

Sygn. akt V AGa 149/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2022r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Anna Daniszewska

Sędziowie: SA Leszek Jantowski

SA Wiesław Łukaszewski

Protokolant: sekretarz sądowy Adrian Sadowski

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2022 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 7 lipca 2021r. sygn. akt IX GC 1050/20

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a. w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.059,09 zł (siedemnaście tysięcy pięćdziesiąt dziewięć 9/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 12.111,36 zł od dnia 24 kwietnia 2021r. do dnia zapłaty,

- 4.947,73 zł od dnia 24 kwietnia 2021r. do dnia zapłaty,

oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

b) w punkcie II (drugim) w ten sposób, że ustala, iż powód wygrał proces w 94 %, a pozwany w 6 %, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Gdańsku;

c) w punkcie III (trzecim) poprzez jego uchylenie,

d) w punkcie IV (czwartym) poprzez jego uchylenie;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.621,92 zł (tysiąc sześćset dwadzieścia jeden złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

3. oddała apelację powoda w pozostałym zakresie.

SSA Leszek Jantowski SSA Anna Daniszewska SSA Wiesław Łukaszewski

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V AGa 149/21

UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. w G. wniosła pozew przeciwko (...) S.A. w W. o zapłatę kwoty 158.403,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot i dat szczegółowo wskazanych w pozwie oraz o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że zawarła z pozwanym w dniu 14 grudnia 2011 r. umowę najmu pomieszczeń handlowych w obiekcie (...) w G. przy ul. (...). Podstawowym obowiązkiem pozwanego, jako najemcy, była zapłata powodowi czynszu i innych opłat w terminach wskazanych w fakturach VAT. Pozwany od marca 2020 r. zaprzestał wypełniania swoich obowiązków i nie uiszczał należnych powodowi kwot.

W dniu 30 marca 2020 r. pozwany powołując się na zapis art. 495 § 2 k.c. złożył powodowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu. Powód otrzymał je 31 marca 2020 r. i uznał, że złożone oświadczenie nie wywiera skutków prawnych, albowiem w relacjach między stronami nie nastąpiła okoliczność niemożności świadczenia wynajmującego, na okoliczność którą pozwany się powołał. Umowa najmu jest umową zawartą na czas oznaczony i obowiązuje strony do dnia 1 stycznia 2022 r. Ustanowiony czasowy zakaz handlu najemców w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², nie spowodował zaistnienia niezawinionej niemożności świadczenia, przewidzianej w art. 495 k.c., Wprowadzone ograniczenia administracyjne nie stały na przeszkodzie w wypełnieniu wzajemnych zobowiązań umownych. Ponadto pozwany, pomimo złożonego oświadczenia, prowadził działalność handlową w przedmiocie najmu, poprzez sprzedaż internetową i dysponował przedmiotem najmu w okresie objętym pozwem. W dniu 4 sierpnia 2020r., na żądanie pozwanego, powód przejął lokal. Do chwili obecnej pozwany korzysta z przedmiotu najmu poprzez zamieszczenie w witrynie sklepowej reklam prowadzonej działalności.

Powód domagał się zasądzenia należności wynikających z umowy najmu łączącej strony za marzec 2020 r. w wysokości 148.403,50 zł oraz części należności za maj 2020 r. w wysokości 10.000 zł, zastrzegając sobie prawo do dochodzenia pozostałej kwoty w osobnym procesie. Powód wskazał także, że pozwany - mimo upływu ustawowego terminu do złożenia oświadczenia o skorzystaniu przez najemcę z regulacji ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw w zakresie wygaszania wzajemnych zobowiązań stron umów najmu w wielkopowierzchniowych centrach handlowych na czas obowiązywania zakazu prowadzenia działalności, nie złożył bezwarunkowej oferty przedłużenia umowy, a zatem pozwany nie skorzystał ze zwolnienia z zapłaty należności wynikających z umowy najmu na czas obowiązywania zakazu handlu, tj. w okresie od 14 marca 2020 r. do dnia 3 maja 2020 r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania (w tym kosztów zastępstwa procesowego) według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że pismem z dnia 30 marca 2020 r. złożył powodowi ważne i skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu z dnia 14 grudnia 2011 r., dotyczące lokalu użytkowego w obiekcie (...) w G.. Z uwagi na skuteczne odstąpienie od umowy, powód nie ma podstaw do naliczania jakichkolwiek opłat z tytułu nieobowiązującej umowy najmu. Pozwany nie prowadził działalności w zakresie sprzedaży detalicznej w lokalu od dnia ogłoszenia lockdownu, a więc od 14 marca 2020 r. Od chwili odstąpienia od umowy pozwany wyrażał gotowość niezwłocznego opróżnienia lokalu i oddania go powodowi, na co powód się nie zgadzał, twierdząc, że umowa trwa nadal. Odstąpienie od umowy spowodowane było częściową niemożnością spełnienia świadczenia przez powoda, co

miało ten efekt, że dalsze trwanie umowy najmu nie miało dla (...) znaczenia - z uwagi na cel umowy najmu i właściwość zobowiązania będącego przedmiotem umowy.

W związku z tym odstąpienie, stosownie do art. 495 § 2 zd. drugie w zw. z art. 354 § 1 i art. 65 § 2 k.c. jest ważne i skuteczne. Treścią świadczenia powoda było oddanie (...) lokalu do używania, w którym to lokalu (...) mógł prowadzić bieżącą działalność gospodarczą, polegającą na handlu detalicznym. Na treść świadczeń powoda wskazywał zarówno cel umowy najmu, wynikający z postanowień umowy i z natury tego stosunku zobowiązaniowego, jak i oczywisty, zgodny zamiar stron. Od marca 2020 r. powód nie był w stanie oddać w używanie lokalu przeznaczonego do prowadzenia handlu detalicznego zgodnie z umową z uwagi na powszechnie i bezwzględnie obowiązujący zakaz prowadzenia handlu detalicznego przez właścicieli lub najemców powierzchni handlowych w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Istniejące obostrzenia miały charakter zupełny i obiektywny – żaden podmiot nie mógł prowadzić w (...) handlu detalicznego w zakresie m.in. sprzedaży książek, magazynów, artykułów multimedialnych.

W odniesieniu do przesłanki „trwałości”, pozwany wskazał, że nie jest wymagane jej spełnienie w odniesieniu do umów o charakterze ciągłym, w przypadku umów najmu, już nawet niemożliwość „przemijająca” powoduje częściową niemożliwość świadczenia, o której mowa w art. 495 § 2 k.c. Świadczenie powoda było więc prawnie dopuszczalne i faktycznie niemożliwe, co najmniej przez okres trwania zakazu wprowadzonego rozporządzeniem. (...) nie mógł więc prowadzić w lokalu działalności w postaci sprzedaży detalicznej, dla której (...) najął lokal od powoda. Spowodowało to, że dalsze obowiązywanie umowy najmu nie miało znaczenia dla (...), z uwagi m.in. na brak możliwości spełnienia się celu umowy najmu oraz właściwości zobowiązania.

Pozwany wskazał, że wszystkie warunki określone w art. 495 § 2 k.c. zostały spełnione – powoda i pozwanego łączyła umowa wzajemna, świadczenie powoda stało się częściowo niemożliwe z uwagi na wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności w postaci sprzedaży detalicznej, który to zakaz uniemożliwił powodowi, jako właścicielowi, wynajmowanie powierzchni handlowej w celu prowadzenia przez (...) działalności określonej w umowie najmu, dalsze obowiązywanie umowy najmu nie miało dla (...) znaczenia ze względu na właściwość zobowiązania i ze względu na cel umowy najmu, a cel umowy najmu był znany powodowi. Pozwany zaprzeczył, aby w lokalu prowadził sprzedaż internetową po odstąpieniu od umowy. Pozwany nie ma także wpływu na to jakie reklamy umieszczane są w witrynie, ponieważ lokal został przekazany powodowi.

Pismem procesowym z dnia 1 czerwca 2021 r. powód, w związku z częściową zapłatą zmodyfikował powództwo, domagając się zasądzenia od pozwanego kwoty 27.059,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 12.111,36 zł od dnia 24 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 4.947,73 zł od dnia 24 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 10.000 zł od dnia 20 maja 2020 r. – każdorazowo do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z należnymi odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

W pozostałym zakresie powód cofnął pozew.

Wyrokiem z dnia 7 lipca 2021r. Sąd Okręgowy w Gdańsku:

I. oddalił powództwo,

II. zasądził od pozwanego (...) S.A. w W. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w G. kwotę 7.423,93 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty,

III. zasądził od powoda (...) sp. z o.o. w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 32,13zł tytułem zwrotu wydatków,

IV. zasądził od pozwanego (...) S.A. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 156,87 zł tytułem zwrotu wydatków.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

W dniu 14 grudnia 2011 r. powód (...) sp. z o.o. w G. zawarł z pozwanym (...) sp. z o.o. (obecnie SA) w W. umowę najmu pomieszczeń handlowych, na podstawie której (...) sp. z o.o. oddał (...) SA w najem lokal użytkowy o powierzchni 916 m⁽²⁾, mieszczący się na poziomie -1 oraz pomieszczenie pomocnicze o powierzchni 30 m⁽²⁾. Przedmiot najmu został oddany wyłącznie w celu prowadzenia salonu multimedialnego. W szczególności najemca miał prowadzić sprzedaż prasy, książek, magazynów, artykułów multimedialnych, płyt CD, kaset, kaset video i DVD oraz programów, akcesoriów i sprzętu komputerowego, artykułów papierniczych i tytoniowych, telefonów komórkowych i aktywacji usług telefonii komórkowej, jak również perfum i kosmetyków; prowadzenie tzw. pick-up points dla spółek (...) i (...); wypożyczanie kaset video i DVD; świadczenie usługi (...) (m.in. nagrywanie – według wyboru klienta – utworów audio na nośniki cyfrowe oraz dostęp do usług banku internetowego); świadczenie usług turystycznych, w tym w szczególności sprzedaż biletów na imprezy kulturalne oraz organizowanie wyjazdów na tego typu imprezy; artykuły i usługi fotograficzne; mini – kawiarnia dla klientów z lodami; usługi komplementarne, jak pakowanie prezentów, itp. oraz sprzedaż innych produktów i usług zwyczajowo sprzedawanych w salonach (...) w danym czasie.

Umowa weszła w życie z dniem 1 stycznia 2012 r. i została zawarta na czas określony – 10 lat, czyli do 1 stycznia 2022 r.

Z tytułu umowy najmu najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu, kosztów dodatkowych, kosztów zarządzania, kosztów eksploatacyjnych i kosztów reklamy oraz spełnienia innych świadczeń wynikających z umowy. Czynsz wynosił równowartość w złotych 19 euro/m² netto, powiększony o obowiązującą stawkę VAT. Najemca zobowiązany był do zapłaty zryczałtowanych kosztów dodatkowych, zryczałtowanych kosztów zarządzania oraz zryczałtowanych kosztów reklamy w wysokości 20 zł netto/m², powiększonych o stawkę podatku VAT. Czynsz wraz z zryczałtowanymi kosztami dodatkowymi, zarządzania oraz reklamy, kosztami eksploatacyjnymi miał być płatny miesięcznie w złotych polskich, w wysokości wynikającej z tabeli kursów średnich ogłaszanej przez Prezesa NBP, obowiązującej w dniu poprzedzającym wystawienie faktury, która będzie wysłana do najemcy pocztą najpóźniej trzeciego dnia roboczego danego miesiąca. Strony przewidziały, że wynajmujący może żądać, aby najemca ponosił bezpośrednio koszty eksploatacyjne, tj. odpowiednie media zużywane w lokalu w przypadku zainstalowania indywidualnych liczników pomiarowych. Termin płatności strony określiły do 18-go dnia każdego miesiąca. Czynsz oraz zryczałtowane koszty dodatkowe miały być rocznie rewaloryzowane w pierwszym kwartale każdego roku, począwszy od 1 stycznia 2013 r. Niedokonanie zmiany wysokości czynszu w terminie do 1 kwietnia danego roku oznaczało rezygnację z waloryzacji.

W umowie przewidziano także, że obu stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym jedynie z przyczyn wskazanych w kodeksie cywilnym oraz przyczyn wskazanych w umowie (brak płatności czynszu oraz innych kosztów określonych w umowie za dwa kolejne okresy płatności, niewypełnienie przez najemcę obowiązków wynikających z umowy takich jak naruszenie obowiązku nieprzerwanego prowadzenia działalności gospodarczej, niedozwolony podnajem lub dokonanie cesji praw i obowiązków wynikających z umowy, zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy, niepodjęcie przez najemcę działalności handlowej w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie umowy lub zaprzestanie działalności na okres dłuższy niż 3 miesiące).

(...) sp. z o.o. wystawił w dniu 3 marca 2020 r. fakturę nr (...) tytułem czynszu za marzec 2020r. na kwotę 105.361,30zł.

(...) sp. z o.o. wystawił w dniu 3 marca 2020 r. fakturę nr (...) tytułem kosztów eksploatacji za marzec 2020 r. oraz kosztów dodatkowych za marzec 2020 r. na kwotę 43.042,20 zł.

(...) S.A. w związku z wprowadzonymi ograniczeniami nie prowadził działalności w dotychczasowym rozmiarze od 14 marca 2020r. Sklep był zamknięty.

Pismem z dnia 30 marca 2020 r. (...) S.A. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu na podstawie art. 495 § 2 k.c. w zw. z art. 354 § 1 k.c. i art. 65 § 2 k.c. Wskazano, że odstąpienie jest spowodowane częściową niemożliwością świadczenia wynajmującego, co powoduje, że trwanie umowy nie ma znaczenia dla (...), m.in. z uwagi na cel umowy oraz właściwość zobowiązania. Oświadczenie dotarło do (...) sp. z o.o. w dniu 31 marca 2020 r.

Powód (...) sp. z o.o. wystawił w dniu 5 maja 2020 r. fakturę nr (...) tytułem czynszu za maj 2020 r. na kwotę 100.326,13 zł.

Pismem z dnia 8 kwietnia 2020 r. (...) sp. z o.o. wezwał (...) S.A. do zapłaty kwoty 62.233,73 zł, z tytułu należności za najem lokalu położonego przy (...), potwierdzonych fakturami (...). Pismem z dnia 19 czerwca 2020 r. wezwał do zapłaty należności wynikających z faktur wymienionych w treści wezwania.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2020 r. (...) sp. z o.o. wystąpił do (...) S.A. z propozycją podjęcia rozmów, które doprowadzą do kompromisu dotyczącego umowy najmu. (...) sp. z o.o. stał na stanowisku, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie wywołało skutków i umowa nadal obowiązuje. Następnie pismem z dnia 25 maja 2020 r. (...) sp. z o.o. złożył ofertę dotyczącą zmiany wiążących warunków umowy najmu, tj. przedłużenia umowy o 5 lat, obniżenie czynszu najmu do czasu zakończenia prowadzenia przez Miasto G. robót budowlanych w tunelu podziemnym do 10 euro netto za 1 m². Po zakończeniu prac budowlanych, stawka czynszu miała wynosić 20 euro za 1 m².

(...) S.A. nie przyjął propozycji (...) sp. z o.o. W wiadomości elektronicznej z dnia 5 czerwca 2020 r. (...) S.A. wskazał, że nie jest w stanie prowadzić dalej działalności w tej nierentownej lokalizacji. (...) S.A. wskazał, że możliwa wysokość czynszu to 6 euro za 1 m² oraz opłata serwisowa w wysokości 28,93 zł za m². (...) sp. z o.o. nie zgodził się na takie warunki i strony nie doszły do porozumienia. W związku z tym (...) S.A. domagał się, aby (...) sp. z o.o. podjęła działania zmierzające do odbioru lokalu.

W dniu 4 sierpnia 2020 r. nastąpiło przekazanie lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu. Do tego dnia (...) SA korzystał z lokalu.

W dniu 23 kwietnia 2021 r. (...) S.A. przełał na rzecz (...) sp. z o.o. kwotę 160.732,25 zł

W dniu 13 maja 2021 r. (...) sp. z o.o. wystawił notę odsetkową (...). Pismem z dnia 18 maja 2021 r. powód poinformował, że zaliczył wpłatę pozwanego w następujący sposób:

- na fakturę nr (...) w wysokości 43.042,20 zł, w tym na odsetki w wysokości 4.947,73 zł. Do zapłaty z tej faktury pozostała kwota 4.947,73 zł,

- na fakturę nr (...) w wysokości 12.328,75 zł, w tym na odsetki w wysokości 719,83 zł. Do zapłaty z tej faktury pozostała kwota 719,83 zł

- na fakturę nr (...) w wysokości 105.361,30 zł, w tym na odsetki w wysokości 12.111,36 zł. Do zapłaty z tej faktury pozostała kwota 12.111,36 zł

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy oparł się na załączonych do akt sprawy dokumentach, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana w toku procesu przez strony, ich prawdziwość i rzetelność nie budziła również wątpliwości Sądu, dlatego Sąd uznał je w całości za wiarygodne i uwzględnił dokonując rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych.

Jako wiarygodne Sąd Okręgowy ocenił zeznania przesłuchanych świadków: A. T., I. P., Ł. B., M. G., L. W.. Świadczenie zeznawali w sposób spójny, logiczny, zgodny z pozostałym materiałem dowodowym.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Ostatecznie powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 27.059,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 12.111,36 zł od dnia 24 kwietnia 2021 r.,

- 4.947,73 zł od dnia 24 kwietnia 2021 r.,

- 10.000 zł od dnia 20 maja 2020 r.

každorazowo do dnia zapłaty.

Pismem z dnia 1 czerwca 2021 r. powód rozszerzył żądanie – domagając się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, jednak taka zmiana powództwa w świetle art. 458⁸ § 1 k.p.c.

W związku z tym, w ocenie Sądu Okręgowego, należało przyjąć, że w tym zakresie nie doszło do zmiany powództwa.

Powód wskazywał, że podstawę jego roszczeń stanowi umowa najmu zawarta w dniu 14 grudnia 2011 r. Na jej podstawie pozwany zobowiązany był do uiszczania co miesiąc czynszu oraz dodatkowych opłat, szczegółowo wskazanych w treści umowy. Pozwany nie uiścił czynszu i opłat za marzec oraz za maj – i opłaty za te miesiące stanowią podstawę żądania powoda, przy czym za maj w części.

Pozwany wskazywał, że oświadczeniem z dnia 30 marca 2020 r. odstąpił od umowy, w związku z czym nie ma podstaw do obciążania go czynszem lub opłatami.

Sąd Okręgowy wskazał, że na podstawie rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego w okresie od dnia 14 marca 2020 r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem (...)2. W okresie tym w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ustanowiono czasowe ograniczenie handlu detalicznego najemcom powierzchni handlowej, których przeważająca działalność polega na handlu m.in. artykułami piśmiennymi i księgarskimi.

Następnie rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii - w okresie od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. W okresie od dnia 21 marca 2020 r. do odwołania w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m⁽²⁾ ustanowiono czasowe ograniczenie handlu detalicznego najemcom powierzchni handlowej, z wyłączeniem najemców szczegółowo wskazanych w rozporządzeniu oraz czasowe ograniczenie prowadzenia działalności usługowej najemcom powierzchni usługowej. Zakaz został następnie utrzymany na podstawie rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii. Przepisy te wprowadziły tzw. lockdown, który uniemożliwił prowadzenie handlu detalicznego oraz prowadzenie działalności usługowej przez (...) S.A. w lokalu, który znajdował się przy (...) w G.. Poza sporem pozostawało, że cały obiekt (...) jest obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m⁽²⁾.

(...) S.A. od 14 marca 2020 r. wstrzymał więc działalność handlową oraz usługową w sklepie przy (...). Nie mógł jej prowadzić z uwagi na wprowadzone przepisy.

Umowa zawarta pomiędzy stronami przewidywała, że powód odda pozwanemu do korzystania lokal użytkowy wraz z pomieszczeniem pomocniczym, w celu prowadzenia salonu multimedialnego. W szczególności w lokalu miała być prowadzona działalność polegająca na sprzedaży prasy, książek, magazynów, artykułów multimedialnych, płyt CD, kaset, kaset video i DVD oraz programów, akcesoriów i sprzętu komputerowego, artykułów papierniczych i tytoniowych, telefonów komórkowych i aktywacji usług telefonii komórkowej, jak również perfum i kosmetyków. Strony przewidziały także, że w salonie prowadzony będzie także tzw. pick-up point dla spółek (...) i (...); będą

wypożyczone kasety video i DVD; świadczone usługi (...); świadczone usługi turystyczne; sprzedawane artykuły fotograficzne i prowadzona sprzedaż usług fotograficznych; prowadzona mini – kawiarnia dla klientów z lodami; świadczone usługi komplementarne, jak pakowanie prezentów, itp. oraz sprzedaż innych produktów i usług zwyczajowo sprzedawanych w salonach (...) w danym czasie.

W ocenie Sądu Okręgowego, z takiego zapisu umowy wynika niewątpliwie, że działalność, którą (...) S.A. miał prowadzić w lokalu, była od 14 marca 2020 r. niemożliwa. (...) S.A. nie mógł prowadzić ani sprzedaży, ani nie mógł też świadczyć żadnych usług. Powód wskazywał, że były zakresy, które mogły być wykonywane, czyli sprzedaż internetowa i w związku z tym pozwany w tym zakresie mógł wykonywać umowę. Należy podkreślić, że postępowanie dowodowe nie wykazało w sposób niewątpliwy, aby w okresie po 14 marca 2020 r. pozwany w lokalu prowadził działalność handlową. Sam fakt, że przebywali tam pracownicy, że zużywane były media, że zgłaszane były wady, nie oznacza, że (...) S.A. prowadził działalność określoną w umowie, tzn. że lokal dostępny był dla klientów i że oferowany był dla klientów dotychczasowy zakres usług – choćby w minimalnym zakresie. Logicznym jest, że lokal nie został zamknięty w sposób trwały, że pracownicy przychodzili do pracy. Należy podkreślić, że w pierwszym okresie epidemii, nikt do końca nie wiedział, ani jak długo potrwać ograniczenia, ani też w jaki sposób dostosować działalność do tych ograniczeń. Każda firma ma swoją inercję działania, tak samo taki salon multimedialny jaki prowadził (...) S.A.. Pracownicy przychodzili więc do pracy i wykonywali jakieś czynności (jak choćby porządkowanie, spisywanie stanów magazynowych, etc.), ale powód nie wykazał w żadnym zakresie, że (...) S.A. nie stosował się do zakazów wprowadzonych od 14 marca 2020 r. i prowadził działalność handlową i usługową w lokalu. Świadek I. P. zeznała, że widziała, że pracownicy wykonywali swoją pracę, ale lokal pewnie był zamknięty. Świadek zeznała także, że w internecie widziała informację, że sklep funkcjonuje jako sklep internetowy, jednak w ocenie Sądu Okręgowego, zeznania w tej części są nazbyt ogólne, aby na ich podstawie ustalić czy w istocie chodziło o sklep w (...), czy ogólnie o sieć sklepów (...) oraz czy dotyczyło to okresu od 14 marca 2020 r. do 31 marca 2020 r.

W ocenie Sądu Okręgowego, postępowanie dowodowe nie wykazało więc, aby w lokalu w okresie od 14 do 31 marca 2020 r. prowadzona była jakakolwiek działalność dotycząca sprzedaży lub świadczenia usług. Powód okoliczności tej nie wykazał.

Postępowanie dowodowe wykazało natomiast, że pozwany z dniem 31 marca 2020 r. odstąpił od umowy najmu zawartej w dniu 14 grudnia 2011 r. W ocenie Sądu Okręgowego, odstąpienie to było skuteczne.

W treści oświadczenia pozwany wskazał, że odstępuje od umowy na podstawie art. 495 § 2 k.c. Zgodnie z jego treścią jeżeli świadczenie jednej ze stron stało się niemożliwe tylko częściowo, strona ta traci prawo do odpowiedniej części świadczenia wzajemnego. Jednakże druga strona może od umowy odstąpić, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe.

Przesłankami, które pozwalają na odstąpienie od umowy jednej stronie jest powstanie takiego stanu, że świadczenie drugiej strony umowy wzajemnej jest niemożliwe częściowo wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, a częściowe wykonanie umowy nie ma znaczenia ze względu na właściwość zobowiązania albo ze względu na zamierzony cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe. Świadczenie jest niemożliwe do wykonania wówczas, gdy nie tylko dłużnik, ale też żadna inna osoba nie może tego świadczenia spełnić. Stan ten musi być trwały i obiektywny, tzn. interes wierzyciela nie może być zaspokojony w jakikolwiek sposób, świadczenie staje się niemożliwe w ogóle lub w czasie wchodzącym w rachubę z punktu widzenia interesu wierzyciela, względnie z uwagi na naturę zobowiązania i niemożliwość ta dotyka nie tylko dłużnika, ale też każdą inną osobę, która znalazłaby się na jego miejscu. Niemożliwość może nastąpić zarówno w przypadku niemożliwości faktycznej, jak i w przypadku niemożliwości prawnej. W doktrynie wskazano, że „typowym przykładem niemożliwości świadczenia są postanowienia rozporządzeń Rady Ministrów z 19 kwietnia 2020 r. i 2 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii. Zawierają one szereg ograniczeń zarówno w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, jak i dotyczących funkcjonowania społeczeństwa, które mogą ograniczyć możliwość spełniania świadczeń” (tak w „Kodeks

cywilny. Komentarz”, pod red. K. Osajdy, 2021). W przypadku świadczeń okresowych i ciągłych niemożliwość świadczenia odnosi skutek wyłącznie ex nunc i nie wpływa na ważność i skuteczność świadczeń już spełnionych, w tym także świadczeń wzajemnych.

W ocenie Sądu Okręgowego, na skutek rozporządzeń Ministra Zdrowia z 13 marca 2020 r., 20 marca 2020 r. oraz z 31 marca 2020 r. świadczenie powoda stało się niemożliwe, albowiem niemożliwe było oddanie lokalu przy ul. (...) do prowadzenia salonu multimedialnego, w którym prowadzona była sprzedaż i świadczone były usługi w zakresie, jaki regulowała umowa zawarta w dniu 14 grudnia 2011 r. Przyczyna miała charakter obiektywny i zupełny – żadna tego typu działalność nie mogła być prowadzona w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m⁽²⁾. Interes (...) S.A., wynikający z umowy z dnia 14 grudnia 2011 r., nie mógł być zaspokojony w jakikolwiek sposób, niemożliwość ta miała charakter trwały i obiektywny.

Powód podkreślał, że lokal był udostępniony (...) S.A. i że (...) S.A. prowadził w nim działalność – byli obecni pracownicy, dostawy towarów, zużywane były media. Należy jednak podkreślić, że jak wynika z umowy najmu, lokal nie miał być udostępniony w celu prowadzenia wewnętrznej działalności przez (...) S.A., lecz w celu prowadzenia salonu sprzedaży i świadczenia usług. Swobodny dostęp klientów był więc niezbędny do możliwości osiągnięcia celu określonego w umowie. Powód w piśmie (k. 101) wskazał: „(...) stan zgodny z treścią umowy oznacza jedynie stan umożliwiający prowadzenie w lokalu punktu sprzedaży detalicznej, a nie zapewnienie pozwanemu osiągnięcia oczekiwanych przez niego wyników ekonomicznych”. Oznacza to, że powód miał pełną świadomość, że w lokalu ma być prowadzony punkt sprzedaży detalicznej. Na skutek wprowadzonych przepisami prawa ograniczeń prowadzenie punktu sprzedaży detalicznej stało się niemożliwe. Trwałość tego stanu polegała zaś na tym, że niemożliwe było określenie w czasie rozsądnym, jak długo ograniczenia będą trwały. Interes wierzyciela nie mógł więc zostać zaspokojony w czasie określonym rozsądnymi ramami czasowymi.

W ocenie Sądu Okręgowego, spełnione zostały więc przesłanki określone w art. 495 § 2 k.c. i pozwany uprawniony był na tej podstawie do odstąpienia od umowy. Oświadczenie z dnia 30 marca 2020 r. było więc skuteczne i wywołały skutek od dnia 31 marca 2020 r. (tego dnia oświadczenie zostało doręczone powodowi). Od dnia 01 kwietnia 2020 r. umowa przestała więc wiązać strony i żadne obowiązki związane z umową nie wiązały stron. Pozwany nie był więc zobowiązany od tego dnia do uiszczania czynszu i innych opłat wynikających z umowy. W efekcie żądanie powoda w zakresie zasądzenia kwoty 10.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, jako zapłata czynszu za maj 2020 roku, nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że dla oceny oświadczenia woli złożonego w piśmie z dnia 30 marca 2020 r. nie miała znaczenia podnoszona przez powoda okoliczność, związana z ewentualną motywacją pozwanego, wynikającą z faktu zmniejszenia przychodów w prowadzonym lokalu. Powód podnosił, że (...) S.A. otworzył drugi lokal w niedalekiej odległości i w związku z tym opłacalność prowadzenia działalności w lokalu przy ul. (...) spadła.

W ocenie Sądu Okręgowego, w związku z faktem, że spełnione były przesłanki z art. 495 § 2 k.c. nie miała znaczenia dalsza motywacja pozwanego. Gdyby nie doszło do sytuacji, w której niemożliwe byłoby prowadzenie działalności handlowej w lokalu, pozwany nie byłby uprawniony do odstąpienia od umowy, nawet w sytuacji gdyby jego obroty spadły na tyle, że prowadzenie sklepu w tej lokalizacji byłoby nierentowne. W ocenie Sądu meriti, nie miały także znaczenia okoliczności podnoszone przez powoda, a związane z wydaniem lokalu dopiero w sierpniu. Niewątpliwie umowa przestała obowiązywać od kwietnia 2020 r., a żądanie powoda dotyczyło czynszu najmu i opłat dodatkowych, wskazanych w umowie. Wszelkie więc okoliczności związane z faktycznym przekazaniem lokalu nie mają znaczenia dla oceny żądania powoda. W ocenie Sądu, nie był zrozumiały argument dotyczący korzystania przez pozwanego z lokalu. Postępowanie dowodowe wykazało niewątpliwie, że od 4 sierpnia 2020 r. powód jest w wyłącznym posiadaniu lokalu, w związku z czym pozwany nie ma żadnego wpływu na to, co w tym lokalu jest umieszczane – czy to w witrynach, czy na ścianach.

Powód domagał się także zasądzenia czynszu i opłat za marzec 2020 r. W tym zakresie Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 15ze 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 - w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej (umowy). Postanowienia ust. 1 wchodzi w życie od dnia zakazu. Oznacza to, że zobowiązanie z tytułu zapłaty czynszu oraz innych opłat wygasło od dnia 14 marca 2021 r. W związku z tym żądanie czynszu i opłat za okres od 14 marca 2021 r. do 31 marca 2021 r. nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pozostałej części, a więc za okres od 1 marca do 13 marca 2020r., żądanie powoda do zapłaty czynszu i innych opłat, było zasadne, albowiem wynikało z umowy, która wiązała strony. Skoro czynsz i koszty eksploatacji oraz koszty dodatkowe za marzec wynosiły łącznie 148.403,50 zł, to opłaty te za wskazany okres (13 dni) wyniosły 62.233,72zł. Odsetki od tej kwoty od dnia 18 marca 2020 r. do dnia 23 kwietnia 2021 r. wyniosły 3.906,23 zł. Pozwany w dniu 23 kwietnia 2021r. przełał na rzecz powoda kwotę 160.732,25 zł, co oznacza, że w całości wykonał zobowiązanie. Na tej podstawie żądanie powoda w zakresie kwoty 26.059,09 zł nie mogło zostać uwzględnione. Pozwany zapłacił i w związku z tym zobowiązanie wygasło.

Z tych przyczyn powództwo zostało oddalone w całości. W zakresie kwoty, której powód domagał się tytułem czynszu i kosztów eksploatacji oraz kosztów dodatkowych za marzec 2020 r. za okres od 1 do 13 marca 2020 r. – z uwagi na zapłatę tej kwoty w dniu 23 kwietniu 2021 r. przez pozwanego, a więc z uwagi na fakt, że zobowiązanie w tej części wygasło.

W zakresie kwoty, której powód domagał się tytułem czynszu i kosztów eksploatacji oraz kosztów dodatkowych za okres od 14 marca 2020 r. do 31 marca 2020 r. – na podstawie art. 15 ze 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, uznając, że zobowiązanie wygasło. W zakresie kwoty, której powód domagał się tytułem czynszu za maj 2020 r. – z uwagi na fakt, że oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy z dnia 30 marca 2020r. na podstawie art. 495 § 2 k.c. było skuteczne i spowodowało, że umowa wygasła i nie obowiązywała. Pozwany nie miał więc obowiązku uiszczać czynszu od 1 kwietnia 2020 r., a więc także za maj 2020 r.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł punktach II, III i IV wyroku na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

W ocenie Sądu Okręgowego, powód wygrał w zakresie 83 % i stosownie do tego stronom przysługiwał zwrot kosztów poniesionych w związku z udziałem w sprawie.

Powód poniósł koszty postępowania w łącznej wysokości 10.054 zł, które obejmowały 4.637 zł opłaty od pozwu (w zakresie, w jakim powód cofnął powództwo połowa opłaty zostanie powodowi zwrócona), 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. t.j. z 2018 r., poz. 265), 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany poniósł koszty procesu w łącznej kwocie 5.417 zł, które obejmowały koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.400 zł oraz opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa (17 zł). Łącznie strony poniosły koszty procesu w wysokości 15.471 zł. Uwzględniając stosunek w jakim każda ze stron wygrała spór, powód powinien ponieść koszty w wysokości 2.630,07 zł, a pozwany – 12.840,93 zł. Ponieważ powód poniósł koszty w większym zakresie, pozwany zobowiązany jest zobowiązany zwrócić mu różnicę, która wynosi 7.423,93 zł, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

W punkcie III i IV wyroku orzeczono o zwrocie wydatków związanych z kosztami stawiennictwa świadka w wysokości 189 zł, rozdzielając je stosunkowo – w zakresie w jakim każda ze stron zobowiązana jest ponieść koszty postępowania. Powód zobowiązany jest więc do zapłaty 32,13 zł (189 zł x 17%), a pozwany – 156,87 zł.

Apelację od tego wyroku wywiódł powód, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę i orzeczenie nakazania pozwanemu zapłaty na rzecz powoda kwoty 27.059,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi - od kwoty 12.111,36 zł od dnia 24.04.2021 r. do dnia zapłaty, od kwoty 4.947,73 zł od dnia 24.04.2021r. do dnia zapłaty i od kwoty 10.000 zł od dnia 20.05.2020 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu wyrokowi skarżący zarzucił:

I. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności:

1) art. 495 § 2 k.c. w zw. z art. 354 § 1 k.c. i Art 65 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że zapisy Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze RP stanu zagrożenia epidemicznego i następnie Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze RP stanu epidemii w związku z zakażeniami (...)2:

a) spowodowały niemożliwość świadczenia powoda(wynajmującego) z tytułu umowy najmu zawartej z pozwanym,

b) dały podstawę do złożenia przez pozwanego skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy najmu łączącej strony,

2) art. 15 ze 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 poprzez przyjęcie, że przepis ten spowodował bezwarunkowe wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron z tytułu umowy najmu łączącej strony w okresie od 14 marca 2021 r. do 31 marca 2021 r.,

1) art. 123 § 1 pkt 2 w zw. z art. 60 k.c. poprzez przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie nie doszło do uznania długu przez pozwanego;

II. naruszenie przepisów postępowania , a w szczególności:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny materiału dowodowego na skutek przeprowadzenia oceny dowodów w sposób dowolny, bez rozważenia w sposób wszechstronny całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, co doprowadziło do dokonania błędnych ustaleń faktycznych polegających na przyjęciu przez Sąd, że:

a) doszło do niemożności świadczenia wynajmującego (powoda),

b) niemożność świadczenia powoda miała charakter trwały i obiektywny,

c) pozwany w dniu 31 marca 2020 r. skutecznie odstąpił od umowy najmu łączącej go z powodem,

d) umowa stron wygasła z dniem 14 marca 2020 r.,

e) nie doszło w przedmiotowej sprawie do uznania długu przez pozwanego.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługuje na częściowe uwzględnienie, jednakże nie z przyczyn wskazanych w jej uzasadnieniu.

Na wstępie wskazania wymaga, że sąd II instancji w systemie apelacyjnym jest instancją merytoryczną, co oznacza, że sąd ten ma obowiązek poczynić własne ustalenia faktyczne i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa

materialnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, OSNC z 2000 r. Nr 10, poz. 193). Sąd drugiej instancji może ponownie przeprowadzić dowody przeprowadzone w pierwszej instancji, może również podzielić ustalenia sądu I instancji i przyjąć je za podstawę własnego orzeczenia. Może także przeprowadzić nowe dowody (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2000 r., II UKN 385/99, OSNP z 2001 r., nr 15, poz. 493). W sytuacji, gdy sąd odwoławczy podzieli ustalenia sądu niższej instancji, może ograniczyć się do stwierdzenia, że przyjmuje je za własne, gdyż szczegółowe powtarzanie analizy i roztrząsanie wszystkich dowodów staje się wtedy niecelowe. Konieczne jest jednak ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.02.2006r., II CSK 126/05, niepublikowany, LEX nr 179973).

Sąd Apelacyjny – opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach – uznał, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

Podkreślić należy ponadto, że postępowanie apelacyjne ma charakter merytoryczny. Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji. Rozważając zakres kognicji sądu odwoławczego, Sąd Najwyższy stwierdził, iż sformułowanie „w granicach apelacji” wskazane w tym przepisie oznacza, iż sąd drugiej instancji między innymi rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestaje na materiale zebranym w pierwszej instancji, ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji oraz kontroluje poprawność postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związany zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne, ale biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania, orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, OSN 2008/6/55). Innymi słowy, sąd apelacyjny - bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów - może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia. Nienaprawienie tych błędów byłoby równoznaczne ze świadomym ich powieleniem w postępowaniu rozpoznawczym na wyższym szczeblu instancji, czego - zważywszy na cele postępowania odwoławczego - nie można zaaprobować (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2021 r., I ACa 209/21).

W niniejszej sprawie podstawową kwestią było rozstrzygnięcie, czy pozwany skutecznie odstąpił od umowy najmu, a także – czy powodowi należą się kwoty wskazane w pozwie.

Za niezasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w sposób wskazany w apelacji.

Przepis ten reguluje problematykę oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków.

Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd II instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że – co do zasady – Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych (zob. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja

2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005r., III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. III CK 245/04, LEX nr 174185), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu.

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r., I ACa 180/08, LEX nr 468598).

Wymogom tym skarżący w swoich wywodach dotyczących nieprawidłowej oceny dowodów nie sprostał.

Skarżący nieprawidłowo, w ramach omawianego zarzutu, kwestionuje błędne przyjęcie, że doszło do niemożności świadczenia wynajmującego, niemożność świadczenia powoda miała charakter trwały i obiektywny, pozwany w dniu 31 marca 2020 r. skutecznie odstąpił od umowy najmu łączącej go z powodem, umowa stron wygasła z dniem 14 marca 2020r., wreszcie – że nie doszło w przedmiotowej sprawie do uznania długu przez pozwanego, a zatem kwestii dotyczących oceny prawnomaterialnej wytoczonego powództwa, a nie oceny materiału dowodowego.

Argumentacja apelacji w tym względzie w przewarżającej mierze nie odnosi zatem się do mocy i wiarygodności poszczególnych dowodów, a w swej istocie zmierza jedynie do wykazania, że Sąd I instancji oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy wyciągnął bezpodstawne i nieprawidłowe, zdaniem skarżącego, wnioski będące podstawą zaskarżonego orzeczenia. Skoro powód kwestionował ocenę materiału dowodowego pod kątem prawnomaterialnym, to stanowi to o nieprawidłowej konstrukcji tego zarzutu. Ponieważ naruszenie prawa materialnego Sąd drugiej instancji bierze pod rozwagę z urzędu, w dalszej części uzasadnienia Sąd Apelacyjny odniesie się jeszcze do tych zagadnień.

Pierwszą i zasadniczą kwestią do rozstrzygnięcia było zbadanie, czy oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone przez właściwie umocowaną osobę. Jak wynika z akt sprawy oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu datowane na 30 marca 2020 r. zostało podpisane przez dyrektora operacyjnego - członka zarządu pozwanego C. K.. Z odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego wynika, iż osoba ta nie jest uprawniona do jednoosobowej reprezentacji pozwanego.

Po nowelizacji przepis art. 39 k.c. stanowi:

§ 1. Jeżeli zawierający umowę jako organ osoby prawnej nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę prawną, w której imieniu umowa została zawarta.

§ 2. Druga strona może wyznaczyć osobie prawnej, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.

§ 3. W braku potwierdzenia ten, kto zawarł umowę jako organ osoby prawnej, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu.

§ 4. Jednostronna czynność prawna dokonana przez działającego jako organ osoby prawnej bez umocowania albo z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Jednakże gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w imieniu

osoby prawnej, zgodził się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania.

§ 5. Przepis § 3 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy czynność prawna została dokonana w imieniu osoby prawnej, która nie istnieje.

Wobec powyższego, w toku postępowania apelacyjnego Sąd zobowiązał pełnomocnika powoda do podania, czy powód wyrażał zgodę na działanie za (...) S.A., w momencie składania oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, wyłącznie członka zarządu C. K.. Zobowiązanie to znajdowało umocowanie w treści art. 39 § 4 k.c.

Pełnomocnik powoda oświadczył, iż powód takiej zgody nie wyraził. Natomiast pełnomocnik pozwanego złożył do akt sprawy pełnomocnictwo udzielone w dniu 13 marca 2020 r. C. K. przez działających w imieniu pozwanej spółki P. Ś. i E. B.. Z tego pełnomocnictwa wynika, iż C. K. został upoważniony do dokonywania w imieniu i na rzecz pozwanej spółki wymienionych tam szczegółowo czynności, na warunkach według uznania pełnomocnika. Pełnomocnik został umocowany do podpisywania doręczania i odbioru wszelkich dokumentów oraz do składania wszelkich oświadczeń woli i wiedzy w imieniu i na rzecz pozwanej spółki, jak również do dokonywania wszelkich czynności faktycznych lub prawnych według swojego uznania w imieniu spółki. Udzielający pełnomocnictwa oświadczyli, że pełnomocnik może reprezentować pozostałe strony czynności prawnych dokonywanych na podstawie niniejszego pełnomocnictwa. Stawający oświadczyli, że pełnomocnictwo obejmuje uprawnienie pełnomocnika do działania w imieniu i na rzecz pozwanej spółki od dnia 13 marca 2020 r. do dnia 13 kwietnia 2020 r.

Podkreślić należy, iż w orzecznictwie uznano że członek zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością - uprawniony według umowy spółki do jej reprezentowania łącznie z drugim członkiem zarządu - może być ustanowiony pełnomocnikiem do czynności określonego rodzaju (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014 r. III CZP 17/14). Pogląd ten może znaleźć zastosowanie także do spółki akcyjnej.

W uzasadnieniu cytowanej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że dopuszczalność ustanowienia pełnomocnikiem spółki członka jej zarządu nie została ustawowo wyłączona; brak ustawowego zakazu udzielenia takiego umocowania. Ponadto obowiązują uregulowania ustawowe pozwalające na przyjęcie, że system prawny dopuszcza możliwość udzielenia pełnomocnictwa członkowi zarządu osoby prawnej, a więc także spółki kapitałowej. W kodeksie spółek handlowych z art. 205 § 3 k.s.h. wynika możliwość udzielenia prokury także członkowi zarządu, a z art. 214 i 243 § 3 k.s.h. wynika, że zakazy pełnienia przez członków zarządu spółki określonych funkcji czy podejmowania określonych działań zostały w ustawie wyraźnie przewidziane.

Zdaniem Sądu Najwyższego, dopuszczenie możliwości udzielania pełnomocnictwa jednemu z członków zarządu spółki nie prowadzi do obejścia prawa. Organ osoby prawnej oraz jej pełnomocnik to dwie odrębne instytucje prawne i nie należy ich utożsamiać. Kompetencja członka zarządu do działania samodzielnie lub wspólnie z innym członkiem zarządu wynika z ustawy i umowy spółki, a działania takiego podmiotu są działaniami samej osoby prawnej (art. 38 k.c.). Kompetencja pełnomocnika wynika z umocowania, a więc czynności prawnej dokonanej przez osobę prawną. Pełnomocnik działa w imieniu i na rzecz innej osoby - w rozważanej sytuacji w imieniu i na rzecz spółki - a także w granicach umocowania. Ewentualne braki w zakresie reprezentacji spółki są oceniane na podstawie art. 39 k.c., natomiast działanie przez daną osobę przy braku umocowania lub z przekroczeniem jego granic podlega ocenie na podstawie art. 103-105 k.c. Ustanowienie członka zarządu spółki jej pełnomocnikiem nie powoduje ustania lub ograniczenia jego funkcji jako piastuna organu osoby prawnej, a samo udzielenie pełnomocnictwa pozostaje bez wpływu na zasady reprezentacji spółki przez jej zarząd.

Według Sądu Najwyższego, za dopuszczalnością udzielenia pełnomocnictwa członkowi zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością umocowanemu do reprezentowania tej spółki przemawiają także względy praktyczne. Zdarzają się sytuacje, w których potrzeba dokonania określonej czynności prawnej występuje w okresie, w którym z jakichkolwiek przyczyn jest niemożliwe lub znacznie utrudnione wspólne działanie członków zarządu uprawnionych do łącznego reprezentowania spółki.

W rozpoznawanej sprawie pełnomocnictwo zostało udzielone w momencie, gdy w Polsce rozpoczęły się masowe zachorowania na Covid – 19, a zaraz potem ogłoszony został stan epidemii.

Nawet gdyby przyjąć stanowisko przeciwne, nie można uwzględnić oświadczenia strony powodowej, że nie wyrażała zgody na takie jednoosobowe działanie C. K., bowiem proces toczy się już od dość dawna i od momentu złożenia oświadczenia przez C. K. strona powodowa nigdy nie zakwestionowała możliwości jego działania, uznawała złożone przez niego oświadczenie za złożone przez uprawniony podmiot, a kwestionowała jego skuteczność z innych przyczyn, niż brak prawidłowego umocowania. Dopiero gdy Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę na ten problem, strona powodowa zaczęła kwestionować możliwość działania C. K. za pozwaną spółkę. W okolicznościach sprawy Sąd Apelacyjny uznał, iż prowadząc proces i nie kwestionując powyższej okoliczności powód niejako w sposób dorozumiany potwierdził skuteczność działania (wyraził zgodę na takie działanie) C. K.. Choć przepisy art. 103 § 1 i 2 k.c. nie wyznaczają terminu do potwierdzenia, czy odmowy potwierdzenia czynności, to jednak nie można uznać, że jest to czas w żaden sposób nieograniczony. Skoro potwierdzenie nie wymaga zachowania szczególnej formy, może ono nastąpić także w sposób dorozumiany (w dowolny sposób).

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny uznał, że C. K., działając jako pełnomocnik (...) S.A., był uprawniony do złożenia w imieniu pozwanej spółki oświadczenia o odstąpieniu od umowy najmu spornego lokalu. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone przez członka zarządu pozwanego, działającego jako pełnomocnik pozwanej spółki.

Przechodząc do kolejnego zagadnienia – możliwości odstąpienia pozwanej spółki od umowy najmu zawartej na czas oznaczony- należy na wstępie poczynić kilka uwag ogólnych.

Przepis art. 15 ze ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid – 19 i innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych został uchwalony i wszedł w życie w dniu 31 marca 2020r. Zatem pozwany składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy w dniu 30 marca 2020 r. nie mógł znać treści tego przepisu. Nie ma zatem racji powód, że przepis ten mógł mieć zastosowanie do sytuacji obu stron, skoro wszedł w życie dopiero w dniu, w którym oświadczenie o odstąpieniu skutecznie dotarło do strony powodowej, co nie jest w sprawie kwestionowane (art. 61 k.c.).

Trzeba pamiętać, że powód dochodzi należności za marzec i maj 2020 roku i w sytuacji, gdyby przyjąć, że pozwany odstąpił od umowy przed wejściem w życie cytowanego przepisu, nie może być mowy o zastosowaniu przewidzianego przez ustawodawcę w treści przytoczonej ustawy „wygaszeniu” czynszu.

Z tych względów, choć nie z przyczyn wskazanych w apelacji, przy wydaniu zaskarżonego wyroku doszło jednak do naruszenia art. 15 ze 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, poprzez przyjęcie że przepis ten spowodował bezwarunkowe wygaśnięcie wzajemnych zobowiązań stron z tytułu umowy najmu łączącej strony w okresie od 14 marca 2020 r. do 31 marca 2020 r.

Powód wskazywał, że ustawodawca w regulacjach wprowadzonych na skutek zaistnienia stanu epidemii odniósł się do sytuacji najemców lokali użytkowych poprzez normę art. 15 ze ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych przyjmując, że w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z właściwymi przepisami, wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej (umowy)”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przepis ten nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Rację trzeba przyznać skarżącemu, że stanowisko Sądu I instancji zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jest nieprawidłowe i niekonsekwentne.

Skoro przepis art. 15 ze ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji

kryzysowych nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, za błędne uznać należy stanowisko tego Sądu, że wygasły wzajemne zobowiązania stron umowy najmu za okres od dnia 14 marca 2020 r. do 31 marca 2020 r. i z tej przyczyny powództwo w odniesieniu do należności za ten okres jest niezasadne.

Nietrafny jest zatem zarzut, że z powodu tego, iż pozwany nie złożył powodowi oferty, o której mowa w art 15ze § 2 cytowanej ustawy roszczenie powoda względem pozwanego o zapłatę należności wynikającej z umowy za czas trwania umowy, w tym również czas obejmujący zakaz handlu, w szczególności za okres od 14 do 31 marca 2020r. jest uzasadnione. Jest ono uzasadnione w niniejszej sprawie, ale z innych przyczyn.

W tym w tym miejscu należy dokonać oceny skuteczności złożenia powodowi przez pozwanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Przepis art. 495 k.c. stanowi, iż:

§ 1. Jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, strona, która miała to świadczenie spełnić, nie może żądać świadczenia wzajemnego, a w wypadku, gdy je już otrzymała, obowiązana jest do zwrotu według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

§ 2. Jeżeli świadczenie jednej ze stron stało się niemożliwe tylko częściowo, strona ta traci prawo do odpowiedniej części świadczenia wzajemnego. Jednakże druga strona może od umowy odstąpić, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe.

Przypomnieć również trzeba, że najem jest umową nazwaną, której celem jest uregulowanie zasad dotyczących czasowego korzystania z cudzej rzeczy. Wynajmujący oddaje rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Najem jest umową zobowiązującą, konsensualną, wzajemną i odpłatną. Stronami umowy najmu są wynajmujący oraz najemca, a istotnymi postanowieniami umownymi jest ustalenie przedmiotu najmu oraz wysokości czynszu.

W rozpoznawanej sprawie pozwany oświadczenie o odstąpieniu od umowy oparł na art. 495 § 2 k.c.

Podkreślenia wymaga, że przepis ten jest względnie wiążący, w tym znaczeniu, że do jego zastosowania dochodzi wówczas, gdy strony umowy nie postanowiły inaczej albo w ogóle tego zagadnienia nie ułożyły (por. wyrok SN z 21.03.2013 r., III CSK 223/12, LEX nr 1324299).

Wykładnia językowa przepisów art. 495 § 1 i 2 k.c. nie wskazuje na to, że użyte w ich treści zwroty obejmują zakaz odmiennej regulacji skutków niemożności następczej świadczenia jednej ze stron, wywołanej przyczyną niezawinioną przez żadną z nich. Celem wprowadzenia obu jednostek redakcyjnych art. 495 k.c. było uregulowanie skutków następczej niemożności świadczenia jednej strony, które uwzględnia interesy obu stron. Zgodnie z art. 495 § 1 k.c. w sytuacji, w której jedno ze świadczeń wzajemnych stało się w całości niemożliwe, konsekwencją tego jest zwolnienie obu stron z obowiązku świadczenia i zwrotowi podlega świadczenie wcześniej otrzymane, ponieważ z istoty zobowiązań wzajemnych wynika, że świadczenia stron są ze sobą powiązane i jedno stanowi odpowiednik drugiego.

W sytuacji, gdy świadczenie jednej strony stało się niemożliwe częściowo, to zgodnie z art. 495 § 2 k.c., wzajemne świadczenie drugiej strony podlega proporcjonalnemu pomniejszeniu. Jednocześnie przyznane zostało drugiej stronie prawo odstąpienia od umowy, jeżeli wykaże, że wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo zamierzony przez tę stronę cel umowy znany obu stronom (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., III CSK 223/12).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy przyjąć trzeba, że wystąpiła sytuacja z art. 495 § 2 k.c. (częściowa niezawiniona przez żadną ze stron niemożliwość świadczenia).

Zgodnie z art. 495 § 2 k.c. pozwany mógł według swojego wyboru skorzystać z dwóch możliwości: albo zapłacić za sporny okres (w którym ustawodawca wprowadził zakaz prowadzenia działalności) część czynszu odpowiadającą tej części świadczenia powoda, która była przez powoda nieustannie wykonywana (nie była dotknięta niemożliwością świadczenia), albo od umowy odstąpić i opróżnić wynajmowane pomieszczenia.

Podkreślić należy, że pod ten przepis subsumuje się niemożliwość gospodarczą pojmowaną jako stan nieproporcjonalności między wartością przedmiotu świadczenia, połączoną z oczekiwanymi przez strony korzyściami, a kosztami, które należałoby ponieść, aby wykonać zobowiązanie.

W doktrynie przyjmuje się, że jeżeli np. w związku z niemożnością obiektywną (powszechną) przewidzenia czasu trwania epidemii - jako okoliczności faktycznej - odstraszałej w ten sposób, że zmniejszałej frekwencję klientów w galeriach handlowych – świadczenie galerii z punktu widzenia celu umowy zamierzonego przez najemcę (bez względu na to, czy najemca podpada pod art. 15ze ustawy (...)19) nie jest kompletne ze względu to, że galeria nie może odzyskać swojej atrakcyjności handlowej, a ta atrakcyjność wpływała na decyzję najemcy o zawarciu umowy i jeśli odstąpimy od koncepcji niemożliwości absolutnej (fizycznej i prawnej) na rzecz niemożliwości obiektywnej, to założymy, iż nawet wówczas, gdyby przestały obowiązywać wszelkie ograniczenia i zakazy prawne, a galeria handlowa nie odzyskała atrakcyjności sprzed wybuchu epidemii, to na podstawie omawianego przepisu można odstąpić od umowy (por. Gontarski Waldemar, Obiektywna gospodarcza niemożliwość świadczenia po wybuchu pandemii, Opublikowano: LEX/el. 2020).

Powyższe zapatrywanie Sąd Apelacyjny podziela w całej rozciągłości.

Trzeba podnieść, że wobec wyjątkowej sytuacji, jaką był wybuch pandemii koronawirusa i wprowadzenia związanych z tym ograniczeń w zakresie przemieszczania się i korzystania z obiektów użyteczności publicznej, najemcy lokali z dnia na dzień zostali postawieni w sytuacji ograniczenia, bądź w ogóle zatrzymania przychodów. Pozwany nie ze swojej winy został pozbawiony możliwości prowadzenia swojej działalności i uzyskiwania przychodów, z których mógłby na bieżąco regulować czynsz najmu, a czas trwania pandemii i ograniczenia działalności handlowej nie był do przewidzenia. Rozsądnie oceniający sytuację najemca w tamtym czasie mógł przewidywać z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, że zakaz handlu zostanie przedłużony (na datę złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy pozwany nie był w stanie przewidzieć, jak długo potrwa zakaz, a miał podstawy przypuszczać, że będzie on trwał przez znaczny okres czasu).

Słusznie w tym względzie zważył Sąd Okręgowy, iż na skutek wprowadzonych przepisami prawa ograniczeń prowadzenie punktu sprzedaży detalicznej stało się niemożliwe. Trwałość tego stanu polegała zaś na tym, że niemożliwe było określenie w czasie rozsądnym, jak długo ograniczenia będą trwały. Interes wierzyciela nie mógł więc zostać zaspokojony w czasie określonym rozsądnymi ramami czasowymi.

Zarzut naruszenia art. 495 § 2 k.c. w zw. z art. 354 § 1 k.c. i art 65 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że ogłoszenie stanu epidemii spowodowało niemożliwość świadczenia powoda (wynajmującego) z tytułu umowy najmu zawartej z pozwanym oraz dało podstawę do złożenia przez pozwanego skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy najmu łączącej strony jest niezasadny mając na uwadze uzasadnienie apelacji wskazane na jego poparcie.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, nie jest jednolicie przyjmowane, że zakaz handlu obejmował jedynie najemców w galeriach handlowych. Wszak wynajmujący nie był w stanie - w trakcie obowiązywania zakazu - oddać lokalu najemcy, aby ten prowadził w nim, mówiąc w uproszczeniu, handel detaliczny. Stąd za chybione uznać należy wnioski skarżącego, że zakaz prowadzenia handlu detalicznego w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² nie ograniczył w niczym możliwości świadczenia przez wynajmujących.

Skutkiem niemożliwości powstałej z powodu okoliczności, które wystąpiły po powstaniu zobowiązań wzajemnych, jest wygaśnięcie zobowiązania ex tunc, za wyjątkiem świadczeń ciągłych i okresowych, np. z umowy najmu, w odniesieniu do których niemożliwość świadczenia odnosi skutek ex nunc; jeżeli nie można świadczyć z przyczyn, za

które obiektywnie odpowiedzialności nie ponosi ani dłużnik, ani wierzyciel (por. też Gontarski Waldemar, Obiektywna gospodarcza niemożliwość świadczenia po wybuchu pandemii, Opublikowano: LEX/el. 2020).

Jeżeli jedna strona nie może świadczyć częściowo z przyczyn, za które odpowiedzialności nie ponoszą obie strony, strona ta może domagać się tylko proporcjonalnie pomniejszonego, czyli częściowego, świadczenia wzajemnego, a gdy otrzymała więcej, zobowiązana jest zwrócić to, co otrzymała. Jednakże druga strona (może to być najemca powierzchni w galerii handlowej) może od umowy odstąpić, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe (por. Gontarski Waldemar, Obiektywna gospodarcza niemożliwość świadczenia po wybuchu pandemii, Opublikowano: LEX/el. 2020).

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy wskazując, że art. 495 § 2 zd. drugie k.c. wiąże niemożliwość całkowitą (co do skutku) z celem umowy, czyli z koniecznością stosowania art. 65 § 2 k.c., tzn. w sytuacji, gdy świadczenie jednej strony stało się niemożliwe częściowo, wzajemne świadczenie drugiej strony co do zasady podlega proporcjonalnemu pomniejszeniu, ale przyznane zostało drugiej stronie prawo odstąpienia od umowy, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo zamierzony przez tę stronę cel umowy znany obu stronom (por. wyrok SN z 21.03.2013 r., III CSK 223/12, LEX nr 1324299), czyli od umowy można odstąpić.

W niniejszej sprawie niewątpliwie mamy do czynienia z następczą niemożliwością (absolutną) świadczenia. Niemożliwość absolutna będzie zachodzić podczas obowiązywania zakazów (niemożliwość całkowita) i ograniczeń (niemożliwość częściowa), nawet jeśli zakaz lub ograniczenie nie dotyczyły bezpośrednio świadczenia dłużnika, ale wpływały pośrednio na warunki świadczenia konfrontowane z celem umowy, poprzez pogorszenie się atrakcyjności handlowej galerii handlowych.

Epidemia jako okoliczność nadzwyczajna może skutkować niemożliwością całkowitą lub częściową świadczenia w rozumieniu art. 475 i 495 k.c. (por. A. Brzozowski, Wpływ zmiany okoliczności..., podrozdział VI „Gospodarcza niemożliwość świadczenia” i powołane tam piśmiennictwo). Epidemia to okoliczności cechująca się powszechną (obiektywną) nieprzewidywalnością, która to przesłanka przesądza o niemożliwości następczej świadczenia, co wyklucza stosowanie klauzuli rebus sic stantibus (por. Gontarski Waldemar, Obiektywna gospodarcza niemożliwość świadczenia po wybuchu pandemii, Opublikowano: LEX/el. 2020).

Niemożliwość świadczenia powinna mieć charakter obiektywny, tzn. odnosić się nie tylko do konkretnego dłużnika, ale też do każdej innej osoby, która znajdowałaby się na miejscu dłużnika. Niemożliwość świadczenia zachodzi wtedy, gdy świadczenie nie jest możliwe do spełnienia przy dochowaniu najwyższej staranności, a także jest stanem niezależnym od sytuacji osobistej dłużnika. Zawsze przemijająca niemożliwość świadczenia będzie miała wpływ na zobowiązania o świadczenie ciągle, oczywiście tylko w odniesieniu do okresu tej niemożliwości (por. Kondek Jędrzej M., Wpływ sytuacji kryzysowych na stosunki cywilnoprawne, LEX el.).

Raz jeszcze podkreślenia wymaga, że treścią świadczenia wynajmującego wynikającego wprost z umowy było oddanie pozwanemu lokalu do używania, w którym to lokalu pozwany mógł mieć możliwość prowadzenia bieżącej działalności polegającej na prowadzeniu salonu multimedialnego, w szczególności najemca mógł prowadzić sprzedaż prasy, książek, magazynów, artykułów multimedialnych, płyt CD, kaset wideo i DVD, programów, akcesoriów i sprzętu komputerowego, artykułów papierniczych i tytoniowych, telefonów komórkowych i aktywacji usług telefonii komórkowej, jak również perfum i kosmetyków. Mógł prowadzić tzw. pick – up points dla spółek (...) i (...), wypożyczać kasety video i DVD, świadczyć usługi (...), świadczyć usługi turystyczne, sprzedawać bilety na imprezy kulturalne oraz organizować wyjazdy na tego rodzaju imprezy, sprzedawać artykuły i usługi fotograficzne, prowadzić kawiarnię dla klientów z lodami, świadczyć usługi komplementarne, jak pakowanie prezentów oraz sprzedaż innych produktów lub usług zwyczajowo sprzedawanych w salonach (...) w danym czasie (§ 1 pkt 5 umowy). Na taką treść świadczenia wynajmującego wskazuje cel umowy, który wynika wprost z cytowanego paragrafu umowy i oczywisty jest też zgodny zamiar stron, że pozwany miał używać lokalu, aby prowadzić w nim bieżącą sprzedaż detaliczną, a w zamian za to wynajmujący miał otrzymywał świadczenie wzajemne w postaci czynszu. Od dnia, w którym zakazano prowadzenia

handlu taki cel umowy nie był i nie mógł być realizowany. Od momentu wprowadzenia zakazu handlu świadczenie wynajmującego w postaci oddania lokalu do używania, zgodnie z celem umowy, nie mogło być realizowane (było prawnie niedopuszczalne i faktycznie niemożliwe), a celem umowy nie było samo posiadanie lokalu, tylko prowadzenie w nim handlu detalicznego. Nie budzi wątpliwości, że dla (...) S.A. nie ma znaczenia to, że w lokalu mogą teoretycznie przebywać jego pracownicy, nie po to przecież wynajął lokal.

Za trafne należy uznać stanowisko, że oświadczenie wynajmującego w postaci oddania najemcy rzeczy do używania polega na wydaniu rzeczy lub jej części składowej w stanie przydatnym do umówionego użytku. Rzecz wydana najemcy musi pozostawać w stanie przydatnym do umówionego użytku, to jest posiadać cechy i właściwości określone w umowie lub wynikające z jej celu.

Należy podzielić pogląd pozwanego, że wszystkie przesłanki odstąpienia od umowy wskazane w art. 495 § 2 k.c. zostały spełnione - powoda i pozwanego łączyła umowa najmu będąca umową wzajemną, świadczenie powoda stało się niemożliwe z uwagi na wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności w postaci sprzedaży detalicznej, dalsze obowiązywanie umowy najmu nie miało dla (...) S.A. znaczenia ze względu na właściwość zobowiązania i ze względu na cel umowy najmu, który to cel był znany powodowi.

Należy także wziąć pod uwagę, że pozwany nie prowadził działalności w spornym lokalu już od 14 marca 2020 r., czyli na długo przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Między stronami została zawarta „Umowa najmu powierzchni handlowych”, a cel określony w umowie odnosił się do prowadzenia, jako podstawowej działalności pozwanego, szeroko pojętej sprzedaży i świadczenia usług klientom przybywającym do lokalu objętego umową najmu.

Przedmiotem świadczenia i zobowiązania wynajmującego, jako strony umowy najmu powierzchni handlowej, jest udostępnienie tej powierzchni do prowadzenia działalności gospodarczej. Jeżeli wynajmujący nie może udostępnić powierzchni handlowej w celu prowadzenia w niej sprzedaży detalicznej, oznacza to, że nie wykonuje swojego zobowiązania.

Wprawdzie dopiero w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz.U. 2020 poz. 566) doprecyzowano w § 8 ust. 2 treść Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego, w ten sposób, że ustalono, iż czasowy zakaz handlu detalicznego obejmujący obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² dotyczy zarówno najemców, jak i właścicieli lokali prowadzących w nich działalność handlową podlegającą czasowym ograniczeniom przewidzianym w tymże Rozporządzeniu, jednak oczywistym jest, że ustawodawca niejako usunął lukę istniejącą w przepisach, co nie może mieć decydującego wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W ocenie sądu Apelacyjnego, niezależnie od tego do kogo zakaz prowadzenia działalności handlowej ustanowiony przez ustawodawcę był adresowany - do wynajmującego czy do najemcy - w konsekwencji żaden podmiot nie mógł oddać do korzystania spornego lokalu w celu prowadzenia w nim działalności zgodnej z celem umowy, w tym także wynajmujący (powód). Niewątpliwie powyższe doprowadziło do stanu, w którym podstawowy cel umowy najmu i interes (...) S.A. obiektywnie nie mógłby zostać osiągnięty zgodnie z zapisami umowy.

W przypadku umowy najmu w galerii handlowej przedmiotem umowy jest zwykle wynajęcie konkretnego lokalu w obiekcie o określonych parametrach użytkowych i funkcjonalnych, mających uprawdopodobnić osiągnięcie przez najemcę wysokich przychodów z uwagi na atrakcyjność położenia centrum handlowego, czy wzmożony ruch osobowy.

W kontekście powyższego, niewątpliwie można podnosić, że strony umowy najmu inaczej kalkulowałyby swoje zobowiązania na wypadek, gdyby obowiązywał dla najemcy całkowity zakaz prowadzenia działalności handlowej w galerii, a wręcz najemca po prostu takiej umowy w ogóle by nie zawarł.

Nie można pominąć faktu, że u podstaw funkcjonowania najemcy w galerii handlowej leży idea łączenia różnego rodzaju usług i sprzedaży towarów dla konsumentów – użytkowników galerii – co również ma wpływ na ustalenie

poziomu czynszów, adekwatnych do zakładanych poziomów rentowności. Klient, który dociera do galerii handlowej z uwagi np. na chęć wizyty w zakładzie fryzjerskim, kupuje leki w aptece, a może też przy okazji dokona zakupu innych produktów. Powyższe wskazuje także, że prowadzenie analizy pod kątem „zakładanego” celu najmu w galerii handlowej ma kluczowe znaczenie. Taka analiza powinna uwzględniać cały wachlarz okoliczności związanych z wprowadzeniem zagrożenia epidemicznego, czy istnienia epidemii (por. Gontarski Waldemar, Obiektywna gospodarcza niemożliwość świadczenia po wybuchu pandemii, Opublikowano: LEX/el. 2020).

W tym stanie sprawy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, spełniły się przesłanki art. 495 § 2 k.c. i pozwany skutecznie odstąpił od umowy z dniem 31 marca 2020 r., kiedy to oświadczenie o odstąpieniu dotarło do powoda.

Z tych przyczyn niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 495 § 2 k.c. w sposób wskazany w apelacji.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 123 § 1 pkt 2 w zw. z art. 60 k.c. w sposób wskazany w apelacji. Pierwszy z przepisów odnosi się do przerwania biegu przedawnienia. Drugi zaś do oświadczenia woli.

Mimo to zachowanie pozwanego, który w toku procesu uiszczył należności z faktur (...) oraz z innej faktury ((...)) w łącznej kwocie 160.723,25 zł wskazuje, że pozwany w zakresie pierwszych z wymienionych faktur, objętych przedmiotowym sporem uznał, że pozostaje dłużnikiem powoda. Uiszczona kwota stanowi sumę kwot 105.361,30 zł (faktura (...)), 43.042,20 zł (faktura (...)) i kwoty 12.328,75 zł (faktura (...)).

W związku z powyższym i wobec faktu, że na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanego nie potrafił podać, z jakiego tytułu pozwany uiszczył w toku procesu na rzecz powoda wymienioną wyżej sumę kwot, w ocenie sądu Apelacyjnego, przyjęc należy, że pozwany uznał, iż w odniesieniu do faktur za marzec 2020 roku tj. faktury (...) i faktury (...) pozostaje dłużnikiem powoda. W tym zatem zakresie powództwo okazało się zasadne. Wymienione faktury zostałyby w całości pokryte gdyby nie fakt, że zgodnie z artykułem 451 k.c. powód uiszczoną należność zaliczył najpierw na odsetki. W tej sytuacji procesowej, kierując się zamiarem pozwanego, należy przyjąć, że powinien on uiszczyć żądaną pozwem kwotę należności za marzec 2020 roku, są to obecnie jedynie należności odsetkowe.

W tym miejscu należy dodatkowo wskazać, że pozwany od samego początku procesu prezentował niekonsekwentne stanowisko procesowe - z jednej strony domagając się oddalenia powództwa w odniesieniu do należności za marzec 2020 roku, a z drugiej strony dokonując w toku procesu płatności stanowiącej sumę należności z dwóch faktur za ten miesiąc, w którym faktycznie zajmował lokal i który poprzedzał odstąpienie od umowy. Skoro odstąpienie od umowy było skuteczne od dnia 1 kwietnia 2020 r., to bezsprzecznie należności za marzec 2020 roku winny zostać uiszczone. Jak się wydaje takie stanowisko zajmował również pozwany, skoro uiszczył w toku procesu wymienione należności.

Należności za marzec 2020 roku to:

- faktura nr (...) - do zapłaty pozostała kwota 4.947,73 zł,

- faktura nr (...) - do zapłaty pozostała kwota 12.111,36 zł,

w każdym przypadku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty.

Reasumując apelacja powoda okazała się zasadna jedynie w części tj. w odniesieniu do należności za marzec 2020 roku. Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwoty wymienione w punkcie 1a) wyroku.

Zmiana rozstrzygnięcia co do zasady pociągnęła za sobą konieczność zmiany orzeczenia o kosztach procesu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 i 108 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Powód wygrał postępowanie apelacyjne w 64%, a poniesione przez niego koszty wyniosły łącznie 4.053 zł [100 zł +1.253 zł +(3.600 x 75%)]. Pozwany wygrał postępowanie apelacyjne w 36%, a poniesione przez niego koszty wyniosły 2.700 zł (3.600 x 75%). Powodowi zatem należy się zwrot kwoty 2.593,92 zł, a pozwanemu 972 zł.

Po skompensowaniu, powód winien otrzymać od pozwanego kwotę 1.621,92 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

W pozostałej części apelacja – jako niezasadna – została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

SSA Wiesław Łukaszewski SSA Anna Daniszewska SSA Leszek Jantowski

Na oryginale właściwy podpis.