodarczej łączy się z ryzykiem gospodarczym, na które często nie ma się wpływu lecz się na nie godzi. Wskutek wypowiedzenia umów agencyjnych, powódka nie mogła faktycznie wykonywać działalności gospodarczej na warunkach na jakich pierwotnie zawierała umowę z wynajmującym. Podkreślenia jednak wymaga, iż mogła w spornym lokalu sprzedawać inną odzież niż dostarczana przez firmy, z którymi miała zawarte umowy agencyjne ale zmienić profil działalności. Powyższe wymagało uzyskania zgody pozwanego ale nie było wykluczone czy niemożliwe do osiągnięcia. Powódce przysługiwało również prawo do oddania przedmiotu najmu lub jego części osobie trzeciej w podnajem lub do używania na innej podstawie prawnej (§ 20 umowy najmu). Jednak z żadnego z powyższych uprawnień nie skorzystała.



W ocenie Sądu Okręgowego nadzwyczajnej zmiany w stosunkach gospodarczych nie uzasadniała także zmiana stawki Vat o 1 %. Podwyższenie stawki podatku VAT o 1 % z 22 % do 23 % nie może być uznane za nadzwyczajną zmianę stosunków. Nadzwyczajna zmiana stosunków w rozumieniu art. 357<sup>1</sup> k.c. jest to nie tylko zmiana o charakterze powszechnym, niezależnym od woli stron ale musi to być zmiana zasadnicza nie mieszcząca się w ryzyku kontraktowym. Podwyższenie podatku Vat o 1 % nie stanowi zasadniczej zmiany, jak to miało miejsce np. w 2004 r., kiedy podatek VAT na roboty budowlane podwyższono aż o 15 % z 7 % do 22 %. Przedmiotowa zmiana stawek podatkowych czy progów podatkowych wpisana jest w ryzyko gospodarcze i nie sposób na tej podstawie wywodzi nadzwyczajnej zmiany stosunków gospodarczych i zastosowania klauzuli rebus sic stantibus.

Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., w którym powódka wskazuje na naruszenie reguł prawidłowego rozumowania i dowolność ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji. Skarżąca w apelacji przedstawia w istocie jedynie swój pogląd na zebrany materiał dowodowy, wdając się w polemikę z prawidłowymi tezami uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy rozpoznający przedmiotową apelację podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 27 września 2002r. w sprawie o sygn. akt IV CKN 1316/00, zgodnie z którym jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd następuje natomiast tylko w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebrany materiał dowodowy. W niniejszej sprawie zasady z art. 233 § 1 kpc nie zostały naruszone, gdyż ocena zgromadzonego materiału dowodowego i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne zostały dokonane przez Sąd I instancji w sposób prawidłowy. Sąd Rejonowy przeanalizował też wszystkie zaoferowane przez strony procesu i dopuszczone przez Sąd dowody stosując dyrektywy z art. 233 § 1 kpc i ocenił ich wiarygodność według własnego przekonania zgodnego z regułami logicznego rozumowania i zasadami doświadczenia życiowego, czego wyrazem jest uzasadnienie zaskarżonego wyroku.

Argumentacja powódki stanowi jedynie jej subiektywne zapatrywanie o innej niż przyjął Sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ta dokonana przez Sąd pierwszej instancji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art.385 k.p.c. orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające nieobciążanie powódki kosztami procesu przed sądem II instancji. Sąd Apelacyjny w tym zakresie ocenił całokształt okoliczności faktycznych sprawy biorąc pod uwagę fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Powódka jest osobą bezrobotną, samotnie wychowuje dwie córki i utrzymuje się z zasiłku macierzyńskiego częściowo zajętego przez komornika sądowego. A. W. nie posiada żadnych nieruchomości czy cennych ruchomości zaś stan jej kont bankowych jest zerowy. Powódka zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej i toczą się wobec jej osoby liczne postępowania egzekucyjne. Podkreślenia wymaga także, że A. W. objęta jest specjalistycznym leczeniem psychologicznym, zamieszkuje w mieszkaniu rodziców, bowiem w związku z jej trudną sytuacją majątkową wszelkie koszty jej utrzymania ponoszą rodzice. Proces przed Sądem Okręgowym był prowadzony przez powódkę w sposób lojalny zaś jej zachowania procesowe nie przedłużały czasu trwania postępowania i nie zwiększały kosztów tego postępowania. Charakter sprawy również przemawia za uznaniem jej za przypadek szczególnie uzasadniony. Uwzględniając zatem całokształt wskazanych powyższej okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że zachodzi wyjątkowy przypadek dla odejścia od zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. i na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

Ponadto w niniejszej sprawie zostało wniesione przez pozwanego zażalenie na rozstrzygnięcie o kosztach procesu zaskarżonego wyroku. Argumentacja skarżącego koncentrowała się na braku uzasadnienia zastosowania przez Sąd Rejonowy art. 102 k.p.c.

Zgodnie z art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Hipoteza przepisu art. 102 k.p.c., odwołująca się do występowania "przypadków szczególnie uzasadnionych", pozostawia sądowi orzekającemu swobodę oceny, czy fakty związane z przebiegiem procesu, jak i dotyczące sytuacji życiowej strony stanowią podstawę do nie obciążania jej kosztami procesu. W judykaturze konsekwentnie przyjmuje się, że zakwalifikowanie konkretnego przypadku jako "szczególnie uzasadnionego" wymaga rozważenia całokształtu okoliczności sprawy, łączących się z charakterem żądania poddanego pod osąd, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego. Kwestia zastosowania art. 102 k.p.c. pozostawiona jest orzekającemu sądowi z odwołaniem się do jego kompetencji, bezstronności, doświadczenia i poczucia sprawiedliwości.

Ocena w tym zakresie ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem oraz oceną okoliczności i może być podważona przez sąd wyższej instancji w zasadzie jedynie wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (zob. postanowienie SN z dnia 10 października 2012 r., I CZ 66/12, LEX nr 1232749; wyrok SA w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 r., III AUa 754/14, LEX nr 1680009).

W ocenie Sądu Okręgowego, co prawda faktycznie Sąd pierwszej instancji odniósł się jednym zdaniem do kwestii odstąpienia od dociążenia powódki kosztami procesu, należy jednak zauważyć, że charakter sprawy a w szczególności fakt zawarcia między stronami umowy skrajnie niekorzystnej dla strony powodowej jak i wskazana powyższej sytuacja majątkową strony powodowej uzasadnia w ocenie Sądu Okręgowego zastosowanie art. 102 k.p.c. w postępowaniu przed Sądem Rejonowym.

Przedstawione okoliczności w pełni zatem uzasadniają stanowisko Sądu pierwszej instancji w zakresie odstąpienia od obciążenia powódki kosztami procesu. Odmienna konkluzja prowadziłaby bowiem do rozstrzygnięcia sprzecznego z regułami słuszności, w tym zasadami konstytucyjnymi, np. zasadą sprawiedliwości społecznej.

Z tych przyczyn orzeczono jak w pkt III wyroku.

Sąd Okręgowy mając na uwadze zasady słuszności, postanowił także nie zasądzać kosztów zastępstwa procesowego na rzecz strony powodowej w zakresie postępowania zażaleniowego, które strona pozwana przegrała w całości i o tym orzekł w pkt IV orzeczenia.

SSO Alicja Dziekańska SSO Andrzej Sobieszczański SSO Magdalena Nałęcz