

## UZASADNIENIE

### *wyroku częściowego*

### *Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie*

### *z dnia 15 września 2021 roku*

Pozwem z dnia 5 października 2020 roku powódka K. M. domagała się od M. B. i R. P. solidarnie kwoty 29.370,10 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot wskazanych szczegółowo w pozwie.

Na uzasadnienie swojego żądania powódka wskazała, że pozwane prowadzą w formie spółki cywilnej działalność gospodarczą, której przedmiotem jest sprzedaż detaliczna kosmetyków i artykułów toaletowych. Powódka jest właścicielką nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy nr (...) położony w K. przy ulicy (...). W dniu 23 grudnia 2016 roku powódka zawarła z pozwaną M. B. umowę najmu tego lokalu. Miesięczna stawka czynszu określona została na kwotę 7500 zł + VAT. W kwietniu 2020 roku pozwane, powołując się na trudną sytuację finansową związaną z (...)19, zwróciły się do powódki o obniżenie czynszu oraz o rozłożenie na raty należności za marzec 2020 roku. Powódka zgodziła się na obniżenie czynszu o 2000 zł za miesiąc kwiecień 2020 roku. Pozwane nie uregulowały należności za kwiecień 2020 roku w pełnej wysokości, uiszczając jedynie 2000 zł. Ponadto nie uregulowały płatności za maj, czerwiec i lipiec 2020 roku. Miały również zaległości z płatnościami za prąd, gaz, wodę i wywóz śmieci. Wobec faktu rozwiązania umowy za porozumieniem stron z dniem 11 sierpnia 2020 roku, powódka naliczyła czynsz za 10 dni sierpnia, tj. kwotę 3.154,81 zł. Do dnia 10 sierpnia 2020 roku pozwane uregulowały na rzecz powódki kwotę 1.500 zł. Łączna zaległość pozwanych względem powódki wynosiła 37.320,10 zł, jednakże powódka w oświadczeniu z 14 września 2020 roku potrąciła przysługującą jej wierzytelność z wierzytelnością przysługującą pozwanym, do kwoty 7.950 zł.

Nakazem zapłaty (k. 64) wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 10 grudnia 2020 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie nakazał pozwanym M. B. i R. P., aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty zapłaciły solidarnie powódce K. M. kwotę dochodzoną pozwem oraz kwotę 3886 zł tytułem kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 67) pozwana M. B. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu wskazano, że Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie postanowieniem z 25 listopada 2020 roku, sygn. akt VIII GU 1292/20 ogłosił upadłość dłużniczki R. P.. Wobec solidarnej odpowiedzialności pozwanych zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie winno nastąpić do czasu zakończenia postępowania upadłościowego R. P.. Pozwana powołała się również na nadzwyczajną zmianę stosunków w toku wykonywania umowy najmu, tj. na utworzenie w styczniu 2019 roku na ulicy (...) w K. strefy czystego transportu oraz remont ulicy (...), co spowodowało, że ruch handlowy w miejscu prowadzenia sklepu przez pozwane zupełnie zamarł. Pozwana wskazała również na wystąpienie siły wyższej, tj. zaistnienie stanu epidemii na terenie całego kraju. Zbieg szeregu nadzwyczajnych okoliczności, których pozwane nie mogły przewidzieć skutkowało niemożnością wykonywania działalności gospodarczej w lokalu.

Postanowieniem z dnia 18 maja 2021 roku (k. 89) Sąd uchylił nakaz zapłaty wydany w dniu 10 grudnia 2020 roku w stosunku do pozwanej R. P. i na podstawie art. 174 § 1 pkt 4 k.p.c. zawiesił w stosunku do niej postępowanie.

Na rozprawie w dniu 15 września 2021 roku obie strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska, jednakże powódka wyraziła zgodę na rozłożenie wierzytelności dochodzonej pozwem na raty.

***Bezsporne były następujące okoliczności.***

K. M. jest właścicielką lokalu użytkowego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...). Lokal ten został wynajęty M. B. na podstawie umowy najmu zawartej 23 grudnia 2016 roku na cele prowadzenia działalności handlowej o profilu kosmetycznym.

Na mocy § 3 ust. 1 umowy najemca był zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości 7500 zł + VAT miesięcznie, z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Oprócz należności czynszowych najemca zobowiązany był uiszczać na rzecz wynajmującego: koszt wywozu nieczystości stałych i ciekłych oraz koszty mediów (§ 3 ust. 6 umowy).

Na podstawie aneksu do umowy najmu prawa i obowiązki najemcy zostały przeniesione na współników spółki cywilnej, której współnikami były M. B. i R. P..

Umowa najmu została rozwiązana na mocy porozumienia stron z dniem 11 sierpnia 2020 roku. Na dzień rozwiązania umowy zaległości z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych wynosiły 37.320,10 zł.

Oświadczeniem z dnia 14 września 2020 roku K. M. potrąciła przysługującą M. B. i R. P. wierzytelności w kwocie 7.950 zł z wierzytelnością w kwocie 37.320,10 zł.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w stosunku do pozwanej M. B. zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że stan faktyczny niniejszej sprawy był pomiędzy stronami całkowicie bezsporny. Pozwana M. B. przyznała fakt zawarcia z powódką umowy najmu. W toku procesu nie kwestionowała powstania zadłużenia ani też jego wysokości. Sąd uznał zatem na podstawie art. 229 k.p.c. okoliczności podnoszone przez powódkę w uzasadnieniu pozwu za fakty przyznane.

Istota sporu sprowadzała się do tego, czy w sprawie wystąpiły nadzwyczajne okoliczności, które mogły uzasadniać oddalenie powództwa. Zgodnie z art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c. jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie rzeczywiście doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków, która poniosła za sobą nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia przez pozwaną M. B., a której strony umowy najmu przy jej zawieraniu nie przewidziały. Zdaniem Sądu stan epidemii wprowadzony na terytorium Polski w dniu 20 marca 2020 roku i związane z nim obostrzenia dla przedsiębiorców z całą pewnością może być uznany za taki stan rzeczy, który uzasadnia twierdzenie o nadzwyczajnej zmianie stosunków.

Nie było jednak podstaw do ingerencji Sądu w stosunek zobowiązaniowy łączący strony z dwóch zasadniczych powodów. Sąd rozpoznający sprawę w niniejszym składzie podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lipca 2016 roku (III CSK 119/05, LEX nr 445269), w którym trafnie wskazano, że jeżeli strona nie wystąpi z odpowiednim roszczeniem na podstawie art. 357<sup>1</sup> k.c., w czasie gdy istnieje jeszcze możliwość oznaczenia sposobu wykonania zobowiązania, wysokości świadczenia lub rozwiązania umowy, czyli wtedy gdy trwa stosunek zobowiązaniowy, nie może później żądać zmiany wysokości świadczenia. Sąd nie może oznaczyć na podstawie art. 357<sup>1</sup> k.c. wysokości spełnionego świadczenia, nawet gdy zdaniem strony nie zostało ono wykonane należycie lub w ogóle nie zostało wykonane. W niniejszej sprawie pozwana M. B. nie wystąpiła z roszczeniem o oznaczenie sposobu wykonania zobowiązania czy zmianę wysokości świadczenia w trakcie trwania umowy. Zarzut nadzwyczajnej zmiany okoliczności stawiany dopiero na etapie procesu zainicjowanego przez wierzyciela jest w ocenie Sądu spóźniony i nie mógł zostać uwzględniony.

Po drugie, należy zauważyć, że zaistnienie przesłanek z art. 357<sup>1</sup> § k.c. nie oznacza jeszcze automatycznie, że sąd skoryguje lub rozwiąże umowę. Decyzja w tym względzie wymaga bowiem uprzedniego rozważenia interesu obu stron i zasad współzycia społecznego (por. T. Wiśniewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II, red. J. Gudowski, Warszawa 2018, s. 63). W niniejszej sprawie, nawet przy przyjęciu, że zaistniały przesłanki do zastosowania klauzuli rebus sic stantibus z art. 357<sup>1</sup> k.c., w ocenie Sądu oddalenie powództwa na tej podstawie nie było dopuszczalne. Takie rozwiązanie byłoby bowiem z gruntu niesprawiedliwe i sprowadzałoby się wyłącznie do przerzucenia ciężaru prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwaną M. B. na powódkę. Ingerencja Sądu w stosunek zobowiązaniowy łączący strony byłaby sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Mając na względzie powyższe Sąd uznał, że roszczenie powódki w stosunku do pozwanej M. B. zgłoszone w pozwie było usprawiedliwione tak co do zasady, jak i co do wysokości i miało podstawę w łączącej strony umowie najmu, zgodnie z którą (§ 3) pozwana zobowiązała się uiszczać czynsz oraz opłaty eksploatacyjne na rzecz powódki.

Zgodnie z art. 864 k.c. za zobowiązania spółki wspólnicy odpowiedzialni są solidarnie. Z istoty solidarności wynika, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (art. 366 § 1 k.c.). Z powyższego płynie również wniosek, że upadłość R. P. nie miała wpływu na możliwość żądania zaspokojenia świadczenia przez M. B..

Biorąc jednak pod uwagę trudną sytuację finansową pozwanej M. B., Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek, pozwalający rozłożyć zasądzone świadczenie na raty (art. 320 k.p.c.), szczególnie, że zgodę na to wyraziła powódka. Zasądzoną w wyroku należność Sąd rozłożył na 15 rat, przy czym pierwsza rata obejmuje kwotę 1.370,10 zł oraz odsetki ustawowe za opóźnienie opisane w pkt a-d wyroku liczone od wskazanych tam kwot do dnia wyrokowania. Pozostała kwota będzie płatna w 14 ratach po 2.000 zł. Na wypadek uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat, Sąd zastrzegł na rzecz powódki odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.).

Sąd w wyroku częściowym nie orzekał o kosztach procesu, gdyż nie jest to orzeczenie kończące sprawę w instancji (art. 108 § 1 k.c.).

Sygn. akt VI C 122/21/S

## ZARZĄDZENIE

Niniejszy dokument obejmujący wyrok z dnia 15 września 2021 roku wraz z uzasadnieniem zostaje doręczony pełnomocnikowi pozwanej M. B. – **adv. J. M.** poprzez jego opublikowanie w portalu informacyjnym w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2-4 ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1842, ze zm.).

1. odnotować uzasadnienie,
2. akta przedstawić za 3 tygodnie.

K., 30 września 2021 roku

(...) Maciej Świder