

***Sygn. akt I ACa 633/16***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 29 czerwca 2017 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SO del. Małgorzata Dubinowicz-Motył (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej z siedzibą w J.

przeciwko P. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 października 2015 r., sygn. akt XXVI GC 270/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od P. B. na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w J. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Przemysław Kurzawa Edyta Jefimko Małgorzata Dubinowicz-Motył

***Sygn. akt I ACa 633/16***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 stycznia 2013 roku powódka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w J. (obecnie: (...) S.A.) wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie pozwanemu P. B. uiszczenie na rzecz powódki kwoty 223 671,34zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 6855,83zł od dnia 26 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 16 479,46zł od dnia 27 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 16 324,24zł od dnia 27 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 15 754,59zł od dnia 25 lutego 2012 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 2327,22zł od dnia 1 marca 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 15 574,91zł od dnia 27 marca 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 2151,49zł od dnia 31 marca 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 22 202,93zł od dnia 27 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 2212,69zł od dnia 9 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 22 241,20zł od dnia 26 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 2177,81zł od dnia 2 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 23 161,75zł od dnia 26 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1665,24zł od dnia 10 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 22 403,73zł od dnia 27 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1371,07zł od dnia 1 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 22 045,50zł od dnia 25 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 478,09zł od dnia 1 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 22 380,04zł od dnia 26 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 3773,32zł od dnia 29 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 2090,23zł od dnia 2 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,

oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając pozew powódka wskazała, iż łączyła ją z pozwanym umowa najmu lokalu sklepowego nr (...) zlokalizowanego w (...) z dnia 20 kwietnia 2006 roku, na podstawie której pozwany zobowiązany był do zapłaty czynszu najmu przez cały okres obowiązywania umowy oraz uiszczania pozostałych opłat eksploatacyjnych, opłat serwisowych i marketingowych wynikających bezpośrednio z umowy, na podstawie wystawianych faktur VAT, czego pozwany nie uczynił.

Dnia 27 lutego 2013 roku referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie wydał w sprawie o sygn. akt XXVI GNe 35/13 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany P. B. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany podniósł, że zapłacił powódce kwotę znacznie wyższą niż wynikająca z umowy zawartej w pierwotnym brzmieniu, że poniósł znaczne nakłady na przedmiot najmu, które po zakończeniu obowiązywania umowy najmu stanowią nieodpłatne przysporzenie po stronie powódki.

Pozwem wzajemnym z dnia 16 stycznia 2015 roku P. B. wniósł o dokonanie zmiany wysokości świadczenia pieniężnego powstałego na podstawie umowy najmu lokalu nr (...) zlokalizowanego w (...) zawartej w dniu 20 kwietnia 2006 roku o kwotę 800 000zł, tj. obniżenie jego wysokości z kwoty 1.600.000zł do kwoty 800 000zł oraz zasądzenie od powódki - pozwanego wzajemnego na rzecz pozwanego - powoda wzajemnego kwoty 500 000zł, stanowiącej równowartość dokonanych nakładów z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa wzajemnego do dnia zapłaty, a także zasądzenie od powódki - pozwanego wzajemnego na rzecz pozwanego - powoda wzajemnego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych. Zdaniem pozwanego (powoda wzajemnego) spełnione zostały przesłanki z art. 357<sup>(1)</sup> k.c., bowiem

kryzys gospodarczy i gwałtowny spadek wartości złotego miał bezpośredni wpływ na podwyższenie wysokości czynszu najmu, do granic uniemożliwiających jego opłacenie zgodnie z podpisaną umową. Sytuacja rynkowa doprowadziła do nieuzasadnionego zysku powódki (pозwanej wzajemnej), przy poniesieniu rażących strat po stronie pozwanego (powoda wzajemnego). Jako przesłankę powstania uprawnienia do żądania waloryzacji świadczenia wskazano zaś art. 358<sup>(1)</sup> § 3 k.c. i istotną zmianę siły nabywczej pieniądza, zaistniałą po powstaniu zobowiązania. W ocenie pozwanego – powoda wzajemnego zmiana wartości złotówki, spowodowana kryzysem ekonomicznym zakłóciła istniejący pomiędzy stronami w chwili powstania zobowiązania układ stosunków, a z uwagi na swą skalę nie może zostać zaliczona do tzw. normalnego ryzyka kontraktowego.

Powódka (pозwana wzajemna) wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego oraz o zasądzenie od pozwanego (powoda wzajemnego) na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie powódki (pозwanej wzajemnej) brak jest podstaw do stosowania art. 357<sup>1</sup> k.c., albowiem przepis ten odnosi się do umów obowiązujących, a stosunek zobowiązaniowy stron już nie istnieje, jak również do stosowania art. 358<sup>1</sup>§3 k.c., albowiem świadczenie, którego zmiany domaga się powód wzajemny pozostawało w związku z prowadzonym przez niego przedsiębiorstwem.

Wyrokiem z dnia 16 października 2015 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze XXVI GC 270/14, Sąd Okręgowy w Warszawie w przedmiocie powództwa głównego: zasądził od pozwanego P. B. na rzecz powoda (...) S.A. w J. kwotę:

a) 223 671,34zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od:

- kwoty 6 855,83zł od dnia 26 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 16 479,46zł od dnia 27 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 16 324,24zł od dnia 27 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 15 754,59zł od dnia 25 lutego 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 2 327,22zł od dnia 1 marca 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 15 574,91zł od dnia 27 marca 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 2 151,49zł od dnia 31 marca 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 22 202,93zł od dnia 27 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 2 212,69zł od dnia 9 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 22 241,20zł od dnia 26 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 2 177,81zł od dnia 2 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 23 161,75zł od dnia 26 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 1 665,24zł od dnia 10 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 22 403,71zł od dnia 27 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 1 371,07zł od dnia 1 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 22 045,50zł od dnia 25 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- kwoty 478,09zł od dnia 1 września 2012 roku do dnia zapłaty,

-kwoty 22 380,04zł od dnia 26 września 2012 roku do dnia zapłaty,

-kwoty 3 773,32zł od dnia 29 września 2012 roku do dnia zapłaty,

-kwoty 2 090,23zł od dnia 2 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,

b) 18 401zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7217zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w przedmiocie powództwa wzajemnego: w pkt. I oddalił powództwo w całości oraz w pkt. II zasądził od powoda wzajemnego P. B. na rzecz pozwanego wzajemnego (...) S.A. w J. kwotę 7200zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe orzeczenie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

P. B. od dnia 1 stycznia 2001 roku prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...), której przedmiotem była sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach z przewagą żywności, napojów i wyrobów tytoniowych. Dnia 20 kwietnia 2006 roku P. B. oraz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w J. (obecnie: (...) S.A.) w zakresie prowadzonych przez siebie działalności gospodarczych zawarły umowę najmu lokalu sklepowego nr (...) zlokalizowanego w (...) (...) S.A. jako wynajmujący, a P. B. jako najemca. Umowa najmu została zawarta na czas określony 5 lat, okres kończący obowiązywanie umowy to 30 września 2012 roku, zgodnie z §1 aneksu nr (...) z dnia 30 września 2010 roku. P. B. zobowiązany był do zapłaty czynszu najmu przez cały okres obowiązywania umowy (pkt 3 umowy najmu) oraz uiszczania innych opłat eksploatacyjnych (pkt 11.3 umowy najmu), opłat serwisowych i marketingowych (pkt 4.1, 4.2 umowy najmu), przy czym czynsz za pierwszych 12 miesięcy ustalono w wysokości 15 euro, dalsze kolejne 6 miesięcy w wysokości 16,50 euro, natomiast w pozostałym czasie trwania umowy - 20 euro. P. B. był zobowiązany do zapłaty należności z ww. tytułów w terminie 14 dni od daty wskazanej na fakturze (pkt 3.2, 4.1, 4.2 umowy najmu) oraz w terminach według wyboru (...) S.A. wskazanych w fakturze (pkt. 11.3 umowy najmu).

Działania marketingowe w C.H (...) były prowadzone od początku jej działalności, o czym świadczy prowadzona kampania związana z otwarciem Centrum i dalsze działania podejmowane w celu zwiększenia znajomości centrum wśród potencjalnych klientów. W pierwszym okresie działalności centrum handlowego działania marketingowe były podejmowane przez agencję reklamową. Równocześnie w okresie przed otwarciem centrum handlowego działalnością marketingową zajmował się koordynator marketingu, zajmujący się działaniami marketingowymi całego centrum handlowego (...), którego część stanowi CH (...). Po otwarciu Centrum (...) ( (...)) został zatrudniony manager ds. marketingu. P. B. był informowany o działaniach marketingowych podjętych w celu reklamowania CH (...) - w korespondencji mailowej z dnia 17.12.2006 r. jest mowa o przedstawionym planie marketingowym na rok 2007 oraz zostały w niej opisane podjęte działania marketingowe przez (...) S.A. (tj. zmiana logo CH (...), kiermasz sprzętu narciarskiego, pokazy florystyczne, broszury) wraz z wynikami badań nad skutecznością kampanii reklamowej. Organizowane były różnego rodzaju promocje, wystawy, wydarzenia w CH (...) (m.in. letnia kolekcja upustów, karty rabatowe, aukcje, broszury, magazyny, akcja „(...)”, „(...)” dla dzieci, dzień dziecka). Po 5 miesiącach działalności CH (...) powołana została rada najemców, której zadaniem było reprezentowanie wszystkich najemców w kontaktach z (...) S.A. i prowadzenie działań zmierzających do popularyzacji Centrum Handlowego wśród potencjalnych klientów. Zorganizowano także spotkanie z radcą prawnym D. O., który miał reprezentować najemców w sporze z (...) S.A. Na pismo z dnia 21 lutego 2007 roku, w którym poruszono problemy związane z funkcjonowaniem Centrum i trudną sytuacją najemców, (...) S.A. nie udzieliła żadnej odpowiedzi. Spotkanie z przedstawicielami (...) S.A. odbyło się w dniu 22 maja 2007 roku.

W roku 2009 nastąpiła zmiana kursu EURO i wzrost jego wartości wobec PLN.

P. B. był przedsiębiorcą i w momencie zawierania spornej umowy i prowadzenia lokalu gastronomicznego na terenie CH (...) prowadził również inne punkty gastronomiczne na terenie W.. Prowadzenie licznych punktów gastronomicznych wiązało się z dużymi kosztami, wobec czego P. B. zaciągał liczne kredyty bankowe, które ułatwiały mu otwieranie kolejnych lokali na terenie W..

Lokal w CH (...) został wyposażony i przystosowany do prowadzenia działalności gastronomicznej, co wiązało się z poczynieniem nakładów. P. B. w lokalu gastronomicznym na terenie CH (...) prowadził różnego rodzaju promocje, które miały zachęcać klientów do odwiedzania jego lokalu. Lokal ten od momentu otwarcia Centrum Handlowego (...) nie przynosił oczekiwanych zysków. Pozwany, oprócz działań promocyjnych, poszerzył ofertę wprowadzając do menu sushi, co nie przyniosło jednak oczekiwanego zysku. W tym samym czasie na terenie CH (...) otwarto kolejny punkt gastronomiczny - piekarnię (...), która oprócz pieczywa oferowała napoje i przekąski, przyciągała klientów konkurencyjną ceną i produktami. W rezultacie rok 2006 zamknął się stratą dla P. B. w wysokości 53 974zł, przy czym czynsz wyniósł 30 714, 98zł netto (obrót 63 276zł). Za rok 2007 strata wyniosła 134 826zł, przy czynszu wynoszącym 170 435,19zł (obrót 437 604zł). W roku 2008 strata wyniosła 77 900zł, zaś czynsz wyniósł 244 666,16zł (obrót 754 800zł). Rok 2009 zamknął się stratą w wysokości 141 700zł, zaś czynsz wyniósł 309 722,21zł netto (obrót 720 000zł). W roku 2010 strata wyniosła 94 839zł, natomiast czynsz 221 476,84zł netto (obrót 642 568zł). W roku 2011 pozwany odnotował stratę w kwocie 54 740zł, przy czynszu 200 500zł netto (obrót 685 760zł). W roku 2012 strata wyniosła 88 584zł netto, natomiast czynsz 162 800zł (obrót 429 362zł).

Zgodnie z zawartą umową (...) S.A. wystawił P. B. faktury VAT o nr (...) z tytułu czynszu i innych opłat związanych z najmem lokalu (opłata za gaz, odprowadzone ścieki, zużycie wody, zużycie energii elektrycznej, opłata serwisowa, opłata marketingowa) na kwotę 223 671,34zł. P. B. popadł w stosunku do (...) S.A. w zwłokę z uiszczaniem w/w należności. 30 września 2010 roku strony zawarły porozumienie w przedmiocie spłaty zadłużenia w ratach.

Dnia 28 grudnia 2011 roku (...) S.A. z siedzibą w J. wezwała P. B. do zapłaty kwoty 38 370,77zł za najem lokalu w (...), informując, iż wezwanie nie obejmuje należności objętych warunkami Porozumienia w Przedmiocie Spłaty Zadłużenia w Ratach z dnia 23 września 2011 roku (tj. należności z faktur VAT nr (...)), w terminie nie później niż 1 miesiąc od dnia otrzymania wezwania.

Dnia 27 sierpnia 2012 roku (...) S.A. z siedzibą w J. wezwała P. B. do zapłaty kwoty 195 853,10zł za najem lokalu w (...), w terminie nie później niż 1 miesiąc od dnia otrzymania wezwania.

Dnia 30 września 2012 roku (...) sp. z o.o. podpisał z (...) S.A. umowę najmu lokalu, który wcześniej wynajmował P. B..

Pomimo obowiązku doprowadzenia lokalu do stanu z dnia jego przyjęcia (pkt. 14.1 umowy najmu), ze względu na trudną sytuację finansową P. B., (...) S.A. wyraził zgodę na pozostawienie niektórych ulepszeń lokalu (np. podłogi), po uprzednim ustaleniu z kolejnym najemcą przedmiotowego lokalu. P. B. odsprzedał nowemu najemcy - (...) sp. z o.o. pozostawione przez siebie ulepszenia (meble stanowiące zabudowę baru itp.) Pozostałe meble ruchome (stoły, krzesła, kanapy) zostały odebrane przez P. B..

Dnia 8 listopada 2012 roku (...) S.A. z siedzibą w J. wezwała P. B. do zapłaty kwoty 233 671,34zł za najem lokalu w (...), w terminie nie później niż 1 miesiąc od dnia otrzymania wezwania.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody z dokumentów załączonych do pozwu, sprzeciwu od nakazu zapłaty, pozwu wzajemnego oraz odpowiedzi na pozew wzajemny oraz dalszych pism przygotowawczych. Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom pozwanego w zakresie jego przekonania, iż został wprowadzony w błąd i nie wiedział z kim podpisuje umowę, podnosząc iż pozwany sam stwierdził, iż podpisał umowę z (...) SA, wobec czego niewiarygodne są jego dalsze twierdzenia, iż był przekonany że podpisuje umowę z (...) sp. z o.o. Sąd Okręgowy oddalił na rozprawie w dniu 16 września 2015 roku wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości - na okoliczność różnicy pomiędzy warunkami najmu powierzchni w CH (...), a stawkami najmu podobnych powierzchni w obrocie rynkowym obowiązującymi w centrach handlowych odwiedzanych przez porównywalną liczbę klientów oraz dowodu z opinii biegłego z zakresu ekonomiki budownictwa - na okoliczność wyceny nakładów poniesionych przez P. B. na lokal będący przedmiotem najmu, uznając dowody te za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, a także akcentując brak materiałów źródłowych, które mogłyby być poddane ocenie biegłych. Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, w tym przedłożonych przez pozwanego publikacji prasowych i internetowych wynika, iż stawki przyjęte w CH (...)

były jednymi z niższych na rynku, oscylując od kilku do dwudziestu kilku euro za metr. Sąd Okręgowy uznał także, iż roszczenie o zwrot ewentualnych nakładów uległo przedawnieniu, a ponadto podkreślił iż strony uzgodniły, że najemcy nie należy się wynagrodzenie za pozostawione ulepszenia najmowanego lokalu, że pozwany część ulepszeń sprzedał nowemu najemcy i nie udowodnił jakie konkretnie nakłady o jakiej wartości poczynił na lokal w CH (...). Sąd Okręgowy oddalił również na ww. rozprawie wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków A. B. (1), A. B. (2), A. C., K. S., K. W., K. U. K. K. (1), M. L. M. H., M. W., P. K. (1), P. K. (2), S. N., K. D., A. P., D. O. jako bezprzedmiotowy dla rozstrzygnięcia. Na rozprawie w dniu 12 października 2015r. Sąd Okręgowy oddalił również jako bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka K. K. (2) oraz wnioski o przedstawienie informacji zawarty w piśmie z dnia 20 lipca 2015r. Jak wskazał Sąd Okręgowy, uwzględnienie wniosków przedłużyłoby znacznie postępowanie, nie wnosząc jednocześnie oczekiwanej wartości dowodowej, gdyż miały one potwierdzić głównie okoliczności, iż najemcy nie byli zadowoleni z akcji marketingowych prowadzonych przez wynajmującego, a ponadto że ich działalność nie przynosiła zysków, co Sąd ustalił na podstawie zeznań strony pozwanej i co nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że podjęcie działalności w określonym miejscu zawsze wiąże się z ryzykiem nieopłacalności, brak jest podstaw do przyjęcia by wynajmujący nie starał się o popularyzację centrum handlowego, pozwany korzystał z preferencji w postaci obniżek czynszu czy wydłużania terminu spłaty zaległości, wynajmujący wywiązał się ze swoich zobowiązań, a więc brak jest podstaw do przyjęcia by działanie powoda polegające na domaganiu się realizacji świadczenia najemcy było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo główne podlegało uwzględnieniu co do zasady jak i co do wysokości. Wskazał, że bezspornym w sprawie było zawarcie przez strony postępowania dnia 20 kwietnia 2006 roku umowy najmu lokalu sklepowego nr (...) zlokalizowanego w (...), jak i obowiązek ponoszenia przez pozwanego czynszu. Sąd Okręgowy, wskazując na treść art. 659§1 k.c., wzajemny charakter umowy najmu oraz art. 488§1 k.c., podkreślił, że pozwany przystępując do umowy, godził się na wszystkie jej warunki, w tym przede wszystkim na wysokość ustalonego czynszu wyrażonego w walucie euro oraz wysokość innych opłat. Zaznaczył, że pozwany mógł wynająć lokal w innym centrum handlowym, należącym do innego podmiotu gospodarczego, jeśli nie akceptował proponowanych warunków. Pozwany nie był początkującym przedsiębiorcą, więc godząc się na czynsz najmu wyrażony w walucie euro, godził się na ryzyko związane ze zmianą kursu tej waluty. Za nieistotny uznał Sąd I instancji zarzut pozwanego, jakoby podmioty zawierające umowy najmu z powodową spółką już po rozwiązaniu spornej umowy stron korzystały ze zdecydowanie bardziej korzystnych warunków. Sąd wskazał, że w dacie zawarcia spornej umowy czynsz najmu ustalony przez strony był stosunkowo niski, co przyznawał sam pozwany. Zarzuty pozwanego, iż zapłacił on powódce kwotę znacznie wyższą niż wynikająca z umowy najmu i poniósł znaczne nakłady na przedmiot najmu, które po zakończeniu obowiązywania umowy najmu nie zostały mu zwrócone nie zostały przez Sąd uwzględnione, albowiem pozwany nie udowodnił rodzaju i wartości nakładów, roszczenie o ich zwrot uległo przedawnieniu, a strony odmiennie uregulowały obowiązek rozliczeń za ulepszenia pozostawione w lokalu. Natomiast powództwo wzajemne zostało oddalone w całości. Sąd Okręgowy wskazał, że podstawową przesłanką zastosowania art. 357<sup>(1)</sup> k.c. jest nadzwyczajna zmiana stosunków, odnosząca się do stosunków społeczno-gospodarczych, której nie można było przewidzieć przy zawieraniu umowy, a zdarzenie tego typu nie miało miejsca po zawarciu umowy przez strony. Pozwany (powód wzajemny), jako profesjonalista w obrocie gospodarczym, powinien był liczyć się ze zmienną sytuacją rynkową i ryzykiem gospodarczym, w szczególności z fluktuacją klienteli galerii handlowej czy ryzykiem kursowym. Sąd wyeksponował także, że pozwany nie udowodnił wystąpienia nadmiernej trudności w spełnieniu świadczenia czy groźby rażącej straty, poprzestając na powoływaniu się na spadek obrotów, a jednocześnie nie przedstawił kondycji innych równoległe prowadzonych przez siebie lokali gastronomicznych. Sąd zwrócił także uwagę na fakt zalegania przez pozwanego z płatnościami na rzecz wynajmującego, przychyłając się do poglądu, iż z art. 357<sup>(1)</sup> k.c. nie może skorzystać strona, która popadła w zwłokę. O kosztach procesu w punkcie b) wyroku w zakresie powództwa głównego i w pkt II w zakresie powództwa wzajemnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł pozwany (powód wzajemny) P. B., zaskarżając wyrok w całości i zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu:

- 1) naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie,
- 2) naruszenie art. 357<sup>1</sup> k.c. poprzez jego niezastosowanie,
- 3) naruszenie art. 328§2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy faktycznej i prawnej uznania, że niezasadny jest zarzut pozwanego (powoda wzajemnego) z art. 5 k.c.,
- 4) naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego w zakresie, w którym Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego (powoda wzajemnego) co do jego przekonania, iż został wprowadzony w błąd co do osoby kontrahenta,
- 5) naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego w szczególności zeznań pozwanego (powoda wzajemnego), w zakresie w jakim Sąd dokonał ustalenia, iż pozwany (powód wzajemny) w pełni świadomie zawarł umowę najmu, podczas gdy pozwany był zapoznawany z zawyżonymi statystykami liczby klientów odwiedzających CH (...), zapewniany o posługiwaniu się w kampanii marketingowej marką (...) i o tym, że na parterze obiektu nie będzie prowadzona inna działalność gastronomiczna,
- 6) naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego w zakresie, w jakim Sąd błędnie uznał, iż lokal wynajmowany uprzednio przez pozwanego (powoda wzajemnego) został wynajęty na zbliżonych zasadach kolejnemu najemcy, co miało wpływ na treść orzeczenia, bowiem Sąd Okręgowy błędnie uznał, iż niezasadny jest zarzut pozwanego (powoda wzajemnego), iż żądanie zapłaty czynszu w wysokości wynikającej z pozwu narusza zasady współżycia społecznego,
- 7) naruszenie art. 233§2 k.p.c. poprzez niedokonanie oceny, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez powoda (pozwanego wzajemnego) treści umowy z kolejnym najemcą w zakresie wysokości czynszu, do czego powód (pozwany wzajemny) został zobowiązany postanowieniem Sądu wydanym na rozprawie 16 września 2015 r., w sytuacji w której wysokość czynszu wynikająca z treści umowy z kolejnym najemcą była istotną dla rozstrzygnięcia sprawy okolicznością i miało wpływ na treść orzeczenia, gdyż Sąd Okręgowy błędnie uznał, że niezasadny jest zarzut pozwanego (powoda wzajemnego), iż żądanie zapłaty czynszu w wysokości wynikającej z pozwu narusza zasady współżycia społecznego,
- 8) naruszenie art. 278 k.p.c. poprzez dokonanie ustalenia, iż czynsz, który pozwany (powód wzajemny) był obowiązany płacić powodowi (pozwanemu wzajemnemu) był stosunkowo niski, mimo zaniechania dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność wymagającą wiadomości specjalnych,
- 9) naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie na rozprawie w dniu 16 września 2015 roku wniosku pozwanego (powoda wzajemnego) o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i opinii biegłego z zakresu ekonomiki budownictwa, co miało wpływ na treść orzeczenia, bowiem Sąd Okręgowy błędnie uznał, iż pozwany (powód wzajemny) nie próbował nawet wykazać zaistnienia rażącej straty i nie przedstawił dowodów na okoliczność spadku obrotów, spadku zysków ani wartości nakładów, co skutkowało oddaleniem powództwa wzajemnego,
- 10) naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie na rozprawie w dniu 16 września 2015 roku wniosku pozwanego (powoda wzajemnego) o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków A. B. (1), A. B. (2), A. C., K. D., K. S., K. W., K. U., K. K. (1), M. L., M. H., M. W., P. K. (1), P. K. (2), M. K., P. S., A. Z., S. N., A. P. i D. O. oraz poprzez oddalenie na rozprawie w dniu 12 października 2015 roku wniosku pozwanego (powoda wzajemnego) o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka K. K. (2) i o zobowiązanie powoda (pozwanego wzajemnego) do udzielenia pisemnych informacji dotyczących różnic w wysokości czynszu.

Powołując się na powyższe zarzuty, pozwany (powód wzajemny) wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa głównego w całości i uwzględnienie powództwa wzajemnego w całości poprzez:

1. dokonanie zmiany wysokości świadczenia pieniężnego powstałego na podstawie umowy najmu lokalu nr (...) zlokalizowanego w (...) zawartej w dniu 20 kwietnia 2006 roku o kwotę 800 000zł, tj. obniżenie jego wysokości z kwoty 1 600 000zł do kwoty 800 000zł,
2. zasądzenie od powoda - pozwanego wzajemnego na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego kwoty 500 000zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa wzajemnego do dnia zapłaty,

a ewentualnie - o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Ponadto pozwany (powód wzajemny) wniósł o zasądzenie od powódki (pозwanej wzajemnej) na swoją rzecz kosztów postępowania za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji pozwanego (powoda wzajemnego) w całości oraz o zasądzenie od pozwanego (powoda wzajemnego) na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanego (powoda wzajemnego) jest nieuzasadniona, a zaskarżony wyrok należy uznać za trafny.

Nie doszło do naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego, ani istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy naruszeń prawa procesowego.

Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za własne zarówno ustalenia faktyczne, jak i prawne poczynione przez Sąd Okręgowy, uznając, że ustalenia te znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233§1 k.p.c., wbrew twierdzeniom pozwanego (powoda wzajemnego).

Na gruncie zarzutów podniesionych w apelacji, w pierwszym rzędzie za bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 328§2 k.p.c. Zarzut taki może być uwzględniony tylko wtedy, gdy uzasadnienie orzeczenia Sądu pierwszej instancji nie poddaje się kontroli instancyjnej. O skutecznym jego postawieniu można więc mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Niezależnie od tego, zarzut naruszenia art. 328§2 k.p.c., tak jak każdy zarzut naruszenia przepisów postępowania może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże, że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 20.08.2015 r., II CSK 505/14, LEX nr 1813348). W rozpatrywanej sprawie istotnie przyznać można, że uzasadnienie wyroku nie zawiera odrębnego fragmentu poświęconego przepisowi art. 5 k.c., a rozważania temu poświęcone są umieszczone w różnych jego punktach, w tym we fragmencie dotyczącym oceny dowodów, jednakże nie uniemożliwia to kontroli instancyjnej rozstrzygnięcia.

Odnosząc się do grupy zarzutów dotyczących naruszenia art. 233§1 k.p.c., wskazać na wstępie należy, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem zarzut ów może być uwzględniony tylko wówczas, gdy wykazany zostanie brak logiki w wysuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego, gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza zasady logiki formalnej czy zasady doświadczenia życiowego lub nie uwzględnia jednoznacznych związków faktyczno-skutkowych. Powinnością skarżącego jest przy tym wskazanie dowodów, których ocena miałaby być dokonana z przekroczeniem powyższych zasad – apelujący skoncentrował zarzuty na ocenie dowodu z zeznań pozwanego, kwestionując zakres swej wiedzy o warunkach i sposobie realizacji zawieranej z powódką umowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty pozwanego nie są uzasadnione, a rozumowanie Sądu I instancji odpowiada wymogom art. 233§1 k.p.c. Niewątpliwym bowiem jest, że pozwany w chwili zawierania spornej umowy był przedsiębiorcą z kilkuletnim stażem i z łatwością powinien i mógł stwierdzić z kim zawiera umowę i czy wynajmowany lokal znajduje się w sieci sklepów (...). Z zeznań pozwanego wynika jedynie, że dostał on informację od znajomych o możliwości najęcia



lokalu i że jest to (...). W trakcie negocjacji pozwany, jako doświadczony przedsiębiorca, miał jednak możliwość zweryfikowania, że podmiotem z którym zawiera umowę najmu jest (...) S.A. (obecnie (...) S.A.), a nie (...) sp. z o.o., prowadząca sieć sklepów (...) w Polsce, a także iż nazwa centrum handlowego, w którym znajdował się wynajmowany lokal, nie nawiązuje w żaden sposób do marki (...) ani umowa nie przewiduje powiązania z tą marką w działalności marketingowej. W kontekście powyższych okoliczności logicznym jest również, że w kampanii marketingowej centrum handlowego nie odwoływano się do marki (...) i nie można z tego powodu czynić stronie powodowej zarzutu. Nie sposób nie zauważyć, że pozwany nie uprawdopodobnił swoich twierdzeń jakoby w trakcie negocjacji strona powodowa przedstawiała mu zawyżone statystyki co do liczby klientów odwiedzających centrum handlowe, zaniechawszy przedłożenia dokumentacji z prowadzonych negocjacji. Twierdzenia pozwanego o wprowadzeniu go w błąd poprzez zapewnienie, że na parterze centrum handlowego nie będzie zlokalizowana inna działalność gastronomiczna pozostaje zaś w sprzeczności z dostępnymi pozwanemu planami centrum handlowego, przewidującymi prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalach (...) i (...) na parterze, z wiedzą pozwanego o funkcjonowaniu w tych lokalach podmiotu z branży piekarniczo-cukierniczej i z brakiem zastrzeżenia w umowie stron wyłączności pozwanego na prowadzenie w centrum handlowym działalności gastronomicznej. W konsekwencji - za chybioną należy uznać argumentację pozwanego przytoczoną na poparcie zarzutu dokonania przez Sąd Okręgowy dowolnej oceny zeznań pozwanego.

Niesłusznie zarzucił apelujący Sądowi I instancji naruszenie art. 233§2 k.p.c. poprzez zaniechanie dokonania oceny, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez powódkę treści postanowień umowy z kolejnym najemcą dotyczących wysokości czynszu. Sąd Apelacyjny zauważa, iż zobowiązanie Sądu I instancji tego nie dotyczyło, powódka przedłożyła umowę z kolejnym najemcą, a wniosek pozwanego o zobowiązanie powódki (pozwanej wzajemnej) do przedstawienia informacji dotyczących różnic w wysokości czynszu został przez Sąd oddalony.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania należy na wstępie zauważyć, że przedmiotem dowodu mogą być wyłącznie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.). Są to fakty, które dotyczą przedmiotu procesu oraz mają znaczenie prawne, w tym sensie, że ich ustalenie jest konieczne z punktu widzenia normy prawnej, która miałaby zastosowanie do stanu faktycznego przedstawionego przez strony. Przepisy prawa materialnego wyznaczają zakres koniecznych ustaleń faktycznych, jakie powinny być w sprawie poczynione, a jednocześnie mają rozstrzygające znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia (zob. wyrok SN z dnia 26.07.2000 r., I CKN 975/98, LEX nr 50825).

W tym kontekście konieczne staje się skierowanie dalszych rozważań w pierwszym rzędzie do unormowań art. 5 k.c. i art. 357<sup>1</sup> k.c., stanowiących również przedmiot zarzutów apelacyjnych.

Stosownie do art. 5 k.c. nie można czynić ze swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego; takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Odwołanie do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa, do podstawowych zasad etycznego i uczciwego postępowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 r., I CKN 458/00, LEX nr 52717, z dnia 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00, LEX nr 80259, z dnia 6 stycznia 2009 r., I PK 18/08, OSN 2010, nr 13-14, poz. 156, z dnia 16 czerwca 2009 r., I CSK 522/08, LEX nr 518132, z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12, LEX nr 1365725, z dnia 8 maja 2014 r., V CSK 322/13, LEX nr 1491263). Ząca się do okoliczności sprawy rozpoznawanej przez sąd (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., sygn. akt I CSK 735/13, LEX nr 1545043). Art. 5 k.c. nie zawiera żadnych wyłączeń podmiotowych, nie jest więc wykluczone jego zastosowanie do roszczeń przedsiębiorcy (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 r., sygn. akt V CSK 630/13, LEX nr 1509115, z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 323/00, z dnia 4 października 2001 r. I CKN 308/00, nie publ., z dnia 17 lipca 2009, I CSK 522/08 nie publ.), jednakże zastosowanie klauzuli z art. 5 k.c. w stosunkach między przedsiębiorcami powinno mieć charakter wyjątkowy, za czym przemawia uzasadnione oczekiwanie ze strony profesjonalnych uczestników obrotu większej staranności w prowadzeniu swoich spraw. Z uwagi na swój wyjątkowy

charakter, art. 5 k.c. nie znajduje zastosowania w sytuacji, w której interes strony podlega ochronie za pomocą innych środków prawnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2004 r., II CK 255/04, Lex nr 277869).

W niniejszej sprawie pozwany, przeciwstawiając żądaniu powództwa głównego zarzut z art. 5 k.c., podnosił szereg okoliczności dotyczących niełojalnych działań powoda wobec pozwanego jako kontrahenta - wprowadzenia go w błąd, naruszenia obowiązków w zakresie działalności marketingowej, braku rzetelności w negocjowaniu warunków umowy i jej aneksów. Podstawowym skutkiem nienależytego wykonania zobowiązania jest zaś odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w art. 471 k.c., której pozwany nie próbował egzekwować od powodowej spółki, rezygnując z podstawowego środka ochrony prawnej. Art. 5 k.c. nie znajduje zaś zastosowania w sytuacji, w której interes strony podlega ochronie za pomocą innych środków prawnych, w tym przypadkach przewidzianych w art. 471 k.c. Podobnie, przywoływane przez pozwanego argumenty dotyczące wysokości poniesionych nakładów na przedmiot najmu i wiążącego się z tym nieodpłatnego przysporzenia na rzecz powódki nie uzasadniają przyjęcia, że domagając się zapłaty zaległych świadczeń powódka postępuje sprzecznie z zasadami uczciwości kupieckiej. Rozliczenia najemcy z wynajmującym z tytułu nakładów na przedmiot najmu są uregulowane w art. 676 k.c., mającym charakter dyspozytywny. Dozwolone jest zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r. II CSK 69/08 LEX nr 548800). Umowa stron normowała omawiane zagadnienie w punkcie 14.1, pozwany w okresie przewidzianym przez art. 677 kc dla zgłaszania roszczeń o zwrot nakładów na rzecz pozostawał bierny, a więc pozwany nie może skutecznie z powołaniem się na art. 5 kc przeciwstawić żądaniu powództwa głównego faktu poniesienia przez siebie znacznych nakładów na przedmiot najmu.

Sąd Apelacyjny zauważa, że w ramach wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasady swobody umów mieści się również przyzwolenie na faktyczną nierówność stron, która może się wyrażać nieekwiwalentnością ich wzajemnej sytuacji prawnej. Nieekwiwalentność ta, stanowiąc wyraz woli stron, nie wymaga co do zasady wystąpienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały i tylko obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy ukształtowana wskutek świadomego lub tylko spowodowanego niedbalstwem wykorzystania przez drugą stronę silniejszej pozycji zasługuje na negatywną ocenę moralną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2011 r., II CSK 528/10, LEX nr 794768; a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, LEX nr 371531). W przedmiotowej sprawie zaś nie można uznać, że pozwany, zawierając umowę z powodową spółką, działał pod presją faktycznej przewagi strony powodowej, czy też, aby ukształtowanie czynszu najmu w walucie obcej było obiektywnie niekorzystne jedynie dla pozwanego. Co najwyżej, w oparciu o zeznania pozwanego można stwierdzić, że pozwany nierozważnie skalkulował ryzyko gospodarcze wiążące się z podpisaniem kilkuletniej umowy, mimo świadomości możliwości wystąpienia wahań kursu walut. Wahania kursu tworzyły jednak ryzyko obciążające obie strony umowy – powódka jako wynajmujący ponosiła je w razie spadku kursu euro w stosunku do złotego, a pozwany jako najemca ponosił ryzyko związane ze wzrostem kursu euro w stosunku do złotego. Jednocześnie obu stron jako profesjonalistów w obrocie gospodarczym dotyczyła podwyższona staranność (art. 355§2 k.c.), a co za tym idzie - niespełnienie oczekiwań pozwanego co do osiągnięcia oczekiwanego zysku nie może obciążać powódki i nie można uznać za powinność powódki jako wierzyciela wyrażenie zgody na niewykonanie przez pozwanego umowy zgodnie z jej warunkami. Trafnie też Sąd I instancji wskazywał, że pozwany jako doświadczony przedsiębiorca, prowadzący działalność gastronomiczną w kilku innych lokalach na terenie W., musiał być zorientowany w stawkach czynszu najmu funkcjonujących na rynku i świadomie zaakceptował stawkę czynszu za najem spornego lokalu. W tym kontekście za bezprzedmiotowe uznać należałoby ocenianie, czy i o ile stawka najmu spornego lokalu odbiegała od stawek w innych centrach handlowych, skoro obie strony wyraziły na nią zgodę. Podobnie odnieść się należy do kwestii porównania warunków umowy stron z warunkami umowy najmu zawartej przez powódkę z (...) sp. z o.o., tym bardziej, że ta ostatnia umowa zawarta została już w innych realiach gospodarczych. Analiza korespondencji pomiędzy stronami nie daje również podstaw do postawienia tezy o usprawiedliwionym przekonaniu pozwanego na umorzenie długu, w szczególności – by strona powodowa wywoływała u pozwanego przekonanie o planowaniu umorzenia długu. W oparciu o zaoferowany przez pozwanego materiał dowodowy nie można również zasadnie twierdzić, że powódka (pозwana wzajemnie) uzależniała podjęcie negocjacji dotyczących wysokości czynszu od czynienia ogromnych nakładów na przedmiot najmu z zamiarem skorzystań z tych

nakładów przez kolejnego najemcę. Sporny lokal od początku wymagał poczynienia nakładów przez najemcę w celu dostosowania go do rodzaju prowadzonej w nim działalności, a kwestia ich rozliczenia została uregulowana w umowie i pozwany musiał być świadomy treści tych postanowień. Nadto, Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje pogląd Sądu I instancji, iż osoba naruszająca zasady współzycia społecznego i postępująca nielojalnie wobec swojego kontrahenta, nie może potem w sporze z nim oczekiwać korzystnych dla siebie rozstrzygnięć przy powołaniu się na zasady współzycia społecznego. W orzecznictwie i doktrynie utrwalone jest stanowisko, że nie może powoływać się na naruszenie zasad współzycia społecznego ten, kto sam je narusza (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 632/12, LEX nr 1353432). Pozwany okazał się zaś nielojalnym kontrahentem w obrocie handlowym, nie płacąc czynszu za wydany mu do korzystania lokal. Co więcej, pozwany – co Sąd Okręgowy jasno stwierdził – zaniechanie osiągnięcia oczekiwanych przez siebie zysków w pierwszej kolejności kompensował przez zaniechanie uiszczania należności z tytułu umowy najmu na rzecz powodowej spółki i taki stan utrzymywał się przez długie okresy czasu, mimo działań podejmowanych przez stronę powodową w reakcji na inicjatywy pozwanego (stopniowe obniżenie czynszu, wydłużenie okresów płatności). Samo przekonanie pozwanego o niedostatecznej elastyczności powódki i braku woli dostosowania się do jego oczekiwań i kalkulacji biznesowych, nie jest tożsame z przyjęciem, iż strona powodowa naruszała zasady współzycia społecznego. Z kolei fakt, że należności, których domagała się strona powodowa stanowiły dług pozwanego był bezsporny. W tej sytuacji domaganie się należnego świadczenia przez wierzyciela z tytułu wykonania ważnie zawartej umowy nie może być uważane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.).

Przechodząc do unormowania art. 357<sup>1</sup> k.c., stanowiącego jedną z podstaw prawnych pozwu wzajemnego, jak również przedmiot zarzutów apelacyjnych, wskazać należy, że zawarta w treści art. 357<sup>1</sup> k.c. klauzula rebus sic stantibus pozostaje w bezpośrednim związku z fundamentalną zasadą pacta sunt servanta i jest traktowana jako wyjątek od tej zasady. O nadzwyczajnym charakterze klauzuli rebus sic stantibus świadczą sformułowania użyte do jej opisania: „nadzwyczajna zmiana stosunków”, „nadmierna trudność” lub „rażąca strata przy spełnieniu świadczenia” oraz nieprzewidywalność tych okoliczności. W tym kontekście poprzez „nadzwyczajną zmianę stosunków” rozumieć należy taki stan rzeczy, który zdarza się rzadko, a jednocześnie jest niezwykle, niebywały, wyjątkowy, normalnie niespotykany. Nadzwyczajna zmiana stosunków może mieć tło przyrodnicze (nieurodzaj, niezwykle surowa zima), jak i społeczne (wojna, gwałtowna zmiana ustroju politycznego). Jako przykłady zdarzeń powodujących nadzwyczajną zmianę stosunków wskazuje się epidemie, operacje wojenne, strajki generalne, różnego rodzaju klęski żywiołowe, nadzwyczajną, szczególnie głęboką zmianę sytuacji gospodarczej, objawiającą się hiperinflacją, gwałtownym spadkiem dochodu narodowego, masowymi upadłościami przedsiębiorstw, zaskakującymi zmianami stawek celnych lub podatkowych.

Przy spełnieniu przytoczonych powyżej przesłanek, art. 357<sup>1</sup> k.c. zezwala sądowi na ingerencję w treść istniejącego stosunku zobowiązaniowego, dopuszczając zmianę sposobu jego wykonania, zmianę wysokości świadczenia lub też rozwiązanie umowy. Przepis ten nie może natomiast stanowić podstawy powództwa o zasądzenie świadczenia ani powództwa o ukształtowanie treści stosunku zobowiązaniowego w zakresie, w jakim stosunek ten już wygasł (por. postanowienie SN z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 118/05, LEX nr 189276). Powoływanie się na klauzulę rebus sic stantibus jest wyłączone także wówczas, jeżeli mamy do czynienia jednocześnie z zobowiązaniem pieniężnym sensu stricto oraz zmianą stosunków dotyczącą siły nabywczej pieniądza (zob. wyrok SN z dnia 25 lutego 2004 r., II CK 493/02, LEX nr 174139), gdyż sytuacja taka w sposób wyłączny unormowana jest w art. 358<sup>1</sup>§3 k.c.

W powyższym kontekście należy zauważyć, że aneksem nr (...) z dnia 30 września 2010 roku okres najmu został przedłużony przez strony do dnia 30 września 2012 roku (k. 291), a zwrot lokalu nastąpił w dniu 1 października 2012 roku. Pozew wzajemny z żądaniem zmiany wysokości świadczenia wniesiony został zaś w dniu 19 stycznia 2015 roku, a więc już po wygaśnięciu stosunku najmu. Nie ulega także wątpliwości, że przedmiotem ww. żądania pozwu wzajemnego było zobowiązanie pieniężne z umowy najmu, a jednocześnie pozwany (powód wzajemny) spełnienie przesłanek z art. 357<sup>1</sup> k.c. motywował gwałtownym spadkiem wartości złotego (k. 565). W konsekwencji, skoro stosunek najmu wygasł przed wytoczeniem powództwa, a dodatkowo mamy do czynienia z zobowiązaniem

pieniężnym sensu stricto oraz zmianą stosunków dotyczącą siły nabywczej pieniądza, to już z tych względów powództwo w pkt. 1 pozwu wzajemnego podlegało oddaleniu.

Niezależnie od powyższego, problem nieprzewidywalności na tle art. 357<sup>1</sup> k.c. ustawodawca wiąże nie z przewidywaniem przez strony zdarzeń, które powodują dla jednej z nich rażącą stratę, lecz z przewidywaniem następstw tych zdarzeń, czyli chodzi w istocie o przewidywalność odniesioną do przyszłej sytuacji stron. Łączy się z tym nierozdzielnie kwestia ustalenia, czy strona podejmuje decyzje w granicach normalnego ryzyka kontaktowego, czyli ryzyka, z którym należy liczyć się przy zawieraniu każdej umowy, czy też wchodzi w grę przypadek ryzyka nadzwyczajnego. Nie ulega wątpliwości, że strony zawierające umowę muszą ponieść zwykłe ryzyko kontraktowe, jakie wiąże się ze stałymi, normalnymi zmianami zachodzącymi w stosunkach społeczno-gospodarczych. Przepis art. 357<sup>1</sup> k.c. powinien znaleźć zastosowanie wówczas, gdy pewne zjawiska wywołują taką zmianę stosunków, która nie mieści się już w granicach owego zwykłego ryzyka. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zmiana kursu euro w 2009 roku nie stanowi „nadzwyczajnej zmiany stosunków” w rozumieniu art. 357<sup>1</sup> k.c., a mieści się w zwyczajnym ryzyku kontraktowym. Jest faktem powszechnie znanym, szczególnie dla przedsiębiorców, że kurs waluty jest wartością zmienną, zależną od bardzo wielu czynników w gospodarce i polityce, tymczasem obie strony zdecydowały się na zastosowanie mechanizmu waloryzacyjnego polegającego na wyrażeniu wysokości czynszu najmu w walucie obcej. Słusznie też Sąd Okręgowy wskazał, że sam pozwany w toku przesłuchania i w piśmie przygotowawczym z dnia 22 lipca 2014 roku bagatelizował znaczenie zmian kursowych i akcentował trudności innego rodzaju, które dostrzegał we współpracy z powodową spółką.

Podstawy zmiany wysokości świadczenia nie można również upatrywać w treści art. 358<sup>1</sup>§3 k.c. i stanowisko Sądu Okręgowego w tym zakresie było oczywiste. Przepis art. 358<sup>1</sup> k.c. w §4 stanowi bowiem, że z żądaniem zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego nie może wystąpić strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa. Profesjonalny podmiot obrotu gospodarczego, jakim jest przedsiębiorca, zobligowany jest bowiem do należytej dbałości o własne interesy, natomiast klauzula waloryzacyjna przeznaczona jest dla podmiotu ekonomicznie słabszego. W rozpoznawanej sprawie nie ulega z kolei wątpliwości, że pozwany (powód wzajemny) jest „stroną prowadzącą przedsiębiorstwo”, a świadczenie, którego waloryzacji dochodzi pozostaje w szeroko rozumianym związku z prowadzeniem przez niego przedsiębiorstwa. Skoro najem lokalu przez pozwanego (powoda wzajemnego) w budynku (...) nastąpił w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej, to czynsz był świadczeniem związanym z prowadzeniem przedsiębiorstwa.

Odnosząc się zaś do żądania zapłaty kwoty 500 000zł tytułem zwrotu nakładów, uwagi na wstępie wymaga, że apelacja pozwanego (powoda wzajemnego) jedynie w niewielkim zakresie odnosiła się do tego roszczenia i nie akcentowała zarzutów w tej mierze. Kwestia nakładów stanowiła natomiast bardziej okoliczność mającą unaocznic ogrom trudności finansowych, z jakimi pozwany musiał się borykać, jednak nie sposób nie zauważyć, że stanowiły one następstwo błędnej kalkulacji biznesowej dokonanej przez pozwanego. Ponadto, jak już wcześniej wskazano, nakłady najemcy na przedmiot najmu stanowią przedmiot regulacji, m.in. art. 676 k.c., a w odniesieniu do relacji między stronami – unormowane zostały w punkcie 14.1 umowy najmu. Poza sporem w sprawie pozostawał fakt, że powódka (pозwana wzajemnie) po zakończeniu stosunku najmu nie żądała usunięcia ulepszeń, a więc przypadły one stronie powodowej bez prawa domagania się przez pozwanego (powoda wzajemnego) zwrotu równowartości nakładów. Niezależnie od tego, jak już podniósł Sąd Okręgowy, roszczenie pozwanego (powoda wzajemnego) należałoby uznać za przedawnione. Zgodnie bowiem z art. 677 k.c., roszczenia najemcy o zwrot nakładów i nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia wydania przedmiotu najmu wynajmującemu, tymczasem pozwany wydał lokal powodce 1 października 2012 roku, a żądanie zapłaty kwoty 500 000zł tytułem zwrotu nakładów zgłosił dopiero 19 stycznia 2015 roku. Powyższy termin przedawnienia dotyczy również roszczenia najemcy o zapłatę sumy odpowiadającej wartości ulepszeń rzeczy (zob. wyrok SN z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98, OSNC 2001/6/92). Jednocześnie najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu od wynajmującego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów o najmie, niezależnie od tego, czy chodzi o nakłady konieczne, czy użyteczne (wyrok SN z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNC 1981/7/134).

W związku z powyższym rozstrzygnięcie dotyczące powództwa głównego i powództwa wzajemnego było prawidłowe. Przy tej treści uregulowaniach prawnych i ustaleniach poczynionych przez Sąd I instancji zasadnym było również oddalenie wniosków dowodowych zgłaszanych przez pozwanego (powoda wzajemnego). Nie miałyby one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a wpływałyby tylko na przedłużenie postępowania. Tym samym zarzuty naruszenia art. 278 k.p.c., art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. należało uznać za niezasadne.

W konsekwencji, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację P. B. jako nieuzasadnioną.

O kosztach procesu za postępowanie apelacyjne Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108§1 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. w zw. z §6 pkt 7 oraz §13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.), uznając pozwanego za stronę przegrywającą sprawę.