

Sygn. akt I A Ga 110/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2024 r.

Sąd Apelacyjny w L., I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jerzy Nawrocki
-------------------------	-------------------

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2024 r. w L. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko P. C. i B. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 13 marca 2023r., sygn. akt (...)

I. zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od (...)w W. solidarnie na rzecz P. C. i B. C. 5 417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 26 marca 2024r.

II. zasądza od (...) w W. solidarnie na rzecz P. C. i B. C. 9 985 (dziewięć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć) zł tytułem zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwanych w postępowaniu apelacyjnym, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia.

I A Ga 110/23

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 marca 2023 roku Sąd Okręgowy wL. po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) w W. przeciwko P. C. i B. C. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda 118.688,57 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot i dat szczegółowo wskazanych w wyroku oraz 11.352 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Sąd Okręgowy ustalił, że P. C. i B. C. prowadzą działalność gospodarczą polegającą na sprzedaży detalicznej odzieży prowadzonej w wyspecjalizowanych sklepach. P. C. i B. C. są współnikami spółki cywilnej (...) s.c.

W dniu 25 maja 2016 r. (...) w W. (wynajmujący) zawarła z P. C. i M. Ś. współnikami spółki cywilnej pod nazwą (...) s.c.” w W. (najemca) umowę najmu lokalu.

Zgodnie z § 13 ust.1 umowy, umowa najmu została zawarta na czas oznaczony – 60 miesięcy, bez możliwości jej wcześniejszego rozwiązania lub wypowiedzenia, za wyjątkiem przypadków wskazanych wprost w umowie.

W § 24 umowy wskazano przyczyny rozwiązania umowy, przy czym najemcy nie zastrzeżono prawa do wypowiedzenia lub rozwiązania umowy.

Mocą § 25 ust.1 umowy postanowiono, że najemca zobowiązany jest do najmowania lokalu przez okres wskazany w umowie (umowa najmu nr (...)...) z dnia 25 maja 2016 r. k.28-70).

W związku z przystąpieniem do Spółki nowego współnika, tj. B. C., a wystąpieniem ze Spółki współnika M. Ś., Aneksem nr (...) zawartym w dniu 14 czerwca 2019 r. zmieniono umowę najmu w ten sposób że zmieniono oznaczenie najemcy przyjmując, że są nim P. C. i B. C. współnicy spółki cywilnej pod nazwą (...) s.c. oraz zmieniając treść § 28 umowy najmu dot. ochrony danych osobowych

Najemców lokali położonych w budynku Dworca Kolejowego obowiązywał załącznik nr (...) Regulamin wewnętrzny dworca kolejowego, zawierający ogólne postanowienia o organizacji dworca, w szczególności prowadzenia działalności na terenie dworca (Regulamin wewnętrzny dworca kolejowego k.165-170).

Przedmiotowy lokal znajdował się w głównym pasażu podziemi Dworca (...), który łączy dworzec(...) z Galerią (...). W pasażu znajdowały się również inne punkty handlowe, jak sklep (...), drogerie, sklepy z pamiątkami piekarnie, kawiarnie oraz lokale gastronomiczne (zeznania świadka M. O. k.226v-228; zeznania złożone w charakterze strony przez pozwanego P. C. k.228-229).

Umowa najmu była wykonywana zgodnie przez strony do czasu wystąpienia pandemii Covid-19 i wprowadzenia na terenie kraju stanu zagrożenia epidemiologicznego, a następnie stanu epidemii, co wiązało się z wprowadzeniem ograniczeń w działalności gospodarczej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. , Dz. U. z 2020 r., poz. 433).

Pismem z dnia 22 marca 2020 r. najemcy P. C. i B. C. złożyli wynajmującemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu nr (...).022.15B.355.2016 z dnia 25 maja 2016 r. na mocy art. 495 § 2 k.c., w zw. z art.15ze ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 31 marca 2020 r. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazali niemożność wykonywania przez wynajmującego umowy najmu, tj. udostępnienia najemcy lokalu przydatnego do umówionego użytku prowadzenia sklepu odzieżowego, zgodnie z celem zakładanym przez obie strony w dacie zawierania umowy.

W odpowiedzi wynajmujący w piśmie z dnia 3 lipca 2020 r. uznał odstąpienie przez najemcę od umowy najmu za bezskuteczne.

W piśmie z dnia 7 sierpnia 2020 r. najemcy podkreślili, że odstąpienie od umowy najmu wynika z utraty dla nich znaczenia dalszej kontynuacji umowy. Nadto zaproponowali, że w zamian za zrzeczenie się przez wynajmującego wszelkich roszczeń wynikających z zawartej umowy najmu, a tym samym uznanie odstąpienia za skuteczne, najemca zrezygnuje z dochodzenia roszczeń tytułem zwrotu kaucji udzielonych na rzecz wynajmującego na podstawie § 22 umowy najmu.

W odpowiedzi wynajmujący, wezwał najemcę do wznowienia działalności w lokalu, w terminie 7 dni od otrzymania niniejszego pisma, pod rygorem naliczenia kary umownej, określonej w § 9 ust.27 umowy najmu, a nawet skorzystania z uprawnienia do rozwiązania umowy najmu na podstawie § 24 ust.3 pkt k) umowy najmu i naliczenia kary umownej na podstawie § 25 umowy. Wynajmujący powołał się na § 9 ust.13 i § 11 ust.3 umowy najmu, (oświadczenie z dnia 22 marca 2020 r. o odstąpieniu od umowy k.164; pismo P. C. i B. C. z dnia 7 sierpnia 2020 r. k.171; pismo (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. z dnia 23 września 2020 r. k.172).

P. C. i B. C., po wypowiedzeniu umowy najmu faktycznie zaprzestali prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży towarów. W lokalu znajdowały się rzeczy ruchome najemcy. Opuszczenie lokalu przez najemcę nastąpiło w lutym 2021 r. (zeznania świadka M. O. k.226v-228).

Wynajmujący wystawił najemcy faktury VAT: z tytułu umowy najmu

obejmujące należności za okres od maja 2020 r. do stycznia 2021 r. (faktury VAT k.92-108) i wezwał pozwanego do zapłaty.

P. C. i B. C. nie uregulowali należności wynikających z wystawionych przez wynajmującego faktur VAT.

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty prywatne zgromadzone w niniejszej sprawie, które nie zostały zakwestionowane.

Sąd uznał zeznania M. O. (k. 226v-228) - pracownicy pozwanych, za wiarygodne w przeważającej części. Świadek wskazała, że sklep prowadzony w wynajętym lokalu został zamknięty w marcu 2020 r. Podała również, że opuszczenie przedmiotowego lokalu przez pozwanych nastąpiło w lutym 2021 r. Do tego czasu w lokalu pozostawały ruchomości pozwanych. Zeznała, że należności za czynsz, po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy najmu, nie były regulowane. Wskazała, że lokal usytuowany był w głównym korytarzu podziemi Dworca (...), pomiędzy 5, a 6 peronem, przy kasach (...). Świadek podała, że pozwani posiadali też inne sklepy, w innych miastach. Wskazała, że nie otworzono ponownie sklepu na terenie dworca (...) w K. ze względów ekonomicznych, ponieważ pod względem ekonomicznym nie opłacało się go otwierać.

Zeznania złożone w charakterze strony przez pozwanego P. C. (k.228-229), sąd uznał za wiarygodne częściowo.

Za niewiarygodne Sąd uznał twierdzenia świadka M. O. oraz pozwanego P. C., o niemożności opuszczenia najmowanego lokalu z powodu sprzeciwu wynajmującego. Sąd wskazał, że pozwani nie kierowali w stosunku do powoda wezwań o wydanie pozostawionych w lokalu ruchomości. Pozwany P. C. zeznał, że pozostawał w kontakcie z pracownikami wynajmującego. Niezrozumiałe dla Sądu było to dlaczego pozwani, pomimo przeświadczenia o skuteczności złożonego odstąpienia od umowy, pozostawili w najmowanym lokalu ruchomości na okres niemal roku i nie wzywali wynajmującego do ich wydania. Jak zeznała świadek M. O., wszystkie ruchomości, które należały do najemcy znajdowały się w tym lokalu i zostały zabrane dopiero około rok później (k.227).

Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w całości.

W ocenie Sądu strony łączyła umowa najmu lokalu. Zgodnie z treścią art.659 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Spór w sprawie niniejszej koncentrował się na ocenie skuteczności złożonego przez pozwanych oświadczenia z dnia 22 marca 2020 r. o odstąpieniu od umowy najmu na podstawie art. 495 § 2 k.c.

W powołanym wyżej oświadczeniu o odstąpieniu od umowy pozwani podnosili, że wskutek wprowadzenia na terenie całego kraju, począwszy od dnia 13 marca 2020 r., zakazu prowadzenia działalności handlowej w obiektach handlowych o pow. powyżej 2.000 m², niemożliwym było wykonanie przez powoda zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 25 maja 2016 r. W szczególności powodowa spółka nie mogła wykonać zobowiązania do udostępnienia najemcy lokalu przydatnego do umówionego użytku, tj. prowadzenia sklepu odzieżowego. Ponadto wskazano również na regulację art.15ze ustawy dotyczącej przeciwdziałania zwalczaniu COVID-19 w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 31 marca 2020 r., z której wynikało, że na okres obowiązywania zakazu handlu, wzajemne zobowiązania stron umów najmu wygasają.

Sąd Okręgowy uznał za bezskuteczne złożone przez pozwanych oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu.

W rozporządzeniu Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego z dnia 13 marca 2020 r. (Dz.U. 2020, poz. 433), a następnie w rozporządzeniu Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii z dnia 20 marca 2020 r. (Dz.U. 2020, 491) ograniczono prowadzenie działalności gospodarczej.

Zgodnie z § 6 ust.2 w zw. z § 7 ust.1 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r., od dnia 20 marca 2020 r. w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ustanawia się czasowe ograniczenie handlu detalicznego najemcom powierzchni handlowej, których przeważająca działalność polega m.in. na handlu wyrobami tekstylnymi, wyrobami odzieżowymi, obuwiem i wyrobami skórzanymi.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 15 ze ust. 5, ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 marca 2020r. (art. 77 ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. , Dz.U. z 2020 r. poz. 1086), określał powierzchnię handlową jako powierzchnię znajdującą się w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², niezależnie od celu oddania powierzchni do użytkowania, w szczególności w celu sprzedaży towarów, świadczenia usług i gastronomii.

W ocenie Sądu Okręgowego przepisy te jednak nie dotyczyły powodów z tego względu, że pozwani wynajmowali lokal użytkowy i prowadzili działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży wyrobów odzieżowych w budynku Dworca (...) (K. Główny), tj. w budynku dworca (...). Sąd stwierdził, że budynku dworca nie można uznać za obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m⁽²⁾. Sąd uznał ponadto, że pozwani nie udowodnili, że powierzchnia sprzedaży w całym obiekcie handlowym przekraczała 2000 m⁽²⁾. Sąd uznał, że ciężar dowodu tej okoliczności obciążał powodów zgodnie z art.6 k.c.

Sąd stwierdził, że nie może być dowodem na powyższą okoliczność wydruk z artykułu (...). Z treści tego artykułu nie wynika, jaka powierzchnia sprzedaży została zaadaptowana w budynku Dworca (...) w K.. Użyte w artykule pojęcie powierzchnia komercyjna nie jest tożsame z definicją powierzchni sprzedaży. Pozwani nie wykazali, że w ramach powierzchni komercyjnej Dworca (...)3.500 m⁽²⁾, ponad 2.000 m⁽²⁾ zajmowała powierzchnia sprzedaży, o której mowa w powołanych przepisach.

Ponadto z zeznań świadka M. O. wynika, że lokal usytuowany był w głównym korytarzu podziemi Dworca Głównego, pomiędzy 5, a 6 peronem, przy kasach (...). Z kolei pozwany P. C. wskazał, że lokal znajdował się w głównym pasażu dworca, który łączy dworzec (...)z Galerią (...). Zatem z powyższych depozycji wynika, że lokal wynajmowany przez pozwanych znajdował się na dworcu (...), czyli w budynku (...)

Z tych względów Sąd uznał, że powodom nie przysługiwała ochrona wynikająca z art.15ze ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19.

Zgodnie z art. 495 § 2 k.c., jeżeli świadczenie jednej ze stron stało się niemożliwe tylko częściowo, strona ta traci prawo do odpowiedniej części świadczenia wzajemnego. Jednakże druga strona może od umowy odstąpić, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe.

Sąd stwierdził, że niemożliwość świadczenia skutkująca wygaśnięciem zobowiązania, o której mowa w art.495 k.c. obejmuje sytuacje, gdy po powstaniu zobowiązania zaistnieje stan zupełnej, trwałej i obiektywnej niemożności zachowania się dłużnika w sposób wynikający z treści zobowiązania.

Zupełność tego stanu oznacza niemożność zaspokojenia wierzyciela w jakikolwiek sposób, trwałość zaś, oznacza niezmiennosć w czasie wchodzącym w rachubę z punktu widzenia interesu wierzyciela, względnie z uwagi na naturę zobowiązania. Obiektywny charakter niemożności spełnienia świadczenia wyraża się natomiast w tym, że nie tylko dłużnik, ale także każda inna osoba nie jest w stanie zachować się w sposób zgodny z treścią zobowiązania, ponieważ z przyczyn o charakterze powszechnym lub dotyczących sytuacji dłużnika świadczenie jest niewykonalne. Z logicznego punktu widzenia istotą niemożliwości jest konieczność nienastąpienia skutku rozumiana jako „nie da się osiągnąć”. Dla potrzeb wykładni niemożliwości jako instytucji prawnej należy przyjąć, że tylko przyczyny o charakterze powszechnym wchodzą w rachubę jako usprawiedliwiające niemożność spełnienia świadczenia i prowadzącą do wygaśnięcia zobowiązania. Niemożliwość świadczenia w rozumieniu art.495 k.c. oznacza, że nie może go spełnić

nie tylko dłużnik, lecz także żadna inna osoba. Tak oznaczone świadczenie musi być rzeczywiście niewykonalne. Ponadto, niemożliwość zaspokojenia musi być niezmienna w czasie zarówno z punktu widzenia interesu wierzyciela, jak i z uwagi na naturę zobowiązania. Niemożliwość gospodarcza świadczenia to stan rażącej nieproporcjonalności między wartością przedmiotu świadczenia, połączonej z oczekiwanymi przez strony korzyściami, a kosztami, które należałoby ponieść, aby wykonać zobowiązanie, który oznacza, że zobowiązanie odrywa się od swego gospodarczego uzasadnienia, od celów, które były przyczyną sprawczą jego powstania. Przypadki gospodarczej niemożliwości świadczenia powinny być odnoszone do sytuacji, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Będzie ona dotyczyć takich zobowiązań, których wykonania nie będzie żądał żaden rozsądny uczestnik obrotu, mimo technicznej możliwości wykonania zobowiązania, albowiem z uwagi na kontekst ekonomiczny, wykonanie zobowiązania jest nieracjonalne. Niemożliwość gospodarcza, nie może być w zasadzie uznana za niemożliwość świadczenia, bo w takiej sytuacji zastosowanie powinny znaleźć art.357⁽¹⁾ k.c. lub art. 358⁽¹⁾ k.c., które wprowadzają kryteria uwzględniania wpływu nadzwyczajnych zmian okoliczności na zobowiązanie, co wyłącza rozszerzającą wykładnię pojęcia niemożliwości świadczenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2021 r., V CSKP 21/21, Legalis).

W ocenie Sądu powyższy wywód prowadzi do wniosku, że pozwani mogli, według swojego wyboru, zapłacić za sporny okres najmu, w którym ustawodawca wprowadził zakaz prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży wyrobów tekstylnych i odzieżowych część czynszu odpowiadającą tej części świadczenia powoda, która była przez powoda nieustannie wykonywana (nie była dotknięta niemożliwością świadczenia) albo od umowy odstąpić i opróżnić wynajmowane pomieszczenia.

W okolicznościach niniejszej sprawy, pozwani w piśmie z dnia 22 marca 2020 r. złożyli wynajmującemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu i zaprzestali regulowania na rzecz pozwanego należności wynikających z umowy najmu.

Jednakże, pozwani zajmowany lokal opróżnili dopiero w lutym 2021 r., a więc blisko rok po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Do tego czasu, w wynajmowanym lokalu pozostawały ruchomości pozwanych. Powyższe wynika chociażby z zeznań M. O., która podała, że wszystkie ruchomości, które należały do najemcy znajdowały się w tym lokalu i zostały zabrane dopiero około rok później (k.227). Ponadto pozwany P. C. również wskazywał, że po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy, w kwietniu 2020 r. z lokalu został zabrany jedynie towar w celu jego sprzedaży internetowej. Za niezrozumiałe Sąd uznał zachowanie pozwanego polegające na pozostawieniu w lokalu ruchomości na okres niemal roku i nie wzywaniu wynajmującego do ich wydania. Sąd stwierdził, że takich okoliczności pozwani nie wykazali.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że umowa najmu nie została skutecznie rozwiązana, ani poprzez odstąpienie od umowy ani wypowiedzenie złożone przez którąś ze stron umowy.

W tych okolicznościach, Sąd Okręgowy uznał roszczenie powodowej Spółki za uzasadnione w całości na podstawie art.659 k.c. i zasądził solidarnie od pozwanych P. C. i B. C. na rzecz powodowej Spółki 118.688,57 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot i dat wskazanych w pozwie.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, sąd orzekł na podstawie art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 893 i 2414).

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za jego wynik, Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki koszty procesu. Na zasądzoną kwotę 11.352 zł złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 5.935 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda, ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) w sprawie opłat za czynności radców prawnych w wysokości 5.400 zł.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani zaskarżając wyrok w całości zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie:

1) przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 495 § 2 k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż odstąpienie od umowy najmu dokonane przez stronę pozwaną jest nieskuteczne, bowiem wymagało równoczesnego opróżnienia lokalu ze wszystkich ruchomości, a w konsekwencji przyjęcie, iż umowa najmu zawarta między stronami trwała do stycznia 2021r.,

b) art. 15ze ust. 1 o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych poprzez błędną wykładnię, a w konsekwencji niezastosowanie, w sytuacji gdy Dworzec (...) K. Główny w K. spełnia warunki obiektu, o których mowa w tym przepisie, a zatem możliwe było odstąpienie od umowy przez pozwaną w warunkach w nim opisanych;

2) przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wydane w sprawie rozstrzygnięcie, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, naruszającej zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, poprzez: odmowę wiarygodności zeznaniom świadka – M. O. oraz pozwanego – P. C. w zakresie dotyczącym sprzeciwu powoda wobec zabrania przez pozwaną wszystkich ruchomości znajdujących się w lokalu, będącym przedmiotem umowy najmu, po złożeniu przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy, w sytuacji gdy zeznania ww. osób były spójne, logiczne oraz zgodne z pozostałym materiałem dowodowym, a powód nie zaprzeczył powyższym twierdzeniom,

b) błędną ocenę materiału dowodowego prowadzącą do uznania, iż pozwani nie wykazali, że powierzchnia sprzedaży znajdująca się na Dworcu (...) K. Główny w K. wynosiła ponad 2.000 m², w sytuacji gdy strona pozwana przedstawiła w toku postępowania artykuł (...), z którego wynikała powierzchnia ww. obiektu, a powód nie zaprzeczył tym twierdzeniom.

Pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwaną kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty. Ponadto wnosili o zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwaną kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, do dnia zapłaty.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje. Apelacja jest uzasadniona w całości.

Uzasadnione są zarzuty apelacji dotyczące oceny materiału dowodowego, i dokonania ustaleń faktycznych w sprawie oraz wniosku o fakty przez Sąd Okręgowy, przy zastosowaniu art. 6 kc. W szczególności dotyczące:

- przyczyn pozostawienia towarów przez pozwaną w wynajętym lokalu, oraz

- obowiązku udowodnienia przez powoda, że wynajmowany lokal spełniał przesłanki lokalu o którym mowa w art. 15ze ust. 5, ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 marca 2020r. (art. 77 ustawy z dnia 19 czerwca 2020 r. , Dz.U. z 2020 r. poz. 1086).

Jak wynika z art. 15ze ust. 5 cyt. ustawy przepis ten dotyczy wszystkich lokali znajdujących się w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m⁽²⁾, bez względu na to, czy obiekty te spełniają także inne funkcje. Ratio legis tego przepisu miało bowiem na celu ograniczenie do koniecznego minimum zagrożenia wynikającego z gromadzenia się większych skupisk ludzi w miejscach publicznych, w celu zapobieżeniu rozprzestrzeniania się wirusa COVID 19.

Nie ma zatem w sprawie znaczenia fakt, że wynajmowany przez pozwanych lokal użytkowy znajdował się w budynku dworca (...) Istotne jest natomiast, że budynek dworca spełniał jednocześnie funkcję obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Jest niewątpliwe w sprawie, że lokal wynajmowany przez pozwanych znajdował się w pasażu handlowym dworca (...) K. Główny, funkcjonalnie powiązany z Galerią (...), co do której nie ma wątpliwości, że takim obiektem handlowym jest.

Sam pasaż handlowy, w którym położony był przedmiotowy lokal – jak wynika z broszury informacyjnej (...) (k. 173v.) – niewątpliwie spełnia warunki obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². W treści broszury znajduje się m.in. taki oto fragment:

„N. Główny to także m.in. 3 500m⁽²⁾ powierzchni komercyjnej, na której działa blisko 50 lokali o pow. od 10 do ponad 500m⁽²⁾. To druga w Polsce, po W. Centralnej, tak duża należąca do (...) przestrzeń handlowa mieszcząca się na dworcu.”

Dokument ten, spełnia warunki dokumentu prywatnego sporządzonego przez Biuro Prasowe powodowej Spółki. Wynika z niego wprost, że powierzchnia komercyjna na dworcu (...) K. Główny, na którym znajduje się przedmiotowy lokal przekracza normę 2000m², dotyczącą obiektów handlowych, w których obowiązywał zakaz prowadzenia działalności handlowej.

Pomimo przedłożenia tego dokumentu do akt sprawy, powodowa Spółka ani nie zaprzeczyła jej treści, ani nie podjęła jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej w celu podważenia wniosków wynikających z treści tego dokumentu, który – przypomnijmy - był autorstwa Biura Prasowego powodowej Spółki.

W tym stanie sprawy Sąd Apelacyjny nie zgadza się z oceną Sądu Okręgowego, że pozwani nie udowodnili, że powierzchnia sprzedaży w całym obiekcie handlowym, w którym znajdował się lokal wynajmowany pozwany przekraczała 2000 m². Przedłożony przez pozwanych dokument sporządzony przez Biuro Prasowe powodowej Spółki, tę okoliczność potwierdzał. Stronie powodowej nie sposób zarzucić, że nie udowodniła powyższej okoliczności. W sytuacji, w której to powodowa Spółka jest właścicielem obiektu i opisywała część komercyjną dworca w wydanych przez siebie materiałach prasowych w sposób przytoczony wyżej, uznać należało, że to na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania, że treść sporządzonych przez samą powódkę dokumentów prasowych nie jest zgodna z prawdą, bądź że istnieją inne okoliczności uzasadniające wnioski przeciwne do wynikającego z materiału prasowego.

Natomiast kwestia pozostawienia przez pozwanych wyposażenia i towarów w wynajmowanym lokalu po złożeniu przez nich oświadczenia o odstąpieniu od umowy w dniu 22 marca 2020r. , nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Po pierwsze dlatego, że powodowa Spółka dochodziła w sprawie zapłaty czynszu, za które pozwani czynszu nie uiszcili, podnosząc, że dochodzona kwota czynszu została naliczona za miesiące, które nastąpiły po skutecznym odstąpieniu przez nich od umowy. Z tego względu pozwani nie mieli obowiązku uiszczenia czynszu za miesiące, w których umowa już nie obowiązywała. Przedmiotem sprawy jest zatem wyłącznie należność czynszowa. Powodowa Spółka nie zgłaszała innych roszczeń. Z tego względu – jak zasadnie stwierdził Sąd Okręgowy – rozstrzygnięcie sporu zależało wyłącznie od oceny skuteczności odstąpienia przez pozwanych od umowy. Skuteczne odstąpienie przez pozwanych od umowy najmu podważało bowiem możliwość naliczania czynszu przez powodową Spółkę za okres po odstąpieniu od umowy.

Po drugie działanie powodowej Spółki i odpowiedzi na złożone przez pozwanych oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz na propozycje ugodowego załatwienia sporu jednoznacznie wskazują na brak zgody pozwanej Spółki na odstąpienie przez pozwanych od umowy i ugodowe załatwienie sprawy. W tym stanie sprawy pozwani nie mieli żadnych podstaw i możliwości skutecznego wydania lokalu powodowej Spółce. Wydanie lokalu Spółce po

wygaśnięciu umowy wymagało współpracy pozwanej Spółki z pozwanymi. Konieczność współpracy wynika wprost z § 26 umowy najmu, który szczegółowo regulował procedurę zwrotu lokalu przez najemcę. Procedura ta wymagała sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez strony oraz przedłożenia przez pozwanych (i przyjęcia przez powodową Spółkę) dowodów uiszczenia wszelkich świadczeń. Brak woli współpracy powodowej Spółki w tej procedurze wykluczał możliwość skutecznego zwrotu lokalu powodowej Spółce.

Pozostałe ustalenia faktyczne w sprawie nie były kwestionowane w apelacji. Sąd Apelacyjny pozostałe ustalenia faktyczne podziela i przyjmuje za własne.

Szczegółowy wywód Sądu Okręgowego dotyczący możliwości odstąpienia przez pozwanych od umowy najmu na podstawie art. 495 § 2 kc wskazywał na możliwość zastosowania tego przepisu w okolicznościach sprawy ostatecznie przyjętych przez Sąd Apelacyjny. Sąd Apelacyjny podziela ocenę, że w okolicznościach sprawy wystąpiły wszystkie przesłanki umożliwiające powodom odstąpienia od umowy najmu na podstawie wskazanego przepisu.

W świetle przytoczonych wyżej regulacji dotyczących zakazu prowadzenia działalności handlowej, w obiektach handlowych odpowiadających określonym warunkom, które spełniał pasaż handlowy dworca(...) K. Główny, w którym mieścił się przedmiotowy lokal, doszło do sytuacji niemożności wykonania przez Spółkę świadczenia wynikającego z umowy najmu. Świadczenie Spółki polegało bowiem na udostępnieniu pozwanym lokalu przeznaczanego do prowadzenia działalności handlowej i w celu prowadzenia określonej w umowie działalności handlowej.

Stan niemożności świadczenia przez Spółkę w dniu wypowiedzenia umowy przez pozwanych był zupełny, trwały i wywołany obiektywną przyczyną. Niemożność prowadzenia działalności handlowej w lokalu była następstwem zakazu prowadzenia działalności handlowej, który to zakaz spełniał cechy zupełności i trwałości. Zakaz ten był wywołany przyczyną obiektywną, a mianowicie stanem zagrożenia epidemiologicznego, a następnie stanem epidemii.

W tym stanie sprawy uzasadnione są zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 495 § 2 k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwani skutecznie złożyli w dniu 22 marca 2020r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu lokalu, co skutkowało wygaśnięciem umowy najmu. Naliczanie zatem przez powodową Spółkę czynszu za okres po wygaśnięciu umowy najmu wskutek odstąpienia od umowy przez pozwanych na podstawie art. 495 § 2 kc było nieuzasadnione i winno skutkować oddaleniem roszczeń powódki.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił i zasądził od powodowej Spółki na rzecz pozwanych koszty procesu odpowiadające wynagrodzeniu pełnomocnika pozwanych w wysokości 5 417zł wraz z kosztami udzielonego pełnomocnictwa, z odsetkami od dnia wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny.

Wobec uwzględnienia apelacji w całości Sąd zasądził od powodowej Spółki na rzecz pozwanych koszty procesu poniesione przez nich w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 9 985zł. Na kwotę tę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych ustalone na podstawie § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozp. MS w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz uiszczona przez pozwanych opłata od apelacji w wysokości 5 935zł. Na podstawie art. 98 § 1¹ kpc Sąd Apelacyjny zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od daty uprawomocnienia się orzeczenia o kosztach procesu.