

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2021 r.

**Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: Asesor sądowy Paulina Matysiak

Protokolant: prot. sąd. A. K. (1)

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy

sprawy z powództwa A. K. (2) i P. C.

przeciwko Miastu P.

o ukształtowanie stosunku prawnego

1. ustala, że:

a) w marcu 2020 roku czynsz najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w P. wynosić będzie: od dnia 1 marca 2020 roku do dnia 13 marca 2020 roku - 100% zwaloryzowanej wartości wynikającej z łączącej strony umowy najmu z dnia 5 czerwca 2002 roku, a w okresie od dnia 14 marca 2020 roku do dnia 31 marca 2020 roku - 50% zwaloryzowanej wartości wynikającej z łączącej strony umowy najmu z dnia 5 czerwca 2002 roku, tj. dla lokalu użytkowego o powierzchni 130 m<sup>2</sup> wynosić będzie za marzec 4.731,29 zł (cztery tysiące siedemset trzydzieści jeden złotych dwadzieścia dziewięć groszy) brutto, a czynsz za piwnicę o powierzchni 89,3 m<sup>2</sup> wynosić będzie 930,34 zł (dziewięćset trzydzieści złotych trzydzieści cztery grosze) brutto, to jest łącznie 5.661,63 zł (pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt trzy grosze) brutto miesięcznie;

b) w miesiącach: lipiec, sierpień oraz wrzesień 2020 roku czynsz najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w P. wynosić będzie 65% zwaloryzowanej wartości wynikającej z łączącej strony umowy najmu z dnia 5 czerwca 2002 roku, tj. dla lokalu użytkowego o powierzchni 130 m<sup>2</sup> wynosić będzie 4.393,34 zł (cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote trzydzieści cztery grosze) brutto, a czynsz za piwnicę o powierzchni 89,3 m<sup>2</sup> wynosić będzie 863,89 zł (osiemset sześćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt dziewięć groszy) brutto, to jest łącznie 5.257,23 zł (pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia trzy grosze) brutto miesięcznie;

2. umarza postępowanie w zakresie żądania obejmującego ukształtowanie stosunku prawnego łączącego powodów z pozwanym w miesiącach: kwiecień, maj i czerwiec 2020 roku;

3. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

4. kosztami procesu obciąża powodów w 27%, a pozwanego w 73% i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.702,09 zł (dwa tysiące siedemset dwa złote dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Asesor sądowy Paulina Matysiak

## UZASADNIENIE

Powodowie A. K. (2) i P. C., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, pozwem wniesionym w dniu 29 lipca 2020 r. (data nadania przesyłki pocztowej), wnieśli o ukształtowanie stosunku prawnego łączącego powodów z pozwanym Miastem P. na podstawie art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c. w ten sposób, że w miesiącach marzec, kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień 2020 roku czynsz najmu lokalu położonego przy ul. (...) w P. wynosić będzie 50% wartości wynikającej z łączącego strony stosunku najmu, tj. dla lokalu użytkowego o powierzchni 130 m<sup>2</sup> wynosić będzie 3.379,49 zł brutto, a czynsz za piwnicę o powierzchni 89,3 m<sup>2</sup> wynosić będzie 664,53 zł brutto, to jest łącznie 4.044,02 zł brutto miesięcznie. Jednocześnie powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są stroną umowy najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w P. z 2002 roku, na mocy której do dziś wynajmują ten lokal od pozwanego Miasta P., który jest jego właścicielem. Powodowie wskazali, że w lokalu tym prowadzą restaurację. Powodowie podnieśli, że z uwagi na pojawienie się na terenie Polski przypadków zarażenia koronawirusem, w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiem się choroby (...)19, wydano Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. 2020 poz. 433). Ograniczenia wprowadzone ww. rozporządzeniem dotknęły powodów, którzy nie mogli prowadzić działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu oraz podawaniu posiłków i napojów gościom dokonującym własnego wyboru potraw z wystawionego menu, spożywanych na miejscu, co stanowiło niemal wyłączną część działalności prowadzonej przez powodów. Wobec wystąpienia stanu zagrożenia epidemicznego powodowie zostali pozbawieni znacznej części klientów restauracji oraz zostały odwołane restauracje co w istotny sposób ograniczyło przychody. Powodowie podali, iż łączna strata wyniosła 106.744,87 zł począwszy od początku kalendarzowego 2020 roku. W związku z pojawiającymi się problemami, powodowie podnieśli, iż zwracali się do pozwanego wielokrotnie z wnioskiem o obniżenie czynszu o 50%, które jednocześnie stanowiły próbę polubownego rozwiązania sporu. Powodowie podnieśli, iż pozwany odpowiadał z opóźnieniem lub wcale.

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 października 2020 r. pozwany Miasto P., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany przyznał, że w dniu 5 czerwca 2002 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w P.. Pozwany przyznał również, że po dokonaniu umownych waloryzacji, czynsz najmu powinien wynosić: 6.758,97 zł za 130 m<sup>2</sup> oraz 1.329,05 zł za 89,9 m<sup>2</sup>. Pozwany podniósł, iż z uwagi na wprowadzenie od 14 marca 2020 r. na terytorium Polski obostrzeń w celu zapobieżenia rozprzestrzenianiu się choroby (...)19 samorządy również zostały obciążone w dużej mierze kosztami walki z pandemią. Przedsiębiorcy natomiast otrzymali pakiety pomocowe, a w ich zakresie wprowadzono dofinansowanie do wynagrodzenia dla pracowników, dofinansowanie do kosztów prowadzenia działalności gospodarczej, zwolnienie ze składek ZUS. Wbrew twierdzeniom strony powodowej, pozwany wskazał, iż nie pozostawał bierny na apele powodów, bowiem pismem z dnia 4 maja 2020 r. pozwany poinformował powodów o możliwości skorzystania z tzw. (...) pakietu antykrzysowego. Propozycja złożona powodom obejmowała obniżenie stawki czynszu aż o 50% przez trzy pierwsze miesiące działalności. Pozwany podniósł, iż w dniu 3 sierpnia 2020 r. strony podpisały porozumienie, na mocy którego postanowiono, że czynsz należy pozwanemu jako wynajmującemu, za okres od 1 kwietnia 2020 r. do dnia 30 czerwca 2020 r. wynosić będzie 50%. Wysokości całego czynszu. Pozwany podniósł również, iż poinformował powodów o możliwości obniżenia stawki w dalszych miesiącach o 30%. Pozwany zakwestionował, jakoby powodowie wykazali, że w miesiącach lipiec – wrzesień 2020 r. ich przychody uzasadniały ustalenie obniżki czynszu na poziomie 50%.

Pismem z dnia 24 listopada 2020 r. powodowie wskazali, iż podnoszone przez pozwanego kwestie takie jak nadwyrężenie budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz wsparcie przez ustawodawcę przedsiębiorców poprzez wprowadzenie dofinansowania do prowadzonej działalności czy też zwolnienie ze składek ZUS pozostają bez znaczenia dla niniejszej sprawy. Powodowie wskazali, iż najistotniejszą kwestią jest fakt zamknięcia restauracji w ogóle lub ich jedynie częściowe otwarcie z powodu obostrzeń skutkujące stratą finansową, a żadne z rozwiązań

wprowadzonych przez ustawodawcę nie pokryły teźże straty, co zostało potwierdzone dokumentami załączonymi do pozwu. Co do zarzutu braku bierności pozwanego, powodowie wskazali, iż dopiero po otrzymaniu trzech pism z dnia 30 marca 2020 r., 14 maja 2020 r. oraz 16 czerwca 2020 r. pozwany zajął stanowisko w sprawie. Powodowie podnieśli, iż charakter negocjacji i opieszałość pozwanego nie pozwoliły na wstrzymanie się z decyzją o wytoczeniu powództwa. Wskazali, że poinformowania powodów o możliwości skorzystania z (...) pakietu antykryzysowego nie można uznać za odpowiedź na zgłaszane roszczenie. Jednocześnie powodowie z uwagi na zawarte porozumienie z dnia 3 sierpnia 2020 r. ograniczyli swoje żądanie i wnieśli o ukształtowanie stosunku prawnego łączącego powodów z pozwanym na podstawie art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c. w ten sposób, iż w miesiącach marzec, lipiec sierpień, wrzesień 2020 r. czynsz najmu lokalu położonego przy ul. (...) w P. będzie wynosił 50% wartości wynikającej z łączącego strony stosunku najmu, tj. dla lokalu użytkowego o powierzchni 130 m<sup>2</sup> będzie należny w wysokości 3.379,49 zł brutto, zaś czynsz za piwnicę o powierzchni 89,3 m<sup>2</sup> będzie wynosił 664,56 brutto – to jest łącznie 4.044,02 zł brutto miesięcznie. Powodowie podnieśli również, iż nadzwyczajnymi okolicznościami jest wystąpienie ograniczeń w prowadzeniu działalności, nie zaś wystąpienie spadku obrotów spowodowanych zmniejszeniem zainteresowania świadczonymi usługami, czego nie można było przewidzieć przy zawieraniu umowy najmu. Zdaniem powodów obniżenie czynszu najmu pozwoli kontynuować działalność powodów i dokonywać wpłat na rzecz pozwanego co pozwoli na funkcjonowanie samorządu.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwany Miasto P. jest właścicielem lokalu położonego przy ul. (...) w P..

### **Okoliczność bezsporna**

Powodowie A. K. (2) i P. C., będący współnikami spółki cywilnej, prowadzą działalność gospodarczą polegającą w głównym stopniu na prowadzeniu restauracji (...) oraz innej działalności gastronomicznej.

### **Okoliczność bezsporna, a nadto:** wydruk z (...) powodów (k. 13-16)

W dniu 5 czerwca 2002 roku powodowie A. K. (2) i P. C. jako najemcy zawarli z pozwanym Miastem P., reprezentowanym przez Dyrektora Zarządu (...) Zasobów Lokalowych, jako wynajmującym, umowę najmu lokalu użytkowego położonego w P. przy ul. (...) o powierzchni 119,59 m<sup>2</sup> oraz przynależnej do tego lokalu piwnicy o powierzchni 94,46 m<sup>2</sup>, tj. o łącznej powierzchni użytkowej 214,05 m<sup>2</sup>.

W § 2 ust. 1 umowy strony ustaliły miesięczny czynsz najmu według stawki 28,77 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (bez piwnic), tj. 119,59 m<sup>2</sup> x 28,77 zł = 3.440,60 zł oraz 22% VAT = 756,93 zł, co stanowi kwotę 4.197,53 zł i po 7,19 zł za 1 m<sup>2</sup> piwnicy, tj. 94,46 m<sup>2</sup> x 7,19 zł = 679,17 zł oraz 22 % VAT = 149,42 zł, co stanowi kwotę 828,59 zł, co w sumie stanowi kwotę 5.026,12 zł miesięcznie. Strony uzgodniły ponadto, że czynsz najmu będzie płatny z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca.

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 maja 2002 roku z zastrzeżeniem, że strony mogą rozwiązać umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia (§ 4 umowy).

Zgodnie z § 5 ust. 1 umowy czynsz najmu miał być waloryzowany w okresach rocznych według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez prezesa GUS za rok poprzedni. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać miała od marca do lutego następnego roku. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować miała w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowiła zmiany umowy (§ 5 ust. 2 umowy).

Stosownie do treści § 7 umowy 3. Najemca zobowiązał się używać przedmiot najmu na cele działalności gastronomicznej.

Zgodnie z § 16 umowy integralną jej część stanowiła umowa o przejęciu długu, a w przypadku niewywiązania się najemcy z uregulowania przejętych zobowiązań finansowych, umowa najmu miała być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym.

W wyniku przeprowadzonych inwentaryzacji ostatecznie powierzchnię lokalu użytkowego ustalono zgodnie na 130 m<sup>2</sup>, a piwnicy na 89,3 m<sup>2</sup>.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** umowa najmu lokalu z dnia 5 czerwca 2002 r. (k. 17-17v)

W lokalu użytkowym będącym przedmiotem umowy najmu z pozwanym powodowie prowadzą restaurację (...). Restauracja powodów zajmowała się w dużej mierze obsługą firm i eventów firmowych. Oferta restauracji (...) skierowana była głównie do klientów biznesowych i oferowała wysoką jakość posiłków. Potrawy w restauracji (...) są przygotowywane na świeżo. W związku z dostosowaniem profilu restauracji do klienta biznesowego w 2018 r. miał miejsce remont, na który pozwany wyraził zgodę. Powodowie w niewielkiej odległości od lokalu P. prowadzą również restaurację (...), która serwuje inne dania aniżeli restauracja (...), w tym między innymi pizzę.

**dowód:** zeznania powoda P. C. (k. 72-74), dokumentacja fotograficzna (k. 57), pismo z dnia 30 marca 2020 r. (k. 20)

Restauracja (...) w 2019 roku była dochodowym przedsiębiorstwem, powodowie zaś nie posiadali zadłużeń ani nie borykali się z problemami finansowymi. Od stycznia do grudnia 2019 r. powodowie odnotowali przychód w wysokości 1.093.137,20 zł, co pozwoliło im na osiągnięcie w wymienionym okresie dochodu w wysokości 160.529,31 zł. W miesiącach: lipiec, sierpień, wrzesień 2019 roku przychody i wydatki (łącznie z zakupem towarów) powodów wynosiły odpowiednio: w lipcu 2019 roku – przychody: 65.344,91 zł, wydatki: 68.170,42 zł, w sierpniu 2019 roku – przychody: 57.428,21 zł, wydatki: 80.146,28 zł, we wrześniu 2019 roku – przychody: 116.381,75 zł, wydatki: 85.145,40 zł. Łącznie zatem w okresie od lipca do września 2020 roku powodowie osiągnęli przychody w wysokości 239.154,87 zł, przy wydatkach wynoszących łącznie 233.462,10 zł, a zatem w okresie od lipca do września 2020 roku powodowie wykazali zysk wynoszący 5.692,77 zł. Restauracja powodów w miesiącach letnich (czerwiec, lipiec, sierpień) odnotowywała nieznaczny spadek obrotów w porównaniu z pozostałymi miesiącami, z uwagi na fakt, iż docelowi klienci biznesowi wyjeżdżali z miasta na urlop.

**Dowód** : podsumowanie księgi przychodów i rozchodów od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. (k. 18), zeznania powoda P. C. (k. 72-74)

Powodowie od momentu zawarcia umowy płacili czynsz najmu regularnie. W lutym 2020 roku czynsz najmu lokalu użytkowego położonego w P. przy ul. (...) wynosił 6.758,98 zł miesięcznie, a czynsz za przynależną do tego lokalu piwnicę wynosił będzie 1.329,06 zł brutto, to jest łącznie 8.088,04 zł brutto miesięcznie.

**dowód:** zeznania powoda P. C. (k. 72-74)

W dniu 13 marca 2020 r., z uwagi na pojawienie się epidemii choroby (...)19 wydane zostało rozporządzenie Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego, obejmujące zalecenia oraz ograniczenia dotyczące między innymi prowadzenia przez przedsiębiorców działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu i wydawaniu posiłków spożywanych na miejscu. Obostrzenia, w zależności od liczby zachorowań na danym obszarze, polegały na całkowitym zamknięciu restauracji z możliwością dowozu na wynos, albo na przyjmowaniu tylko części klientów z uwagi na powierzchnię restauracji.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** zeznania powoda P. C. (k. 72-74)

Od dnia 14 marca 2020 r. na obszarze Polski ogłoszony został stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem (...)2, a od dnia 20 marca 2020 roku do dnia wyrokowania ogłoszony został stan epidemii. Od dnia 14 marca 2020 roku do dnia 17 maja 2020 roku obowiązywały ograniczenia w prowadzeniu działalności restauracyjnej polegające na możliwości serwowania posiłków wyłącznie na wynos. Od dnia 18 maja 2020 r. dopuszczalne było

prorowadzenie restauracji z możliwością serwowania potraw w lokalach, pod warunkiem zapewnienia, aby w lokalu znajdowała się nie więcej niż 1 osoba na 4 m<sup>2</sup> powierzchni dostępnej dla klientów, z wyłączeniem obsługi. Od dnia 30 maja 2020 roku do dnia 10 października 2020 roku prowadzenie restauracji z możliwością serwowania potraw w lokalach było dopuszczalne, pod warunkiem zapewnienia, aby obsługa stała, a klienci do czasu zajęcia przez nich miejsc, realizowali obowiązek zakrywania ust i nosa.

### ***Fakty notoryjne.***

Od dnia 14 marca 2020 r. zakazane zostały na terenie Polski zgromadzenia większe aniżeli liczące 50 uczestników. Od dnia 31 marca 2020 r. zakazane zostały zgromadzenia, imprezy, spotkania i zebrania z wyłączeniem spotkań dwuosobowych oraz spotkań osób najbliższych, przy czym ograniczenia te nie znajdowały zastosowania do spotkań i zebrań związanych z wykonywaniem czynności zawodowych lub działalności gospodarczej. Od dnia 30 maja 2020 roku zakazane było odbywanie większych zgromadzeń oraz imprez, spotkań i zebrań z wyłączeniem spotkań do 150 osób. Od dnia 6 czerwca 2020 roku możliwe było organizowanie przyjęć ślubnych, konsolacji, przyjęć komunijnych i innych przyjęć okolicznościowych. Od czasu wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii, odwoływane były na terenie Polski również wiele mniejszych spotkań, szkoleń czy imprez, bądź odbywały się one w formie zdalnej. W P. odwoływane były bądź przesuwane na inny termin targi, które odbywały się tradycyjnie na (...).

### ***Fakty notoryjne.***

Od połowy marca 2020 roku stopniowo następował tzw. „lock down” innych przedsiębiorstw. W wielu branżach pracownicy zaczęli wykonywać swoją pracę w formie zdalnej, najczęściej z domów, za pomocą środków komunikowania się na odległość.

### ***Fakty notoryjne.***

W okresie od dnia 14 marca 2020 roku restauracja (...) do około końca maja 2020 roku serwowała dania wyłącznie na wynos, a następnie rozpoczęła przyjmowanie gości również w lokalu, przy przestrzeganiu ograniczeń wynikających z przepisów. Rodzaj dań oferowanych przez restaurację powodów oraz dotychczasowy sposób ich podania powodował, że pakowanie tych dań w plastikowe pudełka i dostarczanie przez kurierów sprawiało, że trudno było utrzymać ich jakość. Powodowie, w obawie, że bez opcji sprzedaży posiłków na wynos istniało ryzyko braku sprzedaży jakichkolwiek posiłków, poczynili nakłady w celu poszerzenia oferty o dania na wynos oraz dostosowanie menu do potrzeb tego rodzaju oferty. Z uwagi na profil drugiej restauracji prowadzonej przez powodów – M. F., powodowie nie mogli drastycznie zmienić menu restauracji (...) i przykładowo serwować pizzy, bowiem taka zmiana byłaby konkurencją dla drugiego lokalu. Wszelkie rezerwacje dokonane w restauracji (...) na okres marzec-sierpień ze względu na pandemię, w tym m.in. z uwagi na odwołanie imprez targowych, zostały anulowane.

Przychody restauracji (...) zmniejszyły się od 14 marca 2020 roku z uwagi na brak klientów biznesowych, którzy był docelowymi klientami restauracji. Od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku powodowie odnotowali przychód w wysokości 445.266,26 zł, co skutkowało odnotowaniem w wymienionym okresie straty w wysokości – 157.435,54 zł. W maju 2020 r. powodowie osiągnęli przychód w wysokości 68.587,99 zł, jednak jego osiągnięcie związane było przede wszystkim z faktem sprzedaży samochodu firmie leasingowej za kwotę przewyższającą 40.000,00 zł. W miesiącach: lipiec, sierpień, wrzesień 2020 roku przychody i wydatki (łącznie z zakupem towarów) powodów wynosiły odpowiednio: w lipcu 2020 roku – przychody: 57.745,86 zł, wydatki: 72.458,07 zł, w sierpniu 2020 roku – przychody: 36.479,17 zł, wydatki: 63.548,70 zł, we wrześniu 2020 roku – przychody: 54.902,89 zł, wydatki: 63.811,82 zł. Łącznie zatem w wymienionym okresie powodowie osiągnęli przychody w wysokości 149.127,92 zł, przy wydatkach wynoszących łącznie 199.818,59 zł, a zatem w okresie od lipca do września 2020 roku powodowie wykazali stratę wynoszącą -50.690,67.

Główną przyczyną spadku obrotów w porównaniu z przychodami osiągniętymi w 2019 roku, a w konsekwencji odniesienia w 2020 roku straty z prowadzonej działalności, były okoliczności związane z wprowadzeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii i związane z tym obostrzenia.

**Dowód** : podsumowanie księgi przychodów i rozchodów od 1 stycznia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. (k. 19), podsumowanie księgi przychodów i rozchodów od 1 stycznia 2020 r. do 30 września 2020 r. (k. 69), zeznania powoda P. C. (k. 72-74), dokumentacja fotograficzna (k. 57), pismo z dnia 30 marca 2020 r. (k. 20)

Powodowie kilkakrotnie zwracali się do pozwanego z wnioskiem o obniżenie czynszu. Pismem z dnia 30 marca 2020 roku skierowanym do Zarządu (...) Sp. z o.o. powód P. C. wskazał, że z uwagi na wprowadzony zakaz prowadzenia działalności polegającej na serwowaniu posiłków w lokalu, restauracja powodów znalazła się w bardzo trudnej sytuacji finansowej. Powód podkreślił, że restauracja (...) jest miejscem dedykowanym do obsługi klientów biznesowych, firm i eventów firmowych, a wszelkie rezerwacje w okresie marzec-sierpień ze względu na pandemię zostały anulowane, co jest również skutkiem odwołania imprez targowych. W związku z brakiem możliwości realizowaniu usług wskazanych w umowie najmu, powód zwrócił się do Zarządu (...) Sp. z o.o. z prośbą o umorzenie opłat czynszu w miesiącach marzec 2020 roku – wrzesień 2020 roku.

W wiadomości mailowej z dnia 4 maja 2020 roku, Zarząd (...) Sp. z o.o. reprezentowany przez pracownika D. Lokali Użytkowych, zwrócił się na adres mailowy (...) z odpowiedzią na wniosek z dnia 30 marca 2020 roku dotyczący zwolnienia z czynszu, wskazując, że termin składania wniosków dotyczących zmiany warunków umów najmu lokali użytkowych w zakresie kolejnych miesięcy: kwietnia 2020 roku, maja 2020 roku, czerwca 2020 roku upływa odpowiednio z dniem: 10 maja 2020 roku, 10 czerwca 2020 roku oraz z dniem 10 lipca 2020 roku.

Pismem z dnia 14 maja 2020 roku powód P. C. działający w imieniu spółki cywilnej prowadzącej restaurację (...), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, zwrócił się do Zarządu (...) Sp. z o.o. z prośbą o ustosunkowanie się do treści pisma z dnia 30 marca 2020 roku oraz z dnia 8 maja 2020 roku dotyczących możliwości umorzenia czynszu najmu lokalu położonego przy ul. (...) w P.. W uzasadnieniu pisma pełnomocnik powoda powołał się na ograniczenia dotyczące prowadzenia działalności gastronomicznej w związku z epidemią (...)19 oraz na fakt, że powód wraz ze swoim współnikiem przejęli lokal zajmowany pod restaurację (...) za długi poprzedniego najemcy, które zostały następnie spłacone i przez cały okres prowadzenia działalności należności czynszowe były przez powodów terminowo regulowane. Pełnomocnik powodów podniósł, iż zjawisko wystąpienia na terenie kraju epidemii (...)19 wraz z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii spełniają kryteria siły wyższej, a co za tym idzie aktualizują nadzwyczajną zmianę stosunków w rozumieniu art. 357<sup>1</sup> k.c. Pełnomocnik powodów zwrócił uwagę na charakter restauracji (...) oraz nadzieję na długoletnią współpracę .

Pismem z dnia 16 czerwca 2020 roku powód P. C. działający w imieniu spółki cywilnej prowadzącej restaurację (...), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, zwrócił się do Zarządu (...) Sp. z o.o. z ostatecznym wezwaniem do zajęcia stanowiska w sprawie czynszu najmu lokalu położonego przy ul. (...) w P. oraz o ustosunkowanie się do treści pisma z dnia 30 marca 2020 roku, z dnia 8 maja 2020 roku oraz z dnia 14 maja 2020 roku dotyczących możliwości umorzenia czynszu najmowanego lokalu. W treści pisma ponowiona została argumentacja wskazana w piśmie z dnia 14 maja 2020 roku. jednocześnie pełnomocnik powodów podniósł, że w przypadku braku wypracowania wspólnego porozumienia, powód zmuszony będzie do skorzystania z drogi sądowej w celu uregulowania stosunków w okresie trwania tzw. siły wyższej z uwagi na trudną sytuację ekonomiczną związaną z brakiem możliwości zarobkowania na terenie wynajmowanego od Miasta P. lokalu.

Zarząd (...) Sp. z o.o. działający przez osobę pełniącą obowiązki kierownika D. Lokali Użytkowych w odpowiedzi na korespondencję powodów, pismem z dnia 22 czerwca 2020 roku wskazał, że Miasto P. wobec wprowadzenia na terenie całego kraju stanu zagrożenia epidemicznego wywołanego (...)19, skierowało do najemców wynajmujących lokale użytkowe od Zarządu (...) Sp. z o.o. propozycję wprowadzenia możliwości uzyskania obniżenia o 50% dotychczasowego czynszu na okres 3 miesięcy (kwiecień, maj, czerwiec 2020 roku) oraz możliwość potrącenia obniżonego czynszu i 50% opłat za media w okresie 3 miesięcy z wpłaconej kaucji. W piśmie wskazano, że wnioski

o skorzystanie z opisanej możliwości mogą składać najemcy lokali użytkowych, którzy w dniu złożenia wniosku rozliczają się z podatku dochodowego na terenie Miasta P. oraz nie mieli na dzień 29 lutego 2020 roku zaległości w płatności czynszu, a nadto udokumentują, że w porównaniu do stycznia/lutego 2020 roku w marcu uzyskali przychody niższe o co najmniej 25%. Jednocześnie wobec powyższego (...) Sp. z o.o. poinformował, że całkowite zwolnienie z opłat czynszowych w okresie wskazanym w pismach powoda nie jest możliwe.

Pismem z dnia 6 lipca 2020 roku powód P. C. działający w imieniu spółki cywilnej prowadzącej restaurację (...), reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, w odpowiedzi na pismo z dnia 22 czerwca 2020 roku ponownie zwrócił się z prośbą o ustosunkowanie się do wniosku o udzielenie obniżki czynszu w okresie od marca do września 2020 roku. Z uwagi na dotychczasową argumentację powód wniósł o poszerzenie obniżki czynszu również na miesiące marzec, sierpień oraz wrzesień 2020 roku.

**Dowód:** pismo z dnia 30 marca 2020 r. (k. 20), e-mail z dnia 4 maja 2020 r. (k. 54), pismo z dnia 14 maja 2020 r. (k. 21-22v), pismo z dnia 16 czerwca 2020 r. (k. 23-25), pismo z dnia 22 czerwca 2020 r. (k. 26-26v), pismo z dnia 6 lipca 2020 r. (k. 27-27v)

W kolejnej wiadomości mailowej Zarząd (...) Sp. z o.o. reprezentowany przez pracownika D. Lokali Użytkowych W. Ł., zwrócił się na adres mailowy (...) z wiadomością mailową, w której wskazane zostało, że Zespół ds. negocjacji stawek czynszu i przetargów ofertowych zaopiniował pozytywnie obniżkę stawki czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) w P. do wysokości 30,00 zł za m<sup>2</sup> w miesiącach: lipiec, sierpień i wrzesień 2020 roku. Jednocześnie w piśmie wskazane zostało, że warunkiem przygotowania aneksu do umowy najmu jest spłata powstałego na koncie czynszowym P. zadłużenia względnie podpisanie porozumienia ratalnego.

**Dowód:** wiadomość mailowa (k. 56)

W dniu 3 sierpnia 2020 r. Zarząd (...) Sp. z o.o. oraz powodowie zawarli porozumienie do umowy najmu lokalu użytkowego położonego w P. przy ul. (...) z dnia 5 czerwca 2002 roku. W porozumieniu tym strony zawarły preambułę, w której wskazały, że mają na względzie okoliczność, że wskutek epidemii (...)19 przedsiębiorcy mogą borykać się nie tylko z niewystarczającą płynnością, ale również ponosić istotne szkody oraz to, że ze względu na wyjątkowy charakter tej epidemii szkód takich nie można było przewidzieć, a są one znaczące i w związku z tym stawiają przedsiębiorstwa w sytuacji znacząco odmiennej od warunków rynkowych, w których podmioty te zazwyczaj prowadzą działalność, a także że działają w celu ograniczenia negatywnych konsekwencji dla sytuacji gospodarczej przedsiębiorstw i ich pracowników w perspektywie krótko- i średnioterminowej. W § 1 porozumienia strony ustaliły, że czynsz należny wynajmującemu za okres od dnia 1 kwietnia 2020 roku do dnia 30 czerwca 2020 roku wynosi 50% wysokości czynszu wynikającego z umowy z dnia 5 czerwca 2002 roku obowiązującego za miesiąc marzec 2020 roku. Jednocześnie strony uzgodniły, że wysokość zaliczek na poczet opłat dodatkowych za wymieniony okres nie ulega zmianie.

**Dowód :** porozumienie z dnia 3 sierpnia 2020 r. (k. 55)

Powodowie otrzymali pomoc na zatrudnienie w ramach tarczy finansowej (...) Funduszu (...) w I etapie, polegającą na otrzymaniu dofinansowania w wysokości najniższego wynagrodzenia dla 8 pracowników. Powodowie od marca 2020 roku w celu kontynuowania działalności gospodarczej, musieli przeznaczać prywatne środki na utrzymanie restauracji.

**Dowód :** zeznania powoda P. C. (k. 72-74)

**Dokonując ustaleń stanu faktycznego** Sąd miał na uwadze, że każda ze stron w procesie cywilnym ma obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c.) oraz wypowiedzenia się co do twierdzeń strony przeciwnej dotyczących okoliczności faktycznych (art. 210 § 2 k.p.c.), a nadto kierował się obowiązującą w procesie cywilnym zasadą wyrażoną w art. 230 k.p.c., iż gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, Sąd – mając na uwadze wyniki całej rozprawy – może te fakty uznać za przyznane, przy czym zgodnie z art. 229 k.p.c. fakty przyznane nie wymagają dowodu. Wobec powyższego w

zakresie, w jakim przepisy art. 229 i 230 k.p.c. pozwalają Sądowi pominąć postępowanie dowodowe w zakresie faktów przyznanych, Sąd nie przeprowadzał postępowania dowodowego. Fakty te obejmowały m.in. fakt zawarcia umowy najmu czy zawarcie porozumienia.

Jako podstawa ustaleń posłużyły dowody z dokumentów, w tym kopie dokumentów urzędowych i prywatnych załączone do akt sprawy, niekwestionowane co do zgodności z oryginałami dokumentów. Dowodom z dokumentów, z których przeprowadzono dowód, Sąd dał wiarę w całości, gdyż nie wywoływały one wątpliwości co do swojej autentyczności, strony w zasadniczej mierze nie kwestionowały twierdzeń w nich zawartych ani nie przeczyły, że osoby, które podpisały wskazane dokumenty złożyły oświadczenia danej treści, a i Sąd nie znalazł podstaw do uczynienia tego z urzędu. Sąd nie miał podstaw, by odmówić wiarygodności wymienionym dowodom. Dokumentom prywatnym Sąd przypisał znaczenie, jakie wynika z art. 245 k.p.c. – stanowiły one zatem dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenie zawarte w dokumencie.

Również wydruki komputerowe zawierające treść wiadomości mailowych i zrzutów ekranu, przedłożone zarówno przez pozwanego, jak i powodów, mogły stanowić dowód w postępowaniu cywilnym. Powszechnie przyjmuje się, że wydruki komputerowe stanowią, bowiem inny środek dowodowy, o którym mowa w art. 309 k.p.c., gdyż wymieniony tam katalog ma charakter otwarty. Jakkolwiek nie można przyjąć, że oświadczenie zawarte w wydruku komputerowym jest zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, to należy przyjąć, że przedmiotowy środek dowodowy świadczy o istnieniu zapisu komputerowego określonej treści w chwili dokonywania wydruku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 lutego 2013 r., I ACa 1399/12, LEX nr 1362755, postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 12 października 2012r., I ACz 1810/12, LEX nr 1223511). Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić wiary złożonym wydrukami korespondencji mailowej.

Sąd uznał dowód z przesłuchania powoda P. C. za wiarygodny środek dowodowy, albowiem zeznania powoda były szczere i spontaniczne, a nadto znajdowały potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Ponadto w toku niniejszego postępowania podstawę ustaleń faktycznych stanowiły również fakty powszechnie (fakty notoryjne) znane, które zgodnie z art. 228 § 1 k.p.c. nie wymagają dowodu. Uznanie danej okoliczności za notoryjną pozwala poczynić na jej podstawie ustalenia faktyczne bez przeprowadzenia dowodu w tym zakresie. Wskazać należy, że od decyzji sądu zależy, czy dany fakt zostanie zakwalifikowany jako notoryjny, czy też jako fakt, o którym informacja jest powszechnie dostępna. Powinna być ona jednak podjęta na podstawie kryteriów obiektywnych (wyrok Sądu Najwyższego z 4.05.1977 r., IV CR 150/77, LEX nr 7934). W orzecznictwie i doktrynie za fakty powszechnie znane uważa się okoliczności, zdarzenia, zjawiska, czynności lub stany znane każdemu rozsądnemu i mającemu doświadczenie życiowe mieszkańcowi miejscowości, w której znajduje się siedziba sądu. Wiedza o faktach powinna mieć charakter powszechny w odniesieniu do obu stron procesu, zarówno pod względem miejsca, jak i czasu, choć może pochodzić z różnych źródeł. Ważne, żeby świadomość wystąpienia określonego faktu była powszechna.

W przedmiotowej sprawie powodowie wywodzili skutki prawne z okoliczności związanych z wprowadzeniem na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego oraz stanu epidemii oraz związanych z tym ograniczeń obejmujących branżę gastronomiczną. Okoliczności te zaliczyć należało do faktów notoryjnych, a zatem nie zachodziła konieczność dowodzenia ich. Czym innym natomiast było wykazanie, że okoliczności te miały wpływ na działalność gospodarczą prowadzoną przez powodów i w tym zakresie Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe zgodnie z przywołanymi zasadami w oparciu o materiał dowodowy zaoferowany przez strony.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo był zasadne w przeważającej części.

Zanim Sąd przystąpi do merytorycznej oceny zgłoszonego roszczenia procesowego musi z urzędu zbadać kwestię posiadania przez obie strony legitymacji procesowej. Legitymacja procesowa jest instytucją prawa materialnego. Sąd bierze ją pod uwagę z urzędu na każdym etapie postępowania. Legitymacja ta to uprawnienie określonego



podmiotu do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi, które znajduje oparcie bądź w określonym stosunku materialnoprawnym łączącym owe strony, bądź w ustawie. W niniejszej sprawie powodowie wykazali swoją legitymację czynną do domagania się od pozwanego zmiany wysokości świadczenia wynikającego z umowy najmu, albowiem powodowie jako wynajmujący byli stroną tej umowy. Odnośnie natomiast legitymacji biernej pozwanej, wskazać należy, że pozwany w odpowiedzi na pozew przyznał, że zawarł z powodami umowę najmu lokalu przy ul. (...) w P..

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd miał na względzie obowiązującą w procedurze cywilnej zasadę, że ciężar gromadzenia materiału procesowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Wyżej wymienione przepisy statuują zatem zasady dotyczące dochodzenia roszczeń. Art. 6 k.c. określa reguły dowodzenia, to jest przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Co więcej Sąd nie jest też zobowiązany do zarządzania dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76).

Nadto skutek materialny ciężaru dowodu w procesie cywilnym określa, która ze stron poniesie negatywne skutki w przypadku, gdy sąd uzna określone twierdzenia za nieudowodnione. Pozwala również na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy cywilnej także w sytuacji, gdy sądowi nie udało się w ogóle wyjaśnić stanu faktycznego sprawy. Jeżeli bowiem twierdzenia, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy nie zostaną udowodnione, to strona procesu może nabyć związane z nimi prawa tylko wtedy, gdy nie spoczywał na niej ciężar dowodu (H. Dolecki w „Ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym” Wyd. Prawnicze Warszawa 1998r. str. 58 i 61).

W myśl więc ogólnych zasad i zgodnie z obowiązkiem procesowym, wynikającym z wprost z art. 232 k.p.c. to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających jej roszczenie. Z kolei na pozwanym spoczywał ciężar wykazania okoliczności uzasadniających wnioski o oddalenie powództwa.

### **Podstawa roszczenia powodów.**

Wskazać należy, że podstawą roszczenia powodów był przepis art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą 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.

Klauzula rebus sic stantibus w ujęciu szerokim oznacza szereg mechanizmów (koncepcji doktrynalnych lub rozwiązań ustawowych) mających na celu zmianę pierwotnego stosunku zobowiązaniowego ze względu na nieoczekiwaną zmianę stosunków społecznych czy gospodarczych, towarzyszących powstawaniu tego zobowiązania. Zakłada ona, że strony kształtując treść stosunku zobowiązaniowego działają w określonej sytuacji społeczno-gospodarczej i odpowiednio do nich kalkulują swoje obowiązki i uprawnienia. Nadzwyczajna zmiana stosunków (nie objęta normalnym ryzykiem) powoduje, że owe kalkulacje przestają się sprawdzać. Wykonanie świadczenia zgodnie z pierwotną treścią stosunku prawnego doprowadziłoby do rażącego zachwiania równowagi interesów stron i zniweczyłoby cel istniejącego stosunku prawnego. Dlatego konieczny jest zewnętrzny (leżący poza przewidzianymi wolą stron regulacjami adaptacyjnymi) mechanizm pozwalający na przywrócenie owej równowagi stron i umożliwienie realizacji założonego przez strony celu. Celem owego mechanizmu jest adaptacja treści stosunku prawnego do zmienionych okoliczności, w których świadczenia z niego wynikające mają być wykonane.

Należy zważyć, iż powództwo z art. 357<sup>1</sup> k.c. zaliczane jest do kategorii powództw o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, gdyż jego treścią jest dążenie do zmiany lub rozwiązania stosunku prawnego. Dokonana na podstawie tego przepisu modyfikacja stosunku zobowiązaniowego ma charakter konstytutywny, gdyż tworzy nowy stan prawny w relacjach obligacyjnych między stronami. Z istoty zaś powództwa o ukształtowanie wynika, że kształtować można jedynie coś, co istnieje. Przepis art. 357<sup>1</sup> k.c. zezwala zatem na ingerencję Sądu w treść istniejącego stosunku zobowiązaniowego, dopuszcza zmianę sposobu jego wykonania lub wysokości świadczenia, a także rozwiązanie umowy. Zgodnie z wypracowaną linią orzecniczą, charakter uprawnień kształtujących Sąd wynikający z tego przepisu pozwala na korzystanie z nich, dopóki nie wygasł stosunek zobowiązaniowy, który łączy strony. Możliwość oznaczenia sposobu wykonania zobowiązania, wysokości świadczenia istnieje wtedy, gdy trwa stosunek zobowiązaniowy (por.: Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 25 listopada 2010 r., sygn. akt V ACa 409/10 publ. OSP z 2012 r. nr 5, poz. 46; również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lipca 2006 roku sygn. akt III CSK 119/05, Lex nr 445269).

Przepis art. 357<sup>1</sup> k.c. stanowi wyjątek od zasady pacta sunt servanda zatem może być stosowany wyjątkowo, tylko w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Stosownie do przywołanego przepisu zmiana sposobu wykonania umowy, zmiana wysokości należnego stronie świadczenia czy też wreszcie rozwiązanie umowy możliwe jest w przypadku łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) źródłem powstania zobowiązania jest umowa;
- 2) zmiana stosunków ma charakter nadzwyczajny;
- 3) zmiana ta niesie ze sobą nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub grozi jednej ze stron rażącą stratą, czego strony – zawierając umowę – nie przewidywały;
- 4) między dwiema ostatnimi przesłankami zachodzi związek przyczynowy.

Przez nadzwyczajną zmianę stosunków rozumie się najogólniej taki stan rzeczy, który zdarza się rzadko, jest niebywałe, niezwykle. Niekoniecznie ma on charakter katastroficzny. Spośród takich stanów można przykładowo wskazać różnego rodzaju klęski żywiołowe, epidemie, operacje wojenne, strajk generalny, a nawet – co jednak może być sporne – zasadnicze i zaskakujące zmiany stawek celnych lub podatkowych. Tak więc chodzi o okoliczności, które nie są objęte typowym ryzykiem umownym, a ponadto są obiektywne i niezależne od stron. Nadzwyczajna zmiana stosunków z istoty swej nie może mieć charakteru indywidualnego, tj. dotyczyć osobistej sfery strony (np. choroba samej strony lub członka jej rodziny, pożar siedliska). Mogą jedynie mieć wówczas zastosowanie przepisy o niemożliwości świadczenia (por. uwagi do art. 475, 493 i 495) (por. T. Wiśniewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II, red. J. Gudowski, Warszawa 2018, art. 357<sup>1</sup>). Zmiana stanu prawnego jako mające charakter zdarzenia zewnętrznego, niezależnego od woli stron, a nawet niemożliwego do przewidzenia przez nie w chwili zawarcia umowy, jeżeli w zasadniczy sposób wpływają na sytuację majątkową nie tylko dłużnika, ale i wierzyciela, powinny być traktowane jako nadzwyczajna zmiana stosunków w rozumieniu art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 17.01.2014 r., VI ACa 307/13, LEX nr 1532590).

Następstwem nadzwyczajnej zmiany stosunków ma być pojawienie się nadmiernej trudności świadczenia lub zagrożenia dla jednej ze stron (lub obu) rażącą stratą. O nadmiernej trudności można mówić, jeżeli spełnienie świadczenia jest w ogóle możliwe, gdyż w przeciwnym razie wejdą w grę przepisy dotyczące niemożliwości świadczenia. Nadmierną trudność wywołuje spełnienie świadczenia, gdy dłużnik musi podjąć działania, prawne lub faktyczne, które wiążą się z ryzykiem osobistym, szczególnymi niedogodnościami lub koniecznością poniesienia nakładów niewspółmiernych do osiąganego rezultatu (np. celem zastąpienia wycofanego z rynku produktu, dla pokonania przeszkód transportowych). Natomiast groźba rażącej straty zachodzi wówczas, gdy nastąpił ogromny wzrost lub spadek wartości świadczenia jednej ze stron, a zwłaszcza jeżeli spełnienie świadczenia przez dłużnika zgodnie z pierwotną treścią zobowiązania oznaczałoby naruszenie równowagi między świadczeniami stron, w

bardzo znaczącym rozmiarze. Nadzwyczajna zmiana stosunków może spowodować, że spełnienie świadczenia jest nadmiernie trudne i jednocześnie grozi rażącą stratą. Nie musi to być strata, która zachwiałaby kondycją finansową wykonawcy bądź groziłaby mu upadłością, wystarczy zwykła rażąca strata transakcyjna (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2012 r., V CSK 366/11, LEX nr 1231630). Zagrożenie „rażącą stratą” to zagrożenie stratą ponad przeciętną, nieobjętą typowym ryzykiem gospodarczym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2006 r., IV CSK 290/06, LEX nr 203285).

Ugruntowane orzecznictwo pozwala na uznanie, iż nadzwyczajna zmiana stosunków rozumiana jest jako zdarzenie zachodzące rzadko, niezwykle, wyjątkowe, normalnie niespotykane. Nieprzewidywalność związana jest z sytuacją przyszłą, co do której brak było podstaw do zdiagnozowania jej przez strony w momencie zawierania umowy. Przy tym epidemia wskazywana jest jako przyczyna natury społecznej (obok klęsk żywiołowych i kryzysu gospodarczego). Tak między innymi: Sąd Najwyższy w wyroku z 08.03.2018 r. (sygn. akt II CSK 303/17, LEX nr 2508552), Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 07.12.2018 r. (sygn. akt I ACa 649/18, LEX nr 2669683), czy Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 27.11.2017 r. (sygn. akt VII ACa 824/17, LEX nr 2493538).

Pamiętać przy tym należy, że epidemia nie może stanowić wyłącznej podstawy ingerencji sądu w stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Dla zastosowania normy prawnej art. 357<sup>1</sup> k.c. nie jest wystarczające wykazanie, jakie skutki określone zjawisko, nawet mające cechy nadzwyczajnej zmiany stosunków, wywołało w spełnieniu świadczenia z innej umowy niż ta, której zmiany lub rozwiązania domaga się strona” (tak Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w uzasadnieniu wyroku z dnia 24.01.2013 r. (I ACa 1362/12, LEX nr 1293166). Jak wskazano powyżej konieczne jest, aby w związku z epidemią spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania było połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziło jednej ze stron rażącą stratą. Koniecznym warunkiem modyfikacji umowy jest więc wykazanie, że spełnienie świadczenia w warunkach kryzysu będzie łączyło się z nadmiernymi trudnościami lub groziło jednej ze stron rażącą stratą.

### **Umowa jako źródło powstania zobowiązania.**

Odnosząc powyższe do analizowanej sprawy, stwierdzić należało, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki zastosowania klauzuli rebus sic stantibus w przypadku umowy najmu lokalu użytkowego łączącej powodów z pozwanym. W sprawie nie było sporu co do tego, że powodów łączyła z pozwanym umowa najmu lokalu położonego przy ul. (...) w P., o powierzchni o powierzchni 119,59 m<sup>2</sup> oraz przynależnej do tego lokalu piwnicy o powierzchni 94,46 m<sup>2</sup>, tj. o łącznej powierzchni użytkowej 214,05 m<sup>2</sup>, w ramach której powodowie zobowiązani byli do zapłaty comiesięcznego czynszu najmu na rzecz pozwanego w wysokości 6.758,98 zł za lokal użytkowy i 1.329,06 zł za piwnicę, to jest łącznie 8.088,04 zł brutto miesięcznie. Źródłem zobowiązania powodów była zatem umowa, co pozwalało na przeanalizowanie łączącego strony stosunku prawnego pod kątem możliwości zastosowania przepisu art. 357<sup>1</sup> k.c.

### **Wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków.**

Dalej, należy zwrócić uwagę na powszechnie znane fakty, które równocześnie nie były sporne pomiędzy stronami, a mianowicie okoliczność, iż na początku marca 2020 roku na obszarze Polski ogłoszony został najpierw stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem (...)2, a następnie stan epidemii. To z kolei wiązało się z wprowadzaniem różnorodnych nakazów i zakazów, które w dużej mierze dotknęły branżę gastronomiczną, a co za tym idzie – również powodów.

W dniu 13 marca 2020 r. na mocy rozporządzenia ministra zdrowia (Dz.U.2020.433) na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem (...)2. Zgodnie z § 1 rozporządzenia, w okresie od dnia 14 marca 2020 r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszony został stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem (...)2. W myśl § 5 ust. 1 pkt 1 a) cytowanego rozporządzenia, w okresie stanu zagrożenia epidemicznego ustanowione zostały czasowe ograniczenia prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i podawaniu posiłków i napojów gościom siedzącym przy stołach lub gościom dokonującym własnego wyboru potraw z wystawionego menu, spożywanych na miejscu (ujętej w Polskiej

Klasyfikacji Działalności w podklasie 56.10.A), z wyłączeniem realizacji usług polegających na przygotowywaniu i podawaniu żywności na wynos lub jej przygotowywaniu i dostarczaniu oraz działalności restauracyjnej lub barowej prowadzonej w środkach transportu, wykonywanej przez oddzielne jednostki. Jednocześnie, zgodnie z § 9 ust. 1 i 2 cytowanego rozporządzenia zakazane zostały zgromadzenia większe aniżeli liczące 50 uczestników.

Następnie rozporządzeniem ministra zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. (Dz.U.2020.491) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzono stan epidemii, który nie został odwołany do dnia wyrokowania. Zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 a) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 566 z późn. zm.) w okresie od dnia 31 marca 2020 r. do odwołania ustanowione zostało czasowe ograniczenie prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i podawaniu posiłków i napojów gościom siedzącym przy stołach lub gościom dokonującym własnego wyboru potraw z wystawionego menu, spożywanych na miejscu (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w podklasie 56.10.A), z wyłączeniem realizacji usług polegających na przygotowywaniu i podawaniu żywności na wynos lub jej przygotowywaniu i dostarczaniu oraz działalności restauracyjnej lub barowej prowadzonej w środkach transportu, wykonywanej przez oddzielne jednostki.

Jednocześnie, zgodnie z § 14 ust. 1 cytowanego rozporządzenia zakazane zostały zgromadzenia, imprezy, spotkania i zebrania z wyłączeniem spotkań dwuosobowych oraz spotkań osób najbliższych w rozumieniu art. 115 § 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny. Stosownie do treści § 13 ust. 2 cytowanego rozporządzenia, ograniczenia te nie znajdowały zastosowania do spotkań i zebrań związanych z wykonywaniem czynności zawodowych lub zadań służbowych, lub pozarolniczej działalności gospodarczej, lub prowadzeniem działalności rolniczej lub prac w gospodarstwie rolnym, a także związanych z działalnością organizacji pozarządowych oraz organizacją i przeprowadzaniem egzaminów określonych w przepisach odrębnych.

Tożsame zakazy zawierały kolejno wprowadzane rozporządzenia: § 8 ust. 1 pkt 1 a) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 658 z późn. zm.) obowiązujący w okresie od dnia 10 kwietnia 2020 roku do dnia 19 kwietnia 2020 roku, § 8 ust. 1 pkt 1 a) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 697 z późn. zm.) obowiązujący w okresie od dnia 19 kwietnia 2020 roku do dnia 2 maja 2020 roku, § 7 ust. 1 pkt 1 a) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 792 z późn. zm.) obowiązujący w okresie od dnia 2 maja 2020 roku do dnia 16 maja 2020 roku.

Kolejnym wydanym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 878 z późn. zm.) od dnia 16 maja do dnia 17 maja ustanowiono czasowe ograniczenie polegające na zaprzestaniu prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i podawaniu posiłków i napojów gościom siedzącym przy stołach lub gościom dokonującym własnego wyboru potraw z wystawionego menu, spożywanych na miejscu (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w podklasie 56.10.A), z wyłączeniem realizacji usług polegających na przygotowywaniu i podawaniu żywności na wynos lub jej przygotowywaniu i dostarczaniu oraz działalności restauracyjnej lub barowej prowadzonej w środkach transportu, wykonywanej przez oddzielne jednostki. Zgodnie z § 7 ust. 4 cytowanego rozporządzenia od dnia 18 maja 2020 r. do odwołania prowadzenie przez przedsiębiorców działalności polegającej na przygotowywaniu i podawaniu posiłków i napojów gościom siedzącym przy stołach lub gościom dokonującym własnego wyboru potraw z wystawionego menu, spożywanych na miejscu (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w podklasie 56.10.A), 2) związanej z konsumpcją i podawaniem napojów (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w podklasie 56.30) było dopuszczalne, pod warunkiem zapewnienia, aby w lokalu oraz w ogródku gastronomicznym rozumianym jako wyznaczone miejsce do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych, w których jest prowadzona ta działalność, znajdowała się nie więcej niż 1 osoba na 4 m<sup>2</sup> powierzchni dostępnej dla klientów, z wyłączeniem obsługi.

Jednocześnie, zgodnie z § 13 ust. 1 cytowanego rozporządzenia zakazane zostały zgromadzenia, imprezy, spotkania i zebrania z wyłączeniem spotkań dwuosobowych oraz spotkań osób najbliższych w rozumieniu art. 115 § 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny. Stosownie do treści § 13 ust. 2 cytowanego rozporządzenia, ograniczenia te nie znajdowały zastosowania do spotkań i zebrań związanych z wykonywaniem czynności zawodowych lub zadań służbowych, lub pozarolniczej działalności gospodarczej, lub prowadzeniem działalności rolniczej lub prac w gospodarstwie rolnym, a także związanych z działalnością organizacji pozarządowych oraz organizacją i przeprowadzaniem egzaminów określonych w przepisach odrębnych.

Kolejno w okresie od 30 maja do 20 czerwca 2020 roku obowiązywał § 6 ust. 5 pkt 1 i 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 964 z późn. zm.), stosownie do którego prowadzenie przez przedsiębiorców działalności polegającej na przygotowywaniu i podawaniu posiłków i napojów gościom siedzącym przy stołach lub gościom dokonującym własnego wyboru potraw z wystawionego menu, spożywanych na miejscu (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w podklasie 56.10.A) oraz związanej z konsumpcją i podawaniem napojów (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w podklasie 56.30) było dopuszczalne, pod warunkiem zapewnienia, aby w lokalu oraz w ogródku gastronomicznym rozumianym jako wyznaczone miejsce do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych, w których jest prowadzona ta działalność, klienci realizowali obowiązek zakrywania ust i nosa, o którym mowa w § 18 ust. 1, do czasu zajęcia przez nich miejsc, w których będą spożywali posiłki lub napoje, a obsługa realizowała obowiązek zakrywania ust i nosa, o którym mowa w § 18 ust. 1.

Jednocześnie, zgodnie z § 15 ust. 1 cytowanego rozporządzenia zakazane zostały zgromadzenia, z określonymi w kolejnych ustępach wyjątkami. Stosownie do treści § 15 ust. 9 cytowanego rozporządzenia, zakazane zostały imprezy, spotkania i zebrania z wyłączeniem spotkań do 150 osób oraz – od dnia 6 czerwca 2020 roku - przyjęć ślubnych, konsolacji, przyjęć komunijnych i innych przyjęć okolicznościowych.

Tożsame zakazy zawierały Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 1066 z późn. zm.) obowiązujące od dnia od 20 czerwca 2020 do 8 sierpnia 2020 roku, a następnie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 sierpnia 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. poz. 1356 z późn. zm.) obowiązujące od dnia 8 sierpnia 2020 roku do dnia 10 października 2020 roku.

Nie ulega wątpliwości, że sytuacja związana z wprowadzeniem w Polsce stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii, miała charakter nadzwyczajny. Podobnie, nadzwyczajny charakter należy również przypisać wyżej opisanym zmianom przepisów prawnych. Epidemia wirusa (...)19 znacząco wpłynęła nie tylko na życie prywatne, ale w zasadniczy sposób także na obrót gospodarczy i jego bezpieczeństwo. Niewątpliwie też zaistniała „zmiana stosunków” nie miała charakteru indywidualnej zmiany sytuacji stron umowy najmu łączącej powodów z pozwanym, ale obejmowała zmiany w zakresie stosunków społecznych dotyczące większej grupy podmiotów, a w szczególności zmiany warunków gospodarczych o charakterze powszechnym i niezależne od stron (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2017 r., VI ACa 1556/16, LEX nr 2451334). Powyższe potwierdza Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 1997 r. (sygn. akt I CKN 148/97, LEX nr 2711263): „Artykuł 357<sup>1</sup> § 1 k.c. pozwala uwzględnić wpływ na zobowiązanie umowne jedynie nadzwyczajnej zmiany stosunków, tj. takich obiektywnych zdarzeń o powszechnym lub znacznym zasięgu oddziaływania, jak np. (...) kryzys gospodarczy, zasadnicze przekształcenia w strukturze krajowego i międzynarodowego rynku. Przepis ten nie może mieć natomiast zastosowania w razie zmiany okoliczności mieszczących się w granicach zwykłego ryzyka kontraktowego”. Podobne stanowisko prezentuje Sąd Apelacyjny we Wrocławiu cytowanym już powyżej wyroku z dnia 24 stycznia 2013 r. (I ACa 1362/12, LEX nr 1293166): „Kryzys gospodarczy może być uznany za nadzwyczajną zmianę stosunków, w rozumieniu art. 357<sup>1</sup> k.c., jeżeli jego skala jest tego rodzaju, że doprowadza do tak głębokich zmian gospodarczych, że wywołują one określone w tym przepisie skutki w stosunkach obligacyjnych stron”. Niezależnie od zmiany stosunków związanej z wystąpieniem epidemii wirusa (...)#CoV#2 należy wskazać, iż kolejnym czynnikiem uzasadniającym zastosowanie klauzuli rebus

sic stantibus jest zmiana okoliczności związana z kryzysem gospodarczym wywołanym epidemią. Podobnie zatem traktować należy zmianę sytuacji gospodarczej, która stanowi następstwo epidemii koronawirusa, a także opisane wyżej nieprzewidywalne zmiany stanu prawnego, stanowiące reakcję na epidemię.

W świetle powyższego, wybuch epidemii wirusa (...)2, wywołującego chorobę (...)19 o skali uzasadniającej wprowadzenie stanu epidemicznego, a następnie stanu epidemii bez terminu końcowego jej obowiązywania, należy traktować jako nadzwyczajną zmianę stosunków. Co przy tym istotne, stan ten został potwierdzony normatywnie, na drodze rozporządzeń Ministra Zdrowia (rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego oraz rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii). Zarówno epidemia (...)2, jak i spowodowany przez nią kryzys gospodarczy mogą stanowić podstawę do ingerencji sądu w stosunek zobowiązaniowy z zastosowaniem przepisu art. 357<sup>1</sup> kodeksu cywilnego.

### **Nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty.**

Możliwości ingerencji w treść stosunku zobowiązaniowego w takiej sytuacji uzależniona jest jednak od spełnienia dalszych przesłanek. Zaznaczenia wymaga, iż nie każde spowolnienie gospodarki będzie klasyfikowane jako nadzwyczajna zmiana stosunków. Aktualizujące uprawnienie strony do żądania oznaczenia przez sąd sposobu wykonania umowy, wysokości świadczenia albo rozwiązania umowy są jedynie głębokie zmiany w gospodarce o zasięgu powszechnym lub znacznym, o ile wpływają na stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Jednocześnie nie można utożsamiać z kryzysem gospodarczym okoliczności wynikających wyłącznie z niekorzystnych zmian ekonomicznych, które jednak związane są z określonymi mechanizmami rynkowymi i nie można w nich upatrywać kryzysu gospodarczego. Również w przypadku ustalenia, iż względem danego stosunku zobowiązaniowego nastąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków należy nadto ustalić związek między dwoma nadmienionymi elementami. Należy zatem ustalić, że spełnienie świadczenia w warunkach kryzysu, będzie łączyło się z nadmiernymi trudnościami lub groziło jednej ze stron rażąca stratą (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 1997 r. (sygn. akt I CKN 148/97, LEX nr 2711263).

Powodowie musieli zatem dodatkowo wykazać, że spełnienie świadczenia z umowy połączone było z nadmiernymi trudnościami lub że groziła im rażąca strata.

W ocenie Sądu w toku niniejszego postępowania powodowie wykazali, że opisane wyżej zmiany poniosły za sobą nadmierną trudność w spełnieniu przez powodów świadczenia na rzecz pozwanego, a jednocześnie groziły powodom poniesieniem przez nich rażącej straty. Powodowie przedłożyli podsumowanie księgi przychodów i rozchodów za rok 2019 oraz podsumowanie księgi przychodów i rozchodów obejmujące okres od 1 stycznia 2020 roku do dnia 30 września 2020 roku. Z dokumentów tych wynikało, że w 2019 roku restauracja (...) przyniosła zyski wynoszące 160.529,31 zł. Średni miesięczny obrót restauracji wynosił około 100 tysięcy zł. W miesiącach letnich (czerwiec, lipiec, sierpień) powodowie zwykle odnotowywali spadek obrotów na poziomie ok. 20% w porównaniu z pozostałymi miesiącami, z uwagi na fakt, iż docelowi klienci biznesowi wyjeżdżali z P. z uwagi na trwające wakacje.

W związku z wystąpieniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii, powodowie odnotowali ponad 80-procentowy spadek obrotów w miesiącach marzec kwiecień i maj 2020 roku. W miesiącach czerwiec, lipiec i sierpień, spadek obrotów wynosił nadal około 80%. Z podsumowania księgi przychodów i rozchodów za rok 2020 wynika, że od czasu wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii restauracja prowadzona przez powodów przynosiła straty, które pod koniec września 2020 roku wynosiły # 157.435,54 zł. Jak wynikało ponadto z przesłuchania powoda P. C., większy przychód w maju 2020 r. wynikał nie z zainteresowania usługami lokalu, lecz z okoliczności związanych z transakcjami dotyczącymi zakupu samochodu i następnie sprzedaży go firmie leasingowej. Z porównania tych dwóch dokumentów: księgi przychodów i rozchodów za rok 2019 oraz za rok 2020 roku, w sposób ewidentny wynika, że w 2020 roku przychody powodów w porównaniu z rokiem poprzednim zmniejszyły się i to w sposób znaczący, powodując, że zamiast osiągnięcia zysku, tak jak to było w 2019 roku, restauracja powodów generowała straty.

W przypadku restauracji (...) istotne znaczenie miał jej charakter oraz wieloaspektowy wpływ epidemii na prowadzenie dotychczasowej działalności. W toku postępowania powodowie zwracali uwagę, że oferta restauracji skierowana jest głównie do klienta biznesowego. Powód P. C. podkreślił w swoich zeznaniach, iż w związku z dostosowaniem profilu restauracji do klienta biznesowego w 2018 r. miał miejsce remont, na który pozwany wyraził zgodę. W związku z charakterem prowadzonej działalności gastronomicznej, powodowie w sposób szczególny dotknięci zostali skutkami epidemii. W pierwszej kolejności znaczenie miały ograniczenia ustanawiane na podstawie kolejno wydawanych rozporządzeń mających na celu wprowadzenie określonych zakazów i nakazów, polegające na zakazaniu (w okresie od dnia 14 marca 2020 roku do dnia 17 maja 2020 roku) serowania posiłków w lokalu, a następnie ograniczeniu działalności restauracyjnej polegające na zapewnieniu odpowiednich odstępów pomiędzy gośćmi restauracji oraz na obowiązku zakrywania ust i nosa (w okresie od dnia 18 maja 2020 roku do dnia 10 października 2020 roku). Kolejnym aspektem, który w sposób znaczący negatywnie odbił się na przedsiębiorstwie powodów był tzw. „lock down” innych przedsiębiorstw związany ze zmianą formy, w jakiej praca świadczona była przez pracowników, na formę zdalną. Zgodnie bowiem z art. 3 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374 z późn. zm.), w celu przeciwdziałania (...)19 pracodawca mógł polecić pracownikowi wykonywanie, przez czas oznaczony, pracy określonej w umowie o pracę, poza miejscem jej stałego wykonywania (praca zdalna). W związku z powyższym logicznym było, iż osoby pracujące zdalnie, nie zaś w formie stacjonarnej, nie przyjdą do restauracji w ciągu dnia na lunch bądź obiad. Nie ulega wątpliwości, co wynika również z zasad doświadczenia życiowego, iż powszechnym było wychodzenie i korzystanie osób pracujących w centrum miasta, z ofert lokali gastronomicznych. W związku z tym przejście na pracę zdalną innych przedsiębiorstw i miejsc pracy wyjątkowo osłabiło obroty restauracji (...).

Ponadto, na mocy cytowanych wyżej rozporządzeń w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii od dnia 14 marca 2020 r. zakazane zostały zgromadzenia liczące więcej niż 50 uczestników, a od dnia 31 marca 2020 r. obowiązywał zakaz odbywania wszelkich zgromadzeń, imprez, spotkań i zebrań z nielicznymi wyjątkami dotyczącymi osób najbliższych oraz czynności zawodowych. W okresie od 30 maja 2020 roku do 20 października 2020 roku obowiązywał zakaz organizowania wszelkich imprez, spotkań i zebrań niezależnie od ich rodzaju, z wyłączeniem spotkań do 150 osób. Z tej przyczyny nie mogły odbywać się większe koncerty, spotkania biznesowe, szkolenia czy targi. W praktyce – co wynika z doświadczenia Sądu – odwoływane były również wszelkie mniejsze spotkania, szkolenia czy imprezy bądź odbywały się one w formie zdalnej. Jednocześnie od początku trwania epidemii odwoływane były bądź przesuwane na inny termin targi, które odbywały się tradycyjnie w P. na (...), ostatecznie obiekt ten przeznaczony został na szpital. Powyższe okoliczności skutkowały tym, że do P. nie przyjechało wiele osób – potencjalnych klientów lokalu, a zatem również z tego powodu znacząco zmniejszyło się zainteresowanie ofertą lokalu.

Przez cały okres czasu objęty pozwem restauracja powodów mogła serwować dania na wynos. Powodowie w ramach prowadzonego przedsiębiorstwa poczynili nakłady w celu poszerzenia oferty o dania na wynos oraz dostosowanie menu do potrzeb tego rodzaju oferty, bowiem bez opcji sprzedaży posiłków na wynos istniało ryzyko braku sprzedaży jakichkolwiek posiłków. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, w przypadku restauracji (...), dostarczanie dań na wynos nie zapewniało jednak tej samej jakości potraw, jakie dotychczas serwowała restauracja. W trakcie swojego przesłuchania powód P. C. podkreślał, że potrawy są przygotowywane na świeżo i są daniami, które nie nadają się do zapakowania na wynos, albowiem taka forma podania obniża ich jakość. Rodzaj dań oferowanych przez restaurację powodów oraz sposób podania powoduje jednak, że pakowanie tych dań w plastikowe pudełka i dostarczanie przez kurierów skutkowało tym, że trudno było utrzymać ich jakość. Ponadto powodowie prowadzą również drugą restaurację, która znajduje się niedaleko restauracji (...). Powód P. C. wskazał, iż z uwagi na profil drugiej restauracji (...), nie mógł drastycznie zmienić menu restauracji (...) i przykładowo serwować pizzy, bowiem taka zmiana rzutowałaby na konkurencję pomiędzy dwoma lokalami.

Warto również podkreślić, iż powodowie od 2002 r., a więc od 19 lat wynajmują lokal przy ulicy (...) w P., a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w ocenie Sądu Rejonowego potwierdza, iż powodowie regularnie płacili

czynsz najmu. Czynsz najmu był, zgodnie z umową najmu z dnia 30 czerwca 2014 roku, płatny miesięcznie do dnia 10-tego każdego miesiąca (§ 5 ust. 1 i 2 umowy najmu). Strona pozwana tego faktu nie zakwestionowała, natomiast powód P. C. w zeznaniach wskazał, iż uwagi na okres najmu powodowie powinni należeć do grupy bezpiecznych najemców.

Powód P. C. podkreślił w swoich zeznaniach, iż zależy mu na takim ukształtowaniu stosunku prawnego uwzględniającym interes obu stron. W ocenie Sądu, nie ulega wątpliwości, iż w momencie zapaści finansowej powodowie nie będą mogli kontynuować działalności, a tym samym wynajmować lokalu przy ulicy (...) w P. od pozwanego, na czym również straci pozwany.

Wprowadzenie stanu epidemii przede wszystkim dotknęło przedsiębiorców prowadzących lokale gastronomiczne, czego dowodem są przytoczone wcześniej ograniczenia w ich działalności. Powodowie w sposób niebudzący wątpliwości wykazali, że mająca miejsce nadzwyczajna zmiana stosunków wpłynęła na ich działalność i spowodowała, że powodowie mieli trudności w spełnieniu świadczenia na rzecz pozwanego, a jednocześnie groziła im rażąca strata. Zmiany wywołane wprowadzeniem stanu epidemii, w tym liczne ograniczenia i dalsze ich skutki opisane wyżej, skutkowały tym, że powodowie w okresie od 14 marca 2020 roku odnotowywali straty. Powodowie od marca 2020 roku w celu kontynuowania działalności gospodarczej, musieli również przeznaczać prywatne środki na utrzymanie restauracji. Należy zwrócić uwagę również na niepewność, z jaką borykały się od początku epidemii lokale gastronomiczne, bowiem ciągle zmiany w zakresie ich funkcjonowania znacząco wpływały na ich działalność i niejako wymuszały ciągle dostosowywanie się do wprowadzanych ograniczeń, co wymagało od właścicieli dodatkowych nakładów finansowych. W ocenie Sądu odnotowana przez powodów w 2020 roku strata finansowa już na chwilę obecną może zostać określona jako znaczna, albowiem naruszyła kondycję finansową powodów, a w dalszej perspektywie niewątpliwie stanowić może stratę rażącą. Wskazać również należy, że spełnienie przez powodów świadczenia z tytułu czynszu najmu jest wprawdzie możliwe, jednak tylko dlatego, że powodowie przeznaczają na ten cel własne środki finansowe. W ocenie Sądu zachodzi zatem nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia, skoro powodowie, aby utrzymać prowadzony przez siebie lokal gastronomiczny, podejmują działania, które wiążą się dla nich z ryzykiem osobistym i koniecznością ponoszenia nakładów z własnych prywatnych środków.

Powodowie wykazali zatem, że wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków w postaci epidemii i związanych z nią ograniczeń, spowodowało nadmierne trudności w spełnieniu świadczenia na rzecz pozwanego i groziło im rażąca strata, z tym zastrzeżeniem, że skutki te można było rozpatrywać od dnia 14 marca 2020 r., tj. od daty ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem (...)2, a nie jak domagali się tego powodowie od początku marca 2020 roku.

### **Brak możliwości przewidzenia nadmiernej trudności w spełnieniu świadczenia lub groźby rażącej straty.**

Wykazane zostało również, że powodowie, jak również pozwany jako druga strona umowy, nie przewidzieli tego, że dojdzie do sytuacji, w której jedna ze stron na skutek epidemii będzie odczuwać nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia oraz że grozić jej będzie rażąca strata. Podkreślenia wymaga, że problem nieprzewidywalności ustawodawca wiąże nie z przewidywaniem przez strony takich zdarzeń, ale z przewidywaniem ich następstw, czyli chodzi w istocie o przewidywalność odniesioną do przyszłej sytuacji stron (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 grudnia 2018 r., I ACa 649/18, LEX nr 2669683). Powodowie wykazali, że do czasu pandemii restauracja (...) była dochodowym przedsiębiorstwem, powodowie zaś nie posiadali zadłużeń ani nie borykali się z problemami finansowymi, co wynikało z zaoferowanego przez powodów materiału dowodowego, w szczególności podsumowania księgi przychodów i rozchodów. Brak było zatem jakichkolwiek podstaw do tego, aby strony na wcześniejszym etapie przewidywały problemy finansowe, z jakim powodowie borykali się w 2020 roku. Nie ulega wątpliwości, że strony zawierające umowę muszą ponieść zwykłe ryzyko kontraktowe, jakie wiąże się ze stałymi, normalnymi zmianami zachodzącymi w stosunkach społeczno-gospodarczych. W ocenie Sądu jednak stan epidemii i wiążące się z nim dla powodów skutki nie mieściły się w granicach owego zwykłego ryzyka i uzasadniały odwołanie



się do treści art. 357<sup>1</sup> k.c. (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 29 czerwca 2017 r., I ACa 633/16, LEX nr 2449746).

### **Związek przyczynowy między nadzwyczajną zmianą stosunków a nadmierną trudnością w spełnieniu świadczenia lub groźbą rażącej straty.**

W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie wykazana została także ostatnia z przesłanek warunkujących zastosowanie normy wynikającej z przepisu art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c., a mianowicie związek przyczynowy pomiędzy nadzwyczajną zmianą stosunków a nadmiernymi trudnościami w spełnieniu świadczenia i zagrożeniem rażąca stratą, których strony nie przewidywały przy zawarciu umowy. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynikało, że główną przyczyną spadku przychodów w porównaniu z przychodami osiągniętymi w 2019 roku, a w konsekwencji odniesienia w 2020 roku straty z prowadzonej działalności, były okoliczności związane z wprowadzeniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii i związane z tym obostrzenia. Pozwany w toku postępowania podniósł, iż z uwagi na stan epidemii, ustawodawca wprowadził pakiety pomocowe dla przedsiębiorców, takie jak dofinansowanie do wynagrodzeń pracowników, dofinansowanie do kosztów prowadzenia działalności gospodarczej oraz możliwość zwolnienia ze składek ZUS. Powód P. C. przyznał, iż powodowie otrzymali pomoc na zatrudnienie w ramach tarczy finansowej (...) Funduszu (...) w I etapie, precyzując, iż pomoc ta polegała na otrzymaniu najniższego wynagrodzenia dla 8 osób. Powód podniósł, iż istotnym jest fakt, że kwota jaką otrzymali powodowie to pożyczka na okres 1 roku, a na chwilę obecną nie wiadomo czy kwota ta będzie podlegać zwrotowi, w jakim zakresie, bądź czy zostanie umorzona. W ocenie Sądu, otrzymana przez powodów pomoc w stosunku do wydatków, jakie ponosili w ramach prowadzenia restauracji była niewystarczająca. W związku z tym, Sąd podzielił stanowisko powodów, iż minimalna pomoc jaką otrzymali, nie uzasadniała odmowy wsparcia finansowego w innym zakresie.

Powodowie wykazali, że od około połowy marca 2020 roku następowały nieprzewidywane przez strony umowy zmiany stanu prawnego oraz zmiany gospodarcze, które wpływały na sytuację powodów, utrudniając ją do tego stopnia, że spełnienie świadczenia przewidzianego w umowie najmu łączącej powodów z pozwanym wynoszącego miesięcznie prawie 9 tysięcy złotych, połączone było dla powodów nadmiernymi trudnościami i groziło im rażąca stratą.

### **Oznaczenie wysokości świadczenia w poszczególnych okresach.**

W odniesieniu do zasadności i wysokości żądania powodów w poszczególnych okresach objętych pozwem, w pierwszej kolejności wskazać należy, że z uwagi na fakt, iż w związku z zakażeniami wirusem (...)2 stan zagrożenia epidemicznego ogłoszony został na mocy rozporządzenia ministra zdrowia z dnia 13 marca 2020 r., a związane z nim ograniczenia rozpoczęły obowiązywanie od dnia 14 marca 2020 roku, w okresie od dnia 1 marca do dnia 13 marca 2020 r. nie miała miejsca nadzwyczajna zmiana stosunków wywołanych stanem zagrożenia epidemicznego i stanem epidemii wirusa (...)2. Roszczenie powodów obejmujące ten okres podlegało oddaleniu jako nieudowodnione i nie znajdujące uzasadnienia z uwagi na brak spełnienia przesłanek z art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c.

W odniesieniu do okresu od dnia 14 marca 2020 roku do dnia 31 marca 2020 roku powodowie wykazali wszystkie przesłanki zastosowania przepisu art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c., co zostało szczegółowo omówione we wcześniejszych rozważaniach, które w pełnym zakresie znajdują zastosowanie do tego okresu objętego roszczeniem, bowiem wprowadzenie stanu epidemii w sposób szczególny dotknęło restaurację (...) prowadzoną przez powodów. Biorąc pod uwagę wcześniejsze rozważania dotyczące ciężaru dowodowego w procesie cywilnym, Sąd przyjął, iż powodowie wykazali, iż w wyniku wprowadzenia stanu epidemii odnotowali znaczący spadek obrotów w porównaniu do roku poprzedniego tj. 2019. W ocenie Sądu konsekwencje nadzwyczajnej zmiany stosunków, jaka nastąpiła w trakcie trwania stosunku prawnego łączącego strony, uzasadniały uwzględnienie żądania powodów za wymieniony okres w całości, tj. obniżenie czynszu najmu o 50%. Wobec powyższego w punkcie 1. a) sentencji wyroku Sąd ustalił, że czynsz najmu lokalu w marcu 2020 roku czynsz najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w P. wynosić będzie: od dnia 1 marca 2020 roku do dnia 13 marca 2020 roku - 100% zwaloryzowanej wartości wynikającej z łączącej strony umowy najmu z dnia 5 czerwca 2002 roku, a w okresie od dnia 14 marca 2020 roku do dnia 31 marca 2020 roku - 50% zwaloryzowanej wartości

wynikającej z łączącej strony umowy najmu z dnia 5 czerwca 2002 roku, tj. dla lokalu użytkowego o powierzchni 130 m<sup>2</sup> wynosić będzie za marzec 4.731,29 zł brutto, a czynsz za piwnicę o powierzchni 89,3 m<sup>2</sup> wynosić będzie 930,34 zł brutto, to jest łącznie 5.661,63 zł brutto miesięcznie. Wysokość czynszu ustalona w wyroku za miesiąc marzec 2020 roku została obliczona w ten sposób, że wartość czynszu przypadająca za 13 dni z 31 dni marca została przemnożona przez wysokość miesięcznego czynszu najmu, a następnie z sumowana z wartością czynszu przypadającą za 18 dni z 31 dni marca przemnożoną przez 50% wartości miesięcznego czynszu najmu  $[(...),04] + (19/31 \times 50\% (...),04)] = (...),10 + 2345,53 \text{ zł} = 5661,63 \text{ zł}$ .

Pozwany kwestionował w szczególności zasadność obniżenia czynszu najmu za miesiące: lipiec, sierpień i wrzesień 2020 roku, wskazując, iż w tym okresie powodowie nie zostali całkowicie pozbawieni możliwości prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych. W toku postępowania pozwany powoływał się również na okoliczność, iż ukształtowanie stosunku prawnego musi uwzględniać interesy obu stron umowy. Podnosił m.in., że Miasto P. występuje w ramach stosunku prawnego łączącego go z powodem w sferze dominium, a nie w sferze imperium jako jednostka samorządu terytorialnego i również dotknięte zostało skutkami epidemii. W tym miejscu przywołać należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CK 645/04, LEX nr 369251, zgodnie z którym jeżeli dokonana zmiana stanu prawnego wpłynęła w istotny sposób na sytuację majątkową nie tylko dłużnika, ale i wierzyciela, to zasadniczo powinna być traktowana jako nadzwyczajna zmiana stosunków w rozumieniu art. 357<sup>1</sup> k.c., choć ocena jej następstw wymaga uwzględnienia przez Sąd konkretnych okoliczności stanu faktycznego sprawy.

Wskazać należy, że jak wynika z przeprowadzonych dowodów, restauracja powodów w miesiącach letnich (czerwiec, lipiec, sierpień) odnotowywała w poprzednich latach spadek obrotów na poziomie ok. 20% w porównaniu z pozostałymi miesiącami, z uwagi na fakt, iż docelowi klienci biznesowi wyjeżdżali z miasta na urlop. Powodowie wykazali jednak, że spadek obrotów w miesiącach letnich w 2020 roku był znacznie większy aniżeli w poprzednim roku, na co wpływ miało wprowadzenie stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii i związane z tym liczne ograniczenia. Lokale gastronomiczne wprawdzie mogły działać, jednak w zakresie ograniczonym, tj. z obowiązkiem zasłaniania nosa i ust bądź przyjmowaniu jednocześnie takiej ilości gości, aby w restauracji znajdowała się nie więcej niż 1 osoba na 4 m<sup>2</sup> powierzchni dostępnej dla klientów, z wyłączeniem obsługi. Powód P. C. podkreślił w swoich zeznaniach, iż mimo późniejszego otwarcia restauracji restauracja (...) nadal była „zamknięta”, z uwagi na te okoliczności tj. brak klienta biznesowego, który był głównym klientem restauracji. Powyższe okoliczności, a mianowicie z jednej strony fakt, iż okres: lipiec, sierpień i wrzesień zawsze wiązał się dla restauracji (...) ze spadkiem przychodów, a z drugiej charakter ograniczeń obowiązujących w tym okresie (brak zakazu serwowania dań na miejscu w lokalu), miały wpływ na sposób ukształtowania stosunku najmu łączącego strony w okresie od lipca do września 2020 roku. W związku z tym Sąd nie przychylił się w całości do żądania powodów odnośnie obniżenia czynszu najmu do 50% w miesiącach lipcu, sierpniu i wrześniu. W ocenie Sądu zasadnym było natomiast obniżenie czynszu najmu w wymienionym okresie o 35%. Mając powyższe na uwadze, Sąd ustalił w punkcie 1. b) sentencji wyroku, że w miesiącach: lipiec, sierpień oraz wrzesień 2020 roku czynsz najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w P. wynosić będzie 65% zwaloryzowanej wartości wynikającej z łączącej strony umowy najmu z dnia 5 czerwca 2002 roku, tj. dla lokalu użytkowego o powierzchni 130 m<sup>2</sup> wynosić będzie 4.393,34 zł (cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote trzydzieści cztery grosze) brutto, a czynsz za piwnicę o powierzchni 89,3 m<sup>2</sup> wynosić będzie 863,89 zł (osiemset sześćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt dziewięć groszy) brutto, to jest łącznie 5.257,23 zł (pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia trzy grosze) brutto miesięcznie.

Jednocześnie ustalając w określony wyżej sposób wysokość czynszu za miesiąc marzec oraz za miesiące od lipca do września 2020 roku, Sąd uwzględnił interes obu stron oraz zasady współżycia społecznego. Sąd miał na uwadze, że w relacji pomiędzy powodami jako tzw. „małymi” przedsiębiorcami a pozwanym Miastem P., to powodowie są słabszą stroną stosunku prawnego. Ponadto Sąd miał na względzie, iż pomimo że wszystkie podmioty funkcjonujące na rynku zostały dotknięte skutkami epidemii, to jednak powodowie jako osoby działające w branży gastronomicznej w sposób szczególnie odczuły jej konsekwencje, zwłaszcza ekonomiczne. Dążąc do poprawy sytuacji powodów, sąd

działał przy tym w sposób jak najmniej dotkliwy dla pozwanego. Istotnym było także założenie, że obniżenie powodom czynszu najmu poprawi sytuację finansową powodów i być może pozwoli na kontynuowanie działalności, co w długoterminowej perspektywie będzie rozwiązaniem korzystnym zarówno dla powodów, jak i dla pozwanego jako podmiotu wynajmującego lokal i czerpiącego z tego tytułu korzyści.

Pozwany wskazał, co zostało przyznane przez powodów, iż w dniu 3 sierpnia 2020 r. strony zawarły porozumienie, w ramach którego pozwany obniżył powodom o 50% czynsz najmu za okres od 1 kwietnia 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. W konsekwencji powodowie ograniczyli swoje żądanie w sposób określony w piśmie procesowym z dnia 24 listopada 2020 roku (k. 66v). Zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne. Art. 355 § 2 k.p.c. stanowi zaś, że postanowienie o umorzeniu postępowania może zapaść na posiedzeniu niejawnym, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew w piśmie procesowym albo gdy strony zawarły ugodę przed mediatorem, którą zatwierdził sąd. Poza tym zgodnie z art. 203 § 4 k.p.c. sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Ponieważ żądanie powodów w zakresie ukształtowania stosunku prawnego za okres od kwietnia do czerwca 2020 roku stało się bezprzedmiotowe, a co za tym idzie wydanie wyroku było zbędne, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w pkt 2. w zakresie żądania obejmującego ukształtowanie stosunku prawnego łączącego powodów z pozwanym z miesiącach: kwiecień, maj i czerwiec 2020 r.

W pozostałej części, tj. w zakresie, w jakim żądanie powodów obejmowało okres od 1 marca 2020 roku do 13 marca 2020 roku oraz częściowo (co do 15%) za okres od lipca do września 2020 roku, Sąd oddalił powództwo z przyczyn szczegółowo omówionych wyżej, o czym orzekł w punkcie 3. sentencji wyroku.

### **Koszty procesu.**

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powodowie wygrali sprawę w 73%, pozwany natomiast wygrał w 27%. Na koszty strony powodowej złożyły się: kwota 1.416,00,00 zł uiszczona tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwota 3.600,00 zł stanowiąca wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika ustalone w oparciu o stawkę minimalną wynikającą z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz kwota 17,00 zł uiszczona tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, tj. łącznie kwota 5.033,00 zł. Na koszty poniesione przez pozwanego składały się koszty zastępstwa procesowego, tj. kwota 3.600,00 zł obejmująca wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika ustalone w oparciu o stawkę minimalną wynikającą z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Łącznie koszty poniesione przez obie strony wynosiły 8.633,00 zł. Ponieważ pozwany przegrał sprawę w 73%, natomiast powodowie przegrali sprawę w 27%, strony powinny ponieść koszty procesu w takim stopniu, w jakim każda z nich przegrała sprawę, a więc pozwany – 6.302,09 zł (8.633,00 zł × 73%), powodowie – 2.330,91 zł (8.633,00 zł × 27%). Porównując koszty faktycznie poniesione przez strony z kosztami, które powinny ponieść stosownie do stopnia, w jakim przegrały sprawę, stwierdzić należy, że powodowie faktycznie ponieśli koszty w kwocie 5.033,00 zł, a powinni byli ponieść 2.330,91 zł. Różnicę wynikającą z tego porównania należy zasądzić na rzecz strony, której koszty faktycznie poniesione są wyższe od kosztów, którymi powinna być obciążona, czyli powodom zatem należał się zwrot kosztów procesu w kwocie 2.702,09 zł (5.033,00 – 2.330,91 zł). Zatem w punkcie 4. sentencji wyroku należało zasądzić od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.702,91 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zgodnie z art. 98 § 1<sup>1</sup> 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. mając powyższy przepis na uwadze, Sąd zasądził od kwoty

przyznanej tytułem kosztów procesu ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Asesor sądowy Paulina Matysiak