

Poznań, dnia 26 maja 2021 r.

Roszczenia najemców w dobie pandemii – klauzula *rebus sic stantibus*

Obostrzenia wprowadzane w trakcie epidemii COVID-19 dotyczą większości sfer naszego życia. Nie inaczej dzieje się w obrocie gospodarczym – z czasowymi zakazami i ograniczeniami spotkało się wiele branż działalności gospodarczej. Znaczne ograniczenia mają doniosły wpływ na rynek wynajmu lokali handlowych i usługowych. Ze względu na specyfikę pewnych branż, niektórzy przedsiębiorcy mogli przenieść swoją działalność do sieci lub wykorzystać inne formy prowadzenia działalności na odległość. Wielu przedsiębiorców stanęło jednak przed wyzwaniem sprostania kosztom długoterminowych stosunków najmu lokali, pomimo dużego spadku obrotów, czy ograniczenia przydatności wynajętych lokali do ustalonego użytku. Wysokość czynszu najmu ustalonego jeszcze przed pandemią nie przystaje częstokroć do obecnej rzeczywistości gospodarczej. Trudna sytuacja gospodarcza może skłonić wielu przedsiębiorców do podjęcia negocjacji z wynajmującymi w zakresie obniżenia czynszu najmu. Co jednak w sytuacji, gdy osiągnięcie porozumienia między stronami okaże się niemożliwe. W dalszej części niniejszego alertu autor przedstawi możliwe rozwiązanie.

Klauzula *rebus sic stantibus*

Podstawę dla roszczenia najemcy może stanowić przepis **art. 357¹ § 1** ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm., dalej: k.c.), ustanawiający tzw. klauzulę *rebus sic stantibus*. Powyższa regulacja



stanowi, że jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

Cytowany przepis umożliwia sądowi ingerencję w treść umowy w przypadku zaistnienia nadzwyczajnej zmiany stosunków gospodarczych. Sąd jest w takim wypadku uprawniony do zmiany sposobu wykonania zobowiązania lub wysokości świadczenia, a w skrajnych przypadkach nawet do rozwiązania umowy.

Możliwość zastosowania art. 357¹ k.c. zależy od spełnienia się następujących przesłanek:

- 1) źródłem powstania zobowiązania jest umowa;
- 2) nastąpiła zmiana okoliczności, której strony nie brały pod uwagę przy zawieraniu umowy;
- 3) dalsze trwanie zobowiązania w niezmienionej postaci i wykonywanie obowiązków umownych prowadzi do nadmiernego utrudnienia spełnienia świadczenia lub groźby rażącej straty dla jednej ze stron;
- 4) między zmianą okoliczności a wpływem tej zmiany na zobowiązanie istnieć musi związek przyczynowy.

Nadzwyczajna zmiana stosunków

Ukształtowanie umowy przez sąd będzie możliwe tylko w odniesieniu do umów, które zawarto jeszcze przed wybuchem pandemii oraz które nie wygasły i nadal obowiązują.



Jedną z przesłanek zastosowania przez sąd klauzuli *rebus sic stantibus* jest wystąpienie zmiany stosunków o nadzwyczajnym charakterze. Określenie nadzwyczajne zmiany, tak samo jak nadzwyczajne wypadki, zakłada, że chodzi tu o wyjątkowe zdarzenia, nagłe i zaskakujące, których nie można było przewidzieć. Nadzwyczajna zmiana stosunków może mieć tło przyrodnicze (nieurodzaj, niezwykle surowa zima), jak i społeczne (wojna, gwałtowna zmiana ustroju politycznego). Jako przykłady zdarzeń powodujących nadzwyczajną zmianę stosunków wskazuje się epidemie, operacje wojenne, strajki generalne, różnego rodzaju klęski żywiołowe, nadzwyczajną, szczególnie głęboką zmianę sytuacji gospodarczej, objawiającą się hiperinflacją, gwałtownym spadkiem dochodu narodowego, masowymi upadłościami przedsiębiorstw. Niekiedy przyjmuje się również, że mogą to być zaskakujące zmiany stawek celnych lub podatkowych.

Jednakże nadzwyczajność winna cechować samą zmianę stosunków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 października 2017 r., I ACa 435/17, publ. LEX/el.). Nadzwyczajna zmiana stosunków w rozumieniu art. 357¹ k.c. jest to nie tylko zmiana o charakterze powszechnym, niezależnym od woli stron, ale musi to być zmiana zasadnicza, niemieszcząca się w ryzyku kontraktowym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 31 lipca 2013 r., I ACa 239/13, publ. LEX/el.). Stwierdzenie nadzwyczajnej zmiany okoliczności wymaga porównania warunków, w jakich zawierano umowę, z warunkami, w jakich przyszło ją wykonywać.

Przenosząc powyższe na potrzeby problematyki niniejszego alertu, należy uznać, iż zdarzenie w postaci ogłoszenia stanu epidemii lub stanu zagrożenia epidemicznego może być uznane za nadzwyczajną zmianę stosunków, o której mowa w art. 357¹ k.c.

W odniesieniu do zmiany stosunków stawiany jest ponadto wymóg, by żadna ze stron w chwili zawierania umowy tworzącej zobowiązanie nie przewidywała, jaki wpływ na ich stosunek prawny wywoła zmiana okoliczności. Przesłanka ta ma zastosowanie nie tylko, gdy strony faktycznie nie przewidziały znaczenia zmiany stosunków dla ich zobowiązania, ale też gdy nie można było tego przewidzieć przy dołożeniu należytej staranności. Tak określony wymóg służy wyłączeniu zastosowania przepisu w sytuacjach mieszczących się w zakresie tzw. normalnego ryzyka kontraktowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2011 r., sygn. akt I CSK 727/10, publ. LEX/el.).



Wystąpienie stanu pandemii koronawirusa i związanych z tym konsekwencji wskazanych na wstępie alertu, mogą być uznane przez sąd za zmianę stosunków, której strony nie mogły przewidzieć, nawet przy zachowaniu należytej staranności, ani w chwili zawierania umowy, ani przed wystąpieniem stanu epidemii.

Nadmierne trudności, bądź groźba rażącej straty

Konieczne jest również wykazanie, iż w następstwie zdarzeń, stojących za nadzwyczajną zmianą stosunków, wykonywanie ustalonego wcześniej zobowiązania byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą. Określenie "rażąca strata" ma autonomiczny charakter i nie może być interpretowane w oderwaniu od istoty i celu konkretnego zobowiązania. O rażącej stracie decyduje nie samo porównanie aktualnej wartości świadczeń, ale całokształt skutków wykonania zobowiązania dla majątku strony, przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania strona mogła się spodziewać (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2014 r., II CSK 191/14, publ. LEX/el.).

Przepis art. 357¹ k.c. wymaga, aby to była rażąca strata, czyli ponadprzeciętna, odbiegająca od typowego ryzyka wiążącego się z działalnością strony. Rażąca strata musi pozostawać w normalnym związku przyczynowym z wykonaniem umowy.

Do oceny, czy najemca poniósł na skutek wystąpienia stanu epidemii rażąca stratę, konieczne będzie ustalenie jego sytuacji finansowej. Dopiero tak ustalony stan majątkowy przedsiębiorcy pozwoli na ocenę, czy pandemia i wskazane jej skutki w postaci ograniczenia funkcjonowania działalności, wiązały się dla niego z rażąca stratą. Rażąca stratą nie jest utrata spodziewanego dochodu. Ocena tego, czy najemca poniósł rażąca stratę, będzie wymagała wiedzy co do ogólnego stanu przedsiębiorstwa, tj. jego rozmiarów i osiągniętych wyników finansowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2006 r., V CSK 251/06, publ. LEX/el.).



Należy być świadomym pewnych mankamentów przedstawionego rozwiązania. Najemca nie będzie mógł bowiem zrealizować swoich interesów w żaden inny sposób, jak tylko poprzez wystąpienie przeciwko wynajmującemu na drogę sądową, a to może wiązać się z dłuższym czasem oczekiwania na udzielenie ochrony. W takiej sytuacji wykonywanie umowy najmu na dotychczasowych warunkach, mając jednocześnie na uwadze dynamikę zmian gospodarczych w dobie pandemii, może wywołać nieodwracalne skutki dla kondycji finansowej przedsiębiorcy, a niekiedy nawet jego dalszego bytu.

Remedium przed powyższymi niebezpieczeństwami może być udzielenie przez sąd zabezpieczenia powództwa, które mogłoby polegać, np. na obniżeniu czynszu na czas trwania procesu, do momentu uprawomocnienia się wyroku wydanego w sprawie. Dzięki temu - jeszcze przed wydaniem wyroku - najemca mógłby otrzymać zmniejszenie swojego obciążenia finansowego z tytułu czynszu. W orzecznictwie sądów powszechnych można obecnie zaobserwować pierwsze przypadki tego typu postanowień zabezpieczających.

Podsumowując, należy stwierdzić, że zastosowanie przez sądy klauzuli *rebus sic stantibus* stanowi swoistego rodzaju koło ratunkowe dla najemców, którzy utracili płynność finansową wskutek pandemii, a zawarli umowę w zupełnie innych warunkach gospodarczych.

Autor: Dawid Stefańczyk

