

Sygn. akt VII AGa 1100/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

` Dnia 25 maja 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący: sędzia Przemysław Feliga

Protokolant: Dominika Kobiec

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w O.

przeciwko C. (...) sp. z o.o. w W.

o ukształtowanie stosunku prawnego

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 maja 2021 r., sygn. akt XVI GC 1344/20

I. prostuje komparycję zaskarżonego wyroku co do oznaczenia przedmiotu sporu przez jego określenie: „o ukształtowanie stosunku prawnego”;

II. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo o ustalenie wysokości zobowiązania powódki za najem 151 m⁽²⁾ powierzchni handlowej w C. (...) (...) przy ul. (...) w P. (61-139) wynikającego z umowy najmu z 19 grudnia 2013 r. wraz z późniejszymi zmianami poprzez obniżenie wysokości czynszu o 20 %, tj. do 6074, 78 euro netto, począwszy od 1 listopada 2020 r. do dnia ustania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej a) stanu epidemii wirusa SARS-CoV-2, b) stanu zagrożenia epidemiologicznego wirusem SARS – CoV-2; c) innego stanu wprowadzonego przez władze publiczne w miejsce dwóch poprzednich w związku z wirusem SARS-CoV-2;

2. w punkcie trzecim w części ustalając, że powódka przegrała proces w 100 %;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 8 178 zł (osiem tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych) za koszty procesu w instancji odwoławczej, w tym 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) za koszty zastępstwa procesowego, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 2 czerwca 2022 r. do dnia zapłaty.

Sygn. akt VII AGa 1100/21

UZASADNIENIE

Pozwem z 21 października 2020 r. (data prezentaty) skierowanym przeciwko C. (...) sp. z o.o. w (...) sp. z o.o. w O. wniosła o oznaczenie zobowiązania powódki za najem 151 metrów kwadratowych powierzchni handlowej w C. (...) (...)

przy ulicy (...) w P. kod 61-139 wynikającego z umowy najmu z 19 grudnia 2013 r. wraz z późniejszymi zmianami na 4 tysiące 935 euro i 76 centów netto, począwszy od 1 listopada 2020 r. do dnia ustania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii wirusa (...)2, stanu zagrożenia epidemicznego wirusem (...)2 innego stanu wprowadzonego przez władze publiczne w miejsce dwóch poprzednich w związku z wirusem (...)2, oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 10 maja 2021 r. sąd okręgowy: ustalił wysokość zobowiązania (...) sp. z o.o. w O. za najem 151 m⁽²⁾ powierzchni handlowej w C. (...) (...) przy ul. (...) w P. (61-139) wynikającego z umowy najmu z 19 grudnia 2013 r. wraz z późniejszymi zmianami poprzez obniżenie wysokości czynszu o 20 %, tj. do 6 074,78 EUR netto, począwszy od 1 listopada 2020 r. do ustania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej: stanu epidemii wirusa SARS-CoV-2, stanu zagrożenia epidemicznego wirusem SARS-CoV-2 oraz innego stanu wprowadzonego przez władze publiczne w miejsce dwóch poprzednich w związku z wirusem SARS-CoV-2 (1), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (2) oraz ustalił, iż (...) sp. z o.o. w O. wygrała sprawę w 57,14 % a C. (...) sp. z o.o. w W. w 42,86 % pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Powyższy wyrok sąd okręgowy wydał w oparciu o tak ustalony stan faktyczny:

Zgodnie z definicją zawartą w umowie przez pojęcie czynszu strony rozumiały świadczenie pieniężne należne wynajmującemu z tytułu oddania najemcy do używania będące sumą czynszu minimalnego gwarantowanego oraz czynszu zamiennego. Strony wzajemnie ustaliły, iż czynsz pobierany przez wynajmującą jest wolny od jakichkolwiek kosztów bezpośrednich bądź pośrednich, świadczeń, opłat i podatków, które ponosi najemca i które uiszczane są wynajmującej przez najemcę odrębnie. Przez czynsz minimalny strony rozumiały świadczenie pieniężne podlegające zgodnie z postanowieniami umowy indeksacji stanowiącej iloczyn miesięcznej stawki czynszu minimalnego gwarantowanego określonego na 48 euro za metr kwadratowy miesięcznie oraz powierzchni obliczeniowej. Na mocy postanowień umowy minimalny czynsz gwarantowany był indeksowany ze skutkiem na 1 stycznia każdego roku wyłączenie na wartość wyższą.

Zgodnie z umową, czynsz zmienny to świadczenie pieniężne stanowiące dodatnią różnicę pomiędzy iloczynem stawki procentowej w wysokości 6 % oraz obrotu zrealizowanego w danym okresie, a czynszem minimalnym gwarantowanym, należnym od najemcy za dany okres. Czynsz zmienny był należny, jeżeli w danym okresie był wyższy niż łączna kwota czynszu minimalnego gwarantowanego za ten czas. Jednocześnie, najemca zobowiązany był do pokrywania swojego udziału w kosztach wspólnych, proporcjonalnie do powierzchni obliczeniowej.

Umowę zawarto na czas określony liczony od otwarcia centrum, tj. 19 października 2016 r.

Tego samego dnia strony zawarły aneks numer (...) do ww. umowy.

C. (...) sp. z o.o. jest następcą prawnym Centrum (...) sp. z o.o., które pozwana nabyła podstawie umowy sprzedaży z 21 grudnia 2015 r.

Na podstawie uchwały numer 1 nadzwyczajnego walnego zgromadzenia spółki pod firmą (...) sp. z o.o. D. sp. K.A. z siedzibą w O. z 29 czerwca 2017 r. w sprawie przekształcenia spółki, spółkę (...) Spółka z o.o. D. sp. K.A. z siedzibą w O. przekształcono w spółkę z o.o. z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą (...) sp. z o.o. na podstawie art. 551 § 1, 556 pkt 2, 562, 563 i 571 k.s.h.

We wrześniu 2020 r. wysokość czynszu wynosiła 7 593 48 euro.

W okresie od 14 marca 2020 r. do 3 maja 2020 r., wobec wprowadzenia zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 tysiący metrów kwadratowych, jeżeli polegała na handlu między innymi artykułami piśmiennymi i księgarskimi, powódka nie miała możliwości prowadzenia działalności w przedmiotowym lokalu.

W 2020 r. nastąpił też spadek obrotów - zarówno w lokalu powódki znajdującym się w C. (...) (...), jak i w odniesieniu do całej działalności powódki w porównaniu ze sporządzonymi planami sprzedażowymi. W okresie od stycznia do września 2020 r. stopień realizacji planu sprzedażowego w lokalu w galerii handlowej (...) wyniósł 76,81%, co było wynikiem niższym, niż w latach poprzednich za ten sam okres o ponad 20%.

W odniesieniu do całej sieci księgarń (...), w okresie od stycznia do września wykonano jedynie 74,04% planu sprzedażowego.

Powódka cały osiągnięty zysk za 2019 r. w wysokości 8 398 842,66 zł, w tym zysk wynikający w związku z połączenia się ze spółką (...) przeznaczyła na pokrycie straty z lat ubiegłych w wysokości 28 326 382,92 zł.

W okresie od czerwca do lipca powódka prowadziła z pozwaną negocjacje w sprawie obniżenia stawki czynszu najmu, przy czym ostatecznie strony nie doszły do porozumienia.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Za podstawę prawną roszczenia przyjęto art. 357¹ k.c., odnoszący się do klauzuli rebus sic stantibus.

Jednocześnie, sąd okręgowy stwierdził, że zastosowanie ww. przepisu może mieć miejsce w wyjątkowych sytuacjach, bowiem jest odstępstwem od ogólnej zasady pacta sunt servanda, a klauzula rebus sic stantibus nie ma charakteru nadrzędnego. Wyjaśnił, że hipotezą art. 357¹ k.c. objęte są tylko zdarzenia nadzwyczajne o charakterze powszechnym, niezależne od woli stron wykraczające poza typowe ryzyko gospodarcze. Z kolei, ocena, czy określone okoliczności przez ich wpływ na zobowiązanie umowne mogą być zakwalifikowane jako nadzwyczajna zmiana stosunków należy każdorazowo do sądu orzekającego. Zdaniem sądu meriti, brzmienie art. 357¹ k.c. jednoznacznie wskazuje, że wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków nie musi oznaczać, iż sąd zaingeruje w stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Dodał, że ustawodawca określił dalsze przesłanki tej ingerencji, którymi są interesy obu stron oraz zasady współżycia społecznego, a z kolei, te ogólne klauzule wymagają uzupełnienia konkretną treścią na gruncie poszczególnych stanów faktycznych podlegających rozważeniu przez sądy, przez co trudno w odniesieniu do nich formułować rozstrzygnięcia o znaczeniu systemowym i uniwersalnym. Sąd meriti wskazał, że fakt, iż podmioty obrotu gospodarczego prowadzą działalność w celu osiągnięcia zysku nie oznacza, że każde przedsięwzięcie w jakim uczestniczą musi im zagwarantować jego osiągnięcie. Wyjaśnił, że przed skorzystaniem z kompetencji przewidzianych w art. 357¹ k.c. sąd musi rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta, zaś dochodzący powództwa z ww. przepisu zobowiązany jest wykazać, iż doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunku, nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub groźby poniesienia rażącej straty, a także związek przyczynowy między zmianą stosunków a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania czy groźbą straty, nieprzewidziane przez strony przy zawieraniu umowy wpływ zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania. Co więcej, sąd dodał, że powództwo art. 357¹ k.c. jest możliwe wyłącznie w sprawach ze stosunku umownego, przy czym zobowiązanie łączące strony musi nadal istnieć. Z kolei, obowiązek udowodnienia ww. przesłanek spoczywa na stronie, która domaga się interwencji sądu w stosunek zobowiązaniowy.

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek, tj. nadzwyczajnej zmiany stosunków, sąd okręgowy podkreślił, iż należy przez to rozumieć zdarzenie rzadko zachodzące, niezwykle, wyjątkowe czy nienormalnie spotykane. Jednocześnie, wskazał, że do przyczyn zaistnienia takiego stanu zalicza się zdarzenia natury przyrodniczej, społecznej, powszechnie występujące, jak nieurodzaj, epidemia, klęski żywiołowe czy kryzys gospodarczy. Sąd dodał, że do tych sytuacji zalicza się także zaskakujące zmiany stawek podatkowych albo cen, czy też gwałtowne zmiany poziomu cen na rynku.

Powołując się na orzecznictwo, sąd okręgowy wyjaśnił, że nieprzewidywalność związana jest z sytuacją przyszłą, zaś brak było podstaw do zdiagnozowania jej przez strony. Dodatkowo, sąd wskazał, że nadzwyczajna zmiana stosunków ze swej istoty nie może mieć charakteru indywidualnego czy dotyczyć osobistej sfery strony, ale większej grupy podmiotów, zatem jest zjawiskiem powszechnym, niezależnym od woli strony i wykraczającym poza typowe ryzyko gospodarcze.

Zdaniem sądu meriti, w niniejszej sprawie za udowodnione należy uznać, iż nastąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków, zaś wykazując tą przesłankę, powódka powołała się na zdarzenie w postaci epidemii wirusa Sars CoV2-, a także ogłoszenie stanu epidemii przez władze państwowe i ograniczenia w handlu związane z zapobieganiem rozprzestrzenienia, rozprzestrzeniania się wirusa. Stan epidemii został ogłoszony w rozporządzeniu z 20 marca 2020 r., a wcześniej, rozporządzeniem Ministra Zdrowia z 13 marca 2020 r. ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego. Sąd okręgowy wyraził przekonanie, że już samo wystąpienie epidemii jest faktem notorycznym, nie wymagającym udowodnienia przez stronę. Z kolei, zjawisko epidemii jest książkowym przykładem nadzwyczajnej zmiany stosunków. Zdaniem sądu, epidemia, jako zjawisko natury społecznej bez wątpienia należy do grupy zdarzeń niezwykle, wyjątkowych, a także niemożliwych do przewidzenia przez strony w momencie zawierania umowy. Dlatego też, jej wystąpienie miało wpływ na zachowanie ludzi, którzy w obawie o własne zdrowie ograniczyli przebywanie w miejscach publicznych. Nadto, wprowadzone przez władzę państwową restrykcje związane z koronawirusem i trzykrotne ogłaszanie tak zwanego lockdownu charakteryzującego się zamknięciem znacznej części działów gospodarki, a w szczególności handlu, wpływały na zachowanie klientów i spadek odwiedzających galerie handlowe.

W ocenie sądu pierwszej instancji, należy uznać, iż nastąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków wskazana w hipotezie art. 357¹ k.c., przez co spełniona została pierwsza z podanych przesłanek. Jednocześnie, sąd nie przychylił się do twierdzeń strony pozwanej, iż zmiana stosunków musi mieć charakter trwały, zaś ograniczenia wprowadzone przez rząd miały jedynie przejściowy. Sąd meriti wyjaśnił, że sytuacja odmienna od normalnej trwa już ponad rok, a umowę najmu zawarto na okres 5 lat, do października 2021 r. Przy czym, jak wskazał sąd, powódka nie zamierza przedłużyć z pozwaną umowy na dalszy okres. Sąd okręgowy nie uznał zatem argumentu, iż okres epidemii to w perspektywie pięcioletniego okresu, na jaki umowa została zawarta oraz innych niż wysokość obrotu korzyści płynących z umowy, niewielki okres czasu

Sąd okręgowy wyjaśnił, że w sytuacji, gdy umowę zawarto na okres 5 lat, a ograniczenia w handlu oraz reżim sanitarny wpływające na zachowania klientów trwają już dłużej niż rok i jak na razie nic nie wskazuje, aby w najbliższym czasie w pełni przywrócono sytuację sprzed pandemii, tego okresu nie można uznać za okres krótki. Co więcej, zdaniem sądu, pogląd, iż epidemia jest okolicznością wpływającą na nadzwyczajną zmianę stosunków został utrwalony i wielokrotnie powtarzany w doktrynie, jak i w orzeczeniach Sądu Najwyższego.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że drugą obligatoryjną przesłanką uznania roszczenia za zasadne jest zaistnienie w skutek zmiany stosunków nadmiernej trudności w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty.

W tej kwestii sąd wyjaśnił, że groźba rażącej straty może odnosić się zarówno do dłużnika, jak i wierzyciela. Dodał, że w pierwszym przypadku może chodzić o znaczący wzrost kosztów potrzebnych do spełnienia świadczenia, zaś w drugim, w przypadku świadczeń wzajemnych - o poważną zmianę stosunku ich wartości. Jednocześnie, wskazał, że rażąca strata oznacza stratę ponadprzeciętną, nieobjętą ryzykiem gospodarczym i przesłanka ta ma charakter autonomiczny, przez co należy ją oceniać w kontekście konkretnego zdarzenia. Dlatego też, sąd meriti wskazał, że w tym celu konieczne jest porównanie aktualnej i pierwotnej wartości świadczeń, a także ocena całokształtu stosunków wykonania zobowiązania dla majątku strony, przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania mogła się spodziewać.

Ponadto, sąd wskazał, że pojęcia rażącej straty nie można jednocześnie interpretować w oderwaniu od istoty i celu konkretnego zobowiązania, a o tym, czy wykonanie umowy przynosi stronie straty decyduje nie samo porównanie aktualnej wartości świadczeń, ale całokształt skutków wykonania zobowiązania dla majątku strony przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania strona mogła się spodziewać. Powołując

się na orzecznictwo, sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że takie stwierdzenie pozwala na sformułowanie wniosku, iż pojęcie rażącej straty użyte w art. 357¹ k.c. obejmuje także znaczne zmniejszenie się korzyści z wykonania umowy, których strona mogła zasadnie oczekiwać. W takim przypadku, sąd wskazał, że zagrożenie jednej ze stron rażąco stratą wynikającą z wykonania umowy najmu oznaczałoby przerzucenie na najemcę ciężaru finansowania umowy bez otrzymania ekwiwalentu, jakiego oczekiwał zawierając ją.

Z kolei, odnosząc się do drugiej przesłanki, w ocenie sądu okręgowego, powódka wskazała na groźbę rażącej straty w przypadku konieczności zapłaty całego umownego czynszu.

Odwołując się w tym zakresie do orzecznictwa SN, sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że przesłankę rażącej straty należy oceniać w kontekście konkretnego zobowiązania, przy uwzględnieniu celu korzyści z jego wykonania, których strona mogła się spodziewać. Sąd okręgowy zauważył, że zważywszy na to, iż powódka zawarła z pozwaną umowę w celu prowadzenia księgarni, zgodnie z poczynionymi planami sprzedażowymi, oczekiwała sprzedaży na poziomie 1 527 847 zł w skali całego 2020 r. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż z przedstawionych przez powódkę dokumentów w postaci zestawienia wysokości obrotu i planu sprzedażowego w lokalu w latach 2016 i 2020 wynika wprost, iż w 2019 r. obroty powódki były znacznie wyższe, niż w 2020. Z kolei, przychody uzyskane przez powódkę z lokalu w 2020 r. wyniosły 1 221 591 zł, przy czym, w 2019 r. było to 1 693 704 zł, zaś w latach 2017 - 2018 oscyływały między 1 400 000, a 1 600 000 zł.

Jednocześnie, sąd zauważył, że spadek przychodów nastąpił w odniesieniu do całej działalności powódki. W 2018 r. powódka osiągnęła bowiem przychody w wysokości 114 502 077 zł, w 2019 r., 134 737 002 zł, z kolei, w 2020 r. było to 103 848 309 zł. Nadto, zdaniem sądu pierwszej instancji, wpływ na stabilność przedsiębiorstwa miało także zrealizowanie planu sprzedażowego jedynie w 79,96 % w odniesieniu do lokalu i 78,94 % w odniesieniu do całej działalności powódki, gdzie w latach poprzedzających realizację planu sprzedażowego, realizacja planu sprzedażowego była na poziomie 100 %.

Zdaniem sądu, jak wynika z powyższych zestawień obrotów generowanych przez lokal powódki znajdujący się w Galerii (...) jak i w odniesieniu do całej działalności, powódka w 2020 r. uzyskała przychody mniejsze niż w latach ubiegłych i niższe niż te, które, które oczekiwała uzyskać. Jednocześnie, sąd okręgowy zauważył, że koszty czynszu stanowią 50 % wszystkich kosztów rodzajowych podnoszonych przez powódkę. Dodał, że przy zmniejszonych przychodach powódki pozycja ta stanowi więc znaczące odciążenie finansowe i zwiększa stratę.

W związku z powyższym, w ocenie sądu okręgowego zaistniały podstawy do przyjęcia, że spełnienie świadczenia spowoduje i może spowodować w majątku powódki rażąco stratę. Dodatkowo, sąd meriti wskazał, iż z zeznań przedstawiciela powódki wynikało, iż gdyby nie doprowadzanie do połączenia się spółki bezpośrednio prowadzącej salon książki ze spółką prowadzącą również działalność wydawniczą powódka odnotowałaby znaczącą stratę, albowiem dzięki połączeniu się dwóch przedsiębiorstw doszło do jej zniwelowania, z uwagi na to, iż przychody z działalności wydawniczej pokryły stratę związaną ze stratą wynikającą z prowadzenia księgarni.

Ponownie odnosząc się do zarzutu nieskorzystania przez powódkę z wprowadzonego przez rząd uprawnienia wynikającego z art. 15 ust. 1 ZE w zw. z art. 15 ust. 2 ZE Ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 i innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, wskazać należy, iż istnieje możliwość złożenia bezwarunkowej i wiążącej oferty woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu, przedłużony o 6 miesięcy w zamian za wygaśnięcie zobowiązania objawiającego się poprzez uiszczenie umówionej kwoty czynszu na rzecz pozwanej.

Uwagze sądu pierwszej instancji nie uszło, że fakt, iż negocjacje stron odbywały się w czerwcu i kwietniu, kiedy nastąpiło stosunkowe odmrożenie gospodarki na okres letni, zaś w tamtym okresie sytuacja finansowa powódki nie była jeszcze na tyle zła, aby musiała ona korzystać z rządowej pomocy. Dodatkowo, sąd wskazał, że nastąpiło czasowe zamknięcie konkurencji powódki, chociażby w postaci sklepu (...), co implikowało dla powódki zysk większy od

oczekiwanego. Z kolei, zdarzenia te miały miejsce przed wprowadzeniem dwóch kolejnych lockdown - ów, których powódka nie miała możliwości przewidzieć.

Za wiarygodne sąd okręgowy uznał wyjaśnienia powódki, która wskazała, iż negocjowane przez strony w okresie czerwiec - lipiec propozycje ugodowe były dla niej korzystne. Jednocześnie, wskazał, że w gestii sądu nie jest ocena, czy dana decyzja biznesowa jest dla podmiotu korzystna czy też nie.

Sąd pierwszej instancji zwrócił także uwagę, że sam fakt skorzystania z ww. uprawnień prowadziłby do przedłużenia czasu trwania umowy, zaś jak wskazywały zeznania przedstawiciela strony powodowej, byłoby to również niekorzystne ekonomicznie dla powódki, albowiem obciążałoby ją wyższą kwotą czynszu przez dłuższy okres czasu. Sąd nie przychylił się również do twierdzeń pozwanej co do tego, iż działalności powódki nie objął zakaz handlu ustanowiony rozporządzeniem Rady Ministrów z 6 listopada 2020 r., zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustalenia określonych ograniczeń i nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, a zatem mogła bez przeszkód prowadzić działalność i uzyskiwać przychody. Sąd okręgowy podkreślił, że z racji zamknięcia większości sklepów i lokali w galeriach handlowych zmniejszyła się ilość klientów odwiedzających galerie, a przez to także ilość potencjalnych klientów powódki, co niewątpliwie miało wpływ na wysokość przychodów. Na uznanie sądu pierwszej instancji nie zasłużyło powoływanie się przez pozwaną na fakt, iż powódka prowadzi sprzedaż internetową, albowiem powódka wykazała, że cała jej działalność, a nie tylko lokal w galerii (...) ponosi straty.

Uwadze sądu meriti nie uszło, że powódka prowadzi działalność polegającą również na sprzedaży książek, zaś przy niepewnej sytuacji gospodarczej oraz niepewności znacznej grupy co do sytuacji życiowej i finansowej, książki nie stanowią artykułów pierwszej potrzeby.

Sąd okręgowy wskazał, że kolejną przesłanką określoną w art. 357¹ k.c., jest związek przyczynowy między zmianą stosunków, a utrudnieniami w wykonywaniu zobowiązania czy groźbą straty. Dodał, iż oznacza to, że bez zmiany stosunków nie powstałyby utrudnienia w spełnieniu świadczenia. Zdaniem sądu meriti, nie wystarczy wykazanie, iż nastąpiła nadzwyczajna zmiana okoliczności, ale konieczny jest również jej realny wpływ na wykonanie konkretnej umowy. Sąd okręgowy wskazał, że powódka wykazała powiązanie pomiędzy nadzwyczajną zmianą stosunków, a groźbą rażącej straty za pomocą przedstawionego bilansu finansowego i jego wykonania za lata 2016 - 2020.

Dokonując analizy przedstawionego materiału, sąd doszedł do wniosku, że przychody powódki z roku na rok sukcesywnie rosły, przy czym, w 2020 r. nastąpiło załamanie i spadek o ponad 30 000 000 zł w stosunku do roku 2019. Zdaniem sądu, nie bez znaczenia w tym wypadku pozostaje wystąpienie epidemii i całkowite lub częściowe zamknięcie galerii handlowych na prawie 3 miesiące w całym 2020 r. Jednocześnie, sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że zakaz działalności obejmował powódkę jedynie od 14 marca do 3 maja 2020 r., a także dwa późniejsze zamknięcia działalności znacznej części lokali w galeriach nie pozostawało obojętne na jej działalność. Sąd zaznaczył, że zamknięcie większości sklepów i lokali w galeriach handlowych miało wpływ na ilość klientów odwiedzających galerię, co z kolei przełożyło się na mniejszą ilość klientów w lokalu powódki. Zdaniem sądu okręgowego, do takiej sytuacji niewątpliwie przyczyniło się wprowadzenie trzech lockdown-ów w 2020 r., całkowity zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 metrów od 14 marca do 3 maja 2020 r. drugi częściowy lockdown, który nie obejmował działalności powódki od 7 do 20 listopada, trzeci od 28 grudnia 2020 r. do 17 lutego 2021 r., ale również i ten, w czasie którego wydano przedmiotowe orzeczenie.

Sąd pierwszej instancji doszedł zatem do wniosku, że w konsekwencji, na skutek pandemii, obroty powódki spadły nie tylko w odniesieniu do lokalu w galerii handlowej (...), ale również co do całej jej działalności, obejmującej wszystkie lokale.

Wobec powyższego, sąd uznał, iż powódka zdołała wykazać powiązanie przyczyny ze skutkiem, tj. ścisły związek między epidemią, wprowadzonymi obostrzeniami, a skutkiem w postaci efektywności biznesu.

Jednocześnie, dodał, że ostatnią przesłanką stanowiącą o możliwości zastosowania art. art. 357¹ k.c. jest nieprzewidzenie przez strony przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania.

Sąd meriti wskazał, że klauzula rebus sic stantibus jest instytucją o charakterze wyjątkowym i oprócz wystąpienia nadzwyczajnych zmian wywołujących określone skutki wymaga, aby strony przy zawarciu umowy nie mogły ich przewidzieć, nawet przy zachowaniu należytej staranności, przy czym, w tej kwestii ważny jest stan wiedzy na chwilę zawarcia umowy.

Zważywszy, że strony zawarły umowę w 2013 r., zaś ogłoszenie stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie o stanie epidemii ogłoszono w marcu 2020 r., nie sposób uznać, iż którakolwiek ze stron miała możliwość przewidzenia takich okoliczności, a tym bardziej skutków jakie będą miały na wykonanie zobowiązania. Sąd meriti wyjaśnił, że nie sposób przewidzieć wystąpienia epidemii, dopóki ona nie nastąpi, a zatem, nie sposób uznać, iż okoliczność ta mieści się granicach tak zwanego normalnego ryzyka kontraktowego. Nadto, sąd dodał, że normalne ryzyko gospodarcze obejmuje zmiany, jakie wiążą się ze stałymi i normalnymi zmianami zachodzącymi w stosunkach społeczno – gospodarczych - nie zaś takimi, które spowodowane są epidemią.

Wobec powyższego, sąd okręgowy uznał, iż powódka wykazała istnienie wszystkich czterech przesłanek z art. 357¹ k.c.. Z tego względu, sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Tym nie mniej, sąd nie przychylił się do całości żądania powódki, uznając, że jej świadczenie pieniężne w postaci czynszu należy zredukować o 20%, tj. do 6 074,78 Euro. Przede wszystkim, sąd wskazał, że ingerencja w stosunek prawny łączący strony na podstawie ww. przepisu musi uwzględniać interesy obu stron, a także zasady współzycia społecznego. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że to, iż podmioty obrotu gospodarczego prowadzą działalność w celu osiągnięcia zysku, nie oznacza, że każde przedsięwzięcie w jakim uczestniczą musi im zagwarantować jego osiągnięcie. Przed skorzystaniem z kompetencji przewidzianej w powyższym przepisie Sąd rozważał nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta. Dlatego też, sąd okręgowy stwierdził, że obniżenie świadczenia czynszu o 20% będzie sprawiedliwe i korzystne dla obu stron, w tym dla pozwanej, która również ponosi koszty związane z prowadzeniem galerii handlowej. Jednocześnie, wyjaśnił, że tego rodzaju ingerencja nie godzi w stosunek umowny, zaś w ocenie sądu, pozostaje w interesie pozwanej i w zgodzie z zasadami współzycia społecznego. Ustalając kwotę obniżenia świadczenia powódki, sąd pierwszej instancji kierował się głównie przedstawionymi przez nią propozycjami w trakcie negocjacji z pozwaną w czerwcu i lipcu 2020 r., uznając je za miarodajne.

W ocenie sądu okręgowego, obniżenie czynszu o 20% nie obciąża nadmiernie pozwanej, a jednocześnie pozwoli powódce na zmniejszenie strat spowodowanych wystąpieniem epidemii koronawirusa. Sąd uznał, że skoro nadzwyczajna zmiana stosunków dotyka obu stron, należy uznać, iż obie zmuszone są ponieść jej konsekwencje, stosownie do istoty i roli jaką pełnią w kontrakcie.

Dlatego też, mając na uwadze powyższe okoliczności, sąd okręgowy orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach procesu sąd okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelacją z 7 września 2021 r. pozwany zaskarżył przedmiotowy wyrok co do pkt I i III, zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 327¹ § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., art. 231 k.p.c., art. 458⁵ § 4 k.p.c., art. 299 k.p.c. w zw. z art. 302 § 1 k.p.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 235¹ k.p.c., art. 325 k.p.c., art. 357¹ § 1 k.c. i art. 6 k.c., wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I i II instancję.

W odpowiedzi na apelację z 25 stycznia 2022 r. powód wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Na podstawie art. 382 k.p.c. sąd apelacyjny uzupełnia ustalenia sądu I instancji w następującym zakresie:

Z tytułu sprzedaży internetowej książek w 2020 r. powódka uzyskała przychód o 80 % większy niż w 2019 r. Sprzedaż internetowa w 2020 r. wzrosła w stosunku do 2019 r. Sprzedaż w sieci księgarni była na poziomie ok. 45 % obrotu (zeznania powoda k. 265).

W 2019 r. strata na funkcjonowaniu sieci księgarni powódki wynosiła około 11, 4 mln zł, w 2020 ok. 14 mln. W 2020 r., jeżeli chodzi o całą powodową spółkę uzyskano zysk ok 14 mln (zeznania powoda k. 265).

W wiadomości elektronicznej z 29 czerwca 2020 r. D. L. (1) do pozwanej podano m.in.: „rozmawialiśmy potwierdzam, że nasz lokal w P. nie miał roku kiedy był dochodowy w skali prawie 4 lat dołożyliśmy do tego lokalu około 700 tys. Netto wynik bez kosztów inwestycji” (dokument k. 28 - odwrót).

W wiadomości elektronicznej z 2 lipca 2020 r. D. L. (1) do pozwanej podano m.in.: „zgoda na Państwa propozycje to działanie na szkodę firmy i przykro nam, że tego nie rozumiecie (ten lokal jeszcze nigdy nie zarobił 1 pln (...), My nie walczymy o zysk tylko o pomniejszenie straty i doprowadzenie lokalu do rentowności, której nigdy jeszcze nie osiągnął (dokument k. 26).

Ze sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wynika, że spółka dwa lata przed pandemią wykazywała stratę (zysk strata z lat ubiegłych): - 28 326 382, 92 zł (2019 r.) i - 28 716 860, 62 zł (2018 r.). Zysk (strata) netto, w 2018 r. wynosił 390 477, 70 zł, natomiast w 2019 r. - 8 398 342, 66 zł, który został w całości został przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych - 28 326 382, 92 zł (dokument k. 105; (pkt B, IV pkt 5 lit b, dokument k. 339-340)

Ze sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wynika, że strata z lat ubiegłych na koniec okresu wyniosła - 20 563 267, 56 zł, zaś wynik netto - zysk wyniósł 14 477 936, 57 zł (dokumenty k. 340, k. 342).

W uzasadnieniu sprawozdania z działalności za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. wynika, że wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla sytuacji finansowej jednostki uległy zmianie na jej korzyść (k. 353) Zyskowność sprzedaży (zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży) kształtowały się następująco: na 31 grudnia 2018 r. = - 0, 3 %, na 31 grudnia 2019 r. = 0, 2 %, na 31 grudnia 2020 r. = 3,0 %. Rentowność sprzedaży brutto (zysk netto/przychody netto ze sprzedaży) kształtowały się następująco: na 31 grudnia 2018 r. = 0, 2 %, na 31 grudnia 2019 r. = 3 %, na 31 grudnia 2020 r. = 4,5 %. Rentowność sprzedaży netto (zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży) kształtowały się następująco: na 31 grudnia 2018 r. = 0, 3 %, na 31 grudnia 2019 r. = 3, 3 %, na 31 grudnia 2020 r. = 5,7 %. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2019 r. kształtowały się na poziomie: 280 820 205, 34 zł, natomiast na 31 grudnia 2020 r. 323 126 161, 59 zł. (dokument k. 338)

Zysk (strata) netto na 31 grudnia 2019 r. wyniosła: 8 398 848, 66 zł, natomiast na 31 grudnia 2020 r. - 14 477 936, 57 zł (dokument k. 342)

W uzasadnieniu sprawozdania za 2020 r. podano, że do najistotniejszych zdarzeń, jakie wystąpiły i miały wpływ na działalność jednostki w 2020 r. zaliczyć należy zmiany organizacyjno-prawne w zakresie funkcjonowania jednostki, w tym połączenie ze spółką (...) sp. z o.o., które spowodowało rozszerzenie prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie działalności wydawniczej. Osiągnięty wynik finansowy w 2020 r. jest zadowalający, nie odbiega istotnie od zaplanowanego (dokument k. 353).

W uzasadnieniu sprawozdania za 2020 r., że sytuacja finansowa spółki nie powinna ulec zmianom i utrzymywać się na obecnym poziomie (dokument k. 355)

W uzasadnieniu sprawozdania za 2020 r. podano, że w 2020 r. spółka otrzymała dofinansowanie z FGŚP w kwocie 3 743 922, 96 zł. D. było możliwe ponieważ w marcu zanotowano spadek obrotów około 50 % w stosunku do miesiąca

poprzedniego, jak również skierowania pracowników placówek detalicznych w okresie zamknięcia na postojowe i ograniczeniami wymiaru czasu pracy do 80 % pozostałym pracownikom (dokument k. 352).

W uzasadnieniu sprawdzania z części dotyczącej ryzyk i zagrożeń w sposób niewątpliwie wynika, że epidemia koronawirusa wpłynęła na działalność spółki w okresie od 15 marca 2020 r. do 4 maja 2020 r., gdyż nastąpiło zamknięcie wszystkich placówek detalicznych zlokalizowanych w galeriach handlowych. Jednak w kolejnych miesiącach 2020 r. placówki były czynne, ale następowały zamknięcia innych placówek powodujące znaczne ograniczenie działalności galerii. Spadki te wynosiły do 80 % w zależności od lokalizacji. W wyniku tych ograniczeń zanotowano spadek obrotów w sieci handlowej o około 35 % w stosunku do roku poprzedniego. Nastąpił również spadek obrotów do odbiorców hurtowych o około 20 %. Niższy spadek niż spadki w własnej sieci wynika z dostaw do odbiorców prowadzących działalność w zakresie sprzedaży produktów spożywczych, w których nie było ograniczeń związanych z zamykaniem placówek. Nastąpił natomiast wzrost przychodów we własnym sklepie internetowym o około 40 % oraz u odbiorców hurtowych posiadających własne sklepy internetowe lub będących dostawcami do podmiotów prowadzących takie sklepy. W wyniku negocjacji z właścicielami i operatorami galerii handlowych uzyskaliśmy zniżki z tytułu opłat czynszowych w wysokości około 20 % wartości kosztów roku poprzedniego (dokument k. 352).

Umowa najmu z 19 grudnia 2013 r. uległa rozwiązaniu 19 października 2021 r.

(fakt przyznany przez obie strony na rozprawie apelacyjnej)

oraz eliminuje z ustaleń faktycznych następujący fakt:

„W okresie od stycznia do września 2020 r. stopień realizacji planu sprzedażowego w galerii handlowej (...) wyniósł 76, 81 %, co było wynikiem niższym niż w latach poprzednich za ten sam okres o ponad 20 %. W odniesieniu do całej sieci księgarń (...) w okresie od stycznia do września wykonano jedynie 74, 04 %”.

Art. 382 k.p.c. upoważnia sąd drugiej instancji do zmiany lub uzupełnienia ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji bez ponownego przeprowadzenia postępowania dowodowego, także niezależnie od podniesionych zarzutów procesowych przez apelującego (zob. wyrok TK z dnia 11 marca 2003 r., SK 8/02). W systemie apelacji pełnej sąd drugiej instancji ponownie rozpoznając sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia może dokonać własnych ustaleń faktycznych prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na zaaprobowanym materiale zebranym w pierwszej instancji, kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji. Przyjęte jest, że sąd drugiej instancji może przyjąć ustalenia za własne lub zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji nawet bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (postanowienie SN z 15 maja 2020 r. I CSK 637/19).

Uzupełnienie i częściowa eliminacja ustaleń faktycznych były konieczne z uwagi na trafność zarzutów apelanta w ramach podstaw z art. 233 § 1 k.p.c., które dotyczyły faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy co do istoty na płaszczyźnie przedmiotu procesu (art. 227 k.p.c.). Jest tak dlatego, że sąd I instancji wadliwie pominął szereg faktów wynikających z dowodów z dokumentów oraz w części zeznań strony. Uzupełniając ustalenia faktyczne sąd apelacyjny oparł się na dowodach z dokumentów, których treść nie była kwestionowana przez strony, oraz na zeznaniach przedstawiciela powódki, które wobec braku dowodów przeciwnych i korespondowania z innymi dowodami, w zakresie faktów uzupełniająco ustalonych, należało uznać za wiarygodne. Podstawą ustaleń faktycznych sąd apelacyjny uczynił również dowody z dokumentów pochodzących od powoda, które zostały zgłoszone w apelacji (art. 381 k.p.c.) Ich wiarygodność nie budziła żadnych wątpliwości. Przewodniczący poinformował strony na rozprawie apelacyjnej, że dowody z tych dokumentów są dopuszczone z mocy samego prawa, a sąd apelacyjny ich nie pominie (art. 243² k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Żadna ze stron nie zgłosiła zastrzeżeń do protokołu rozprawy na podstawie art. 162 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Za przyznany na rozprawie sąd apelacyjny uznał fakt rozwiązania 19 października 2021 r. umowy najmu z 19 grudnia 2013 r. Fakt ten został podany przez powoda w pozwie (k. 5) i potwierdzony przez strony (k. 450) (art. 229 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

W pozostałym zakresie sąd apelacyjny podziela ustalenia faktyczne sądu okręgowego i przyjmuje je za własne, lecz nie akceptuje rozważań prawnych tego sądu w zakresie niżej wskazanym, a mającym znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niezależnie od zarzutów środka odwoławczego sąd apelacyjny wyjaśnia, że wyrok sądu I instancji jest oczywiście niezgodny z prawem, tj. z art. 357¹ § 1 k.c. w części, w jakiej roszczenie powoda zostało uwzględnione ze względu na nadzwyczajną zmianę stosunków spowodowaną stanem zagrożenia epidemiologicznego wirusem SARS-CoV-2 (pkt 1 lit b sentencji) oraz innego stanu wprowadzonego przez władze publiczne w miejsce dwóch poprzednich w związku z wirusem SARS-CoV-2 (pkt 1 lit c sentencji). Istota przedmiotu procesu oparta jest na nadzwyczajnej zmianie stosunków spowodowanej wprowadzeniem stanu epidemii wirusa SARS-CoV-2, a nie stanami wymienionymi w pkt 1 lit b i c sentencji, które nie zostały ogłoszone. Stan epidemii wirusa SARS – CoV-2 został ogłoszony na podstawie § 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r., poz. 1027) i nie został uchylony do czasu wydania przez sąd I instancji wyroku. Stan zagrożenia epidemią SARS-Cov-2 nie, który wystąpił w okresie między 16 a 20 marca 2020 r., nie stanowił podstawy rozstrzygnięcia sądu I instancji, jako nadzwyczajna zmiana stosunków. Oczywiście jest zatem, że stany wymienione w pkt 1 lit. b i c sentencji nie wystąpiły w dacie orzekania przez sąd I instancji, a przez to nie można twierdzić, że spełnienie świadczenia przez powoda w związku z ich zaistnieniem może być połączone z nadmiernymi trudnościami albo grozić rażącą stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy. W tej części zatem wyrok sądu I instancji podlegał zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. przez oddalenie powództwa, natomiast wszelkie pozostałe twierdzenia stron dotyczące rozstrzygnięcia zawartego w pkt 1 lit b i c wyroku, w tym związane z naruszeniem art. 325 k.p.c., pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy co do istoty. Wprawdzie w dacie orzekania przez sąd apelacyjny odwołano stan epidemii związany z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 z dniem 16 maja 2022 r. na podstawie § 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z 12 maja 2022 r. w sprawie odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. z 2022 r., poz. 1027), natomiast rozporządzeniem Ministra Zdrowia z 12 maja 2022 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1028) z dniem 16 maja 2022 r. ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, lecz w tej dacie nie obowiązywała już między stronami umowa najmu, która uległa rozwiązaniu 19 października 2021 r. Jak będzie o tym mowa w dalszej części uzasadnienia, warunkiem zastosowania art. 357¹ § 1 k.c. jest istnienie zobowiązania między stronami.

Zasadne są zarzuty naruszenia art. 327¹ § 1 pkt 1 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zostało wydane bez wskazania podstawy faktycznej w części dotyczącej dowodów z dokumentów w postaci: zestawienia „Budżet finansowy i wykonanie”, zestawienia „Prognoza finansowa”, faktury VAT nr (...), rejestr sprzedaży za styczeń 2021 r., rejestr sprzedaży za cały 2020 r., rejestr sprzedaży VAT za cały 2019 r., mimo że fakty z nich wynikające stanowiły podstawę rozważań prawnych sądu I instancji i rzutowały na rozstrzygnięcie sprawy co do istoty. Trafnie zauważa również skarżący, że sąd okręgowy w sposób lakoniczny odniósł się do dowodu z przesłuchania strony powodowej oraz korespondencji majowej obu stron bez wyjaśnienia, dlaczego odmówił tym dokumentom mocy dowodowej i nie ustalił faktów z nich wynikających w podstawie faktycznej zaskarżonego wyroku. W związku z tym sąd apelacyjny, działając na podstawie art. 382 k.p.c., w dalszej części uzasadnienia szczegółowo odniesie się do tych kwestii.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 458³ § 4 k.p.c. przez brak pominięcia spóźnionych dowodów zgłoszonych w piśmie przygotowawczym powódki z 23 marca 2021 r., tj. zestawienia „Budżet finansowy i wykonanie”, zestawienia „Prognoza finansowa”, faktury VAT nr (...), rejestr sprzedaży za styczeń 2021 r., rejestr sprzedaży za cały 2020 r., rejestr sprzedaży VAT za cały 2019 r. (k. 180-200). Wprawdzie rację ma apelant, że dowody te mogły zostać zgłoszone przez powódkę już w pozwie, lecz skarżący nie dostrzega, że dowody te, jako dowody z dokumentów – wobec niewydania przez sąd I instancji postanowienia o ich pominięciu zgodnie z art. 243² zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 458³ § 4

k.p.c. – zostały dopuszczone z mocy samego prawa na podstawie art. 243² zd. 1 k.p.c. W postępowaniu przed sądem I instancji nie zgłoszono zaś zastrzeżeń do protokołu, o których stanowi art. 162 § 1 zd. 1 k.p.c. Według przepisu strona powinna zwrócić uwagę sądu na uchybienie przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Nie czyniąc tego traci uprawnienie do powoływania się naruszenie przepisów postępowania przez sąd I instancji w środку odwoławczym, z zastrzeżeniem art. 162 § 3 k.p.c. Apelant nie uprawdopodobnił, że nie zgłosił zastrzeżeń bez swojej winy, a nie jest to uchybienie, które sąd odwoławczy powinien wziąć pod rozważę z urzędu.

Nie jest słuszny zarzut naruszenia art. 299 k.p.c. w zw. z art. 302 § 1 k.p.c. przez ograniczenie dowodu z przesłuchania stron wyłącznie do powoda, podczas gdy nie zaszły żadne przeszkody natury faktycznej lub prawnej uniemożliwiające przesłuchanie pozwanego. W orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, że warunkiem zaskarżalności w postępowaniu przed sądem II instancji niezaskarżalnych postanowień sądu I instancji mających wpływ na wynik sprawy (a zatem także postanowienia o ograniczeniu dowodu z przesłuchania stron do powoda), jest zamieszczenie w środку zaskarżenia stosownego, wyraźnego wniosku w tym zakresie (art. 380 k.p.c.), i zgłoszenie zastrzeżeń do protokołu z art. 162 § 1 k.p.c., co do zaskarżonego postanowienia sądu. W myśl art. 380 k.p.c. sąd drugiej instancji na wniosek strony rozpoznaje bowiem te postanowienia sądu pierwszej instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. W przypadku środków zaskarżenia wnoszonych przez zawodowych pełnomocników wniosek taki powinien być w nich wyraźnie i jednoznacznie sformułowany, gdyż nie ma podstaw do przypisywania pismom wnoszonym przez takiego pełnomocnika treści wprost w tych pismach niewyrażonych, w braku takiego wniosku przeprowadzenie kontroli nie jest dopuszczalne (por. wyrok SN z 9 lipca 2020 r., III UK 7/19, wyrok SN z 10 grudnia 2020 r., I CSK 770/18; postanowienie SN z 9 sierpnia 2018 r., II UZ 17/18, wyrok SA w Poznaniu z 2 grudnia 2020 r., I AGa 257/19; wyrok SA w Łodzi z 25 sierpnia 2020 r., I AGa 217/19). W uzasadnieniu apelacji, sporządzonej przez zawodowego pełnomocnika, nie zaskarżono zaś postanowienia sądu I instancji z 19 kwietnia 2021 r. o ograniczeniu dowodu z przesłuchania stron (art. 380 k.p.c.) ani nie uprawdopodobniono, że zgłoszono zastrzeżenia do protokołu rozprawy co do tego rozstrzygnięcia sądu (art. 162 § 1 k.p.c.).

Zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. nie jest trafny. Według tego przepisu sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). W ustaleniach faktycznych zaskarżonego wyroku nie powołano faktów zrekonstruowanych w oparciu o inne fakty. Wywody apelanta nie dotyczą zaś wadliwych ustaleń faktycznych w oparciu o domniemania faktyczne, lecz błędnej subsumcji – częściowo nieprawidłowo ustalonego – stanu faktycznego w ramach normy prawa materialnego w zakresie istnienia adekwatnego związku przyczynowego między zmniejszeniem ilości odwiedzających C. (...), a spadkiem przychodów powódki w lokalu. Zagadnienia z tym związane zostaną omówione w dalszej części uzasadnienia przy omawianiu zagadnień materialnoprawnych.

Zasadne są zarzuty naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 235¹ k.p.c. przez przyjęcie, że twierdzenia zawarte w pozwie obejmujące plany sprzedażowe i mapy centrum handlowego są dowodem. W powiązaniu z tymi zarzutami słuszne są również argumenty odnoszące się do uchybień art. 233 § 1 k.p.c. na wskazanych w apelacji płaszczyznach. Wyjaśnienie tych kwestii wymaga jednak szerszych rozważań.

Po pierwsze, przedmiotem dowodu są tylko fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.). Każdy fakt powinien zostać zatem stwierdzony dowodem. Ciężar dowodu ciąży na stronie, która wywodzi z powołanego faktu korzystne dla siebie skutki prawne (art. 232 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.), w tym przypadku na powodzie. Jak słusznie podaje apelant, w pozwie przytoczono plan sprzedażowy od 2016 r. do dnia wytoczenia powództwa dla lokalu w C. (...) (...) (k. 5 – odwrót, k. 6), a także dla całej sieci (k. 7, k. 7 – odwrót). W pozwie nie powołano jednak na te okoliczności żadnych dowodów (art. 235⁽¹⁾ k.p.c.). Dlatego w tej konfiguracji wchodzi w grę art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. Według pierwszego z tych przepisów nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości, natomiast zgodnie z drugim z nich - gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. W sprawie nie zachodzi żaden z wymienionych przypadków. W odpowiedzi na pozew pozwany im wprost zaprzeczył, kwestionując podane przez powoda twierdzenia na różnych szczegółowo omówionych

plaszczynach (odpowiedź na pozew k. 129 – 130). Nie sposób zatem uznać, aby twierdzenia powoda mogłyby być uznane za fakty nie wymagające dowodu. Nie można zatem zgodzić się z konkluzją sądu okręgowego, że stan faktyczny został oparty na dokumentach, „które nie były kwestionowane przez strony”.

Zaznaczyć trzeba, że sąd okręgowy w rekonstruując ustalenia faktyczne wskazał: „w 2020 r. nastąpił też spadek obrotów w lokalu powódki znajdującym się w C. (...) (...), jak i w odniesieniu do całej działalności powódki w porównaniu ze sporządzonymi planami sprzedażowymi. W okresie od stycznia do września 2020 r. stopień realizacji planu sprzedażowego w galerii handlowej (...) wyniósł 76, 81 %, co było wynikiem niższym niż w latach poprzednich za ten sam okres o ponad 20 %. W odniesieniu do całej sieci księgarń (...) w okresie od stycznia do września wykonano jedynie 74, 04 %”. Według sądu I instancji fakty te potwierdzają „zestawienia planu sprzedażowego i jego wykonania za lata 2016 – 2020 r., są to karty 5v-6v (...)”. Na k. 5 v. -6 znajdują się twierdzenia dotyczące lokalu w C. (...) (...), natomiast co do całej globalnej sieci powoda na k. 7- 7 odwrót. Z uwagi na to, że twierdzenia objęte k. 5-6, nie zostały wsparte w pozwie dowodami (art. 232 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.) i nie zachodzą przypadki z art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c., natomiast twierdzenia na k. 7-7-odwrót, w ogóle nie zostały wzięte przez sąd okręgowy pod rozwagę, to ustalenia zaskarżonego wyroku w tym zakresie nie mogą się ostać.

Po drugie, przytoczony wyżej wymieniony fragment uzasadnienia nie może ulec rekonstrukcji biorąc pod uwagę dalszy wywód sądu I instancji, tj. że ustalone fakty wynikają z „bilansu finansowego i wykonania z k. 184-185”. Materiał dowodowy został oceniony przez sąd okręgowy w tym zakresie z rażącym naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c., według którego sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Podkreślić trzeba, że sąd I instancji – mimo że pozwany zakwestionował stanowczo przedstawiony przez powoda materiał procesowy – nie wyjaśnił, dlaczego uznał go za wiarygodny. W aktach nie ma zaś dokumentu: „bilans finansowy i wykonanie”, lecz dokument o nazwie: „budżet finansowy i wykonanie”. Sądowi okręgowemu chodziło zapewne o ten środek dowodowy, z uwagi na powołanie się na k. od 184 – 185. Dokument ten nie stanowi jednak odwzorowania twierdzeń przytoczonych w pozwie na k. 5-6, a przez to nie stwierdza faktów powołanych w pozwie. Wskazać należy na różnice, które ujawnione są w poszczególnych zestawieniach dokumentu budżet finansowy i wykonanie (k. 184 – 185) i twierdzeń na k. 5-6. Wykonanie planu miało wynosić: za 2016 r. – plan: 361 931 zł, wykonanie 383 700 zł, różnica 21 769 zł, wykonanie % 106, 01 % (k. 5), natomiast według dokumentu k. 184 wartości te kształtowały się odpowiednio na poziomie: 361 931 zł, 383 709 zł, 21 778 zł, 106, 02 zł; za 2017 r. – plan: 1 335 060 zł, wykonanie 1409 864 zł, różnica 74804 zł, wykonanie % 105, 60 % (k. 5), natomiast według dokumentu k. 184 wartości te kształtowały się odpowiednio na poziomie: 1335 060 zł, 1405 357, 70 297 zł, 105, 27 %, za 2018 r. – plan: 1 577 107 zł, wykonanie 1 610 772 zł, różnica 33 665 zł, wykonanie % 102, 15 % (k. 6), natomiast według dokumentu k. 184 wartości te kształtowały się odpowiednio na poziomie: 1 577 107 zł, 1613 071 zł, 35 964 zł, 102, 28 %, za 2019 r. – plan: 1662 783 zł, wykonanie 1693 704 zł, różnica 30 921 zł, wykonanie % 101, 86 % (k. 6), natomiast według dokumentu k. 184 wartości te kształtowały się odpowiednio na poziomie: 1 662 783 zł, 1680 159 zł, 17 376 zł, 101, 05 %, za 2020 r. – plan: 1042 761 zł, wykonanie 800 893 zł, różnica -241 868 zł, wykonanie % 76, 81 % (k. 6), natomiast według dokumentu k. 184 wartości te kształtowały się odpowiednio na poziomie: 1 527 847, 1 221 591, - 306 256, zł, 79, 96 %. Oczywiście jest, że sąd II instancji dostrzegł, że dane za 2020 r. na k. 6 obejmują okres do września 2020 r., natomiast na dokumencie k. 184 do grudnia 2020 r. Jednakże i w tym przypadku dane z kolumny „różnica zł” na k. 6, zawiera odmienne informacje niż ta sama kolumna na k. 184. Nie jest zadaniem sądu apelacyjnego rozstrzygnięcie, z jakich przyczyn wynikają te różnice i jaki jest ich zakres. Istotne jest to, że twierdzenia przedstawiane przez powoda, a uwzględnione przez sąd I instancji, nie są spójne, a przez to są niewiarygodne.

Ponadto, słusznie podnosi apelant, że przedstawione przez powoda dane są nieweryfikowalne.

Oceniając materiał dowodowy sąd okręgowy lakonicznie stwierdził, że dokumentom tym przyznał „walor wiarygodności, jednocześnie okoliczności z tego wynikające również zostały potwierdzone przez przedstawiciela strony powodowej w trakcie składanych zeznań”.

Brak jest dokumentów źródłowych, na podstawie których zestawienia na k. 5-6 i k. 184-185, zostały sporządzone. Jak wynika zaś z pozwu, powód co roku sporządza plan sprzedażowy, który następnie w ciągu roku jest realizowany (k. 5

– odwrót). Skoro taka sytuacja wystąpiła, to nie było żadnych przeszkód, aby powód udowodnił dane dokumentami źródłowymi. Tymczasem twierdzenia na k. 5-6 i 7-7 odwrót zostały wyraźnie zaprzeczone przez pozwanego, natomiast powód przedstawił dowód z dokumentu k. 184 – 185, który zawiera inne dane niż przedstawione w pozwie. Dowód ten został niewątpliwie sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania, co wynika chociażby z czasookresu wskazanego w tym dokumencie (styczeń 2021 r. – data pisma procesowego 23 marca 2021 r. k. 180, podczas gdy dane z pozwu dotyczą okresu do września 2020 r.). Ów dokument zaś – z uwagi na jego podpisanie przez członka zarządu – stanowi dokument prywatny z art. 245 k.p.c. Dokument prywatny sporządzony zaś w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokument ten korzysta zatem tylko z domniemania autentyczności, czyli domniemania, że oświadczenia w nim zawarte pochodzą od określonych podmiotów (zob. uzasadnienie wyroku SN z 18 lutego 2015 r., I CSK 107/14). W pozostałym zakresie - nieobjętym tym domniemaniem - moc dowodowa dokumentu prywatnego podlega ocenie przez sąd zgodnie z regułami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c., tak jak każdego innego dowodu (zob. wyrok SN z 13 grudnia 2013 r., III CSK 66/13). Sąd I instancji nie ocenił dowodu na k. 184 – 185, w ramach przesłanek zawartych w tym przepisie, natomiast sąd apelacyjny – z przyczyn wskazanych powyżej – odmówił im wiarygodności. Dowód z dokumentu nie jest dowodem rzeczywistego stanu rzeczy w zakresie twierdzeń w nim przytoczonych (zob. postanowienie SN z 18 stycznia 2022 r., I CSK 31/22). Ponieważ dane zawarte na k. 5 – 6 odnośnie do Lokalu w C. (...) (...) są niewiarygodne rzutują one na niewiarygodność danych co do globalnej działalności powoda k. 7-7-odwrót, k. 184. Na uwagę zasługuje w tym przypadku nie tylko to, że również brak jest dokumentów źródłowych stanowiących podstawę sporządzenia tego dokumentu, lecz to, że wobec zmiany danych na k. 5 -6 i 184 co do C. (...), nie uległy odpowiedniej zmianie dane odnośnie do globalnej działalności powoda (k. 7-7 odwrót, k. 184). Okoliczność, że według sądu I instancji przedstawiciel powoda potwierdził okoliczności wynikające z przedstawionych dokumentów, nie ma tak doniosłego znaczenia, jakie zostało mu nadane, zważywszy, że powód był zainteresowany uznaniem tego dowodu za wiarygodny, w sytuacji gdy – co wykazał sąd apelacyjny – dane wynikające z pozwu i przedstawionych później dokumentów różniły się, a pozwany kategorycznie zaprzeczał, że przedstawiają one rzeczywisty stan rzeczy.

Analogiczne argumenty należy odnieść również do dokumentu prognoza finansowa, podpisanego przez członka zarządu i dyrektora operacyjnego(k. 186-187). Nie wiadomo wszak w oparciu, o jakie dane źródłowe został on sporządzony. Nie ma również żadnego dowodu, że przedstawiona prognoza finansowa obejmująca okres od stycznia 2021 r. do października 2021 r. została zrealizowana (czy też nie i w jakim zakresie) biorąc pod uwagę, że sąd I instancji wydał wyrok 10 maja 2021 r., natomiast sąd II instancji zamknął rozprawę 25 maja 2022 r. i orzeka na podstawie materiału procesowego zgromadzonego przed sądem I i II instancji (art. 382 k.p.c.). Wobec tego przyjęto, że dokument ten co zawartej w nim treści nie odzwierciedla rzeczywistego stanu rzeczy i w tym zakresie jest niewiarygodny.

Po trzecie, mapa przedstawiona przez powódkę w pozwie (k. 8) w ogóle nie jest dowodem z uwagi na to, że jest to twierdzenie graficzne, które nie jest wsparte materiałem procesowym. Powołanie się na źródło w postaci adresu strony internetowej nie stanowi właściwego procesu dowodzenia w postępowaniu cywilnym, w sytuacji, gdy strona przeciwna kwestionuje fakty z niej wynikające. Nie są to wszak fakty, o których informacja jest powszechnie dostępna (art. 228 § 1 zd. 1 k.p.c.).

W rezultacie sąd apelacyjny wyeliminował odpowiednie ustalenia faktyczne sądu okręgowego oraz uznaje za wadliwe rozważania prawne, które opierają się na tych dowodach.

Słuszne są zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ich istota koncentruje się na pominięciu przez sąd okręgowy faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wynikających z dowodów, które zostały przez ten sąd uznane za wiarygodne. Ze względu na ich znaczenie zachodziła potrzeba odpowiedniego uzupełnienia ustaleń faktycznych zaskarżonego wyroku. Trafnie wskazał bowiem apelant, że z zeznań członka zarządu powódki wynika, że z tytułu sprzedaży internetowej książek w 2020 r. powódka uzyskała przychód o 80 % większy niż w 2019 r. (k. 265), w 2020 r. powódka zakończyła zyskiem (k. 265), sprzedaż internetowa wzrosła w 2020 r. w stosunku do 2019 r., zaś sprzedaż księgarni stanowił poniżej 45 % obrotu („sprzedaż internetowa wzrosła w 2020 r. o 80 % w stosunku do roku 2019 r. W tej chwili nie ma stanu zagrożenia niewypłacalnością. Sprzedaż w sieci księgarni stanowi około 45 % obrotu (59:22-1:05:10” k. 265)), a sąd I instancji ten fakt pominął. Również słusznie podaje apelant, że z wiadomości elektronicznych z 29 czerwca 2020

r. wynika jednoznacznie, że lokal nigdy nie był dochodowy („rozmawialiśmy potwierdzam, że nasz lokal w P. nie miał roku kiedy był dochodowy w skali prawie 4 lat dołożyliśmy do tego lokalu około 700 tys. Netto wynik bez kosztów inwestycji” - mail D. L. (1) z 29 czerwca 2020 r. k. 28 - odwrot), zgoda na Państwa propozycje to działanie na szkodę firmy i przykro nam, że tego nie rozumiecie (ten lokal jeszcze nigdy nie zarobił 1 pln (...), My nie walczymy o zysk tylko o pomniejszenie straty i doprowadzenie lokalu do rentowności, której nigdy jeszcze nie osiągnął (mail D. L. (2) z 2 lipca 2020 r. (k. 26). W rezultacie słusznie apelant wskazuje, że nie jest prawidłowy wniosek sądu: „również powoływanie się przez pozwaną na fakt, iż powódka prowadzi sprzedaż internetową nie znalazło uznania sądu wobec wykazania przez powódkę, iż cała jej działalność, a nie tylko lokal w (...) (...) ponosi straty”. Bez odwołania się do ustaleń faktycznych - jako dowolny i przekraczający reguły swobodnej oceny dowodów – należy uznać stwierdzenie sądu okręgowego, że „negocjacje stron odbywały się w czerwcu i kwietniu, gdzie nastąpiło stosunkowe odmrożenie gospodarki na okres letni zaś sytuacja finansowa powódki nie była jeszcze na tyle zła by musiała korzystać z rządowej pomocy. Ponadto, nastąpiło czasowe zamknięcie konkurencji powódki w postaci sklepu (...), co implikowało dla powódki zysk większy od oczekiwanego”.

Dowolny jest również wniosek sądu I instancji, że w okresie obostrzeń pandemicznych poziom czytelnictwa spada (powódka prowadzi działalność polegającą również na sprzedaży książek, a przy niepewnej sytuacji gospodarczej oraz niepewności znacznej grupy co do sytuacji życiowej i finansowej książki nie stanowią artykułów pierwszej potrzeby. Brak jest dowodu, z którego taki fakt w rozważaniach prawnych został wyprowadzony. Zeznania zaś strony przeczą temu stanowisku. Skoro w okresie pandemicznym wzrosła sprzedaż internetowa książek, to nie sposób przyjąć, że tak uogólniona konkluzja sądu – przy braku odpowiedniego materiału procesowego - może się ostać.

Nie sposób przesłedzić rozumowania sądu okręgowego, zgodnie z którym również w odniesieniu do całego, do całej działalności powódki nastąpił spadek przychodów”, gdyż „analiza zestawień obrotów generowanych przez lokal powódki znajdujący się w (...) (...), jak i w odniesieniu do całej działalności, powódka uzyskała w 2020 r. przychody mniejsze niż w latach ubiegłych i niższe niż te, które oczekiwała uzyskać”.

Trafnie podaje pozwany, że ze sprawozdania z działalności powódki za 2020 r. zyskowność sprzedaży urosła z 0, 3 % w 2018 r. do 3, 0 % w 2020 r. Również wzrosły wskaźniki rentowności (dokument k. 353), o czym będzie mowa szczegółowo w dalszej części uzasadnienia. Zeznający członek zarządu powódki oświadczył zaś, że „Bilans rachunków zysków i strat za 2019 r. zakończył się kwotą około 800 000 zł. Spółka to również działalność dystrybucyjna i wydawnicza. W 2019 r. strata na funkcjonowaniu sieci księgarń wynosiła około 11, 4 mln zł, w 2020 ok. 14 mln. W 2020 r., jeżeli chodzi o całą spółkę uzyskaliśmy zysk ok 14 mln (20:46-25:30).

W związku z tym również rozważania sądu okręgowego oparte o wyżej wymienione kwestie są nieprawidłowe.

Zarzuty naruszenia art. 357¹ § 1 k.c. są w części trafne.

Po pierwsze, nie można podzielić poglądu pozwanego, że ogłoszenie od dnia 20 marca 2020 r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem (...)2, na podstawie § 1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r., poz. 491), nie może stanowić nadzwyczajnej zmiany stosunków. W oparciu o § 5 ust. 2 pkt 1 lit f) wprowadzono w tym okresie, w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² czasowe ograniczenie handlu detalicznego najemcom powierzchni handlowej, których przeważająca działalność polega na handlu artykułami piśmiennymi i księgarskimi. Ograniczenie to polegało na całkowitym zakazie prowadzenia wymienionych w tym przepisie rodzajów działalności, co wynikało z § 6 ust. 2 rozporządzenia. Od 31 marca 2020 r. obowiązywał art. 15ze, zgodnie z którym 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) (ust. 1). Uprawniony do użytkowania powierzchni handlowej (uprawniony) powinien złożyć udostępniającemu bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy; oferta powinna być

złożona w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu. Postanowienia ust. 1 przestają wiązać oddającego z chwilą bezskutecznego upływu na złożenie oferty (ust. 2). Postanowienia ust. 1 wchodzą w życie od dnia zakazu, a postanowienie ust. 2 od dnia zniesienia zakazu (ust. 3). Zakaz ten obowiązywał do 4 maja 2020 r. w związku z wejściem w życie rozporządzenia Rady Ministrów z 2 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r., poz. 794). Rozporządzenie to w zakresie handlu detalicznego nie objęło najemców powierzchni handlowej, których przeważająca działalność polega na sprzedaży gazet lub książek.

W literaturze przyjmuje się również, że stan epidemii wywołany wirusem SarsCoV może być traktowany jako przykład nadzwyczajnej zmiany stosunków (zob. A. Brzozowski, Wpływ zmiany okoliczności na zobowiązania w dobie pandemii – o konieczności zastosowania nadzwyczajnych środków, STPP 2020, Nr 2; B. Nowak-Górski, D. Mróz, K. Olszak, Stosowanie klauzuli rebus sic stantibus w dobie epidemii wirusa SARS-CoV-2, MOP 2020, Nr 10; R. Strugała, Wpływ pandemii COVID-19 na wykonywanie umów w świetle art. 357¹ KC, MOP 2020, Nr 11). Hipotezą art. 357¹ k.c. objęte są bowiem tylko zdarzenia nadzwyczajne o charakterze powszechnym, niezależne od woli stron, wykraczające poza typowe ryzyko gospodarcze (wyrok SN z 19 listopada 2014 r., II CSK 191/14). Nadzwyczajna zmiana stosunków może wystąpić w warunkach stabilnego rozwoju gospodarczego i może ją też tworzyć ciąg zdarzeń w postaci przemian społecznych, gospodarczych i politycznych, które przez swoje oddziaływanie na treść łączącego strony stosunku prawnego zniweczyły pierwotne kalkulacje stron, a które nie były, nawet przy dołożeniu należytej staranności, do przewidzenia w chwili zawarcia umowy. Nie chodzi tu przy tym o efekty normalnego, sukcesywnego rozwoju gospodarczego (wyrok SN z 17 października 2012 r., II CSK 646/11).

Nie można podzielić ogólnego stwierdzenia sądu okręgowego, że „zjawisko epidemii jest z kolei książkowym przykładem nadzwyczajnej zmiany stosunków”. Samo zdarzenie, jakim jest ogłoszenie stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem (...)2, jest nadzwyczajne, lecz nie oznacza to per se, że powoduje ono zmianę stosunków w rozumieniu art. 357¹ § 1 k.c. Ogłoszenie stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem (...)2, stanowi konsekwencję zmian legislacyjnych, mającą charakter zaskakujący, lecz to, czy ów stan nadzwyczajnie wpłynął bezpośrednio oraz w istotny sposób na sytuację stron stosunku zobowiązaniowego o charakterze umownym, ocenia się w konkretnym układzie faktycznym. Dla oceny możliwości zastosowania normy z art. 357¹ § 1 k.c., znaczenie ma nie tylko sam charakter zdarzenia, lecz również charakter jego faktycznych skutków w kontekście ustawowego pojęcia nadzwyczajnej zmiany stosunków.

Ocena zatem, czy określone zdarzenie, które można określić, jako nadzwyczajne, powoduje zmianę stosunków między stronami w ujęciu art. 357¹ § 1 k.c., należy ocenić w konkretnym układzie faktycznym, co należy każdorazowo do sądu orzekającego (zob. wyrok SN z 19 listopada 2014 r., II CSK 191/14, nie publ.). Brzmienie art. 357¹ k.c. jednoznacznie wskazuje na to, że wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków nie musi oznaczać, iż sąd zaingeruje w stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Ustawodawca określił bowiem dalsze przesłanki tej ingerencji, którymi są interesy obu stron oraz zasady współżycia społecznego. Te ogólne klauzule wymagają uzupełnienia konkretną treścią na gruncie poszczególnych stanów faktycznych, podlegających rozważeniu przez sądy, i trudno w odniesieniu do nich formułować rozstrzygnięcia o znaczeniu systemowym i uniwersalnym. To, że podmioty obrotu gospodarczego prowadzą działalność w celu osiągnięcia zysku nie oznacza przy tym, że każde przedsięwzięcie, w jakim uczestniczą musi im zagwarantować jego osiągnięcie. Przed skorzystaniem z kompetencji przewidzianych w art. 357¹ k.c. sąd musi rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta.

Rację ma zatem pozwany, że powódka nie mogła prowadzić swojej działalności w Lokalu wyłącznie w okresie od 20 marca 2020 r. do 4 maja 2020 r. Wynika to wprost z powołanych powyżej aktów prawnych. Wprawdzie sąd okręgowy – argumentując wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków – stwierdził zwięźle, że „w sytuacji, gdy umowa została zawarta na okres 5 lat, a ograniczenia w handlu oraz reżim sanitarny wpływające na zachowania klientów trwają już dłużej niż rok i, jak na razie nic nie wskazuje, iż w najbliższym czasie zostanie przywrócona sytuacja w pełni istniejąca sprzed pandemią tego okresu nie można uznać za krótki”, lecz pogląd ten nie jest trafny. Aby uznać, że nadzwyczajne

zdarzenie, którym jest stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, spowodowało zmianę stosunków (ich przeobrażenie), a zatem wywołało faktyczne skutki w kontekście ustawowego pojęcia nadzwyczajnej zmiany stosunków, w taki sposób, jak to reguluje art. 357⁽¹⁾ § 1 k.c., to w zaskarżonym wyroku – zgodnie z rozważaniami prawnymi sądu I instancji – musiałyby zostać ustalone fakty, z których będzie wynikać, w jaki sposób także po 4 maja 2020 r. do dnia wydania wyroku ograniczenia w handlu (o których wypowiedzi się sąd I instancji) oraz reżim sanitarny (bliżej nie ustalony przez sąd okręgowy), wpłynęły na zachowania klientów C. (...) (...), oraz w jaki sposób taki fakt przekłada się zmianę stosunków między stronami. Z istoty nadzwyczajnej zmiany stosunków wynika, że zmiana ani rozwiązanie umowy nie są dopuszczalne z powodu zmiany przejściowej, chociażby była ona nadzwyczajna, jeżeli nie wystąpiły skutki faktyczne w stosunku zobowiązaniowym, o których stanowi art. 357⁽¹⁾ § 1 k.c. Brak jest materiału dowodowego w aktach, z którego można byłoby wyprowadzić wniosek, że stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, którego wystąpienie jest nadzwyczajne, spowodował zmianę stosunków między stronami po 4 maja 2020 r. Nie sposób go zatem uzupełnić (art. 382 k.p.c.).

Po drugie, rację ma pozwany, że powód nie udowodnił groźby rażącej straty.

Przesłanka „rażącej straty” w art. 357¹ k.c. ma autonomiczny charakter. Należy ją oceniać w kontekście konkretnego zobowiązania. W tym celu konieczne jest porównanie aktualnej i pierwotnej wartości świadczeń, a także ocena całokształtu skutków wykonania zobowiązania dla majątku strony, przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania strona mogła się spodziewać (wyrok SN z 19 listopada 2014 r., II CSK 191/14). Nie musi to być strata, która zachwiałaby kondycją finansową wykonawcy bądź groziłaby mu upadłością, wystarczy zwykła rażąca strata transakcyjna (por. wyrok Sądu Najwyższego z listopada 2006 r., V CSK 251/06). W przepisie chodzi zatem o stratę, która została poniesiona, jak tę, która może wystąpić w przyszłości. Istotne jest to by była to strata „rażąca”.

Rozważania sądu I instancji są w tej części są tak nieprecyzyjne, że w nie ma możliwości zrozumienia wygłoszonego uzasadnienia. Sąd bowiem opiera się na danych, które nie zostały ustalone w stanie faktycznym, natomiast samo uzasadnienie zawiera luki (brakuje słów), które nie zostały uzupełnione. Również odtworzenie wygłoszonego uzasadnienia nie daje satysfakcjonujących rezultatów, nie tylko ze względu na sposób wygłoszenia uzasadnienia przez referenta, lecz również z powodu niesłyszalności poszczególnych słów.

Jak się wydaje, dane, którymi posługuje się sąd okręgowy zostały ujęte w dokumencie budżet finansowy i wykonanie k. 184-185, który został uznany przez sąd apelacyjny jako niewiarygodny środek dowodowy (z przyczyn wyżej podanych). Wobec zatem wyeliminowania z ustaleń faktycznych faktów związanych z planami sprzedażowymi powódki w wynajmowanym lokalu oraz działalności spółki w ogóle, nie zasługują na aprobatę rozważania prawne sądu okręgowego upatrujące groźbę rażącej straty w braku realizacji tych planów.

Ocena, czy zachodzi przesłanka groźby rażącej straty, może zatem nastąpić tylko w oparciu o zgromadzony w aktach materiał dowodowy.

Odnosząc się do groźby rażącej straty w aspekcie całej działalności powódki należy wyjaśnić, że:

Ze sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wynika, że spółka dwa lata przed pandemią wykazywała stratę (zysk strata z lat ubiegłych): - 28 326 382, 92 zł (2019 r.) i - 28 716 860, 62 zł (2018 r.). Zysk (strata) netto, w 2018 r. wynosił 390 477, 70 zł, natomiast w 2019 r. - 8 398 342, 66 zł, który – według oświadczenia powódki – został w całości przeznaczony na pokrycie strat z lat ubiegłych - 28 326 382, 92 zł (k. 105), co znajduje odzwierciedlenie w dokumencie zestawienie zmian w kapitale funduszu na k. 340 (pkt B, IV pkt 5 lit b).

Odnotowane straty (za 2018 i 2019 r.) nie mają zatem związku z ogłoszeniem 20 marca 2020 r. stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-Cov-2.

Ze sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. wynika, że strata z lat ubiegłych na koniec okresu wyniosła – 20 563 267, 56 zł, zaś wynik netto – zysk wyniósł 14 477 936, 57 zł (k. 340, k. 342). Jak już wyjaśniono obniżenie straty do – 20 563 267, 56 zł, nastąpiło wskutek jej pokrycia z zysku za 2019 r. tj. 8 398 342, 66.

W uzasadnieniu sprawozdania z działalności za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. wynika, że wskaźniki finansowe i niefinansowe istotne dla sytuacji finansowej jednostki uległy zmianie na jej korzyść (k. 353) Zyskowność sprzedaży (zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży) kształtowały się następująco: na 31 grudnia 2018 r. = - 0, 3 %, na 31 grudnia 2019 r. = 0, 2 %, na 31 grudnia 2020 r. = 3,0 %. Rentowność sprzedaży brutto (zysk netto/przychody netto ze sprzedaży) kształtowały się następująco: na 31 grudnia 2018 r. = 0, 2 %, na 31 grudnia 2019 r. = 3 %, na 31 grudnia 2020 r. = 4,5 %. Rentowność sprzedaży netto (zysk brutto/przychody netto ze sprzedaży) kształtowały się następująco: na 31 grudnia 2018 r. = 0, 3 %, na 31 grudnia 2019 r. = 3, 3 %, na 31 grudnia 2020 r. = 5,7 %. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w 2019 r. kształtowały się na poziomie: 280 820 205, 34 zł, natomiast na 31 grudnia 2020 r. 323 126 161, 59 zł. (k. 338)

Zysk (strata) netto na 31 grudnia 2019 r. wyniosła: 8 398 848, 66 zł, natomiast na 31 grudnia 2020 r. – 14 477 936, 57 zł (k. 342)

W uzasadnieniu tego sprawozdania podano również, że do najistotniejszych zdarzeń, jakie wystąpiły i miały wpływ na działalność jednostki w 2020 r. zaliczyć należy zmiany organizacyjno-prawne w zakresie funkcjonowania jednostki, w tym połączenie ze spółką (...) sp. z o.o., które spowodowało rozszerzenie prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie działalności wydawniczej. Osiągnięty wynik finansowy w 2020 r. jest zadowalający, nie odbiega istotnie od zaplanowanego (k. 353).

Podkreślono, że sytuacja finansowa spółki nie powinna ulec zmianom i utrzymywać się na obecnym poziomie (k. 355)

Zaznaczono, że w 2020 r. spółka otrzymała dofinansowanie z FGŚP w kwocie 3 743 922, 96 zł. D. było możliwe ponieważ w marcu zanotowano spadek obrotów około 50 % w stosunku do miesiąca poprzedniego, jak również skierowania pracowników placówek detalicznych w okresie zamknięcia na postojowe i ograniczeniami wymiaru czasu pracy do 80 % pozostałym pracownikom.

W związku z tym nie wiadomo, dlaczego nieobniżenie czynszu o 20 % miesięcznie ma powodować rażącą straty, skoro sytuacja spółki w 2020 r. była stabilna.

Wprawdzie ze sprawdzania z części dotyczącej ryzyk i zagrożeń w sposób niewątpliwy wynika, że epidemia koronawirusa wpłynęła na działalność spółki w w okresie od 15 marca 2020 r. do 4 maja 2020 r., gdyż nastąpiło zamknięcie wszystkich placówek detalicznych zlokalizowanych w galeriach handlowych. Jednak w kolejnych miesiącach 2020 r. placówki były czynne, ale następowały zamknięcia innych placówek powodujące znaczne ograniczenie działalności galerii. Spadki te wynosiły do 80 % w zależności od lokalizacji. W wyniku tych ograniczeń zanotowano spadek obrotów w sieci handlowej o około 35 % w stosunku do roku poprzedniego. Nastąpił również spadek obrotów do odbiorców hurtowych o około 20 %. Niższy spadek niż spadki w własnej sieci wynika z dostaw do odbiorców prowadzących działalność w zakresie sprzedaży produktów spożywczych, w których nie było ograniczeń związanych z zamykaniem placówek. Nastąpił natomiast wzrost przychodów we własnym sklepie internetowym o około 40 % oraz u odbiorców hurtowych posiadających własne sklepy internetowe lub będących dostawami do podmiotów prowadzących takie sklepy. W wyniku negocjacji z właścicielami i operatorami galerii handlowych uzyskaliśmy zniżki z tytułu opłat czynszowych w wysokości około 20 % wartości kosztów roku poprzedniego.

Nie ma zatem mowy, że u powódki w związku z ogłoszeniem stanu epidemii związanej z zakażeniami wirusem (...)2 wystąpiła groźba rażącej straty, która – jak sama przyznaje powódka – musi być ponadprzeciętna (k. 11).

Przechodząc do groźby rażącej straty z działalności w lokalu C. (...) (...) należy wyjaśnić, że powódka jej nie udowodniła.

Zdaniem sądu apelacyjnego dokumenty w postaci: faktury VAT nr (...), rejestr sprzedaży za styczeń 2021 r., rejestr sprzedaży za cały 2020 r., rejestr sprzedaży VAT za cały 2019 r. (k. 83-104, 188 -200), nie udowadniają, że powódce grozi rażąca strata przy obniżeniu czynszu o 20 %.

Nie obrazują one w pełni działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu.

Sąd apelacyjny nie stwierdza, że nie odzwierciedlają one rzeczywistych danych, lecz nie obrazują całości działalności powódki w tym miejscu.

Pozwany podniósł zarzut, że lokal służył powódce także, jako punkt odbioru książek zakupionych w drodze elektronicznej.

Nie ma żadnego dowodu, z którego można byłoby ustalić, w jaki sposób kształtował się ten segment działalności powódki w lokalu przed i po ogłoszeniu stanu epidemii.

Tymczasem z zeznań członka zarządu powódki wynika, że z tytułu sprzedaży internetowej książek w 2020 r. powódka uzyskała przychód o 80 % większy niż w 2019 r. (k. 265), w 2020 r. powódka zakończyła z zyskiem (k. 265), sprzedaż internetowa wzrosła w 2020 r. w stosunku do 2019 r., zaś sprzedaż księgarski stanowił poniżej 45 % obrotu („sprzedaż internetowa wzrosła w 2020 r. o 80 % w stosunku do roku 2019 r. W tej chwili nie ma stanu zagrożenia niewypłacalnością. Sprzedaż w sieci księgarń stanowi około 45 % obrotu (59:22-1:05:10” k. 265).

Ponadto z wiadomości elektronicznych, pochodzących od powódki, wynika, że lokal nigdy nie był dochodowy („ rozmawialiśmy potwierdzam, że nasz lokal w P. nie miał roku kiedy był dochodowy w skali prawie 4 lat dołożyliśmy do tego lokalu około 700 tys. Netto wynik bez kosztów inwestycji” - mail D. L. (1) z 29 czerwca 2020 r. k. 28 - odwrót), zgoda na Państwa propozycje to działanie na szkodę firmy i przykro nam, że tego nie rozumiecie (ten lokal jeszcze nigdy nie zarobił 1 pln (...), My nie walczymy o zysk tylko o pomniejszenie straty i doprowadzenie lokalu do rentowności, której nigdy jeszcze nie osiągnął (mail D. L. (2) z 2 lipca 2020 r. (k. 26).

Nie ma zatem możliwości ustalenia „groźby rażącej straty” w sytuacji, gdy z wiadomości elektronicznych przedstawionych przez samą powódkę wynika, że lokal był niedochodowy przed ogłoszeniem stanu epidemii związanymi z zakażeniami wirusem (...)2. Nie ma materiału procesowego, pozwalającego, na pełną ocenę sytuacji majątkowej powódki w tym miejscu.

W ocenie sądu apelacyjnego nie sposób zatem przyjąć, aby powódka udowodniła, że grozi jej rażąca strata w związku z brakiem obniżenia czynszu w spornym lokalu o 20 % miesięcznie, tak jak to uczynił sąd I instancji. Przesłanka ta nie została udowodniona zarówno na płaszczyźnie groźby rażącej straty z działalności gospodarczej w lokalu będącym przedmiotem najmu wskutek nadzwyczajnej zmiany stosunków w aspekcie całościowej działalności gospodarczej lub groźby rażącej straty z działalności gospodarczej w ogólności wskutek nadzwyczajnej zmiany stosunków w lokalu będącym przedmiotem najmu.

Ocena całokształtu wykonania zobowiązania dla majątku strony, uwzględniający pierwotną i aktualną wartość świadczeń oraz cel umowy najmu i korzyści jakie powód mógł się spodziewać, nie dają podstaw do zastosowania art. 357¹ § 1 k.c.

Po trzecie, nie ulega wątpliwości, że zaistnienie przesłanek zastosowania klauzuli rebus sic stantibus powinno nastąpić w czasie istnienia danego stosunku zobowiązaniowego (zob. P. Machnikowski, w: W. Gniewek, T. Machnikowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019, art. 357¹, Nb 7). Przyjąć również trzeba, że z żądaniem o ukształtowanie stosunku prawnego na podstawie art. 357¹ k.c. uprawniony może wystąpić w czasie, w którym ten stosunek istnieje (zob. A. Olejniczak, w: A. Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz, t. III, cz. 1, Warszawa 2014, s. 54; R. Morek, w: K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis, 2020, art. 357¹, Nb 37; wyrok SN z 9 kwietnia 2003 r., I CKN 255/01; postanowienie SN z 19 maja 2006 r., III CZP 118/05, OSP 2007, Nr 12, poz. 139; wyrok SA w Lublinie z 12 września

2013 r., I ACa 329/13; wyrok SA w Gdańsku z 15 grudnia 2015 r., V ACa 579/15; wyrok SN z 8 marca 2018 r., II CSK 303/17).

W przedmiotowej sprawie umowa najmu została zawarta na 5 lat od dnia zawarcia umowy (otwarcia centrum).

Strony zgodnie oświadczyły, że umowa ulega rozwiązaniu 19 października 2021 r.

W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że wykonanie zobowiązania (spełnienie świadczenia) wyłącza możliwość sądowej modyfikacji stosunku prawnego na podstawie klauzuli rebus sic stantibus. W wyroku SN z 21 lipca 2006 r. (III CSK 119/05) wskazano nawet, iż „sąd nie może oznaczać na podstawie art. 357¹ k.c. wysokości spełnionego świadczenia, nawet gdy zdaniem strony nie zostało ono wykonane należycie lub w ogóle nie zostało wykonane. Po terminie, w którym świadczenie powinno być spełnione, nie można twierdzić, że jego spełnienie byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami lub groziło jednej ze stron nadmierną stratą" (zob. także wyrok SN z 8 marca 2018 r., II CSK 303/17). W przypadku gdy kwestionowane przez stronę stosunku zobowiązaniowego świadczenie zostało spełnione w części przyjmuje się, że zakres ingerencji sądu jest ograniczony do tej części zobowiązania, która nie została wykonana (zob. wyrok SN z 21 kwietnia 2005 r., III CK 645/04, wyrok SN z 22 listopada 2007 r., III CSK 111/07).

Na rozprawie apelacyjnej, przewodniczący składu, zadał stronom pytania co do spełnienia świadczenia przez powódkę z umowy najmu, mając na względzie, że postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia przez oznaczenie na czas trwania postępowania w wysokości czynszu najmu na 4 935, 76 Euro za 151 m² powierzchni począwszy od 1 listopada 2020 r., ewentualnie wyrażenie zgody na złożenie do depozytu sądowego, zostało oddalone (k. 110).

Pełnomocnik pozwanej oświadczył, że nic nie jest mu wiadome, aby powódka zalegała z płatnościami po zakończeniu stosunku najmu.

Pełnomocnik powódki nie był w stanie zająć stanowiska w sprawie.

Powódka nie udowodniła zatem faktów, z których wynikałby zakres ingerencji sądu w zobowiązaniu po zakończeniu stosunku najmu.

Powyższe prowadzi do jednoznacznego wniosku, że po zakończeniu umowy najmu, powódka nie udowodniła, że grozi jej rażąca strata w rozumieniu art. 357¹ § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe sąd apelacyjny – na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. – zmienił punkt 1 zaskarżonego wyroku oddalając uwzględnione powództwo.

O kosztach procesu przed sądem I instancji orzeczono na podstawie art 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i 2 k.p.c., ustalając, że powódka przegrała proces w 100 %.

O kosztach postępowania apelacyjnego w wysokości 8178 zł orzeczono na podstawie art 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (4128 zł opłata od apelacji, 4050 zł za koszty zastępstwa procesowego w oparciu o§ 2 pkt 5 w zw. z art. 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018r, poz. 265-t.j.).

O odsetkach od kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. za czas po upływie tygodnia od dnia ogłoszenia do dnia zapłaty.

Przemysław Feliga