

Sygn. akt I ACa 43/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska - Farion

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SO (del.) Ada Sędrowska

Protokolant: Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. D.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o ukształtowanie stosunku prawnego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 grudnia 2014 r., sygn. akt XXVI GC 141/12

oddala apelację.

Ewa Kaniok Katarzyna Polańska – Farion Ada Sędrowska

Sygn. akt I ACa 43/16

UZASADNIENIE

K. D. wniosła na podstawie art. 357¹ k.c. o rozwiązanie przez Sąd umowy najmu lokalu użytkowego, zawartej z (...) sp. z o.o. w dniu 19 lutego 2007 r., a dotyczącej lokalu nr (...), znajdującego się w Centrum Handlowym GALERIA (...).

W uzasadnieniu wskazała, że zgodnie z § 19 przedmiotowej umowy, była zobowiązana do uiszczania miesięcznego czynszu minimalnego gwarantowanego w kwocie w złotych polskich stanowiącej równowartość 20,00 EUR za 1 m². W dniu wniesienia pozwu czynsz ten wynosił 20 829,32 zł. plus podatek VAT.

Przy zawieraniu umowy najmu, powódka kierowała się perspektywą przedstawianą jej przez pozwaną, że Galeria (...) stanie się fragmentem wielkiego kompleksu rozrywkowo-handlowego, a tym samym lokal będzie atrakcyjny, a warunki umowy, przy zakładanym obrocie są do zaakceptowania. W chwili obecnej budowa placówek w pobliżu galerii została wstrzymana, przez co nie przyciąga ona klienteli, która zainteresowana jest innymi galeriami handlowymi, stanowiącymi duże i urozmaicone kompleksy wraz z infrastrukturą. W związku z powyższym wysokość czynszu najmu

należnego pozwanej znacznie przewyższa obroty osiągnięte przez powódkę, przez co powódka nie jest ona w stanie realizować umowy najmu i jej zadłużenie z tego tytułu wynosi około 90 000 zł.

Nadzwyczajnej zmiany stosunków powódka upatrywała w ogólnoswiatowym kryzysie ekonomicznym, którego skutkiem był drastyczny spadek podaży i popytu oraz w ponad 33% wzroście kursu euro do złotówki. Kryzys doprowadził do tego, że z powodu nierentowności zamknięto wiele innych lokali handlowych, co spowodowało jeszcze większe zmniejszenie atrakcyjności Galerii (...) i mniejszy przepływ klientów, co przekłada się na zmniejszenie obrotów sklepu powódki. Wspomniane zmiany miały charakter nagły i nieprzewidywalny, a ich następstwem jest pojawienie się dla powódki rażącej straty, co pociąga za sobą wzbogacenie pozwanej.

(...) sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że zgodnie z oświadczeniem z dnia 7 stycznia 2010 r., umowa najmu lokalu użytkowego zawarta z powódką w dniu 19 lutego 2007 r. została przez pozwaną rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w dniu 15 stycznia 2010 roku. Powodem rozwiązania umowy był fakt zaległości w płatnościach, jak również inne rażące naruszenia postanowień umowy.

Powódka wniosła w tych okolicznościach o rozwiązanie umowy najmu dniem 23 września 2009 r.

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2014 r. oraz pismem z dnia 17 kwietnia 2014 r. powódka zmodyfikowała powództwo w ten sposób, że wniosła o ukształtowanie na podstawie art. 357¹ k.c. stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu z dnia 19 lutego 2007 r., poprzez oznaczenie, że czynsz najmu należny za okres od dnia 23 września 2009 do dnia 15 stycznia 2010 r. wynosi 0 złotych oraz że nie są należne kary umowne oznaczone w § 14 ustęp 4 umowy najmu.

Wyrokiem z dnia 08 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo w całości; w punkcie drugim zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w punkcie trzecim przejął na rachunek Skarbu Państwa kwotę 10.500,00 zł tytułem opłaty sądowej, od poniesienia której powódka została zwolniona i ustalił, że powódka ponosi koszty procesu w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy ustalił, że K. D. od 01 stycznia 2002 roku prowadzi niewielkie przedsiębiorstwo w zakresie handlu odzieżą pod nazwą (...) .H. (...). Powódka prowadziła działalność gospodarczą w czterech lokalizacjach, a mianowicie: B. (ul. (...)), L. (ul. (...)), L. (ul. (...)), L. (ul. (...)). We wcześniejszym okresie z powodzeniem prowadziła działalność gospodarczą w wynajmowanym lokalu w T. L. oraz od (...).

Powódka miała świadomość tego, że lokalizacja C. nie jest najlepsza, ale do wyboru tej Galerii skłonił ją fakt, że firma działająca w imieniu pozwanej przekonywała, że wokół Galerii powstanie największe centrum handlowo-rozrywkowe na lewym brzegu W. pod nazwą F. oraz szereg dróg umożliwiających łatwy dojazd do Galerii zarówno z L., jak i całego województwa (...) (od strony C., Z. i Ś.). Zapewnienia owe potwierdzone zostały w zawartej pomiędzy stronami umowie najmu lokalu użytkowego oraz poparte prospektami z wizualizacjami centrum handlowo – (...). Nadto przedstawiciele pozwanej zapewnili powódkę, że obok jej sklepu będą inne znane marki takie jak M., P. czy R., co miało znaczenie o tyle, że o atrakcyjności galerii handlowej przesądza ilość i jakość funkcjonujących w nich sklepów.

Dnia 19 lutego 2009 r. powódka zmieniła lokalizację swojego sklepu i wynajęła od (...) sp. z o.o. lokal nr (...) o powierzchni 150 m² w Centrum Handlowym Galeria (...). Umowa została zawarta na 5 lat. Dniem rozpoczęcia działalności prowadzonej przez powódkę pod nazwą (...) był dzień otwarcia Galerii. Lokal został oddany powódce w stanie surowym w związku, z czym musiała ona wykonać prace budowlane niezbędne do przystosowania lokalu do użytkowania. Na własny koszt wykonała projekt budowlany, architektoniczny, przeciwpożarowy i projekt wentylacji. Wykonała również montaż oświetlenia i klimatyzacji. Łącznie koszt adaptacji wyniósł około 200 000 złotych.

Powódka, zgodnie z § 19 umowy, była zobowiązana do uiszczania miesięcznego czynszu minimalnego gwarantowanego w kwocie w złotych polskich, stanowiącej równowartość 20,00 EUR za 1 m². Czynsz określony powyżej nie obejmował podatku VAT. Kursem wymiany złotego na EURO mającym zastosowanie do obliczenia czynszu był ostatni średni kurs ogłoszony przez Narodowy Bank Polski, obowiązujący w dniu wystawienia faktury.

W roku 2007 czynsz po przeliczeniu z waluty Euro wynosił około 15 000 zł. Nadto strony ustaliły, że suma czynszu minimalnego gwarantowanego za dany rok kalendarzowy nie może być niższa niż 5% obrotów Najemcy uzyskiwanych w Lokalu w danym roku kalendarzowym. Łącznie z czynszem, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, czyli przez pozwaną, powódka uiszczała składkę na imprezy i reklamę Centrum Handlowego równą kwocie odpowiadającej 1/12 ww. czynszu.

Galeria (...) została otwarta 27 października 2007 roku. W Galerii znajdowało się 35 lokali, których łączna powierzchnia wynosiła 3 620 m². Na początku wszystkie lokale w Galerii były wynajęte. W styczniu 2009 roku pozwana wynajmowała 97 % Galerii, zaś w listopadzie tego samego roku 3 lokale należące do grupy M. zostały zamknięte. Sytuacja w branży odzieżowej (w tym obuwniczej) w szczególności w I kwartale roku 2009 była nienajlepsza, jednakże sytuację całego sektora zarówno przed tym okresem jak i później można było nazwać stabilną.

W miesiącach od lutego 2009 r. do lipca 2009 r. miało miejsce odchylenie kursu EUR względem PLN, które miało istotny wpływ na koszty najmu. W pozostałych jednak okresach kurs EUR/PLN był stabilny, z wyłączeniem miesięcy od kwietnia 2008 r. do września 2008 r., jednakże wtedy zmiana kursu była korzystna dla najemców, ponieważ kurs EUR spadał w stosunku do PLN. W roku 2009 powódka miała problemy finansowe, spowodowane zmniejszeniem się obrotów jej sklepu, co z kolei było wynikiem chwilowego pogorszenia się sytuacji na rynku dotyczącym branży odzieżowej i obuwniczej. Na prośbę powódki pozwana w okresie od stycznia do czerwca 2009 roku obniżyła czynsz o 30%, który od roku 2009 wynosił około 20 000 zł. Powódka od początku obowiązywania umowy z pozwaną podnajmowała w znacznej części lokal sprzedawcy odzieży, który płacił jej czynsz w wysokości od 30 do 40% tego, co powódka miała płacić pozwanej. W związku jednak z kłopotami finansowymi podnajemcy w 2009 roku wypowiedział on umowę zawartą z powódką.

Powódka z powodu braku klientów zmuszona była robić promocje i przeceny towarów czy przekazywać swój towar innym sklepom. Galeria (...) była odosobnioną placówką handlową, bowiem budowa Centrum Handlowego (...) została wstrzymana, jak również w dalszym ciągu nie było możliwości łatwego i przystępnego dojazdu do Galerii. Nie miało to jednak wpływu na działalność hipermarketu pozwanej, która w roku 2009 zarejestrowała na terenie swojego sklepu normalny ruch klientów. ostatecznie centrum handlowe (...) powstało i funkcjonuje.

Powódka, nie będąc w stanie uiszczać czynszu, popadła w stosunku do pozwanej w zwłokę, a zaległość w dniu 07 stycznia 2010 wyniosła 112 416,86 zł.

Pozwana w dniu 15 stycznia 2010 roku rozwiązała umowę najmu lokalu użytkowego z powódką. Sporny lokal jest obecnie wynajmowany innemu najemcy za zbliżoną kwotę czynszu i mimo, że część lokali, od dwóch do pięciu, nie było wynajętych w czasie całego istnienia Galerii, to większość najemców, w także małych przedsiębiorców, była w stanie ponieść ciężar nałożonego na nich czynszu. Część najemców wносиła o zablokowanie kwoty czynszu ze względu na odchylenie kursu PLN, powódka jednak takiego wniosku nie złożyła.

Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu ekonomiki przedsiębiorstw G. S.. Biegły nie był w stanie sporządzić opinii w części w części w jakiej dotyczyła ona przychodów i możliwości płatniczych powódki (a dokładnie: obrotów przedsiębiorstwa powódki i ich stosunku do stawki czynszu z umowy najmu zawartej pomiędzy stronami, za okres od 19 lutego 2007 r. do dnia 18 września 2009 r., a także możliwości płacenia czynszu przez Powódkę). Przyczyną niesporządzenia opinii w tym zakresie był brak dostatecznej dokumentacji w aktach sprawy.

Zgodnie z treścią art. 357¹ 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.

Z treści art. 357¹ k.c. wynika, że sąd może skorzystać z trzech sposobów ukształtowania zobowiązania: 1) oznaczyć sposób wykonywania zobowiązania, 2) oznaczyć wysokość świadczenia, 3) rozwiązać umowę. Oznaczenie sposobu

wykonania zobowiązania i wysokości świadczenia prowadzi do przekształcenia treści zobowiązania przez sąd. W pierwszym wypadku dopuszczalna jest zmiana przez sąd treści umowy w odniesieniu do czasu, miejsca i sposobu wykonania zobowiązania. W drugim zaś, sąd może odmiennie niż w umowie oznaczyć wysokość świadczenia, poprzez jego podwyższenie lub obniżenie.

Sąd I instancji podkreślił, że strony zawierające umowę muszą ponieść „zwykłe ryzyko kontraktowe”, jakie wiąże się ze stałymi, normalnymi zmianami zachodzącymi w stosunkach społeczno-gospodarczych. Art. 357¹ k.c. powinien znaleźć zastosowanie wówczas, gdy pewne zjawiska wywołują taką zmianę stosunków, która nie mieści się już w granicach owego zwykłego ryzyka. Nadzwyczajny charakter należy przypisać między innymi takim zmianom stosunków, których nie można było przewidzieć przy zawieraniu umowy. Chodzi m.in. o zmianę ustroju gospodarczego, która nastąpiła po 1990 r., zmianę przepisów podatkowych, których nie można było przewidzieć, zaskakujące zmiany stawek celnych, zmianę stanu prawnego, kryzys gospodarczy, kataklizmy, strajki.

Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że z tego typu zdarzeń nie było w niniejszej sprawie. Powódka nadzwyczajną zmianę okoliczności po zawarciu umowy najmu uzasadniała następującymi okolicznościami:

- - kryzysem gospodarczym, który dotknął polski rynek na początku 2009 r., skutkujący spadkiem podaży i popytu;
- - wahaniami kursu EURO względem PLN;
- - opustoszeniem Galerii (...) z handlowców i potencjalnych klientów.

Zgodnie z opinią biegłego sądowego G. S. w roku 2009 trudno jednoznacznie potwierdzić, że w sektorze odzieżowym, w tym obuwniczym miał miejsce kryzys gospodarczy. W niniejszej sprawie przyjęto założenie, że przez kryzys gospodarczy należy rozumieć sytuację, w której w perspektywie kilkuletniej, większość podmiotów w danej branży ponosi stratę na działalności gospodarczej w swojej działalności. Z opinii biegłego wynika, że sytuacja finansowa branży odzieżowej i obuwniczej w latach 2007-2009 ulegała systematycznemu pogorszeniu, spółki obuwnicze odnotowały spadek poziomu sprzedaży i wiele z nich musiało dokonać restrukturyzacji działalności poprzez kontrolę kosztów lub zamykanie sklepów nieprzynoszących dochodów. W związku z czym, osłabienie tempa wzrostu gospodarczego najdotkliwiej wpłynęło na małych przedsiębiorców, o mniejszej zdolności do obniżania kosztów czy zmniejszania liczby miejsc prowadzenia działalności.

Mimo jednak powyższego, w latach 2007 oraz 2008 sektor odzieżowy osiągał pozytywne wyniki na działalności gospodarczej oraz całkowitej. Rok 2009, szczególnie I kwartał charakteryzował się największym spadkiem wyniku finansowego w sektorze odzieżowym, należy jednak zaznaczyć, że to właśnie w okresie najtrudniejszym dla małych przedsiębiorców, pozwany dokonał obniżki czynszu powódki o 30%. Decyzję tę Sąd uznał za przejaw lojalności wobec partnera biznesowego i uznania dla trudnej sytuacji gospodarczej, w jakiej ten się znalazł.

Powódka zajmując się obuwem wyspecjalizowanym, podobnie jak sprzedawcy obuwia taniego, miała większe niż przeciętny przedsiębiorca z jej branży szanse na osiągnięcie pozytywnego wyniku gospodarczego.

Co jednak szczególnie istotne biegły wskazał, że niezależnie od pogorszenia sytuacji finansowej branży odzieżowej i obuwniczej w latach 2007-2009, w latach 2007 oraz 2008 osiągnęła ona pozytywny wynik gospodarczy. Również w najmniej korzystnym dla przedsiębiorców 2009 r., ponad połowa przedsiębiorców zajmujących się obuwem odnotowała wzrost sprzedaży, a część – brak zmian. Również prognozy dotyczące lat 2010 i 2011 charakteryzują się poprawą sytuacji w analizowanym sektorze. Dlatego nie można przyjąć, że w latach 2007 – 2009 r., mimo spadku obrotów branży odzieżowej i obuwniczej miał miejsce kryzys, który spowodował stratę wśród większości przedsiębiorstw o profilu działalności zbliżonym do powódki. Znaczącą zmianą względem poprzednich lat, zwłaszcza lat 2006 i 2007, było zahamowanie dynamicznego wzrostu gospodarczego w branży obuwniczo odzieżowej. Jednak mimo spadku tempa wzrostu, wyniki gospodarcze całej branży były pozytywne.

Ponadto, skoro powódka powołała się na kryzys gospodarczy na świecie i w Polsce, to nie można zapominać, że kryzys ten dotknął również drugą stronę umowy, czyli pozwaną i jej interes musi być również rozważany w tych kategoriach.

W ocenie Sądu I instancji znaczenia dla sprawy nie miały też wahania kursu EUR względem PLN, bowiem w miesiącach od lutego 2009 r. do lipca 2009 r. miało miejsce odchylenie kursu EUR względem PLN, które co prawda miało istotny wpływ na koszty najmu, ale w pozostałych okresach kurs EUR/PLN był stabilny, a od kwietnia 2008 r. do września 2008 r., zmiana kursu była korzystna dla najemców, ponieważ kurs EUR spadał w stosunku do PLN.

Co ważne, właśnie w okresie największego odchylenia kursu EUR względem PLN doszło generalnego obniżenia poziomu czynszu. Czynsz powódki został obniżony przez pozwanego o 30%. W 2009 r. średnia stawka czynszu w województwie (...) „w najlepszych miejscach”, tzn. galeriach handlowych wahała się między ok. 30 a 40 Euro za m² miesięcznie, nie można zatem przyjąć, by nałożony na powódkę czynsz był znacząco zawyżony względem czynszu płaconego przez innych najemców.

Nadto Sąd podniósł, że ryzyko kursowe jest zwyczajnym i typowym elementem działalności gospodarczej każdego podmiotu zajmującego się jej prowadzeniem. Sytuacja powódki był o tyle specyficzna, że zawarła umowę najmu, w której stawka czynszu minimalnego wyrażona została w walucie obcej – EUR. Z drugiej strony nie była to sytuacja jednostkowa, gdyż wielu przedsiębiorców łączyły w okresie lat 2007 – 2009 podobne umowy. Zgodnie z ogólną zasadą szczególnej staranności po stronie przedsiębiorcy na podstawie art. 355 § 2 k.c., powinien on brać pod uwagę możliwość okresowych wahań kursów, a zatem uzyskania zysku lub poniesienia straty w stosunku do wartości ustalonej na dzień podpisania umowy. Dlatego, zawierając umowę, powódka powinna była dokonać oceny poziomu jej ryzyka i uwzględnić, że zmiana kursu waluty wpłynie bądź na realne obniżenie, bądź na realne podwyższenie stawki czynszu.

Zdaniem Sądu I instancji nie można również w niniejszej sprawie mówić o spadku liczby klientów, co w sposób wyraźny wynika z zeznań E. K. (2), będącej dyrektorem działu Galerii (...). Mimo niekorzystnego położenia Galerii, zebrany materiał dowodowy nie potwierdza by okresowo „świeciła ona pustkami”. Galeria (...) jest małą galerią handlową, przez co bez wątpienia przyciąga mniej klientów niż przyciągałby rozbudowany kompleks handlowo – rekreacyjny, którego powstanie pod nazwą Centrum (...) pozwana obiecywała powódkę w chwili podpisywania umowy, a który obecnie powstał i prosperuje.

Pozwany w sytuacji zalegania przez najemcę z zapłatą wychodził naprzeciw oczekiwaniom kontrahentów w tym powódki i obniżał okresowo wysokość czynszu.

Nadto pozwana podejmowała konkretne działań zmierzających do polepszenia funkcjonowania Galerii (...), co wynika z opinii biegłego sądowego G. S. i klienci odwiedzają tę galerię, a wielu przedsiębiorców, również małych jak powódka, prowadzi w niej działalność. Również lokal wynajmowany uprzednio przez powódkę jest wynajmowany innemu najemcy na niezmiennych zasadach w zakresie stawki czynszu.

Fluktuacja klienteli w galeriach handlowych jest normalnym zjawiskiem rynkowym, a jak wynika z materiału dowodowego, lokale się w niej znajdujące były wynajmowane w okresie współpracy powódki z pozwaną i podlegają wynajmowi w dalszym ciągu. Nie można więc uznać, aby nastąpiła istotna zmiana stosunków w rozumieniu art. 357¹ k.c., przyjęcie zaś przeciwnego wniosku prowadziłoby do przerzucenia niepowodzenia gospodarczego powódki na pozwaną, która wywiązuje się ze swoich obowiązków jako właściciel Centrum Handlowego.

Sąd nie znalazł również podstaw do przyjęcia, że po stronie powódki wystąpiła nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia czy groźba rażącej straty.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z występowaniem nadmiernych trudności ani rodzaju osobistego, ani majątkowego, a przynajmniej okoliczność ta nie została wykazana przez powódkę. 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. Przy przyjęciu stanowiska prezentowanego przez powódkę, a więc możliwości powoływania się na spadek obrotów, niemożność zatrudniania pracowników i konieczność prowadzenia osobiście działalności itd., oznaczałoby to, że praktycznie w każdej sytuacji nieosiągnięcia zysków należałoby zastosować przedmiotowy przepis. Chodzi tu zaś o „rażącą” stratę, a nie każdą stratę, co w niniejszej sprawie nie ma decydującego znaczenia ze względu na fakt nieziszczenia się również innych przesłanek zastosowania tego przepisu.

Sąd przypominał, że zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą. Powódka, poza własnymi twierdzeniami, nie udowodniła, że po jej stronie zaistniała rażąca strata lub jej groźba. Przedstawione przez nią dowody na okoliczność spadku obrotów czy zysków w postaci faktur są szczątkowe i niekompletne; ze względu na brak wyczerpującego materiału dowodowego w postaci dokumentów na okoliczność osiągniętych przez powódkę obrotów, okoliczności te nie mogły stanowić przedmiotu oceny biegłego.

Co więcej, z obliczeń dokonanych przez biegłego wynika, że w ostatecznym rozrachunku umowa najmu była dla powódki korzystna. W początkowym okresie współpracy stron, który przypada na okres, gdy kurs PLN utrzymywał się na niskim poziomie (od czwartego kwartału 2006 r. do czwartego kwartału 2008 r.), powódka płaciła niski czynsz, co było mniej korzystne dla pozwanego.

W ten sposób całkowita wartość uiszczonych przez nią czynszu oraz czynszu, do którego uiszczenia jest zobowiązana, była niższa, niż gdyby kurs złotego utrzymywał się na stałym, średnim poziomie przez cały czas współpracy stron w latach 2007 – 2009. Nie negując zatem, że sytuacja, w której w krótkim okresie czynsz najmu znacząco wzrasta bez uprzedniego ostrzeżenia, jest trudna dla przedsiębiorcy, należy wskazać, że powódka, uwzględniając możliwość zmiany kursów walut, mogła poczynić stosowne oszczędności celem zabezpieczenia swojej działalności na wypadek nagłych odchyłeń kursu PLN względem Euro. Niezależnie bowiem od sytuacji gospodarki lokalnej czy ogólnoświatowej, do niespotykanych należy sytuacja, w której w ciągu kilku lat następowałoby stałe umacnianie się pozycji jednej z walut i nie doszłoby do korekty kursów bądź ich poważniejszych zmian w odniesieniu do złotego polskiego.

Istotną rolę w konstrukcji klauzuli z art. 357¹ k.c. odgrywa kryterium nieprzewidywalności. Trudność lub groźba rażącej straty związane ze spełnieniem świadczenia muszą być tego rodzaju, że strony nie mogły przewidzieć ich w chwili zawierania umowy.

Jak zostało podniesione wyżej, powódka w pełni świadomie zawarła umowę najmu, której zasadnicze postanowienie – ustalenie stawki czynszu w walucie Euro, tzn. walucie obcej, wiązało się z pewnym ryzykiem zmiany kursu walut. I choć w 2009 r. nastąpiło osłabienie PLN do niespodziewanego poziomu, powódka jako przedsiębiorca, tzn. podmiot profesjonalny, powinna była brać takie ryzyko pod uwagę, jako jedno z ryzyk gospodarczych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i zarzuciła:

1. błędne zastosowanie art. 357¹ k.c. poprzez nie uwzględnienie okoliczności, że doszło do sytuacji, której powódka nie mogła przewidzieć, a która doprowadziła do rażącej straty po jej stronie i która uzasadniała żądanie pozwu. Galeria handlowa, gdzie znajdował się lokal wynajmowany powódce, nie została uruchomiona według zapewnień składanych powódce przed datą zawarcia umowy, co miało bezpośredni wpływ na brak zainteresowania galerią, gdzie znajdował się lokal wynajmowany przez powódkę a przez to uzyskiwanie niskich dochodów przy bardzo wysokich kosztach najmu.
2. błąd w ustaleniach faktycznych istotnych dla zastosowania art. 357¹ k.c. polegający na wadliwym ustaleniu, że nie doszło do takiej sytuacji, która przekraczała zwykle ryzyko kontraktowe. W okresie, którego dotyczy pozew,

Polskę dotykał kryzys gospodarczy. Ponadto Galeria (...) opustoszała nie wskutek złej oferty handlowej ze strony najemców, ale z powodu niezapewnienia ze strony wynajmującego pełnego obłożenia powierzchni handlowych, które byłyby atrakcyjne dla klientów. Co więcej, wynajmujący nie zapewnił dostępu do Galerii poprzez odpowiednią komunikację. Skarżonym rozstrzygnięciem, całym ryzykiem fluktuacji klienteli Sąd obciążył powódkę, a nie pozwaną, gdy tymczasem nie było mowy o najmie „zwykłym”, ale o najmie w galerii handlowej, który rządzi się innymi prawami niż najem w wolnostojącym obiekcie. To wynajmujący powinien zagwarantować atrakcyjność galerii, która przekłada się na zdolność do uzyskania klientów ze strony najemcy. Brak prawidłowego zarządzania galerią (wolne powierzchnie, brak popularnych marek, brak dojazdu, brak prawidłowego marketingu), ponadto kryzys gospodarczy miały duże znaczenie i wpłynęły bezpośrednio na zdolność nabywczą klientów.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Prawidłowe są także rozważania prawne Sądu Okręgowego.

Bezsporne jest, że w chwili zawierania umowy najmu pozwana oświadczyła, że zrealizuje na nieruchomości Centrum Handlowe o powierzchni użytkowej 37.473m², w skład którego wejdzie hipermarket, galeria handlowa oraz infrastruktura zewnętrzna (k.29). Bezsporne jest jednak i to, że opis mającego powstać w przyszłości Centrum Handlowego zawarty we wstępie do umowy najmu nie miał charakteru zobowiązania umownego i że wynajmujący miał wykonać zobowiązanie jedynie poprzez udostępnienie powódce lokalu na warunkach wskazanych w umowie (postanowienia ogólne pkt b k.31v), a przedstawione plany projektowe miały jedynie charakter informacyjny (postanowienia ogólne pkt c k.31v).

Wynajmujący nie podjął w stosunku do najemcy żadnych zobowiązań w zakresie liczby i ciągłości napływu klienteli (postanowienia jw. pkt d k.31v), zaś najemca oświadczył, że ocenił na własną odpowiedzialność szansę i ryzyko atrakcyjności handlowej Centrum jako całości oraz wynajętego lokalu (pkt e k.31v).

Okoliczność, iż Centrum Handlowe (...) nie zostało uruchomione według zapewnień składanych powódce przed datą zawarcia umowy, nie oznacza zaistnienia nadzwyczajnej zmiany stosunków w rozumieniu art. 357¹ k.c. Powódka w chwili zawierania umowy najmu musiała zdawać sobie sprawę, że realizacja planów budowy Centrum Handlowego wymaga czasu, oraz że plany te mogą ulec zmianie. Oczekiwania powódki co do rozbudowy Centrum mieściły się w ramach zwykłego ryzyka kontraktowego.

Realizacja w/w inwestycji pozwanej nie miała wpływu na obowiązki stron związane z wykonywaniem spornej umowy najmu lokalu. W umowie tej nie zawarto choćby przybliżonego terminu zakończenia budowy Centrum Handlowego (...), który miałby dla stron wiążący charakter. Poza tym powódka nie wykazała, że opóźnienie w realizacji planowanego kompleksu handlowego doprowadziło do nadzwyczajnej zmiany stosunków w postaci gwałtownego spadku zainteresowania klientów dokonywaniem zakupów w istniejącej Galerii Handlowej, w której powódka wynajęła lokal. Podkreślić przy tym należy, że powódka nie udostępniła biegłemu danych finansowych pozwalających na ustalenie wysokości obrotów osiągniętych przez nią w 2009r., nie udowodniła zatem, że wskutek przedłużającej się rozbudowy Centrum jej obroty drastycznie spadły a co za tym idzie, że nastąpił nagły odpływ klientów z obiektu, w którym wynajęła lokal handlowy.

Jak wynika z opinii biegłego S., w latach 2007-2009 Galeria (...) miała 35 lokali. Do końca 2008r. wynajętych było 100% lokali, w styczniu 2009r. powstał jeden vacat, a w listopadzie 2009r. były 3 vacaty (k.687). Nie jest zatem prawdą, jak twierdzi powódka, że znaczna część Galerii nie była wynajęta.

Pozwana wykonywała szereg działań, w ramach tzw. procesu komercjalizacji, w celu promowania Galerii Handlowej (k.690). Nie można mówić o zaniechaniu przez pozwaną obowiązków tak w zakresie pozyskania najemców jak i w zakresie prowadzenia polityki promocyjnej (biegły k.691). Powódka nie wykazała, że pozwana nie wykonała lub nienależycie wykonała wynikający z umowy najmu obowiązek prowadzenia wspólnej polityki promocyjnej Centrum Handlowego.

Rację ma sąd I instancji, że powódka nie wykazała, iż miał miejsce kryzys, który spowodował stratę wśród większości przedsiębiorstw o profilu działalności zbliżonym do powódki. Sytuację w sferze obrotów w branży odzieżowej i obuwniczej po lutym 2007 do września 2009 biegły ocenił jako stabilną, obserwowano spowolnienie gospodarcze ale nie miało ono długotrwałego charakteru. Pierwszy i drugi kwartał 2009r. charakteryzowały się spadkiem wyniku finansowego ale dalsze kwartały roku 2009 i prognozy dotyczące lat 2010 charakteryzowały się poprawą sytuacji k.678 i 686. Rację ma zatem sąd I instancji, że nie sposób mówić, iż na rynku odzieży i obuwiu w Polsce w 2009r. doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków. Zahamowanie tempa wzrostu stanowi okoliczność objętą ryzykiem biznesowym, z którą osoby prowadzące działalność gospodarczą muszą się liczyć.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych, zarzut naruszenia art. 357¹ k.c. jest chybiony. Sąd I instancji prawidłowo wyłożył ten przepis i prawidłowo przyjął, że brak jest podstaw do jego zastosowania.

Powódka nie wykazała, że czynsz najmu był rażąco wysoki w stosunku do dochodów, które mogła uzyskać z działalności prowadzonej w wynajętym lokalu. Jak wynika z opinii biegłego średnie stawki czynszu na terenie L. były wyższe niż stawki przyjęte w umowie stron, natomiast gdy idzie o dochody, powódka nie przedłożyła dokumentów pozwalających na ustalenie osiągniętych przez nią dochodów, nie wykazała zatem, że uiszczenie umówionego czynszu groziłoby jej rażącą stratą. Za rażącą stratę nie można uznać braku planowanego zysku tj. takiego, na jaki powódka liczyła zawierając umowę najmu.

Pomimo zmian w 2009r. kursu Euro do złotego całkowita wartość uiszczonych przez powódkę czynszu oraz czynszu, do którego uiszczenia jest zobowiązana, była niższa, niż gdyby kurs złotego utrzymywał się na stałym, średnim poziomie przez cały czas współpracy stron w latach 2007 – 2009. Równowaga świadczeń obu stron umowy nie została zatem naruszona.

Rację ma sąd I instancji, że brak jest podstaw do modyfikacji zawartej umowy najmu zgodnie z żądaniem określonym na karcie 912 akt, nie zostały bowiem spełnione przesłanki wskazane w art. 357¹ k.c. Powódka nie wykazała nadzwyczajnej zmiany stosunków, której w momencie zawarcia umowy nie dało się przewidzieć. Zdarzenia, na które się powołuje nie wykraczają poza granice ryzyka kontraktowego, które to ryzyko, wynikające z potencjalnych zmian społecznych i gospodarczych, immanentnie wpisane w funkcjonowanie gospodarki wolnorynkowej, musi ponosić każdy zapobiegliwy i racjonalnie działający uczestnik obrotu.

Jako, że żądanie ustalenia, iż nie są należne kary umowne oznaczone w par. 14 ust. 4 umowy najmu uzasadnione było przez powódkę wyłącznie przesłankami, o których mowa w art. 357¹ k.c. (k.912), uwzględnienie powództwa w tej części także nie jest możliwe, ze względu na brak podstaw do zastosowania art. 357¹ k.c.

Kwestia nakładów poczynionych przez powódkę w wynajętym lokalu nie jest objęta niniejszym sporem, w tym zakresie powódka przed sądem I instancji nie sprecyzowała stosownego roszczenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją jako bezzasadną.

Ewa Kaniok Katarzyna Polańska-Farion Ada Sędrowska