

Sygn. akt *XVI GC 573/21*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący –	<i>SSO Jan Wawrowski</i>
Protokolant –	starszy sekretarz sądowy Katarzyna Bieńkowska

po rozpoznaniu 7 grudnia 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa *Centrum (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.*

przeciwko (...) (...) *K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowo-akcyjnej w W.*

### ***o rozwiązanie umowy ewentualnie jej zmianę***

1. zmienia umowę najmu nr (...) zawartą 21 lutego 2019 r. przez Centrum (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. z (...) (...) K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowo-akcyjną w W. w ten sposób, że obniża wysokość miesięcznych świadczeń najemcy w okresie od 1 marca 2020 r. do końca obowiązywania umowy: czynszu najmu do kwoty 3.491,73 zł (trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych i siedemdziesiąt trzy grosze) brutto oraz opłat eksploatacyjnych do kwoty 1.234,97 zł (jeden tysiąc dwieście trzydzieści cztery złote i dziewięćdziesiąt siedem groszy) brutto;

2. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;

3. zasądza od (...) (...) K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w W. na rzecz Centrum (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 1.981,18 zł (jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt jeden złotych i osiemnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Jan Wawrowski

Sygn. akt *XVI GC 573/21*

## UZASADNIENIE

### ***w zakresie punktów 1 i 3 wyroku z 7 grudnia 2021 r.***

Pozwem z 2 kwietnia 2021 r. (wpływ bezpośredni) powód Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniósł o:

1. rozwiązanie z dniem 31 marca 2020 r. umowy najmu nr (...) z 21 lutego 2019 r. zawartej przez powoda z pozwanym (...) (...) K spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowo-akcyjną w W. za jednoobrazowym

wynagrodzeniem dla pozwanego w wysokości 30% rocznego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, płatym przez powoda w terminie 14 dni od dnia wydania orzeczenia;

2. ewentualnie, z ostrożności procesowej, na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd żądania sformułowanego w pkt 1 powyżej, powód wniósł o zmianę umowy najmu nr (...) z 21 lutego 2019 r. w takim zakresie, że:

a) wysokość miesięcznego czynszu za okres od 1 marca 2020 r. do końca obowiązywania umowy najmu nr (...) r. z 21 lutego 2019 r., zawartej przez strony, zostanie obniżona do 20% wysokości czynszu, tj. (...) zł oraz 60% opłat eksploatacyjnych, tj. (...) zł;

b) pozwany będzie miał możliwość wypowiedzenia powyższej umowy najmu w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w razie znalezienia nowego najemcy lub z uwagi na konieczność przygotowania lokalu dla potencjalnego najemcy.

Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu nr (...) zlokalizowanego na (...) piętrze budynku przy ul. (...) w W., o łącznej powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, w celu prowadzenia w nim działalności leczniczej – przede wszystkim logopedycznej oraz psychologicznej dla dzieci. Powód uiszczał na rzecz pozwanego z powyższego tytułu łączny miesięczny czynsz w wysokości (...) zł, opłatę eksploatacyjną w łącznej wysokości (...) zł oraz opłaty indywidualne związane z funkcjonowaniem (...) (...). Umowa została zawarta na okres 36 miesięcy liczonych od dnia przekazania lokalu, tj. 22 lutego 2019 r. Jak wskazał powód, pandemia koronawirusa oraz wprowadzone w związku z tym obostrzenia miały bezpośrednie przełożenie na liczbę wizyt w poradni powoda. Pracownicy powoda rozwiązali zawarte z nim umowy w związku z zaistniałą sytuacją pandemiczną. W konsekwencji powód zamknął (...) (...) w kwietniu 2020 r., gdyż stała się ona nierentowna i nie istniały perspektywy na poprawę powyższego stanu. W 2020 r. powód poniósł stratę w wysokości (...) zł w zakresie funkcjonowania (...) (...). Powód zwracał się do pozwanego o wcześniejsze rozwiązanie umowy. W odpowiedzi na powyższe pozwany, wbrew wcześniejszym zapewnieniom, proponował powodowi jedynie obniżenie czynszu. Od marca 2020 r. powód zaprzestał uiszczania czynszu i opłat eksploatacyjnych na rzecz pozwanego. Oprócz pokrycia wpłaconej przez powoda kaucji gwarancyjnej do umowy w wysokości (...) zł na poczet zaległości płatniczych, pozwany wezwał powoda do uiszczenia brakującej kwoty czynszu i opłaty eksploatacyjnej w wysokości (...) zł. Wskazując na nadzwyczajną zmianę stosunków powód stwierdził, iż strony zawierając umowę w dniu 21 lutego 2019 r. nie mogły przewidzieć wybuchu pandemii, jak również jej wpływu na zawartą umowę i wprowadzonych ograniczeń i restrykcji. Zdaniem powoda groźba rażącej strony po jego stronie przejawia się poprzez ryzyko wprowadzania kolejnych obostrzeń, co stwarza realne niebezpieczeństwo pojawienia się problemów z płynnością finansową powoda, konieczność zwalniania kolejnych pracowników, a w konsekwencji utratę pozycji na rynku, a nawet upadłość. Jednocześnie strona powodowa podkreśliła, iż pomiędzy ww. zmianą stosunków a groźbą rażącej straty występuje związek przyczynowy (pozew k. 3-94).

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 lipca 2021 r. (data stempla pocztowego) pozwany (...) (...) K spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia prawomocności orzeczenia je zasądzającego.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, iż już od kwietnia 2020 r. rozpoczął się w P. etap znoszenia obostrzeń, a zatem powód miał obiektywną możliwość wznowienia swojej działalności. Zdaniem pozwanego powód mógł także dokonać szeregu działań celem zapobiegnięcia powyższemu skutkom, np. poprzez uzyskanie dotacji na koszty personelu z tarcz rządowych, czy też poprzez posiadanie oszczędności na potrzeby okresu ewentualnych niższych przychodów. Pozwany podkreślił także, iż powód decydując się na otwarcie poradni i najem lokalu powinien być gotowy na poniesienie ryzyka, a sytuacja gospodarcza jest niepewna dla wszystkich uczestników rynku, w tym pozwanego. Zdaniem pozwanego powód mógł zmodyfikować świadczone usługi, np. poprzez ich świadczenie

na odległość. Pozwany wskazał także, iż powód mógł rozważyć zmianę rozlokowania zakresu swojej działalności i umożliwić w poradni świadczenie usług na rzecz osób dorosłych. Strona pozwana podkreśliła, iż zaproponowała powodowi udzielenie rabatu w czynszu za 6 miesięcy, w wysokości 20%, w okresie od listopada 2020 r. do 30 kwietnia 2021 r., jednak powód nie skorzystał z powyższej propozycji (odpowiedź na pozew k. 126-136).

Pismem z 23 listopada 2021 r. (wpływ bezpośredni) powód dokonał zmiany powództwa w ten sposób, że zamiast żądania zawartego w punkcie 1 i 2 petitum pozwu, zgłosił następujące żądanie:

- zmianę umowy najmu nr (...) z dnia 21 lutego 2019 r. w takim zakresie, że:
  - a) wysokość miesięcznego czynszu za okres od 1 marca 2020 r. do końca obowiązywania umowy najmu zostanie obniżona o 50%, tj. do kwoty (...) zł powiększonej o podatek VAT;
  - b) wysokość opłaty eksploatacyjnej za okres od 1 marca 2020 r. do końca obowiązywania umowy najmu zostanie obniżona o 30%, tj. do kwoty (...) zł powiększonej o podatek VAT.

Uzasadniając zmianę powództwa powód wskazał, iż jego sytuacja finansowa uległa nieznacznej poprawie, w związku z czym powód wnosi o modyfikację umowy najmu, a nie o jej rozwiązanie (pismo powoda z 23 listopada 2021 r. k. 179-187v).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie.

Podczas rozprawy w dniu 7 grudnia 2021 r. strona powodowa sprecyzowała, iż kwoty wskazane w piśmie z dnia 23 listopada 2021 r. stanowią kwoty brutto, zawierające podatek VAT (protokół rozprawy z 7 grudnia 2021 r. k. 210).

#### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.**

W dniu 21 lutego 2019 r. pomiędzy (...) (...) K spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowo-akcyjną w W. (dalej jako: (...)), jako wynajmującym a Centrum (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej jako: (...)), jako najemcą, została zawarta umowa najmu nr (...).

Zgodnie z § 1 ust. 1 umowy, wynajmujący oświadczył, że jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr (...) z obrębem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotów, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz właścicielem stanowiącego odrębny przedmiot własności 10-kondygnacyjnego budynku położone w W. przy ul. (...).

Jak stanowił § 1 ust. 2 umowy, na (...) -piętrze budynku znajduje się m.in. lokal nr (...) o łącznej powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>. Wskazana powyżej powierzchnia lokalu – wyłącznie dla celów obliczenia czynszu oraz opłaty eksploatacyjnej – została powiększona o współczynnik powierzchni wspólnych obejmujących udział najemcy w częściach wspólnych budynku wynoszący 12,38%. W związku z powyższym podstawą do obliczenia czynszu najmu oraz opłaty eksploatacyjnej była powierzchnia wynosząca (...) m<sup>(2)</sup>. Zgodnie z § 1 ust. 4 umowy, na warunkach określonych w umowie, począwszy od dnia przekazania, wynajmujący oddaje a najemca bierze od wynajmującego w najem przedmiot najmu, przy czym lokal miał być wykorzystywany wyłącznie na cele biurowe i prowadzenie działalności leczniczej.

Zgodnie z § 2 ust. 1 umowy, z zastrzeżeniem możliwości jej wcześniejszego rozwiązania na określonych w umowie zasadach, umowa została zawarta na czas oznaczony 36 miesięcy począwszy od dnia przekazania zgodnie z § 5, zaś uprawnienie najemcy do używania przedmiotu najmu wygasało automatycznie z ostatnim dniem okresem najmu.

Jak stanowił § 2 ust. 2 powyższego paragrafu umowy, po upływie okresu najmu umowa ulegała przekształceniu w umowę najmu na czas nieoznaczony, chyba że którakolwiek ze stron na co najmniej 3 miesiące przed upływem okresu jej obowiązywania złożyłaby drugiej stronie oświadczenie o nieprzedłużeniu umowy. W przypadku przekształcenia

umowy na czas nieoznaczony strony ustaliły, że każda ze stron będzie mogła ją wypowiedzieć z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, od dnia przekazania przedmiotu najmu najemca był zobowiązany płacić wynajmującemu przez cały okres najmu następujące świadczenia związane z użytkowaniem przedmiotu najmu:

- a) czynsz najmu za lokal wynoszący miesięcznie (...) zł za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni lokalu brutto, tj. łącznie (...) zł za cały lokal – w okresie dwóch miesięcy od dnia przekazania czynsz najmu miał wynosić 1 zł. Wynajmujący udzielił najemcy rabaty na czynsz najmu w łącznej wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu najmu. Rabat ten miał być udzielony w trzecim, czwartym i piątym miesiącu okresu najmu w ten sposób, że za wyżej wymienione miesiące kwota faktury wystawionej przez wynajmującego tytułem czynszu najmu miała wynosić równowartość 1 zł netto. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy najmu przed końcem okresu najmu, pozostały do wykorzystania rabat nie był należny;
- b) opłatę eksploatacyjną w ryczałtowej miesięcznej wysokości 12 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu brutto, tj. łącznie (...) zł;
- c) opłaty indywidualne określone w § 3 ust. 5 umowy.

Wszystkie powyższe kwoty, w szczególności stawki czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, miały zostać powiększone o podatek od towarów i usług (VAT), który miał zostać naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi według obowiązujących zasad i stawek.

Zgodnie z § 3 ust. 2 umowy, czynsz najmu oraz opłatę eksploatacyjną, a także pozostałe świadczenia na rzecz wynajmującego, najemca zobowiązany był płacić miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego na rachunek bankowy wynajmującego – wynajmujący miał potwierdzić wykonanie usługi przesyłając najemcy fakturę VAT. Za datę wpłaty czynszu najmu, opłaty eksploatacyjnej oraz innych świadczeń wynikających z niniejszej umowy uznaje się za datę uznania rachunku bankowego wynajmującego. Za niepełny miesiąc obowiązywania umowy wysokość czynszu najmu, opłaty eksploatacyjnej oraz innych świadczeń wynikających z umowy ustala się proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy w danym miesiącu.

Zgodnie z § 3 ust. 4 umowy, opłata eksploatacyjna miała charakter ryczałtowy i obejmowała wszelkie koszty i opłaty związane z funkcjonowaniem budynku i nieruchomości, a dotyczące ich należytego utrzymania i konserwacji:

- a) wszelkie podatki i opłaty publiczne obciążające budynek i nieruchomości, na której się znajduje, w tym opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i podatek od nieruchomości;
- b) koszty funkcjonowania budynku w następującym zakresie:
  - (i) koszty niezbędne do utrzymania i funkcjonowania budynku oraz przynależnych do niego urządzeń oraz systemu grzewczo-chłodzącego oraz wszelkich innych urządzeń i maszyn służących budynkowi, obejmujące wyłącznie koszt ich czyszczenia, obsługi i konserwacji (w tym części zamiennych zastosowanych w związku z konserwacją);
  - (ii) opłaty za doprowadzenie i zużycie wody i odprowadzenie ścieków (z wyłączeniem opłat za podłączenie tych mediów), koszty czyszczenia przewodów kominowych, oczyszczania ścieków, zbiórki odpadów, koszty obsługi instalacji teletechnicznej, elektrycznej i wodociągowej, koszty utrzymania, konserwacji i renowacji instalacji przeciwpożarowych i gaśniczych w lub na budynku, jak również wszelkich prac niezbędnych dla spełnienia wymogów stosownych organów publicznych oraz ubezpieczycieli w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
- ( (...)) koszty oświetlenia oraz usług ochrony osób i mienia dla budynku i nieruchomości, na której budynek się znajduje;
- (iv) koszty ubezpieczenia budynku;
- (v) koszty sprzątnięcia powierzchni wspólnych;

(vi) koszty utrzymania, napraw i renowacji znaków informacyjnych i innych znaków – z wyłączeniem znaków – szyldów najemcy;

(vii) konserwacji instalacji wysokiego i niskiego napięcia, centralnego ogrzewania;

(viii) koszty zarządu budynku i rozliczenia umów najmu w zakresie prowadzenia zarządu nieruchomością, jak też z księgowością, analityką, pobieraniem czynszów oraz windykacją należności wynikających z umowy najmu oraz personelu technicznego i admiracyjnego;

(ix) koszty windykacji.

Zgodnie z § 3 ust. 5 umowy, niezależnie od czynszu najmu i opłaty eksploatacyjnej, najemca zobowiązał się uiszczać inne świadczenia związane z utrzymaniem i funkcjonowaniem przedmiotu najmu (opłaty indywidualne) wymienione w załączniku nr 4 określającym podział tych kosztów pomiędzy wynajmującego i najemcę. O ile koszty lub odpowiednie obowiązki są po stronie najemcy, a nie są przez niego regulowane bezpośrednio na rzecz dostawców usług, mediów itp., miały być one zwracane wynajmującemu na zasadach określonych dla płatności czynszu najmu na podstawie odpowiednich dokumentów księgowych. Opłaty indywidualne niezawarte w opłacie eksploatacyjnej obejmowały w szczególności koszty zużycia energii elektrycznej przez najemcę w lokalu (rozliczanej za pośrednictwem wynajmującego – refaktura). Sprząatanie lokalu (dotyczy to również mycia szyb/witryn) oraz połączenia telekomunikacyjne i Internet najemca miał zapewnić we własnym zakresie.

Jak stanowił § 5 ust. 1 umowy, przedmiot najmu miał zostać przekazany w terminie do 15 marca 2019 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez wynajmującego i najemcę. Stosunek najmu oraz rozpoczęcie okresu najmu powstawało z dniem przekazania. Najemca oświadczał, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu z dniem zawarcia umowy, jego położeniem i nie wnosi do niego zastrzeżeń oraz oświadcza, że jest on zdalny do umówionego użytku.

(Dowód: umowa najmu k. 35-40v).

W dniu 22 lutego 2019 r. został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, dotyczący odbioru przez (...) od (...) lokalu będącego przedmiotem najmu, oznaczonego nr (...) i (...) w budynku przy ul. (...).

(Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 41-42).

Pismem z dnia 9 czerwca 2020 r. (...) zwrócił się do (...) o wyrażenie zgody na wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu nr (...) z dniem 30 czerwca 2020 r. Jako przyczynę powyższej prośby (...) wskazywał nadzwyczajną zmianę stosunków i wiążące się z tym trudności w dalszym wykonywaniu zobowiązania, których nie można było przewidzieć podczas zawierania powyższej umowy najmu, tj. sytuacji pandemicznej.

(Dowód: pismo (...) z 9 czerwca 2020 r. k. 48-49).

Pismem z dnia 17 listopada 2020 r. (...) wezwał (...) do zawarcia porozumienia w przedmiocie rozwiązania umowy najmu nr (...) z dnia 21 lutego 2019 r. w terminie 7 dni od daty otrzymania powyższego pisma, poprzez rozwiązanie przedmiotowej umowy z dniem 30 listopada 2020 r. Jednocześnie (...) oświadczył, że nie uznaje faktury VAT nr (...) z dnia 6 listopada 2020 r. oraz pozostałych nieopłaconych w całości lub w części faktur z terminem płatności od marca 2020 r.

(Dowód: pismo (...) z 17 listopada 2020 r. z potwierdzeniem nadania k. 50#53).

(...) poinformował (...), iż może (...) udzielić rabatu w czynszu najmu w okresie od listopada 2020 r. do 30 kwietnia 2021 r. w wysokości 20% czynszu najmu, pod warunkiem udokumentowania przez (...) istotnego spadku przychodów z działalności prowadzonej w przedmiocie najmu w okresie październik-grudzień 2020 r. Jednocześnie (...) odmówił (...) wcześniejszego rozwiązania umowy najmu nr (...) r. z dnia 21 lutego 2019 r., przy czym (...) wskazał, iż ewentualne

wcześniejsze rozwiązanie wiążącej strony umowy najmu możliwe będzie po uprzednim podpisaniu umowy z nowym kontrahentem.

(Dowód: pismo (...) z 9 grudnia 2020 r. k. 57; zeznania świadka I. G. k. 200v).

Pismem z 5 stycznia 2021 r. (...) zwrócił się do (...) z propozycją zawarcia porozumienia w przedmiocie rozwiązania umowy najmu nr (...) r. Powyższe porozumienie miało także obejmować obniżenie wysokości miesięcznego czynszu za okres od 1 marca 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. o 50%, tj. do kwoty (...) zł oraz spłatę całości kwoty obniżonego czynszu w terminie 5 dni od dnia otrzymania korekty faktury. (...) odmówił zawarcia porozumienia, podtrzymując swoje wcześniejsze stanowisko.

(Dowód: pismo (...) z 5 stycznia 2021 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 54#56; pismo (...) z 12 stycznia 2021 r. k. 58).

(...) wzywał (...) do zapłaty kwoty (...) zł z tytułu nieuregulowanych należności wynikających z nieopłaconych faktur, których termin płatności przypadał, comiesięcznie, w okres 10 marca 2020 r. – 10 stycznia 2021 r. (...) informował także (...), iż wpłacona przez (...) kaucja gwarancyjna do umowy nr (...) r. w kwocie (...) zł została wykorzystana na pokrycie zaległości płatniczych (...) wobec (...).

(Dowód: wezwanie do zapłaty z 1 lutego 2021 r. k. 59-59v; pismo (...) z 24 lutego 2021 r. k. 60).

Strata wygenerowana przez (...) (...), zlokalizowaną w najmowanych przez (...) od (...) lokalach, w 2019 r. wyniosła kwotę (...) zł. W 2020 r. przychody (...) (...) w styczniu wynosiły (...) zł, w lutym (...) zł, natomiast w marcu (...) zł, po czym (...) zaprzestała działalności, generując do września 2020 r. jedynie koszty.

(Dowód: zestawienie przychodów i kosztów (...) (...) za 2019 r. k. 67-70; zestawienie przychodów i kosztów (...) (...) za 2020 r. k. 71-72).

Decyzją z 16 czerwca 2020 r. (...) Spółka Akcyjna w W. (dalej jako: (...)) wydał decyzję dotyczącą (...), dokonując pozytywnej weryfikacji spełnienia przez (...) warunków otrzymania subwencji finansowej, określonych w umowie. W związku z powyższym (...) podjął decyzję o wypłacie na rzecz (...) subwencji finansowej w kwocie wnioskowanej, tj. (...) zł.

(Dowód: decyzja w sprawie subwencji finansowej k. 82; umowa subwencji finansowej k. 82v-90).

Strata (...) (obejmująca wszystkie przychodnie, nie tylko (...) (...)) w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. wynosiła (...)zł, natomiast w okresie od 1 stycznia do 31 października 2021 r. zysk (...) wyniósł (...) zł.

(Dowód: rachunek zysków i strat za okres 1 stycznia 2020 r. – 31 października 2021 r. k. 187v).

Od marca 2020 r. większość klientów, których dzieci korzystały z (...) (...), zrezygnowało z usług świadczonych przez poradnię. W poradniach prowadzonych przez (...) większość klientów, którzy nadal korzystali z usług (...), była osobami dorosłymi.

(Dowód: zeznania świadka A. Ć. k. 199v; zeznania świadka D. N. k. 199v-200; zeznania świadka A. J. k. 200; zeznania świadka A. D. k. 200-200v; zeznania prezesa zarządu (...) D. M. k. 201).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, których prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu, jak również nie była kwestionowana przez żadną ze stron w toku postępowania. Pozostałe dokumenty znajdujące się w aktach nie miały kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd ustalił stan faktyczny także na podstawie zeznań świadków I. G., A. Ć., D. N., A. J., A. D. oraz prezesa zarządu powodowej spółki (...), które były spójne, logiczne oraz korespondowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie.

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 ustawy z 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U.2020.1575, dalej jako: „k.p.c.”), zgodnie z którym sąd może w szczególności pominąć mający wykazać fakt bezsporny, nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy lub udowodniony zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy, Sąd pominął dowód z opinii biegłego zgłoszony w pkt IV. 2 pozwu. Zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c., w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie wystąpił wypadek wymagający wiadomości specjalnych, wskazany w powyższym przepisie, bowiem okoliczność, iż wobec potrzeby prowadzenia zajęć logopedycznych z dziećmi w formie stacjonarnej, w trakcie pandemii ilość klientów poradni logopedycznych dziecięcych zmniejszyła się, została wykazana na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w tym przede wszystkim zeznań świadków, przy czym jest to także wiedza znana Sądowi z urzędu.

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

Powództwo należało uwzględnić w całości.

Podstawę roszczenia powoda stanowi art. 357<sup>1</sup> ustawy z 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U.2020.1740, dalej jako: „k.c.”), zgodnie z którym jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

Dla istnienia tak sformułowanego roszczenia, należało wykazać przesłanki wynikające z tegoż przepisu, a więc: 1) nadzwyczajna zmiana stosunków; 2) nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty dla jednej ze stron; 3) związek przyczynowy pomiędzy zmianą stosunków a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania czy groźbą straty; 4) nieprzewidzenie przez strony przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania. Powinność wykazania tych okoliczności spoczywa na stronie powodowej.

Zgodnie z poglądem wyrażonym m.in. przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 kwietnia 2019 r., hipotezą art. 357<sup>1</sup> k.c. objęte są tylko zdarzenia nadzwyczajne o charakterze powszechnym, niezależne od woli stron, wykraczające poza typowe ryzyko gospodarcze. Ocena, czy określone okoliczności przez ich wpływ na zobowiązanie umowne mogą być zakwalifikowane jako nadzwyczajna zmiana stosunków, należy każdorazowo do sądu orzekającego. Brzmienie art. 357<sup>1</sup> 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 współzycia 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. 357<sup>1</sup> k.c. sąd musi rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta (postanowienie Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 2019 r., I CSK 640/18, Legalis nr 1898213).

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek, tj. nadzwyczajnej zmiany stosunków, należy podkreślić, że nadzwyczajna zmiana stosunków rozumiana jest jako zdarzenie rzadko zachodzące, niezwykle, wyjątkowe, normalnie niespotykane. Do przyczyn zaistnienia takiego stanu zaliczane są zdarzenia natury przyrodniczej (nieurodzaj), społecznej (epidemia, klęski żywiołowe, kryzys gospodarczy), powszechnie występujące. Do tych sytuacji zaliczane są także zaskakujące zmiany stawek podatkowych albo celnych, czy gwałtowne zmiany poziomu cen na rynku. Nieprzewidywalność związana jest z przyszlą sytuacją, a brak było podstaw do zdiagnozowania jej przez strony (wyrok Sądu Najwyższego z 8 marca 2018 r., II CSK 303/17, Legalis nr1799216).

Pozwany wskazał, iż zastosowanie art. 357<sup>1</sup> k.c. wymaga kumulatywnego spełnienia wszystkich przesłanek. Jednocześnie pozwany zakwestionował spełnienie przesłanki nadzwyczajnej zmiany stosunków. Argumentacja pozwanego polegająca na stwierdzeniu, iż powód powinien świadczyć usługi logopedyczne w formie online, a także mógł skorzystać z pomocy państwowej dla przedsiębiorców i brak wystąpienia o nią obciążą w tym zakresie powoda, jest prawdopodobnie wynikiem niedokładnego zapoznania się przez stronę pozwaną z argumentacją powoda, bowiem strona powoda wyraźnie wskazywała w pozwie, iż skorzystała z pomocy państwowej, a także świadczyła usługi w formie online, co okazało się jednak nieskuteczną metodą, którą klienci powoda nie byli zainteresowani. Powyższą okoliczność potwierdzają również zeznania świadków, które są we wskazanym zakresie spójne i wiarygodne. Argumentacja strony pozwanej dotycząca tego, iż szkoły w czasie pandemii funkcjonują online, w związku z czym powód mógłby również prowadzić swoją działalność w formie online, jak przed pandemią, jest zdaniem Sądu nietrafiona.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. - Prawo oświatowe (Dz.U.2021.1082), nauka jest obowiązkowa do ukończenia 18. roku życia. Dzieci w trakcie pandemii uczestniczą zatem w zajęciach szkolnych ze względu na fakt, iż istnieje tego rodzaju obowiązek wynikający z przepisów prawa, a ponadto, co do zasady, dostęp do szkolnictwa jest bezpłatny.

Nie sposób porównywać obowiązkowe, bezpłatne uczęszczanie do szkoły z uczestnictwem w zajęciach prowadzonych przez poradnię logopedyczną dla dzieci, co jest płatne i nieobowiązkowe. Jest to bowiem porównywanie, co do zasady, państwowego szkolnictwa (a nawet w przypadku szkolnictwa prywatnego przymus szkolny wynika ze strony państwa) z usługami świadczonymi przez prywatny podmiot, przedsiębiorcę nastawionego na zysk.

Argumentacja strony pozwanej, iż nawet dzieci uczą się teraz pisać w szkole, w której prowadzone były zajęcia w formie zdalnej, prowadzić ma zdaniem pozwanego do konkluzji, że wystąpienie pandemii spowodowało jedynie wymóg prowadzenia zajęć w formie online, natomiast ich efektywność nie uległa pogorszeniu. Tego rodzaju argumentację należy uznać za błędną.

Wiedzą znaną Sądowni z urzędu, która powinna być znana także każdej osobie funkcjonującej w aktualnej rzeczywistości od niemal 2 lat, jest fakt, iż efektywność nauki w szkołach drastycznie spadła. Fakt, iż w wielu szkołach nauczyciele nie wystawiali uczniom negatywnych ocen, a władze państwowe zapowiadały łatwiejsze egzaminy końcowe dla uczniów, których czas nauki przypadł na pandemię, wynikał bowiem z tego, iż jakość nauki w szkołach uległa obniżeniu właśnie ze względu na fakt, iż zajęcia prowadzone w formie online nigdy nie będą tak wartościowe dla uczniów jak zajęcia prowadzone stacjonarnie, co wynika z oczywistych ograniczeń, które wiążą się z zajęciami prowadzonymi na odległość. Również nacisk na to – nie tylko w P., ale także w innych państwach – aby nauczyciele i uczniowie byli zaszczepieni, wynika z faktu, co jest wiedzą powszechną, iż szkoły stanowią częste ogniska zakażeń. O ile jednak, jak już zostało wskazane, rodzic nie może zrezygnować z nauki dziecka do 18 roku życia, to jednak w wyniku pandemii stopień uczestnictwa dzieci w zajęciach, które były nieobowiązkowe i dodatkowo płatne, wyraźnie uległ obniżeniu. Powyższe zjawisko niewątpliwie dotknęło także poradni laryngologicznych dla dzieci, w których terapeuta pracuje m.in. nad aparatem mowy pacjenta, co uniemożliwia stosowanie takich środków ochronnych jak np. maseczki, które są zazwyczaj obowiązkowe w zamkniętych pomieszczeniach. Twierdzenia strony pozwanej, iż stanowisko powoda prowadzi do konkluzji, że na czas obowiązywania stanu epidemii prowadzenie jakiegokolwiek działalności leczniczej/terapeutycznej przez przedsiębiorców ulega zawieszeniu, należy uznać za niezrozumiałe, bowiem powód nie wskazywał, iż skutek pandemii wszelka działalność lecznicza ulegnie zamrożeniu, lecz podkreślał, że pandemia wywrze negatywny skutek na działalność logopedyczną adresowaną do dzieci. O ile bowiem wiele innych form leczenia i terapii nie mogło ulec znaczeniu zamrożeniu w wyniku pandemii, ze względu na ich znaczenie dla zdrowia i życia człowieka, to inaczej powyższa sytuacja kształtuje się w przypadku logopedii, dotyczącej wad wymowy, które mimo tego, iż mogą być korygowane, nie zagrażają życiu pacjenta, a zatem w wyniku pandemii pacjent prędzej zrezygnuje z usług logopedycznych, niż z innych form leczenia czy terapii. Dodatkowo za zrozumiałe należy uznać fakt, iż w czasie pandemii logopedia dziecięca odnotowała większy spadek ilości pacjentów niż logopedia skierowana do osób dorosłych, co wynika z wieku pacjentów, a konkretnie ograniczonego dostępu do szczepień dla dzieci

(przez długi okres) oraz powszechnie przyjętej zasady, iż zdrowie dziecka traktuje się bardziej priorytetowo niż zdrowie osób dorosłych. Należy zatem wskazać, iż spadek liczby osób uczestniczących w zajęciach prowadzonych przez poradnię logopedii dziecięcej wynika nie tylko z postępowania dowodowego przeprowadzonego w niniejszej sprawie, w tym przede wszystkim z zeznań świadków, ale jest także wynikiem ww. okoliczności, a porównania stosowane przez stronę pozwaną w powyższym zakresie są nieadekwatne. Za nieistotną należy także uznać okoliczność podnoszoną przez pozwanego, iż (...) Związek (...) rekomendował świadczenie pomocy logopedycznej w formie zdalnej. Okoliczność, iż zdaniem strony pozwanej powyższa rekomendacja przeczy twierdzeniom powoda, że terapia logopedyczna prowadzona w formie online charakteryzuje się niższym stopniem skuteczności, wskazuje na fakt, iż prawdopodobnie strona pozwana nie rozumie istoty powyższej rekomendacji. (...) Związek (...) nie może bowiem zagwarantować przedsiębiorcom prowadzącym przychodnie (...), iż wykonywana przez nich działalność w formie zdalnej będzie rentowana, a tego m.in. dotyczy właśnie niniejsza sprawa. W powyższej rekomendacji wskazano przede wszystkim, iż przerwa w terapii będzie miała niekorzystny wpływ na pacjentów, jednak ww. kwestia nie ma żadnego znaczenia w niniejszej sprawie. (...) Związek (...) w treści wydanej rekomendacji wypowiedział się jedynie co do formy prowadzenia terapii, nie gwarantując przecież jednocześnie, że pacjenci będą nadal zainteresowani usługami poradni logopedycznych świadczonymi w formie zdalnej. Dodatkowo powyższa rekomendacja została wydana w kwietniu 2020 r., a zatem na początku pandemii, kiedy brak było jeszcze wyrobionych mechanizmów w wielu dziedzinach życia codziennego, które musiało ulec przemodelowaniu, a ponadto wówczas nieznanym był jeszcze przybliżony, dalszy przebieg pandemii – co zostało również wskazane w samej rekomendacji – a zatem powoływanie się na powyższą rekomendację przez stronę pozwaną należy uznać za bezzasadne.

Pozwany wskazywał także, iż w prawie cywilnym obowiązuje zasada, że umów należy dotrzymywać, a prowadzenie działalności gospodarczej obarczone jest ryzykiem, które powód powinien być gotów ponieść w związku z otwarciem poradni i wiążącym się z tym najmem lokalu. Należy jednak podkreślić, iż strona powodowa nie kwestionowała tego, iż umowy powinny być respektowane przez jej strony, a każda działalność gospodarcza wiąże się z określonym ryzykiem. Powód powołuje się jednak na art. 357<sup>1</sup> k.c., który dopuszcza dokonanie przez Sąd modyfikacji umowy lub nawet jej rozwiązanie. Ustawodawca uznaje zatem zasadę trwałości i pewności umów, jednak przyjmuje także pewne odstępstwo od powyższej zasady, które mogą mieć miejsce w wyjątkowo uzasadnionych przypadkach, co wynika wprost z powyższego przepisu, który posługuje się takimi sformułowaniami jak m.in. nadzwyczajna zmiana stosunków niemożliwa do przewidzenia przy zawarciu umowy, groźba rażącej straty, czy też rozważenie interesów stron. Jak ponadto wskazuje powyższy przepis, dokonania modyfikacji umowy lub jej rozwiązania, w wyniku wystąpienia ww. okoliczności, dokonać może jedynie sąd. Należy zatem podkreślić, iż możliwość zastosowania art. 357<sup>1</sup> k.c. występuje jedynie w szczególnych przypadkach, co nie jest sprzeczne zasadą pacta sunt servanda oraz z założeniem, iż przedsiębiorca musi uwzględniać określone ryzyko w prowadzonej działalności gospodarczej. Przyjęcie tak sztywnej interpretacji powyższych zasad, jak przedstawiła to strona pozwana, prowadziłyby natomiast do uznania, iż art. 357<sup>1</sup> k.c. jest de facto martwym przepisem.

Również za niezasadną należy uznać argumentację strony pozwanej w zakresie tego, że skoro powód prowadzi inne poradnie logopedyczne dla dorosłych pacjentów, to powinien również przekwalifikować (...) (...), zlokalizowaną się w przedmiocie najmu, z poradni dziecięcej na poradnię dla dorosłych. Brak jest jednak podstaw aby uznać, iż powyższe rozwiązanie wskazane przez pozwanego, proste w założeniu, ostatecznie przyniosłoby efekt w postaci rentowości kolejnej placówki adresującej swoje usługi dla osób dorosłych. Powód prowadzi już bowiem trzy poradnie logopedyczne dla dorosłych, a zatem gdyby liczba dorosłych klientów powoda zwiększyła się, to wówczas również usługi nowo otwartej placówki powoda byłyby adresowane do dorosłych pacjentów. Jak wynika jednak z dokumentów przedstawionych przez powoda, ilość pacjentów w jego trzech placówkach dla dorosłych w czasie pandemii również zmniejszyła się, a zatem otwarcie kolejnej placówki dla dorosłych nie spowodowałoby przyływu nowych pacjentów, skoro w czasie pandemii trzy dotychczasowe placówki powoda nie są w całości zagospodarowane.

Pozwany wskazywał także, iż pracownicy powoda mogli zrezygnować z pracy na jego rzecz w każdym momencie, nie tylko w pandemii, a zatem powód powinien mieć przygotowane odpowiednie procedury w powyższym zakresie.

Należy jednak ponownie podkreślić, iż pandemia jest zjawiskiem tak niespodziewanym i wiążącym się z tak daleko idącymi konsekwencjami, niespotykanymi wcześniej, że pracodawcy nie mogli racjonalnie zakładać, że w określonych branżach ich pracownicy, w obawie o własne zdrowie, zrezygnują z pracy. Problemem w pandemii jest nie tylko sam fakt nagłego rezygnowania z pracy przez pracowników w określonych branżach – co miało miejsce szczególnie na początku pandemii – ale także trudność ze znalezieniem osób na ich miejsce, co w oczywisty i logiczny sposób jest znacznie trudniejsze niż przed pandemią i czemu nie zaradziłyby „procedury”, na które wskazuje pozwany. Paraliż wielu miejsc, w tym zakładów pracy, który miał miejsce na początku pandemii, wskazuje na fakt, iż była to sytuacja do tego stopnia niespodziewana i nietypowa, że reguły wypracowane w normalnych okolicznościach wówczas nie sprawdziły się.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie należy uznać, że mamy do czynienia z nadzwyczajną zmianą stosunków, gdyż wskazane przez powoda zdarzenie w postaci wystąpienia pandemii koronawirusa, a także ogłoszenia stanu epidemii przez władzę państwową, należy do takich zjawisk. Zdarzenie natury społecznej jak pandemia, wymieniania w cytowanym we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia orzeczeniu Sądu Najwyższego, należy do grupy zdarzeń niezwykle, wyjątkowych, a także niemożliwym do przewidzenia przez strony w momencie zawierania umowy, przed nastąpieniem pandemii. Wystąpienie pandemii miało wpływ na zachowania społeczne ludzi, takie jak ograniczenie przebywania w miejscach publicznych, w obawie o własne zdrowie, a także konsekwencje prawne, takie jak wprowadzone przez władzę państwową obostrzenia, nakazy, a także funkcjonowanie pewnych obostrzeń sanitarnych w prowadzonej przez przedsiębiorców działalności gospodarczej. Wystąpienie pandemii spowodowało również ograniczenie liczby pacjentów uczęszczających do poradni powoda, co zostało wykazane przez stronę powodową w niniejszym postępowaniu. Przyczyną powyższego zjawiska natomiast nie były bezpośrednio wprowadzone obostrzenia prawne – bowiem pozwany wskazywał, że przecież obostrzenia wprowadzone przez władzę państwową nie dotyczyły działalności powoda – lecz zmiana zachowań ludzi, w tym ograniczenie różnego rodzaju aktywności z obawy o ich zdrowie. Nadzwyczajna zmiana stosunków nie musi wynikać bowiem jedynie ze zmian prawnych. Zdaniem Sądu należy zatem uznać, iż wystąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków wskazana w art. 357<sup>1</sup> k.c., wobec czego uznać należało, że pierwsza z podanych przesłanek w niniejszej sprawie została wykazana przez stronę powodową.

Również przesłanka, by żadna ze stron w chwili zawierania umowy tworzącej zobowiązanie nie przewidywała, jaki wpływ na ich stosunek prawny wywoła zmiana okoliczności, została w niniejszej sprawie spełniona. Przesłanka ta ma zastosowanie nie tylko gdy strony faktycznie nie przewidziały znaczenia zmiany stosunków dla ich zobowiązania, ale też gdy nie można było tego przewidzieć przy dołożeniu należytej staranności. Tak określony wymóg służy wyłączeniu zastosowania przepisu w sytuacjach mieszczących się w zakresie tzw. normalnego ryzyka kontraktowego (podobnie wyrok Sądu Najwyższego z 21 września 2011 r., sygn. akt I CSK 727/10, LEX nr 1043967). W przedmiotowej sprawie powód wykazał, iż pandemii i wskazywanych jej skutków w zakresie działalności gospodarczej prowadzonej przez powoda strony nie mogły przewidzieć w chwili zawarcia umowy, nawet przy zachowaniu należytej staranności.

Przechodząc dalej, skutek zmiany stosunków musi zaistnieć nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty. Groźba rażącej straty może odnosić się zarówno do dłużnika, jak i do wierzyciela. W pierwszym przypadku może chodzić przede wszystkim o znaczący wzrost kosztów potrzebnych do spełnienia świadczenia; w drugim zaś – w przypadku świadczeń wzajemnych – o poważną zmianę stosunku ich wartości. Przesłanka "rażącej straty" w art. 357<sup>1</sup> 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 Sądu Najwyższego z 19 listopada 2014 r., II CSK 191/14, Legalis nr 1180685, Art. 357<sup>1</sup> KC red. Osajda 2020, wyd. 25/R. Morek. Legalis). Wymagane jest wykazanie, że spełnienie umówionego świadczenia w zmienionych warunkach groziłoby stronie rażącą stratą oraz związku przyczynowego między taką stratą a nadzwyczajną zmianą warunków. „Rażąca strata” oznacza stratę ponad przeciętną, nieobjętą ryzykiem gospodarczym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2006 r., IV CSK 290/06, LEX nr 203285). Powiązanie pomiędzy nadzwyczajną zmianą stosunków a komplikacjami w wykonaniu zobowiązania ma mieć

charakter związku przyczynowego (bez zmiany stosunków nie powstałyby utrudnienia w spełnieniu świadczenia ani groźba rażącej straty), nie musi jednak występować w nim cecha normalności następstwa (W. Robaczyński, Sądowa, s. 118; W. Czachórski, Zobowiązania, s. 310; A. Brzozowski, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 1, 2011, art. 3571, Nb 30).

Zdaniem Sądu powód wykazał spełnienie powyższej przesłanki. Strona powodowa wykazała bowiem, iż w momencie wystąpienia pandemii w marcu 2020 r. przychody generowane przez (...) (...) uległy znacznemu obniżeniu – w przybliżeniu z kwoty około 32 000 zł do kwoty 20 320 zł, co oznacza, iż mniej więcej od połowy marca 2020 r., (w P. stan zagrożenia epidemicznego został wprowadzony w dniu 16 marca 2020 r.) poradnia praktycznie przestała generować przychody. Brak napływu nowych pacjentów, w tym także niemożność prowadzenia zajęć w formie stacjonarnej oraz niechęć klientów do zajęć zdalnych, potwierdzają zeznania świadków. Zdaniem Sądu powyższa strata była ponadprzeciętna i nieobjęta ryzykiem gospodarczym, bowiem powód nie mógł przewidzieć, iż działalność, która w normalnych warunkach powinna funkcjonować prawidłowo – powód posiadał bowiem doświadczenie w świadczeniu usług z zakresu logopedii, gdyż nie była to jego pierwsza placówka – zostanie do tego stopnia uniemożliwiona w wyniku pandemii, której wystąpienia, skali, a także związanych z tym konsekwencji, nikt nie mógł w sposób racjonalny przewidzieć.

Powód wykazał także ostatnią z przesłanek z art. 357<sup>(1)</sup> k.c., tj. związek przyczynowy pomiędzy zmianą stosunków a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania czy groźbą straty. Należy przy tym podzielić stanowisko strony pozwanej, iż sytuacja w innych poradniach powoda nie ma znaczenia w kontekście umowy zawartej przez strony (aczkolwiek ma znaczenie w kontekście innej z przesłanek z art. 357<sup>(1)</sup> k.c., tj. groźby rażącej straty), tak jak nie ma znaczenia nastąpienie okresu wakacyjnego i związany z tym spadek ilości klientów poradni, co kilkakrotnie podkreślał pozwany. Strona pozwana skupiając się na powyższych aspektach w pewien sposób pomijała jednak fakt, iż przede wszystkim spadek klientów powoda w (...) (...), a zatem także spadek przychodów generowany przez poradnię, wynikał z sytuacji pandemicznej, co już zostało szeroko opisane we wcześniejszej części uzasadnienia. Bezsprzecznie natomiast pomiędzy spadkiem ilości pacjentów w ww. poradni a stanem pandemii występuje związek przyczynowy. Gdyby bowiem nie wystąpiła pandemia, która spowodowała wyraźną zmianę zachowań społecznych ludzi, w tym m.in. zachowywanie dystansu, noszenie maseczek oraz ograniczanie kontaktów międzyludzkich, to wówczas można racjonalnie przyjąć, iż działalność powoda w (...) (...) funkcjonowałaby w sposób normalny, a więc zasadna byłaby wysokość opłat, którą powód powinien uiszczać na rzecz pozwanego z tytułu najmowanego lokalu i która to wysokość została ustalona przez strony w innych realiach, przed wystąpieniem pandemii.

Wobec kumulatywnego spełnienia wszystkich przesłanek z art. 357<sup>(1)</sup> k.c., Sąd za zasadne uznał roszczenie powoda, przy uwzględnieniu modyfikacji powództwa zawartej w piśmie powoda z 23 listopada 2021 r., poprzez zmianę umowy najmu nr (...) z 21 lutego 2019 r. w ten sposób, że wysokość miesięcznych świadczeń najemcy w okresie od 1 marca 2020 r. do końca obowiązywania umowy ulegają obniżeniu: czynsz najmu do kwoty (...) zł brutto oraz opłaty eksploatacyjne do kwoty (...) zł brutto. Zgodnie z art. 357<sup>(1)</sup> k.c., zmieniając umowę Sąd dokonał rozważenia interesu obu stron, obniżając wysokość czynszu o połowę, tak aby w powyższym zakresie strony w równym stopniu partycypowały w ryzyku gospodarczym. Sąd uznał również za zasadne obniżenie o 30% opłat eksploatacyjnych za ww. okres, bowiem ze względu na nieprowadzenie przez pewien czas działalności przez powoda w najmowanym lokalu, pozwany nie był zobowiązany do opłacenia pełnej kwoty z tytułu dostarczonych do lokalu mediów.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Zgodnie z art. 100 zd. 1 k.p.c., w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Ze względu na fakt, iż powód wygrał niniejszą sprawę w 46%, ponosząc łączne koszty postępowania w kwocie 10 666 zł, na co składa się opłata od pozwu w kwocie 5 249 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5 400 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, podczas gdy pozwany poniósł łączne koszty postępowania w kwocie 5 417 zł, na które składały się koszty zastępstwa

procesowego w kwocie 5 400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, od pozwanego na rzecz powoda należało zasądzić kwotę 1 981,18 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Jak stanowi jednocześnie art. 98 § 1<sup>1</sup> zd. 1 k.p.c., od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu należą się odsetki, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w punkcie 3 sentencji wyroku.

SSO Jan Wawrowski

## ZARZĄDZENIE

(...)

2021-12-21 SSO Jan Wawrowski