

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Rzeszowie wyrokiem z dnia 30 maja 2017 r. oddalił powództwo A. Ś. skierowane przeciwko (...) Spółce z o. o. w S., domagającego się ukształtowania stosunku prawnego poprzez obniżenie czynszu najmu, z powołaniem się na art. 700 k.c., poprzez ustalenie, iż jako najemca będzie płacił wynajmującemu za okres gospodarczy począwszy od

12 marca 2015 r. do 31 października 2015 r. kwoty 7.360,56 zł brutto miesięcznie, za okres gospodarczy miesiąca listopada 2015 r. kwotę 7.374,01 zł brutto miesięcznie i za okres gospodarczy od grudnia 2015 r. do listopada

2016 r. kwotę 7.614, 21 zł brutto miesięcznie oraz domagającego się zapłaty kwoty 84.103,19 zł tytułem połowy wartości uregulowanego czynszu płaconego zgodnie z umową za okresy od 12 marca 2015 r. do 26 lutego 2016 r.,

a nienależnego, wobec żądanego obniżenia wartości czynszu na podstawie

art. 700 k.c., wraz z ustawowym i odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.417 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie pozwu powód naprowadził, że zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ulicy (...) w S. o powierzchni użytkowej 191,91 m² i przynależnych piwnic

o powierzchni 41,13 m² – w dniu 1 marca 2001 r. W związku z centralnym położeniem tego lokalu w okresie od 2001 do 2015 roku uzyskiwał znaczne dochody, w tym w ostatnim okresie 2014 r. dochód w wysokości 222.930,89 zł. Powyższe powodowało, że bez kłopotu regulował należności czynszowe

w ustalonej w umowie wysokości. Z początkiem roku 2015, kiedy to otworzono Galerię (...) w okolicy lokalu zajmowanego przez powoda zainteresowanie okolicznymi sklepami z asortymentem podobnym jak oferowany w tej Galerii znacznie spadło. Dotyczyło to również towarów powoda, tj. odzieży i obuwia

w Galerii (...) sprzedawane są te same co u powoda marki odzieży. Wobec faktu, że Galeria jest nowoczesnym obiektem znaczna część klientów, którzy zaopatrywali się u powoda, obecnie korzysta ze sklepów w Galerii (która znajduje się około 100 – 150 metrów od lokalu powoda). Powyższe spowodowało, iż obroty, a co za tym idzie dochody powoda zaczęły drastycznie spadać. W okresie od stycznia 2015 r. do grudnia 2015 r. powód poniósł stratę w wysokości 87.722,32 zł. Na koniec września 2016 r. odnotował już stratę

w wysokości 723.329,16 zł. Powód podkreślił, że ani on, ani też osoby z nim współpracujące nie ponoszą odpowiedzialności za zmniejszenie przychodów. Przyczyną powyższego, w ocenie powoda była budowa nowego obiektu handlowego, która wprost spowodowała nadzwyczajną zmianę stosunków, których powód – jako strona umowy z dnia 1 marca 2001 r. nie mógł przewidzieć. Bezpośredni wpływ na zmianę stosunków miała Gmina Miasta S. wydając decyzję o warunkach zabudowy, czy też dalej idąc, pozwolenia na budowę, a przede wszystkim inwestor Galeria (...) sp. z o.o. Przesłanki więc żądania obniżenia czynszu dotyczą okoliczności, które wykraczają poza granice zwykłego ryzyka i były nieprzewidywalne w momencie zawierania umowy. Zawierając umowę najmu w 2001 r. powód nie mógł przewidzieć,

że w najbliższej okolicy od jego sklepu powstanie Galeria Handlowa. Wobec więc faktu, iż zmianie uległy warunki prowadzenia działalności, proporcjonalnie do obniżki dochodów obniżce powinien ulec czynsz najmu lokalu. W takiej sytuacji powód mógłby nadal funkcjonować na rynku, a jego działalność nie przynosiłaby strat, a niewielkie zyski. Zapłata obecnie obowiązującej kwoty czynszu stanowi dla powoda nadmierne trudności i grozić będzie rażąco wysoką stratą w przypadku dalszego spełniania świadczenia. Ryzyko zwiększonych kosztów lub trudności w wywiązaniu się z umowy nie może spoczywać tylko na jednej ze stron, lecz powinno być odpowiednio rozłożone.

W ocenie powoda, oprócz przesłanek z art. 700 k.c. w przedmiotowej sytuacji wystąpiły kumulatywnie przesłanki do zastosowania art. 357¹ k.c., zatem również na tej podstawie czynsz powinien ulec obniżeniu w jego ocenie o połowę.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając przede wszystkim, iż nie jest stroną umowy najmu, na którą powołuje się powód, a jedynie na podstawie umowy o zarząd nieruchomościami reprezentowała wynajmującego, co skutkuje brakiem po jej stronie legitymacji biernej. Podkreśliła, że w treści tej umowy jako wynajmujący wpisany jest Urząd Miejski, a pozwana spółka, której dwóch członków zarządu podpisało umowę wymieniona jest jako osoba działająca w imieniu Urzędu. Przedmiotowy lokal stanowi mienie komunalne Gminy Miasta S.. Administrowanie

i zarządzanie komunalnymi zasobami lokali użytkowych zostało zlecone pozwanej spółce umową nr (...) z dnia 28 grudnia 1995 r., doprecyzowaną aneksem z dnia 1 października 2003 r. i zmienioną aneksem z dnia 1 lutego 2004 r.

Powyższe powoduje, że pozew w niniejszej sprawie powinien być skierowany nie przeciwko (...) sp. z o.o. w S. ale przeciwko Gminie Miasta S.. Niezależnie od tego pozwana zarzuciła, że art. 700 k.c., na który powołuje się powód w pozwie nie ma zastosowania do umów najmu bowiem dotyczy możliwości zmniejszenia wysokości czynszu dzierżawy za okres, w którym na skutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. Odnosząc się zaś do możliwości zastosowania przepisu art. 3571 k.c. pozwana również zarzuciła, że nie jest to możliwe. W jej ocenie bowiem w niniejszej sprawie nie występuje przesłanka nadzwyczajnej zmiany stosunków, gdyż przez takową rozumie się najogólniej taki stan rzeczy, który zdarza się rzadko, jest niebywały i niezwykle. Może mieć charakter katastroficzny, jak również różnego rodzaju klęsk żywiołowych, epidemii, wojen, prezentowane są również poglądy,

że takimi stanami może być zasadnicza i nieprzewidywalna zmiana stawek celnych czy podatkowych. Chodzi więc o takie stany (okoliczności), które nie są objęte typowym ryzykiem umownym i – co konieczne – są obiektywne

i niezależne od stron. W przypadku powoda prowadzącego działalność handlową konkurencja w postaci nowych sklepów handlujących takim samym asortymentem towarów stanowi zwykle ryzyko handlowe. Stanowisko powoda prezentowane w sprawie zmierza do przerzucenia zwykłego ryzyka prowadzenia działalności gospodarczej na osobę wynajmującą mu lokal na działalność

i pozbycia się długów, do powstania których powód sam doprowadził.

Rozstrzygnięcie powyższe zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 1 marca 2005 r. pomiędzy Urzędem Miejskim w S.,

w imieniu którego działał pozwany - (...) sp. z o.o. w S. – jako wynajmującym, a powodem została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ulicy (...). Przedmiotowy lokal stanowił i stanowi mienie komunalne Gminy Miasta S., przy czym w okresie zawierania przedmiotowej umowy w umowach najmu wpisywano jako wynajmującego „Urząd Miejski” jako twór przeznaczony do wykonywania kompetencji Gminy.

Administrowanie i zarządzanie komunalnymi zasobami lokali użytkowych zostało zlecone już w 1995 r. (...) sp. z o.o. w S., co nastąpiło umową nr (...) z dnia

28 grudnia 1995 r. Zakres tego zlecenia doprecyzowany został aneksem z dnia

1 października 2003 r., a następnie zmieniony został aneksem z dnia 1 lutego 2004 r. w sprawie wykonywania czynności związanych z zarządaniem lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach będących własnością komunalną Gminy Miasta S.. Zgodnie z § 1 i 2 tej umowy, w jej pierwotnym brzmieniu, zarząd mieniem komunalnym obejmował administrację zasobami

w zakresie lokali mieszkalnych i użytkowych, bieżącą konserwację zasobów komunalnych, wykonywaniem wszelkich czynności przewidzianych obowiązującym prawem dla wynajmującego, windykację należności stanowiących pożytki i przychody oraz reprezentowanie interesów Gminy

w zakresie gospodarki lokalowej. Administracja ta obejmowała całokształt spraw związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych wymienionych w szczególności w pkt 2 § 2. W aneksie z dnia 1 października 2003 r. doprecyzowano, że przedmiotem umowy jest sprawowanie zarządu lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz lokalami użytkowymi Gminy Miasta S.. Z tytułu zawartej umowy zarządca

otrzymywać miał stosowne wynagrodzenie. W zakresie natomiast wyłącznych kompetencji Gminy pozostawało min. występowanie z pozwami

o eksmisję z lokali mieszkalnych i użytkowych, o wydanie nieruchomości stanowiących własność Gminy, jak też podejmowanie decyzji w przedmiocie wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych. Generalnie do zarządcy natomiast należała obsługa techniczna zawierania umów najmu. Pozwana spółka nie miała i nie ma prawa decydowania co do oddania lokalu w najem, co do osoby najemcy, wysokości czynszu i innych warunków najmu. Zajmuje się natomiast spisaniem tekstu umowy, jednak wyłącznie w imieniu i na rzecz wynajmującego. Ten również, jak to miało miejsce w niniejszym przypadku powołał komisję przetargową, a za przeprowadzenie przetargu odpowiadał wydział Urzędu zajmującego się sprawami lokalowymi.

Powód od 2001 r. wynajmuje przedmiotowy lokal, składający się z sześciu pomieszczeń o powierzchni użytkowej 191,91m² i przynależnych piwnic 42,13m². Według poświadczonej za zgodność z oryginałem kopią umowy najmu lokalu użytkowego z nieczytelną częścią wstępną, przedstawiona przez powoda, w § 3 ustalono, że umowa ta zawarta jest na czas określony, tj. 20 lat, od dnia 1 marca 2001 r. do dnia 1 marca 2021 r. Natomiast zgodnie z przedłożoną przez pozwanego poświadczoną kopią umowy z dnia 1 marca 2001 r. dotyczącej przedmiotowego lokalu, w której w § 3 ustalono, że jest ona zawarta na czas nieokreślony. W obu egzemplarzach umowy przyjęto w § 9, że w czasie jej trwania każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Powód do 2015 r. prowadził działalność handlową (handel obuwiem sportowym, odzieżą) z dobrym wynikiem, uzyskując znaczne dochody. Powyższe uległo zmianie w 2015 r., kiedy to otwarta została w niedalekiej odległości od jego lokalu Galerii Handlowa, w której to znajdują się sklepy tej samej, co jego branży. Od tego czasu dochody powoda drastycznie spadły, a w okresie od stycznia do grudnia 2015 r. poniósł już stratę w wysokości 87.722,32 zł, a na koniec września 2016 r. strata powoda wyniosła 723.329,16 zł.

Według twierdzeń powoda powyższa sytuacja wyniknęła wyłącznie z pojawienia się konkurencji i z faktu, że większość klientów kieruje się, celem zrobienia zakupów do galerii handlowych właśnie. To samo potwierdził słuchany w charakterze świadka w sprawie W. M., który prowadzi sklep obuwniczy obok sklepu prowadzonego przez powoda. Świadek ten również wskazał na drastyczny spadek ilości klientów po wybudowaniu Galerii i co za tym idzie spadek obrotów.

Powód zeznał, że wiedział, iż lokal należy do zasobów Gminy Miasta S., jak też, że umowa została zawarta na czas określony 20 lat, z założeniem, że w każdej chwili może być ona wypowiedziana. Stwierdził też, że pomimo możliwości wypowiedzenia nie zdecydował się na powyższe, z uwagi na poniesione w lokalu tym inwestycje i zaciągnięte kredyty. Inwestycje te zostały dokonane jeszcze przed budową Galerii, w tym wymieniona została stolarka okienna i instalacje. Jak powód zeznał nie wszystkie koszty w tym zakresie zostały rozliczone. W § 7 umowy strony ustaliły natomiast, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest pozostawić w lokalu wykonane adaptacje, a wynajmujący zapłaci najemcy ich równowartość po cenie obowiązującej w dniu rozwiązania umowy, co nie dotyczy adaptacji nieprzydatnych dla wynajmującego (zapisy jej samej treści znajdują się w obu egzemplarzach przedstawionych do akt sprawy). Bezsprzecznie, przed wytoczeniem niniejszego powództwa powód oraz inni najemcy lokali użytkowych należących do Gminy Miasta S. zwracali się do Burmistrza Miasta S. o obniżenie stawek czynszu za najem tych lokali, jednak uzyskali odpowiedź negatywną. Także pisma kierowane przez najemców do (...) sp. z o.o. w S. w tym przedmiocie przekazywane były Burmistrzowi, jako organowi właściwemu do podjęcia decyzji w tej kwestii i on też udzielał na nie odpowiedzi.

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy odwołał się do dowodów z dokumentów przedłożonych do akt sprawy oraz z dowodów osobowych, które w znacznej mierze Sąd uznał za wiarygodne, zaznaczając,

że nie były one przez strony kwestionowane. Co do dowodów z kserokopii potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez pełnomocników umów najmu przedmiotowego lokalu użytkowego, różniących się w zakresie czasu, na który umowa została zawarta, Sąd I instancji wskazał, że strony nie wniosły żadnych dowodów, a poza tym ostatecznie powyższa kwestia nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd Okręgowy za wiarygodne uznał w szczególności zeznania świadka, jak i zeznania stron złożone na rozprawie zarówno w zakresie dotyczącym spadku obrotów w prowadzonej przez sklepy działalności handlowej, jak też co do zakresu obowiązków pozwanego w zarządzaniu lokalami znajdującymi się w zasobach Gminy Miasta S..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że po stronie pozwanego brak jest legitymacji biernej, gdyż z dokumentów zalegających w aktach sprawy, w szczególności w treści umowy najmu przedmiotowego lokalu, wynika, iż przy jej zawieraniu pozwany działał nie w imieniu własnym ale w imieniu Urzędu Miejskiego (faktycznie Gminy Miasta S.), a upoważnienie do dokonywania tej czynności znajduje umocowanie w treści umowy o zarząd lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach będących własnością komunalną Gminy Miasta S. z dnia 28 grudnia 1995 r. oraz dalszych aneksów do niej.

Sąd Okręgowy uznał, że niezależnie od braku legitymacji biernej powództwo podlega oddaleniu z uwagi na to, że nie zaszła nadzwyczajna zmiana stosunków w rozumieniu art. 357¹ k.c., wskutek wybudowania Galerii (...) w S.. Wybudowanie galerii handlowej w centrum miasta (w okresie po upływie kilkunastu lat od zawarcia umowy najmu przez powoda), czy też otwarcie w pobliżu lokalu powoda innych placówek handlowych prowadzących tego samego rodzaju działalność nie może być traktowane inaczej, niż zwykła działalność konkurencyjna.

Poza tym Sąd I instancji zwrócił uwagę na to, że strony umowy zawierając ją czy to na termin nieokreślony, czy też na okres lat 20 (a zgodnie z art. 661 § 1 k.c. najem zawarty na czas lat 10 poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieokreślony) przewidziały możliwość jej wypowiedzenia przez każdą ze stron, jak też sposób rozliczenia poniesionych przez najemcę nakładów.

W zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, Sąd Okręgowy wskazał na art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniósł powód, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W zakresie prawa procesowego powód zarzucił naruszenie:

1. art. 195 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wezwania do udziału w sprawie, jako pozwanej Gminy Miasta S., mimo iż Sąd przyjął, że biernie legitymowanym do występowania powinna być Gmina Miasta S., pomimo braku pełnego dokonania analizy prawnej w tym zakresie i braku dokładnego ustalenia, kto miał kompetencji w zakresie ustalania czynszu od umowy najmu, a były one rozdzielone pomiędzy pozwaną, a gminą,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego w procesie swobodnej oceny dowodów, co wpłynęło w konsekwencji na błędne ustalenia, iż pozwana nie ma legitymacji biernej w niniejszym postępowaniu, pomimo że:

- zgodnie z zawartą umową z Gminą Miasto S., do jej kompetencji należał zarząd mieniem komunalnym, który obejmował administrację zasobami lokalów użytkowych i mieszkalnych, a ponadto wyszczególniając, iż zarząd mieniem komunalnym obejmował również bieżącą konserwację zasobów komunalnych, wykonywanie wszelkich czynności przewidzianych obowiązującym prawem dla wynajmującego, windykacji należności stanowiących pożytki i przychody oraz reprezentowanie interesów gminy w zakresie gospodarki lokalowej, a administracja obejmowała całokształt spraw związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych i użytkowych, co należy również rozumieć, jako możliwość ustalania wysokości czynszu wynajmowanych lokali,

- Gmina Miasta S. miała wyszczególnione enumeratywnie kompetencje w zakresie zarządzania lokalami użytkowymi i mieszkalnymi, a w nich nie została uwzględniona kwestia wysokości czynszu lokali,

- pozwany zajmuje się jedynie spisaniem tekstu umowy, jednak w postępowaniu dowodowym brak jest wzmianki i wyjaśnień na jakiej podstawie spisano umowę oraz kto decydował o poszczególnych punktach umowy, a skoro pozwany zajmował się taką obsługą oraz w jego kompetencji była administracja lokalami mieszkalnymi to oczywistym jest, że spółka decydowała o powyższych faktach oraz posiada legitymację bierną,

- pozwany obsługiwał umowę, odpowiadał powodowi na wnioski dotyczące rozłożenia na raty, obniżenia czynszu, wystawiał faktury, wystosował pismo do gminy, w którym wyrażał swoje stanowisko, wyrażając wszelkie zgody m.in. spłatę zaległości w ratach po rozpatrzeniu zgodnie z kompetencjami, które wynikają również z umowy zawartej z gminą i aneksami, a zatem z powyższego wynika, że miał on również kompetencje do decydowania o wysokości czynszu i w żaden sposób nie wyprowadził z błędu powoda, który przyjął, że to on jest stroną postępowania,

3. art. 233 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolną ocenę materiału dowodowego, polegające na przyjęciu, iż nie zachodzą przesłanki do zastosowania regulacji zawartej w art. 351¹ k.c. to jest nadzwyczajna zmiana stosunków, nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rządzącej straty, brak możliwości przewidzenia zmiany stosunków na etapie zawierania umowy oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy zmianą stosunków, a przedstawionymi wyżej skutkami, a przeprowadzony materiał dowodowy w sposób jednoznaczny stwierdza, iż powyższe przesłanki zachodzą,

- art. 227 w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ekonomiki przedsiębiorstw lub rachunkowości z uwagi na to, że dowód ten jest nieprzydatny dla sprawy, bo pozwana nie ma legitymacji biernej i nie rozstrzygnie co do meritum, po czym w uzasadnieniu wyroku Sąd odniósł się do zasadności roszczenia w tym zakresie na podstawie materiału dowodowego, w tym przesłuchania świadka, i stwierdził, że nie za przesłanki z art. 357¹ k.c.

Sąd Apelacyjny rozważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważono zarzuty apelującego odnoszące się do prawa procesowego, z tym jednak, że jakkolwiek zagadnienie legitymacji biernej przynależy do prawa materialnego, to jednak omówiono go w nawiązaniu do kwestionowanego przez powoda art. 233 k.p.c. dla czytelniejszego przedstawienia problemu.

W odniesieniu do zarzutów apelującego sformułowanych na gruncie art. 233 k.p.c., a dotyczących ustaleń, co do legitymacji biernej, należy mieć na uwadze, że Sąd Okręgowy niewątpliwie nie dysponował dokumentami wskazującymi na aktualny zakres uprawnień powoda, jako zarządcy

w odniesieniu do zmiany warunków umowy najmu, co mogło rodzić wątpliwości do aktualnego zakresu umocowania pozwanego do działania imieniem właściciela nieruchomości, na której znajduje się wynajmowany przez powoda lokal oraz właściwego oznaczenia wynajmującego z umowy najmu

z dnia 1 marca 2001 r. Zagadnienie dotyczące legitymacji zarządcy nieruchomości, to zagadnienia niejednokrotnie niezwykle problematyczne

i w wielu procesach sądowych wymagający pogłębienia postępowania dowodowego dopiero na etapie postępowania odwoławczego, wobec ugruntowania stanowiska obu stron w tej kwestii i możliwości oceny umowy

o zarząd w świetle art. 65 k.c.

Przypomnieć należy, że jedynym dowodem potwierdzającym uprawnienia zarządcy była umowa z 1995 r, i aneks do niej z 2003 r., a więc dokumenty pochodzące z dość odległego okresu. Jednakże pozwany choć zaprzeczał, aby był stroną umowy najmu oraz kwestionował swoje uprawnienia zarządcy, powołując się na powyższe dokumenty to jednocześnie nie formułował w toku procesu zarzutów, aby istniały późniejsze regulacje umowne w zakresie zarządu. Stąd też uzasadnione jest dokonanie ustaleń i oceny legitymacji pozwanego w oparciu o te dokumenty.

Przytoczyć więc należy, że z treści umowy o zarząd nr 92/95 z dnia 28 grudnia 1995 r. oraz aneksu do tej umowy z dnia 1 października 2003 r., wynika, że powód, jako zarządca jest uprawniony do zarządu - o którym mowa w dziale V rozdziału 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1994 r. - lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalami użytkowymi Gminy Miasta S..

Odwołanie się do ustawowego zakresu obowiązków zarządcy - z Działu V, Rozdział 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 74, t.j. z dnia 25 maja 2000 r. - Dz.U. Nr 46, poz. 543) w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy o zarząd po jego aneksowaniu w 2003 r. i dacie zawarcia umowy o najem w 2005 r. – nadało powodowi uprawnienia do zarządzania nieruchomością, w rozumieniu tej ustawy, które polegało na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość, z ustaleniem, że Zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 184 ust. 3 (który także może być zarządcą), działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej i umowa taka wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, a zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynika z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością (art. 185 pkt 1, 2 i 3 cytowanej ustawy).

W aneksie do umowy o zarząd powołano zapis identyczny jak w ustawie o uprawnieniu do podejmowania wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

W § 2 pkt 2 tego aneksu odnotowano, że zarząd w szczególności obejmuje administrowanie zasobami lokalowymi gminy, zawieranie umów najmu ze wskazanymi najemcami oraz „wykonywanie wszelkich czynności przewidzianych obowiązującym prawem dla wynajmującego, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych przepisami prawa do wyłącznej kompetencji gminy”.

Dodać jeszcze należy, że obecnie obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w art. 184 b (tj. z dnia 14 grudnia 2016 r. - Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) utrzymują analogiczny, wyznaczony ustawą, zakres uprawnień zarządcy, z odwołaniem się do umowy w zakresie obowiązków i uprawnień zarządcy.

Potwierdzeniem tych uprawnień pozwanego, będącego zarządcą nieruchomości, jest zawarcie przez niego umowy najmu z powodem w 2005 r. Ważności tej umowy strony nie kwestionują. Nie ma przy tym znaczenia to czy w umowie tej odwołano się do działania pozwanej spółki imieniem gminy, czy też, że nieprawidłowo oznaczono tę osobę prawną, jako urząd gminy. Istotne jest, że w dacie zawarcia umowy najmu, pozwana spółka posiadała uprawnienia zarządcy i jako zarządca zawarła umowę najmu lokalu z powodem. Stała się zatem stroną tej umowy.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, za trafne należy uznać stanowisko apelującego, że po stronie powoda istniała legitymacja do występowania po stronie pozwanego. Omówione dowody tj. umowa o zarząd i aneks do niej zaprzeczają zarzutom pozwanego zgłoszonym w postępowaniu przed Sądem I instancji.

Zagadnienia dotyczące zakresu zarządu, tak uregulowanego w k.c., jak i w ustawie o własności nieruchomości czy w końcu w ustawie o gospodarce nieruchomościami – spotkały się z potrzebą omówienia w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uwagi zawarte w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90 - OSNCP z 1991 r. nr 10-12, poz. 117 i z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93 - OSNCP z 1994 r. nr 7-8, poz. 146, oraz w wyroku dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 343/05, z dnia 29 listopada 2012 r., II CSK 141/12 – Legalis).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, rozumienie zarządu, opartego na art. 185 (obecnie 184 b) ustawy o gospodarce nieruchomościami może być poszerzone przez umowne określenie szerszego zakresu obowiązków i uprawnień zarządcy niż wskazany w ustawie, co w omawianym stanie faktycznym sprawy oznacza, że zarządca byłby uprawniony do zawarcia ewentualnej umowy o zmianę warunków umowy najmu w zakresie wysokości czynszu (gdyby doszło do negocjacji i dokonania zmiany umowy). Tego rodzaju czynność mieściłaby się bowiem w katalogu jego umownie określonych uprawnień obejmujących „wykonywanie wszelkich czynności przewidzianych obowiązującym prawem dla wynajmującego, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych przepisami prawa do wyłącznej kompetencji gminy”. W tym szerokim obszarze kompetencji po stronie zarządcy, istniałoby uprawnienie do odmiennego ukształtowania umowy najmu, czego konsekwencją jest uzyskanie legitymacji biernej w procesie o oznaczenie wysokości czynszu w niższej wysokości, niż w zawartej przez powoda i pozwaną spółkę umowy najmu z dnia 1 marca 2005 r.

Podkreślenia wymaga, że ustawodawca określając legitymację stron postępowania o roszczenia oparte na art. 357¹ § 1 k.c. odniósł się do stron umowy, a zatem w badanej sprawie powództwo o ukształtowanie umowy dotyczyłoby obu stron tej umowy.

Pominać należy, w tej sytuacji zarzuty apelującego dotyczące art. 195 k.p.c., zauważając tylko oczywistą niezgodność argumentacji skarżącego z brzmieniem powyższego przepisu.

Jako chybione należy uznać zarzuty sformułowane przez powoda na gruncie art. 233 k.p.c., a dotyczące ustaleń faktycznych.

Na wstępie rozważań dotyczących tego zarzutu należy wyjaśnić, że powyższy przepis (którego zastosowanie kwestionuje apelujący) wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów i stanowi o ocenie wiarygodności i mocy dowodów według uznania sądu, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczone są przez kryteria logiczne, ustawowe i ideologiczne (zob. wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 12 lutego 2004 r., II UK 236/03 - Legalis). Przedstawienie zarzutu naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów nie może ograniczać się do wskazania przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów lub też opierającego się tylko na twierdzeniach bądź też przedstawieniu odmiennych wniosków prawnych wynikających z ustalonego stanu faktycznego (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03 i z dnia 18 czerwca

2004 r., II CK 369/03 oraz z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03 - Legalis), a rzeczą apelującego jest wyczerpujące wskazanie, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00 - Legalis).

Lektura uzasadnienia apelacji wskazuje na to, że skarżący nie odnosi się do tak rozumianej oceny dowodów. Wydaje się, że jego intencją jest zakwestionowanie poprawności wniosków wynikających ze wskazanych przez niego faktów i dokonanych ustaleń Sądu, a dotyczących wykładni art. 357¹ k.c.

Ustalenia Sądu Okręgowego obejmują bowiem fakty wskazane przez powoda w pozwie zgodne z jego stanowiskiem wyrażonym w apelacji (z pkt II ppkt 3 zarzutów k- 206). Sąd I instancji, zgodnie z oczekiwaniami powoda ustalił bowiem, że z chwilą uruchomienia w sąsiedztwie lokalu powoda Galerii (...) drastycznie spadły obroty w jego sklepie i taki spadek dochodów odnotował również świadek W. M., także prowadzący sklep w pobliżu galerii oraz, że powyższy stan wynikał wyłącznie z pojawienia się konkurencji i kierowania się większości dotychczasowych klientów do galerii. Odnotował także, w ramach swych ustaleń faktycznych, wysokość straty w dochodach powoda w okresie od stycznia do grudnia 2015 r. oraz na koniec września

2016 r. Zważywszy na wysokość strat w dochodach sklepu powoda, nie budzi wątpliwości, że ma on znaczące trudności w regulowaniu czynszu z tytułu najmu, a nawet nie można wykluczyć, że straty te się pogłębią.

Odnosząc się do zarzutu nie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego o zbędności tego dowodu. Zakładając, że biegły miałby wypowiedzieć się na temat przyczyn znaczącego spadku dochodów w działalności gospodarczej powoda, to przypomnieć należy, że jest to okoliczność wyjaśniona i ustalona przez Sąd Okręgowy, zgodnie zresztą z oczekiwaniem powoda. Uwzględniając zeznania powoda i świadka, a zapewne również kierując się doświadczeniem życiowym Sąd Okręgowy trafnie przyjął istnienie zależności pomiędzy drastycznym spadkiem dochodów w sklepie powoda z pojawieniem się w bliskim sąsiedztwie dużej galerii handlowej. Ustalenie to nie wymagało wiadomości specjalnych, a tylko te są przedmiotem opiniowania przez biegłych w postępowaniu cywilnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 254/14 – Legalis).

Reasumując, w obszarze prawa procesowego, w szczególności w zakresie postępowania dowodowego, Sąd Okręgowy nie dopuścił się żadnych uchybień, a nawet usterek, stąd też te prawidłowo dokonane ustalenia faktyczne poczynione w sprawie, Sąd Apelacyjny przyjął za własne.

Zbędne jest uzupełnianie postępowania dowodowego w zakresie wskazanym przez po powoda w piśmie z dnia 5 lutego 2018 r. Wnioskowany dowód nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zasadne jest również stanowisko Sądu Okręgowego w kwestii zastosowanego przy rozpoznaniu sprawy prawa materialnego.

Jak trafnie wskazał Sąd I Instancji dokonując wykładni art. 357¹ k.c. przez nadzwyczajną zmianę stosunków, o której mowa w powyższym przepisie, rozumie się „zdarzenia, które wykraczają poza granice ryzyka kontraktowego, a które to ryzyko, wynikające z potencjalnych zmian społecznych i gospodarczych, immanentnie wpisane jest w funkcjonowanie gospodarki”. Nie chodzi bowiem ustawodawcy o zmianę stosunków, tego rodzaju, która miała miejsce w działalności gospodarczej powoda, kiedy to w sąsiedztwie jego sklepu rozpoczęła działalność duża galeria handlowa. Racjonalnie prowadzona działalność handlowa zakłada pojawianie się konkurencyjnych sklepów czy hurtowni, a także galerii handlowych w bliskiej odległości. Handlowiec liczy się z tym, że szczególnie w miejscach atrakcyjnych z punktu widzenia klientów, mogą się pojawić nowe punkty handlowe nakierowane na sprzedaż tego samego asortymentu. Tak istotne znaczenie, ma więc badanie rynku przez przedsiębiorców i analiza dostępnych danych pod kątem zagrożenia działalnością konkurencyjną. Niewątpliwym zaprzeczeniem nadzwyczajności zmiany polegającej na wybudowaniu galerii jest fakt, że zdarzenie to miało miejsce po 15 latach trwania umowy łączącej strony, co pozwalało powodowi na pełne rozeznanie rynku oraz śledzenie zmian w strukturze handlu małych i dużych miast, w których pojawiały się na przestrzeni lat liczne galerie. Trudno założyć, aby powód oczekiwał, że tego typu zmiany nie dotkną miasta, w którym prowadził sklep oraz, że tego typu obiekt może powstać w pobliżu jego sklepu.

Nie można więc przyjąć, aby zmiana stosunków, która dotknęła powoda miała charakter nadzwyczajny. Owa nadzwyczajność zmiany stosunków jest definiowana w judykaturze i orzecznictwie sądów powszechnych, jako zmiana nieprzewidywalna, zawierająca w sobie element niezwykłości, dotyczący nie indywidualnej sytuacji strony, czy kilku osób, ale większej grupy podmiotów, oraz zdarzenie lub zdarzenia wykraczające poza typowe ryzyko gospodarcze, niweczące prowadzoną przez przedsiębiorcę kalkulację zwykłego ryzyka kontraktowego (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 listopada 2014 r., IICK 191/14, z dnia 9 grudnia 2005 r., III CK 305/05, z dnia 13 stycznia 2016 r., V CSK 277/15, z dnia 29 października 2015 r., I CSK 901/14, z dnia 21 września 2011 r., I CSK 727/10 oraz sądy powszechne: SA w Krakowie w wyroku z dnia 25 maja 2016 r., IACa 176/16, SA w Warszawie w wyroku z dnia 24 marca 2017 r., IACa 43/16, SA W Katowicach w wyroku z dnia 20 października 2017 r., IACa 435/17 – Lex, Legalis).

Nie wyczerpana jest również względem powoda przesłanka spełnienia świadczenia w warunkach nadmiernych trudności i zagrożenia rażąco strata

w rozumieniu art. 357 ¹k.c. Należy podkreślić, że nie chodzi w omawianej regulacji o nadmierność trudności i zagrożenie rażąco strata, która miałyby wystąpić z bliżej nieokreślonych powodów, ale tylko taką, która została uwarunkowana, czy wręcz wywołana nadzwyczajną zmianą stosunków zdefiniowaną powyżej. Jeśli zatem nie miała miejsca nadzwyczajna zmiana stosunków w opisanym wyżej znaczeniu, to bezprzedmiotowe jest rozważanie dalszego elementu tego roszczenia („spełnienia świadczenia połączonego z nadmiernymi trudnościami albo zagrożenia rażąco strata”).

Mając jednak na uwadze, potrzebę pełnego zrozumienia motywów wydanego orzeczenia, niejako na marginesie należy stwierdzić, że nie można uznać,

aby przesłanka świadczenia w warunkach nadmiernych trudności czy zagrożenia rażąco strata była spełniona, jeżeli strona mogła, przy zachowaniu należytej staranności, podjąć możliwe w danych okolicznościach czynności prawne lub faktyczne w celu „uniknięcia świadczenia” poprzez rozwiązanie umowy lub zmniejszenie zagrożenia powstania nadmiernych trudności i rażącej straty

w wyniku rozłożenia świadczenia na raty (por. uwagi zawarte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CSK 172/07).

Powód mógł podjąć takie czynności, zważywszy na możliwość wypowiedzenia umowy, co zapobiegłoby negatywnym skutkom uiszczania wysokiego czynszu w sytuacji gdy nie posiadał wystarczająco wysokich dochodów. Okoliczność, że nie posiadał wiedzy prawniczej w zakresie art. 661 § 1 k.c. i działał

w przekonaniu, że jego najem kończy się z upływem 20 lat nie była w pozwie eksponowana. Nie podnoszono również, aby powód podejmował starania o zmianę warunków umowy w tym zakresie, natomiast istotne jest, co podnosił w apelacji, że miał możliwość wnioskowania o rozłożenie świadczenia na raty.

Nie wyczerpany jest w odniesieniu do powoda także element „braku przewidywania”, o którym mowa w cytowanym wyżej przepisie. Odwołać należy się w tej kwestii do wnioskowania opisanego wyżej o istnieniu u powoda w okresie 15 lat trwania umowy najmu i tak długiego okresu prowadzenia sklepu świadomości i przewidywania o możliwości pojawienia się galerii handlowej i związanych z tym skutków finansowych dla jego sklepu. Okres zawierania przez powoda umowy przypada na 2001 r., kiedy w kraju pojawiały się już duże galerie handlowe.

Reasumując, za trafne należy uznać oddalenie powództwa, jako nie znajdujące uzasadnienia faktycznego i prawnego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje oparcie w art. 98 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 (z uwzględnieniem 100 % stawki) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSA Jan Dela SSA Małgorzata Moskwa Del. SSO Agnieszka Staniszevska - Perenc