

KRZYSZTOF ŻOCHOWSKI

- ▶ Uniwersytet w Białymstoku
- ▶ e-mail: krzysiekz1991@gmail.com
- ▶ ORCID: 0000-0001-7060-1280

## KLAUZULA *REBUS SIC STANTIBUS* W PRAKTYCE UMÓW NAJMU POWIERZCHNI OD JEDNOSTEK SEKTORA FINANSÓW PUBLICZNYCH

### 1. Wstęp

Pandemia COVID-19 była doświadczeniem powszechnym. W tym kontekście należy wskazać na szczególnie dostrzegalny w prawie cywilnym moment utylitarny, służenie obywatelom i społeczeństwu (Stelmachowski 1998: 15). Pomiędzy chwilą powstania węzła obligacyjnego a ustalonym czasem spełnienia świadczenia, czy tym bardziej kolejnych świadczeń w przypadku stosunku prawnego o charakterze ciągłym, mogą wystąpić zdarzenia nieprzewidziane – wydarzenia zmieniające okoliczności uznawane przez obie strony za pewniki przy zawieraniu umowy. Skutkiem czego powstać mogą sytuacje, w których ekwiwalentność świadczeń zostanie naruszona tak znacznie, że powstanie pytanie o celowość i dopuszczalność dalszego trwania stosunku kontraktowego w niezmienionej postaci. W sytuacji braku interwencji ustawodawcy, oceny takiej powinny dokonywać sądy rozpoznające poszczególne sprawy.

Przyczyną zainteresowania się tematem było zetknięcie się z przedsiębiorcą bardzo głęboko dotkniętym skutkami pandemii COVID-19. Przedsiębiorca ten – co zaskakujące – dotychczas przegrał wszystkie postępowania sądowe, w których żądał zmiany zawartych umów z uwagi na nadzwyczajną zmianę stosunków. Celem pracy jest zidentyfikowanie przyczyn odmowy uwzględnienia żądań rozwiązania lub zmiany umów najmu na podstawie dyspozycji przepisu

art. 357<sup>1</sup> § 1 k.p.c.<sup>1</sup> Dlatego też postawiono pytanie badawcze o przyczyny odmowy uwzględnienia żądań rozwiązania lub zmiany umów najmu na podstawie dyspozycji przepisu art. 357<sup>1</sup> § 1 k.p.c. Przyjęto założenie, że zachodziły podstawy do uwzględnienia żądań rozpoznawanych w analizowanych orzeczeniach – wywodzonych na podstawie art. 357<sup>1</sup> § 1 k.p.c. Tezą pracy jest, że sądy są w zbyt dużym stopniu przywiązane do paradygmatu liberalnego (zasady *pacta sunt servanda*), kolidującym z konstytucyjnym wzorcem ustroju gospodarczego kraju („społeczną gospodarką rynkową”). Co przejawiało się w ten sposób, że sądy orzekające w analizowanych sprawach zbyt duże znaczenie przypisywały zasadzie *pacta sunt servanda* i nie brały pod uwagę zawartej w Konstytucji RP zasady społecznej gospodarki rynkowej. Informacje pozyskano od przedsiębiorcy w formie wywiadu oraz poprzez krytyczną analizę udostępnionych pism procesowych i wyroków sądowych.

## 2. Klauzula *Rebus sic stantibus*

Unikanie przez ustawodawcę modyfikowania treści stosunków prawnych prawa prywatnego wynika z dążenia do zapewnienia realizacji zasady bezpieczeństwa obrotu i stabilizacji treści stosunków prawnych. Istotne znaczenie miała również zasada autonomii woli (Idem: 225). Jednocześnie już prawu rzymskiemu były znane sytuacje brania pod uwagę zmiany okoliczności w przypadku ściśle określonych zobowiązań (np. odwołanie darowizny, stypulacje składane pod warunkiem niezmienności okoliczności, niemożliwość wykonania zobowiązania) (Brzozowski 1992: 13–18). Zmiany będące następstwem pierwszej wojny światowej wykazały błędność absolutnego postrzegania zasady *pacta sunt servanda*, a przez to konieczność wyznaczenia jej granic. Uzasadniając celowość uwzględniania wpływu okoliczności na zobowiązania, wypracowano różne uzasadnienia teoretyczne:

1. teoria sprawiedliwości zakładała, że nie byłoby sprawiedliwym uzyskanie niespodziewanych i nienależnych korzyści przez jedną ze stron oraz żądania spełnienia świadczenia od drugiej ze stron bez uwzględnienia zmiany okolicz-

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r., poz. 1360 z późn. zm.).

- ności, gdy popadła ona w ciężką sytuację w sposób przez siebie niezawiniony, a spełnienie świadczenia wymaga od niej wielkiego poświęcenia;
2. teoria uczciwości i sumienności zakładała, że strony zobowiązują się wykonać umowę uczciwie i sumiennie w warunkach normalnych. W sytuacji, gdy spełnienie świadczenia staje się dla jednej ze stron szczególnie utrudnione w związku z radykalną zmianą stosunków (poważnie zagraża jej interesom lub egzystencji), żądanie wykonania umowy zgodnie z jej treścią jest sprzeczne z wymogiem uczciwego i sumiennego postępowania względem kontrahenta;
  3. teoria siły wyższej wychodzi od przyjęcia teorii niemożliwości świadczenia (*Impossibilium nulla obligatio est*) rozszerzonej na przypadki tzw. względnej niemożliwości świadczenia;
  4. teoria nieprzewidywalności wychodzi od przyjęcia, że:
    - a) dokonując wykładni oświadczeń woli stron należy brać pod uwagę, że te uwzględniły tylko okoliczności istniejące oraz dające się przewidzieć w momencie zawierania umowy, a byt umowy jest uzależniony od jej przystosowania do nowych okoliczności;
    - b) nie byłoby sprawiedliwym ani słusznym żądanie wykonania umowy zgodnie z jej pierwotną treścią, gdy w następstwie zmiany okoliczności, wbrew pierwotnemu zamierzeniu jedna ze stron została w sposób nieuzasadniony uprzywilejowana;
  5. teoria ekwiwalentności zakłada, że sprzeczne z dobrą wiarą jest żądanie od kontrahenta – po nieprzewidzianej zmianie stosunków – aby spełnił swoje świadczenie, gdy świadczenie strony żądającej przestało być tego świadczenia ekwiwalentem;
  6. teoria nadużycia prawa, zgodnie z którą nadużycie prawa ma miejsce wówczas, gdy prawo podmiotowe jest wykonywane w sposób sprzeczny z zasadami dobrej wiary lub celami dla jakich zostało przyznane i korzysta z ochrony prawnej;
  7. teoria wspólnej woli stron wychodzi z założenia, że ustalając treść umowy należy wyjść poza jej literalne brzmienie i określić, po uwzględnieniu jakich okoliczności strony przyjęły na siebie wynikające z umowy zobowiązania, a sąd może przyjąć, że strony milcząco zastrzegły zastosowanie klauzuli *rebus sic stantibus* (zobowiązały się przestrzegać umowy w okolicznościach względnie normalnych) (Idem 2014: 9–17).

### 3. Nadzwyczajna zmiana stosunków w praktyce

Pandemia COVID-19<sup>2</sup> stała się doskonałym przykładem celowości i konieczności istnienia regulacji ogólnej pozwalającej na ingerencję sądu w treść stosunku zobowiązaniowego, gdy strony nie są w stanie osiągnąć porozumienia, a dalsze trwanie umowy o niezmienionej treści jest nie do zaakceptowania z wielu powodów (Strugała 2021: 55). Powodów, które można podzielić poprzez przyporządkowanie do wskazanych powyżej 7 uzasadnień teoretycznych (punktów spojrzenia) na klauzulę *rebus sic stantibus*.

Autorowi z własnej praktyki adwokackiej znany jest przypadek przedsiębiorcy Jana Kowalskiego<sup>3</sup>, który w zaistniałych sporach sądowych odwoływał się do argumentów, które można przyporządkować do 7 powyżej wskazanych koncepcji. Jan Kowalski wynajmował niewielkie powierzchnie (od 0,5 m<sup>2</sup> do łącznie kilkunastu metrów kwadratowych w różnych lokalizacjach), na obszarze całego kraju, w celu ustawienia automatów samosprzedających napoje gorące oraz inne produkty spożywcze. Zdecydowana większość, jakkolwiek nie wszystkie ze wskazanych urządzeń, były ustawione w budynkach należących lub zarządzanych przez podmioty zaliczone do sektora finansów publicznych<sup>4</sup>.

W sytuacji żądania zapłat czynszu w niezmienionej wysokości za powierzchnie wynajmowane, które wskutek pandemii COVID-19 i wprowadzonych obostrzeń straciły swoje istotne właściwości w całości, a co najmniej w znacznej części, znalazło się wielu przedsiębiorców. Ustawodawca zdecydował się na ingerencję jedynie w przypadku umów najmu, dzierżawy lub innych podobnych umów, przez którą dochodzi do oddania do użytkowania powierzchni handlowej w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (Dz.U. z 2020 r., poz. 374: art. 15ze). Prawodawca nie skorzystał z możliwości szczególnego uregulowania umów najmu, dzierżawy i podobnych w pozostałym zakresie, czyniąc konieczne sięgnięcie po dotychczas istniejące instytucje szczególne i ogólne.

---

<sup>2</sup> Stan epidemii ogłoszony rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. z 2020 r., poz. 491).

<sup>3</sup> Imię i nazwisko zostały zmienione.

<sup>4</sup> Podmioty należące do sektora finansów publicznych wyliczone są w art. 9 ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634).

Z uwagi na objętość artykułu i możliwość wyodrębnienia dość jednorodnego przedmiotu badania w postaci umów najmu zawartych z podmiotami sektora finansów publicznych, uznano za celowe ograniczenie przedmiotu badań do umów najmu zawartych przez Jana Kowalskiego z podmiotami z sektora finansów publicznych lub należącymi do nich spółkami, z dalszym zawężeniem do roku 2020 z uwagi na zmienność w czasie zakresu obowiązujących obostrzeń. Nie pomija się jednocześnie społecznie oczekiwanego większego wyczulenia na interes publiczny, rozumiany jako dobro wspólne, po stronie szeroko rozumianej administracji publicznej (Dębska 2014: 21). Z uzyskanych od Jana Kowalskiego danych wynika, że:

- posiadał ok. 160 umów najmu, przy czym z niektórymi wynajmującymi więcej niż jedną;
- co najmniej 79 umów najmu zostało zawartych z podmiotami, które zaliczają się do sektora finansów publicznych w rozumieniu art. 9 ustawy o finansach publicznych lub spółkami utworzonymi przez te podmioty, w szczególności były to: uczelnie wyższe (17 umów; 21,52%), samodzielne publiczne zakłady opieki zdrowotnej (16 umów; 20,25%) i szkoły średnie (10 umów; 12,66%);
- w przypadku 26 umów, o których uzyskano informacje (32,91%), w roku 2020 przedsiębiorca uzyskał zwolnienie z obowiązku zapłaty czynszu najmu;
- w przypadku 4 umów, o których uzyskano informacje (5,06%), w roku 2020 przedsiębiorca uzyskał obniżenie czynszu najmu do kwoty równej podatkowi od nieruchomości;
- w przypadku 7 umów, o których uzyskano informacje (8,86%), w roku 2020 przedsiębiorca uzyskał obniżenie czynszu najmu o 80%;
- w przypadku 4 umów, o których uzyskano informacje (5,06%), w roku 2020 przedsiębiorca uzyskał obniżenie czynszu najmu o 50%;
- w przypadku 1 umowy, o której uzyskano informacje (1,27%), w roku 2020 przedsiębiorca uzyskał obniżenie czynszu najmu do 1 zł;
- w przypadku 6 umów, o których uzyskano informacje (7,60%), w roku 2020 wynajmujący zastosował obniżenie czynszu najmu w sposób wyliczony w powiązaniu z uwzględnieniem stopnia spadku przychodów najemcy<sup>5</sup>;

---

<sup>5</sup> Nie udało się uzyskać szczegółowej informacji, w ilu przypadkach podstawą był ogólny spadek przychodów przedsiębiorcy, a w ilu uwzględniano jedynie przychody z działalności na najmowanej powierzchni.

- w przypadku 16 umów, o których uzyskano informacje (20,25%), w roku 2020 wynajmujący zastosował zróżnicowane ulgi za poszczególne miesiące;
- w przypadku 13 umów o których uzyskano informacje (16,46%), w roku 2020 wynajmujący odmówił zastosowania jakichkolwiek ulg;
- w przypadku 17 umów, o których uzyskano informacje (21,52%), spór sądowy o zapłatę czynszu najmu jest w toku lub już się zakończył;
- w przypadku 2 umów, o których uzyskano informacje (2,53%) spór w przedmiocie wysokości czynszu najmu został zakończony polubownie.

W tym też miejscu można już przypomnieć choćby poprzez wskazanie konkretnych regulacji prawnych, między innymi że:

- od 12 marca 2020 r. do 30 września 2020 r. zawieszono kształcenia na studiach, na studiach podyplomowych i w innych formach oraz kształcenie doktorantów realizowane w ramach zajęć; dopuszczając jednocześnie generalnie realizację zajęć z wykorzystaniem metod i technik kształcenia na odległość (Dz.U. z 2020 r., poz. 405; Dz.U. z 2020 r., poz. 455; Dz.U. z 2020 r., poz. 511; Dz.U. z 2020 r., poz. 911),
- ograniczono od 16 marca do 17 maja 2020 r. obowiązek świadczenia pracy przez pracowników uczelni na terenie uczelni (Dz.U. z 2020 r., poz. 455; Dz.U. z 2020 r., poz. 861);
- od 17 października 2020 r. na uczelniach nadzorowanych przez ministra właściwego do spraw szkolnictwa wyższego i nauki w obszarze czerwonym nakazano co do zasady prowadzenie form kształcenia z wykorzystaniem metod i technik kształcenia na odległość (Dz.U. z 2020 r., poz. 1835);
- od 1 do 19 kwietnia 2020 r. obowiązywał zakaz przemieszczania się (Dz.U. z 2020 r., poz. 566; Dz.U. z 2020 r., poz. 658; Dz.U. z 2020 r., poz. 697);
- czasowo ograniczono wykonywanie działalności leczniczej (Dz.U. z 2020 r., poz. 566; Dz.U. z 2020 r., poz. 658; Dz.U. z 2020 r., poz. 697; Dz.U. z 2020 r., poz. 792);
- dyrektorzy szpitali byli uprawnieni do ograniczenia prawa pacjentów do odwiedzin w przypadku wystąpienia zagrożenia epidemicznego lub ze względu na bezpieczeństwo zdrowotne pacjentów (Dz.U. z 2020 r., poz. 849: art. 5) i z tego uprawnienia korzystali;
- ograniczono funkcjonowanie szkół wszystkich typów od 12 marca 2020 r. do 31 sierpnia 2020 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 410).

W 2020 r. w przypadku Jana Kowalskiego obostrzenia spowodowały brak przychodów z większości automatów samosprzedających oraz spadek przychodów z pozostałych rzędu 90%. Zmianę sytuacji finansowej działalności gospodarczej prowadzonej jednoosobowo przez Jana Kowalskiego opisać można następującymi wartościami:

1. przychody ogółem w 2020 r. spadły o 57,7%, tj. już po uwzględnieniu przychodów ze sprzedaży składników majątku trwałego, dokonanej celem sfinansowania zapłaty bieżących zobowiązań (raty leasingowe, wynagrodzenia, raty kredytów) oraz zobowiązań kredytowych;
2. pomijając część przychodów o wartości równej spadkowi wartości majątku trwałego, uzyska się skalę spadku przychodów na poziomie 77%;
3. rozróżniając okresy styczeń-połowa marca 2020 od okresu połowa marca – grudzień 2020 r., uzyska się informację o rzeczywistym poziomie spadku przychodów ze sprzedaży poprzez urządzenia samosprzedające dla okresu połowa marca – grudzień 2020 r. na poziomie 94,6% względem analogicznego okresu roku poprzedniego.

Większość wynajmujących, którzy posiadali wymagalne wierzytelności względem Jana Kowalskiego wniosła powództwa o zapłatę. Wszystkie sporne stosunki prawne ustały<sup>6</sup> do momentu wszczęcia postępowań sądowych. W każdej ze spraw został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, a Jan Kowalski wniósł sprzeciw. Część sprzeciwów zawierała jednocześnie powództwo wzajemne o ukształtowanie stosunku prawnego oparte na przepisie art. 357<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego.

We wniesionych sprzeciwach i dalszych pismach procesowych Jan Kowalski odwoływał się do szeregu twierdzeń i różnych podstaw prawnych, mających przemawiać za oddaleniem powództwa o zapłatę (w tym wskazując na wytoczone przez siebie powództwa oparte na przepisie art. 357<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego), tę argumentację można podzielić następująco:

---

<sup>6</sup> Ustanie rozumiejąc jako złożenie oświadczeń o wypowiedzeniu umowy najmu i upływ terminów wypowiedzenia; gdzie stosunek zobowiązaniowy nadal istnieje wskutek niewykonania w całości zobowiązań finansowych (zapłaty czynszu za miesiące, za które Jan Kowalski żąda obniżenia czynszu).

1. najemca składał oferty, których wybór prowadził do zawarcia przez strony umów najmu na wiele lat przed wystąpieniem pandemii, gdy nikt jej nie w najmniejszym stopniu nie przewidywał;
2. najemca poniósł rażącą stratę, czego dowodzi spadek przychodów w roku 2020 względem roku 2019;
3. najemca wskutek wyjątkowych i nieprzewidywalnych okoliczności utracił zdolność do wykonywania zobowiązań z tytułu czynszów w kwotach sprzed pandemii, a tym samym nie można twierdzić o popadnięciu w zwłokę, która też nie wyklucza jeszcze automatycznie ingerencji sądu w stosunek zobowiązaniowy (Wiśniewski 2018: 64);
4. sąd ingerując w treść stosunku zobowiązaniowego nie jest ściśle związany żądaniem pozwu wzajemnego (Strugała 2021: 59);
5. dopóki nie doszło jeszcze do wykonania wszystkich wynikających z umowy zobowiązań, to stosunek zobowiązaniowy nadal istnieje, a więc Sąd ma wciąż możliwość ingerencji w jego treść (Strugała 2021: 60–61);
6. nie opiera się na faktach twierdzenie wynajmującego, że mimo braku studentów, na uczelniach byli pracownicy, którzy też mogli korzystać z automatów, gdyż pracownicy uczelni, a zwłaszcza kadry administracyjne w swoich miejscach pracy posiadają własne urządzenia do przyrządzania napojów, a ponadto automaty zostały odłączone od mediów;
7. nielojalnością wynajmującego było, że nie zgodził się na rozwiązanie umów za porozumieniem stron, przez co najemca został obciążony dodatkowo czynszem za okres wypowiedzenia – w przypadku umów, które uległy rozwiązaniu wskutek wypowiedzenia najemcy;
8. skoro wynajmujący należy do sektora publicznego (szeroko rozumianej administracji publicznej) powinien realizować obowiązki Państwa, w tym też prowadzić wszelkie postępowania w sposób budzący zaufanie obywatela do Państwa. Administracja publiczna pełni rolę służebną wobec obywatela. Zgodnie z konstytucyjnym standardem wszelkie prawo ma być „za” obywatelem, a nie „przeciw” niemu. Prowadzenie zaś postępowania w sposób, który prowadzi do rozpaczy obywatela, jest niczym innym jak naruszeniem jego godności<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> „Należy jednak podkreślić, że organy podatkowe pełnią rolę służebną wobec obywatela. Zgodnie z konstytucyjnym standardem demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP) wszelkie prawo, w tym prawo podatkowe, ma być „za” obywatelem, a nie



9. podmiotami wynajmującymi kierują osoby zatrudnione na umowach o pracę i nie rozumiejące, w jak trudnej sytuacji znajduje się najemca;
10. zadania publiczne, które realizuje wynajmujący nie są tożsame z wynikiem finansowym;
11. jednostki sektora finansów publicznych w stosunkach cywilnoprawnych nie mogą się bezrefleksyjnie i krótkowzrocznie powoływać na interes publiczny (stanie na straży finansów publicznych) – zasady gospodarowania środkami publicznymi nie uprawniają ich do podejmowania decyzji uchylających podstawowym zasadom prawa i stosunków cywilnoprawnych, które wiążą w równym stopniu wszystkie strony umów cywilnoprawnych;
12. nie korzysta z ochrony prawa cywilnego każde działanie, które oznaczałoby czynienie ze swego prawa użytku sprzecznego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego – nadużyciem prawa może być bezwzględność w realizacji swych uprawnień (I ACa 216/13)<sup>8</sup>;
13. w interesie publicznym nie jest krótkowzroczne pozyskiwanie środków finansowych, kosztem unicestwienia podmiotów gospodarczych – których istnienie i rozwój jest warunkiem zapewnienia rozwoju gospodarczego kraju, generującego bazę podatkową do pozyskiwania środków publicznych dla finansowania realizacji zadań publicznych;
14. podmioty zaliczane do szeroko pojętej władzy publicznej winny mieć na uwadze art. 20 Konstytucji RP, stanowiący o społecznej gospodarce rynko-

---

„przeciw” niemu (por. A. Gomułowicz, *Zasada bezpieczeństwa prawnego a orzecznictwo sądownictwa administracyjnego*, PP z 2022 r. Nr 6, s. 17). Prowadzenie zaś postępowania podatkowego w sposób, który prowadzi do rozpaczliwej sytuacji obywatela, jest niczym innym jak naruszeniem jego godności. Żadna wolność czy prawo nie może sprzeciwiać się godności człowieka (A. Zoll, *Godność człowieka jako źródło wolności i praw*, [w:] *Hominum causa omne ius constitutum est. Księga jubileuszowa ku czci Profesor Alicji Grześkowiak*, red. A. Dębiński, M. Gałązka, R.G. Hałas, K. Wiak, Lublin 2006, s. 281). Celem praw człowieka nie są bowiem same prawa, ale ochrona osoby ludzkiej ze względu na jej godność (W. Dziedziak, *O prawie słusznym (perspektywa systemu prawa stanowionego)*, s. 77)” (I SA/Wr 723/20).

<sup>8</sup> „nadużycie prawa wystąpiło – wyraża się ono nielojalnością kontraktową wobec partnera, bezwzględnością w realizacji swych uprawnień oraz podcinaniem społecznie pożytecznych inicjatyw, co uzasadnia przyznanie pozwanym ochrony przewidzianej art. 5 k.c.” (I ACa 216/13).

wej opartej na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych, który jest podstawą ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej. Powyższe wartości zakazują krótkowzrocznego i wyłącznie jednostronnego spojrzenia na relacje z przedsiębiorcami ("Norma art. 20 Konstytucji RP nie może być traktowana jako jedynie pewne założenie, lecz determinuje zadania (obowiązki) państwa w stosunku do uczestników obrotu gospodarczego": I ACa 20/18);

15. wiele innych podmiotów, w tym zaliczanych do sektora publicznego, wykazało zrozumienie dla sytuacji najemcy;
16. wadliwość przedmiotu najmu i prawo najemcy do obniżenia czynszu za czas trwania wad lub nawet rozwiązania umowy najmu w przypadku, kiedy lokal jest dotknięty wadą powodującą, że nie nadaje się on całkowicie lub częściowo do umówionego użytku;
17. niemożliwość gospodarcza świadczenia;
18. żądanie zapłaty czynszu najmu w sytuacji nadzwyczajnej zmiany stosunków powodującej utratę przychodów z najmowanej powierzchni, wykracza poza granice swobody umów;
19. wynajmujący odmawiając obniżenia czynszu dopuszcza się wyzysku, wykorzystując treść umowy, która nie zawiera regulacji na wypadek wystąpienia okoliczności skutkujących brakiem przychodów z najmowanych powierzchni;
20. żądanie zapłaty zaległego czynszu za okres pandemii może być pozornie zgodne z prawem, a w istocie jest szczytem niesprawiedliwości – krzywdzi obywatela ignorując nadzwyczajne realia gospodarcze (pandemia), jak i w sposób oczywisty narusza zasady słuszności. Wybuch pandemii ani jej skutki nie mieszczą się zwykłym ryzykiem prowadzenia działalności gospodarczej;
21. nieracjonalne jest stawianie warunku zastosowania ulgi w zapłacie czynszu w postaci braku zaległości w opłatach za marzec 2020 i późniejsze miesiące, bowiem podmioty dotknięte skutkami pandemii w najwyższym stopniu nie będą w stanie spełnić tego warunku.

W dotychczas rozpoznanych sprawach ani razu nie uwzględniono powództwa opartego na klauzuli *rebus sic stantibus*, a orzekające sądy wskazywały, że:

1. wynajmujący przez cały okres obowiązywania umowy udostępnił najemcy powierzchnię najmowaną, w okresie pandemii, ani po stronie wynajmującego, ani najemcy, nie zaistniała obiektywna niemożliwość spełnienia świadczenia;

2. najemca w istocie dążył do prowadzenia działalności gospodarczej (przetrwania) kosztem wynajmującego w sytuacji, gdy zaciągnięte zobowiązania należy wykonywać, gdyż w prawie polskim obowiązuje zasada *pacta sunt servanda*, umowy są rzeczą świętą;
3. stanowisko najemcy jest wewnętrznie sprzeczne, bowiem podejmując obronę przed roszczeniami wynajmującego, żądał oddalenia powództwa w całości, jednak w powództwie wzajemnym o ukształtowanie treści stosunku zobowiązaniowego wnosił jedynie o obniżenie czynszu najmu;
4. najemca, skoro nie było go stać na zapłatę czynszu z powodu spadku przychodów, powinien zwrócić się do wynajmującego o rozwiązanie umów najmu, ewentualnie je wypowiedzieć – skoro nie posiadał środków na zapłatę czynszu;
5. wynajmujący ma swobodę w udzielaniu ulg w zapłacie;
6. wynajmujący mógł ustalić warunek zastosowania ulgi w postaci braku zaległości, również w odniesieniu do zaległości w opłatach za marzec 2020 r. i późniejsze miesiące;
7. najemca dążył do tego, aby nie płacić czynszu w okresie pandemii i utrudnień z nią związanych oraz nie utracić lokalizacji zdobytej z trudem, a po poprawie sytuacji epidemicznej znów od razu zacząć czerpać zysk;
8. po rozwiązaniu umowy najmu roszczenie o jej ukształtowanie nie może zostać uwzględnione;
9. odmówiły wiary zestawieniom finansowym przedkładanym przez najemcę, skutkiem czego najemca nie wykazał rażącej straty;
10. przy wartości spornej umowy w zestawieniu z ilością umów i obrotami najemcy trudno mówić o rażącej stracie;
11. brak podstaw do uznania żądania zapłaty czynszu za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (VIII GC 1139/22; VIII GC 681/22; V GC 246/22; VI Ga 167/22; I C 10/22).

#### 4. Podsumowanie

Zaprezentowane wyniki badań w ocenie autora uzasadniają pozytywną weryfikację postawionej tezy, że w uzasadnieniach zapadłych orzeczeń wyrażane jest zbyt daleko idące przywiązanie do zasady *pacta sunt servanda*, które jawi się też jako przyczyna niezrozumienia argumentacji Jana Kowalskiego. Zdaniem autora

źródeł tego można poszukiwać w obserwowanej po 1989 r. w Polsce hegemonii narracji neoliberalno-rynkowej (Anioł 2015: 73), która ukształtowała w sposób nieuświadomiony postrzeganie i rozumienie przez wiele osób otaczającego ich świata, w tym i sędziów. To zaś miało istotny wpływ na to, jak siebie i swoją rolę oraz rozstrzygane sprawy postrzegają sędziowie, skutkiem czego są zapadłe rozstrzygnięcia (Bourdieu 2006: 242–243). Uzasadnienia wskazanych powyżej wyroków dowodzą przywiązania orzeczników do paradygmatu neoliberalnego, czego najlepiej dowodzi zawarte w jednym z orzeczeń stwierdzenie, że „umowy są rzeczą świętą” (VIII GC 681/22). Ponadto na punkt widzenia sądów uwarunkowany paradygmatem liberalnym wskazują wyrażone w uzasadnieniach powołanych orzeczeń argumenty, że nie doszło do obiektywnej niemożliwości świadczenia, najemca mógł umowy najmu w każdej chwili wypowiedzieć, wynajmującego nic nie obligowało do udzielania ulg w czynszu w okresie pandemii oraz stwierdzenie braku podstaw do rozpatrywania żądania zapłaty czynszu w kontekście nadużycia prawa podmiotowego.

Bliżej konstytucyjnego wzorca ustroju gospodarczego kraju jest argumentacja przedstawiana w przywołanych sprawach przez najemcę, niż uzasadnienia wyroków. Trybunał Konstytucyjny wyjaśniał, że społeczna gospodarka rynkowa, o której mowa w art. 20 Konstytucji RP,<sup>9</sup> wspierająca się na solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych, zakłada koncepcję równowagi interesów uczestników rynku i zarazem poszanowania ich autonomii, tworząc konstytucyjną gwarancję negocjacyjnego sposobu rozstrzygania spraw spornych, umożliwiającą przewyciężanie napięć i konfliktów w procesie gospodarowania. Źródłem tej regulacji zaś upatrywał w filozofii społecznej, znanej pod nazwą solidaryzmu społecznego, która opiera się na przekonaniu, że życie społeczne stanowi układ współzależności i współodpowiedzialności wszystkich jego uczestników. (K 17/00). Trybunał Konstytucyjny podkreślał też, że idee równości społecznej i solidarności wymagają, aby ciężar kryzysu gospodarczego obarczał wszystkie warstwy społeczne, a nie dotykał w sposób szczególny tylko niektóre z nich (Orzeczenie K 14/91).

---

<sup>9</sup> „Społeczna gospodarka rynkowa oparta na wolności działalności gospodarczej, własności prywatnej oraz solidarności, dialogu i współpracy partnerów społecznych stanowi podstawę ustroju gospodarczego Rzeczypospolitej Polskiej”.

Argumentacja zawarta w uzasadnieniach orzeczeń zapadłych wobec Jana Kowalskiego koliduje z zapisanym w ustawie ustrojem gospodarczym kraju i jego rozumieniem przedstawionym przez Trybunał Konstytucyjny. W świetle bowiem filozofii społecznej gospodarki rynkowej powinno dojść do równomiernego rozłożenia konsekwencji pandemii w imię solidaryzmu społecznego. W interesie społecznym było przetrwanie kryzysu gospodarczego przez przedsiębiorcę, a sprzeczne z nim zakończenie działalności gospodarczej wskutek rozwiązania umów najmu w roku 2020. Przedstawione stanowisko wspiera fakt, że punkt widzenia Jana Kowalskiego podzielało większość wynajmujących (w 2020 r. uzyskał zwolnienie z obowiązku zapłaty czynszu najmu w przypadku prawie 1/3 umów, a tylko w przypadku 13 umów odmówiono zastosowania jakichkolwiek ulg).

Opisany przypadek daje podstawy do zasygnalizowania możliwej kolizji przepisu art. 357<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego i obowiązującego w świetle Konstytucji RP ustroju gospodarczego, w formie społecznej gospodarki rynkowej. Daje to daje asumpt do dalszych badań, czy dostrzeżona kolizja rzeczywiście występuje w skali uzasadniającej postulowanie zmian legislacyjnych.

## BIBLIOGRAFIA

### Akty prawne

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. z 1997 r., poz. 483).  
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r., poz. 1145).  
Ustawa z dnia 6 listopada 2008 r. o prawach pacjenta i Rzeczniku Praw Pacjenta (Dz.U. z 2020 r., poz. 849).  
Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634).  
Ustawa z dnia 14 grudnia 2016 r.-Prawo oświatowe (Dz.U. z 2019 r., poz. 1148).  
Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 374).  
Ustawa 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 oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz. 568). Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie czasowego ograniczenia funkcjonowania niektórych podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz.U. z 2020 r., poz. 405).

- Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie czasowego ograniczenia funkcjonowania jednostek systemu oświaty w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz.U. z 2020 r., poz. 410).
- Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 16 marca 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie czasowego ograniczenia funkcjonowania niektórych podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz.U. z 2020 r., poz. 455).
- Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 23 marca 2020 r. w sprawie czasowego ograniczenia funkcjonowania niektórych podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz.U. z 2020 r., poz. 511).
- Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 14 maja 2020 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie czasowego ograniczenia funkcjonowania niektórych podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz.U. z 2020 r., poz. 861).
- Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie czasowego ograniczenia funkcjonowania niektórych podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz. U. z 2020 r., poz. 911).
- Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 16 października 2020 r. w sprawie czasowego ograniczenia funkcjonowania niektórych podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz.U. z 2020 r., poz. 1835).
- Rozporządzenie Ministra Nauki i Szkolnictwa Wyższego z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz.U. z 2020 r., poz. 566).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz.U. z 2020 r., poz. 658).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 19 kwietnia 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz.U. z 2020 r., poz. 697).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 2 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz.U. z 2020 r., poz. 792).
- Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie szczególnych rozwiązań w okresie czasowego ograniczenia funkcjonowania jednostek systemu oświaty w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 (Dz.U. z 2020 r., poz. 493).

## Orzecznictwo

- Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z 11 lutego 1992 r., K 14/91.  
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 8 maja 2013 r., I ACa 216/13.  
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 23 maja 2018 r., I ACa 20/18.  
Wyrok Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2006 r., IV CSK 290/06.  
Wyrok Sądu Najwyższego z 30 maja 2017 r., IV CSK 445/16.  
Wyrok Sądu Rejonowego w Białymstoku z 20 maja 2022 r., VIII GC 29/22.  
Wyrok Sądu Rejonowego w Białymstoku z 7 lipca 2022 r., VIII GC 1139/22.  
Wyrok Sądu Rejonowego w Białymstoku z 28 lutego 2023 r., VIII GC 681/22.  
Wyrok Sądu Rejonowego w Sokółce z 8 czerwca 2022 r., I C 10/22.  
Wyrok Sądu Rejonowego w Toruniu z 27 lipca 2022, V GC 246/22.  
Wyrok Sądu Okręgowego w Toruniu z 21 grudnia 2022 r., VI Ga 167/22.  
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 30 stycznia 2001 r., K 17/00.  
Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z 20 czerwca 2022 r., I SA/Wr 723/20.

## Literatura

- Anioł W., 2015, *Putapka ekonomizmu. U źródeł dominacji neoliberalnej narracji modernizacyjnej w Polsce*, „Przegląd Socjologiczny” 2(64), s. 69–88.  
Bourdieu P., 2006, *Medytacje pascaliańskie*, przeł. K. Wakar, Warszawa: Oficyna Naukowa.  
Brzozowski A., 1992, *Wpływ zmiany okoliczności na zobowiązania w prawie polskim (Na tle prawa niektórych państw obcych)*, Warszawa: Uniwersytet Warszawski.  
Brzozowski A., 2014, *Wpływ zmiany okoliczności na zobowiązania. Klauzula rebus sic stantibus*, Warszawa: Wydawnictwo C.H. Beck.  
Dębska H., 2014, *W okowach prawniczego sensus communis. O trudnościach uprawiania krytycznie zorientowanej socjologii prawa*, „Archiwum Filozofii Prawa i Filozofii Społecznej” 1 (8), s. 18–28.  
Stelmachowski A., 1998, *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa: Wydawnictwa Prawnicze PWN.  
Strugała R., 2021, *Realizacja uprawnienia do żądania ukształtowania zobowiązania umownego na podstawie klauzuli Rebus sic stantibus (art. 357<sup>1</sup> K.C.)*, „Palestra”, 4(761), s. 54–69.  
Wiśniewski T., 2018, *Komentarz do art. 357(1)*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*. Tom III. *Zobowiązania. Część ogólna*, red. J. Gudowski, Warszawa: Wolters Kluwer Polska.  
Zaradkiewicz K., 2016, *Komentarz do art. 20*, [w:] *Konstytucja RP. Tom I Komentarz do art. 1–86*, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa: C.H. Beck.