

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka jawna w K. wniosła przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. pozew o obniżenie, z dniem 1 października 2012 r., czynszu najmu przewidzianego w umowie z dnia 21.04.2011 r. - do wysokości netto 40 zł/m² powiększonej o stawkę VAT. W uzasadnieniu powódka powołała się na łączącą strony umowę najmu lokalu mieszkalnego w K. z dnia 21 kwietnia 2011 r., zawartą na czas oznaczony ze zobowiązaniem najemcy do prowadzenia apteki. Stroną umowy był początkowo A. M., zaś na mocy aneksu z dnia 29 marca 2012 r. dokonano zmiany nazwy wynajmującego na powodową spółkę. Powódka wywiązywała się z obowiązku zapłaty czynszu, po czym 12 października 2012 r. zwróciła się o zmianę jego wysokości na 40 zł za m², a czynszu dodatkowego na 1 zł za m², w związku z drastycznym spadkiem przychodów apteki. Pozwana nie wyraziła zgody wskazując, że umowa najmu stanowi zabezpieczenie umowy kredytu, a spadek przychodów związany jest ze zmianą stanu prawnego, która mieści się w ryzyku kontraktowym. W dalszej kolejności powódka przedstawiła skutki ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego oraz wyrobów medycznych dla rynku farmaceutycznego wskazując na wprowadzenie urzędowych marż, sztywnych cen, zakazu promocji i stosowania zachęt. Ustawa wymusiła obniżenie marż w aptekach, co spowodowało drastyczne zmniejszenie wpływów aptek i funkcjonowanie małych aptek na progu rentowności. Trudną sytuację w branży pogłębia silna konkurencja między aptekami. W takiej trudnej sytuacji znalazła się powodowa spółka, która poniosła znaczne nakłady na uruchomienie apteki, a mimo to apteka nie przynosi minimalnego dochodu, generuje straty. Powódka powołała się na brzmienie art. 357¹ k.c. wywodząc, że nieprzewidywalna zmiana stanu prawnego może być potraktowana jako zdarzenie wywołujące nadzwyczajną zmianę stosunków. W ocenie powódki spełnienia świadczenia dotychczas przewidzianego w umowie groziłoby jej rażąca strata. Zaznaczyła również, że wysokość czynszu przyjęta w umowie odbiega od czynszów, jakie pozwana ustaliła z innymi podmiotami wynajmującymi lokale na tym samym piętrze budynku. Przeciętną ceną wynajmu lokalu użytkowego w K. jest 18 zł za m².

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że do uchwalenia ustawy, na którą powołuje się powódka, doszło 12 maja 2011 r., a prace legislacyjne dotyczące tego aktu trwały dużo wcześniej i opinia publiczna o tych pracach była systematycznie informowana, kwestie refundacji leków były szeroko komentowane. Nie sposób zatem przyjąć, aby powódka nie przewidywała wpływu zmian legislacyjnych na wykonanie zobowiązania. W ocenie pozwanej zmiana ta mieściła się w typowym ryzyku kontraktowym, a zawierając umowę powódka miała świadomość bliskiego uchwalenia wskazanej ustawy i uwzględniała ten fakt przy negocjacji stawek czynszu. Powódka nie wykazała przy tym, że w związku z wejściem w życie ustawy refundacyjnej nie jest w stanie terminowo opłacać czynszu – przedstawiła jedynie dane do końca grudnia 2012 r., nie wskazała jakie dochody osiąga z innych obszarów działalności. Nie wykazała również nadzwyczajnej zmiany stosunków, dowodu w tym zakresie nie mogą stanowić dane statystyczne czy wyniki sondaży. Pozwana podniosła również, że obniżenie czynszu dzierżawnego narazi ją na rażąca strata, gdyż umowa z powódką stanowi zabezpieczenie umowy pożyczki na kwotę 7.000.000 zł. Bank przewidywał bowiem, że pozwana będzie otrzymywać wpływy z umowy z powódką, stąd drastyczna zmiana wysokości czynszu będzie wpływać na relacje z bankiem.

Interwencję uboczną po stronie pozwanej zgłosili I. G. i W. G., wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 kwietnia 2011 r. pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. W. a A. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (...), zawarta została umowa najmu

lokalu użytkowego o powierzchni 140,9 m², położonego w budynku w K. przy ul. (...) (§1). A. M. oświadczył, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i przedmiot ten spełnia wymogi niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej jaką jest prowadzenie apteki (§2 ust. 1). Umowa została zawarta na 29 lat, z możliwością przedłużenia okresu jej trwania (§5 ust. 1 i 3). Na mocy §6 A. M. zobowiązał się do uiszczania na rzecz wynajmującego od dnia wydania lokalu, płatny z góry miesięcznie czynsz najmu w wysokości netto 80 zł/m² powiększony o stawkę podatku VAT, naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami (ust. 1). Po upływie okresu 10 lat od przekazania przedmiotu najmu, w przypadku kontynuowania umowy, strony były uprawnione do przystąpienia do renegotjacji czynszu najmu na kolejne 10 lat współpracy (...) (ust. 5).

W aneksie nr (...) do umowy z dnia 21 kwietnia 2011 r. wskazano, że najemca zmienił nazwę z Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (...) na (...) spółka jawna” i powyższa zmiana do umowy wchodzi w życie z dniem 29 marca 2012 r.

Dowód:

- umowa z dnia 21.04. 2011 r. k. 15-18
- aneks nr (...) z dnia 29.03.2012 r. k. 19

W dniu 29 lipca 2011 r. pomiędzy pozwaną a (...) Bankiem Spółdzielczym w P. zawarta została umowa pożyczki kwoty 7.000.000 zł. Okres spłaty wynosił 20 lat (§1 ust. 1). Zabezpieczenie spłaty wierzytelności z tytułu udzielonej pożyczki była m. in. hipoteka łączna umowna do kwoty 17.500.000 zł ustanowiona na prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz prawie własności budynku przy ul. (...) w K. oraz cesja praw z umów najmu zawartych z powódką.

Dowód:

- umowa pożyczki k. 104- 107

A. M., a następnie powódka wywiązywali się terminowo z obowiązku zapłaty czynszu najmu. Strony zawarły również aneks od umowy, na mocy którego wysokość czynszu była obniżona o połowę przez 6 miesięcy – od kwietnia do września 2012 r.

Dowód:

- faktury VAT k. 20-26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56
- polecenia przelewu k. 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53,55, 57
- zeznania świadka A. R. k. 200-201
- zeznania współnika powódki A. M. k. 201

W dniu 1 stycznia 2012 r. weszła w życie ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego oraz wyrobów medycznych. Informacja o pracach nad nową ustawą została przedstawiona na konferencji prasowej Ministerstwa Zdrowia w dniu 26 listopada 2009 r. W związku z wprowadzeniem ww. ustawy ustalono stałe marże detaliczne na leki refundowane, zakaz reklam i stosowania programów lojalnościowych. Uniemożliwiło to aptekom swobodne decydowanie o cenie detalicznej leku refundowanego, w ustawie określono sposób ustalania marży detalicznej. Nie dotyczyło to leków nierefundowanych oraz towarów niebędących lekami.

Dowód:

- zeznania współnika powódki A. M. k. 201
- wydruk informacja (...) z grudnia 2009 r. k. 108

- opinia biegłego sądowego T. B. k. 236-247, 320-321

Apteka rozpoczęła działalność 1 kwietnia 2012 r.

Dowód:

- zeznania współnika powódki A. M. k. 201

W okresie od kwietnia do grudnia 2012 r. Łączne koszty działalności apteki wyniosły 595.930,46 zł. Powódka poniosła w związku z działalnością apteki stratę w wysokości 177.940,51 zł, przy zrealizowanej marży (różnica między kwotą uzyskaną ze sprzedaży i kwotą zakupu towarów) na poziomie 417.989,95 zł. W podanym okresie koszty wynagrodzeń wyniosły 277.375,26 zł. Nakłady na środki trwałe, związane z zakupem wyposażenia apteki wyniosły 491.491,28 zł.

Dowód:

- rachunek zysków i strat k. 71

- koszty wynagrodzeń k. 72

- lista pracowników k. 73-

- zestawienie wynagrodzeń k. 74-75

- nakłady na środki trwałe k. 76

- ustalenie proporcji bazowej k. 77

- opinia biegłego sądowego T. B. k. 236-247, 320-321

Pismem z dnia 12 października 2012 r. powódka wniosła o zmianę wysokości czynszu dzierżawy oraz czynszu dodatkowego powierzchni położonych przy ul. (...), na których prowadzona jest apteka. Powódka powołała się na fakt, iż od stycznia 2012 r. wprowadzona została w życie nowa ustawa refundacyjna, której zasady spowodowały spadek średniej marży o 30-40%, co wywołało dramatyczny spadek rentowności aptek. Podniosła również, że wysokość czynszu apteki odbiega od czynszów działalności prowadzonych na tym samym piętrze. zaproponowała obniżenie wysokości czynszu do 40 zł/m², natomiast czynszu dodatkowego do 1 zł/m².

W odpowiedzi pozwana wskazała, że czynsz wynikający z umowy stanowi zabezpieczenie kredytu hipotecznego udzielonego pozwanej na okres 10 lat. Powołała się na możliwość obniżenia wysokości czynszu na okres 6 miesięcy jedynie w początkowym okresie spłaty kredytu, gdy miała prolongatę na raty kredytu. Pozwana nie przychyliła się do wniosku powódki.

Dowód:

- pismo z dnia 12.10.2012 r. z potwierdzeniem odbioru k. 58-59

- pismo z dnia 22.10.2012 r. k. 60

Następnie powódka wystąpiła do pozwanej z propozycją podjęcia pertraktacji ugodowych w zakresie zmiany umowy najmu z dnia 21 kwietnia 2011 r. Propozycja miała obejmować zmianę §6 ust. 1 umowy, który miałby stanowić, iż z tytułu umowy najmu najemca będzie uiszczal na rzecz wynajmującego płatny z góry czynsz najmu w wysokości netto 40 zł/m² powiększony o stawkę VAT, naliczoną zgodnie z obowiązującymi przepisami, natomiast czynsz dodatkowy strony ustala na kwotę 1 zł/m². Powódka powołała się na możliwość skorzystania z instytucji określonej w art. 357¹ k.c. wskazując, iż nieprzewidywalna przez strony umowy zmiana stanu prawnego może być potraktowana

jako zdarzenie wywołujące nadzwyczajną zmianę stosunków w rozumieniu powołanego przepisu. Uznała, że nie była w stanie przewidzieć wejścia w życie ustawy o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego oraz wyrobów medycznych, a ten fakt spowodował zakaz promocji i reklamy aptek, wprowadzenie urzędowych marż leków refundowanych i sztywnych cen. W tej sytuacji nastąpił spadek rentowności apteki. Powódka wskazała, że wysokość czynszu przyjęta w umowie odbiega od czynszów, jakie pozwana ustaliła w umowach z innymi podmiotami wynajmującymi lokale na tym samym pięttrze budynku.

W odpowiedzi pozwana odmówiła dokonania zmiany. W uzasadnieniu wskazała, że do uchwalenia ustawy, na którą powołuje się powódka, doszło 12 maja 2011 r., a prace legislacyjne dotyczące tego aktu trwały dużo wcześniej i opinia publiczna o tych pracach była systematycznie informowana, kwestie refundacji leków były szeroko komentowane. Nie sposób zatem przyjąć, aby powódka nie przewidywała wpływu zmian legislacyjnych na wykonanie zobowiązania. W ocenie pozwanej zmiana ta mieściła się w typowym ryzyku kontraktowym. Obniżenie czynszu może zachwiać płynnością finansową spółki, bowiem czynsz wynikający z umowy najmu przeznaczony był na spłatę kredytu.

Dowód:

- pismo z dnia 6.12.2012 r. k. 61-63

- dowód wysłania k. 64

- odpowiedź z dnia 17.12.2012 r. k. 65-67

W dniu 15.10.2013 r. nieruchomości, w której znajduje lokal wynajmowany na aptekę została przez pozwaną sprzedana na rzecz I. G. i W. G..

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalony został na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, w tym przede wszystkim na podstawie umowy najmu z dnia 21 kwietnia 2011 r., faktur oraz dokumentów finansowych, obrazujących działalność powodowej spółki w 2012 r. Żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności powyższych dokumentów. Nadmienić jedynie należy, że Sąd zakwalifikował umowę z dnia 21 kwietnia 2011 r. jako umowę najmu, pomimo zatytułowania jej jako umowy dzierżawy i pomimo faktu, że w jej treści strony posługiwały się terminologią właściwą dla umowy dzierżawy. Podkreślić jednak trzeba, że już w aneksie nr (...) do ww. umowy określały ją jako umowę najmu, na taki charakter umowy wskazywały również w pismach procesowych składanych w toku niniejszego postępowania.

Podstawę poczynienia ustaleń faktycznych stanowiły również zeznania świadka A. R. oraz współnika powódki A. M., które Sąd uznał za wiarygodne. Trzeba mieć jednak na uwadze okoliczność, że zeznania te przyczyniły się do wyjaśnienia okoliczności związanych z zawarciem umowy i jej realizacją, w ograniczonym zakresie przyczyniły się do oceny okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – spełnienia przesłanek z art. 357¹ k.c., które w niniejszej sprawie wymagały wiadomości specjalnych.

Opinia biegłego ostatecznie okazała się w niewielkim stopniu pomocna dla poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Ostatecznie - z uwagi na ograniczone materiały źródłowe, jakimi dysponowała biegła, nie była w stanie stwierdzić czy wprowadzenie ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego oraz wyrobów medycznych miało wpływ na wysokość dochodu, osiągniętego przez aptekę prowadzoną przez powódkę w 2012 roku, a także na poniesienie straty. Biegła uzasadniła podstawy swoich twierdzeń dotyczących braku możliwości poczynienia miarodajnych ustaleń, wskazała, z jakich przyczyn wiarygodność wyliczeń byłaby niewielka - nawet przy przedstawieniu historii sprzedaży za okres objęty sporem.

Wskazać w tym miejscu należy, że już w opinii pisemnej biegła wskazała dokumenty, złożenie których umożliwiłoby udzielenie odpowiedzi na pytania zawarte w postanowieniu dowodowym (str. 8 opinii – k. 243 akt sprawy).

Również podczas składania ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 21 października 2015 r. wskazywała na potrzebę dysponowania dokumentami obrazującymi strukturę sprzedaży - wartość sprzedaży leków i innych produktów w (...) roku, historię sprzedaży w okresie poprzedzającym wprowadzenie ustawy z dnia 12 maja 2011 r. Za spóźniony w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c., a tym samym nie zasługujący na uwzględnienie, sąd uznał wniosek strony powodowej o sporządzenie uzupełniającej opinii biegłego w oparciu o dalsze materiały, które miały zostać przedstawione, w tym m. in. o informacje obejmujące strukturę sprzedaży prowadzonej w aptece powoda. Wniosek w tym zakresie powódka złożyła na rozprawie w dniu 21 października 2015 r., dopiero po złożeniu wyjaśnień przez biegłą. W ocenie Sądu już dokumenty dołączone do pozwu wskazywały że opinia ta będzie miała jedynie hipotetyczny charakter z uwagi na skąpy zakres przedstawionego materiału. Wytknęła to już strona pozwana w odpowiedzi na pozew, wskazując na niewykazanie przez powódkę, że pogorszyła się jej sytuacja finansowa, a nadto na fakt, że przedstawione dokumenty obrazują jedynie wycinek jej działalności. Niezależnie od zarzutów strony pozwanej, najpóźniej z momentem otrzymania odpisu pisemnej opinii biegłego, można było zasadnie przypuszczać, że do opracowania pełnej opinii niezbędne będą dalsze dokumenty, co wynika chociażby z treści opinii biegłego, a konkretnie informacji zawartych na stronie 8 pisemnej opinii. Powódka nie wykazała zatem aktywności dowodowej we właściwym momencie, w reakcji na treść opinii czy konsekwentnie prezentowane stanowisko pozwanej. Co prawda strona powodowa nie mogła przedstawić odpowiednich danych za rok 2011, wówczas bowiem nie prowadziła jeszcze apteki. Nie stało jednak nic na przeszkodzie, aby dostarczyć dane dotyczące struktury sprzedaży z roku 2012, co w pewnym stopniu pozwoliłoby na uszczegółowienie opinii.

Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego. Po pierwsze, nie zostały złożone we właściwym czasie żadne nowe materiały, które pozwoliłyby na przeprowadzenie ponownej analizy. Po wtóre zaś, biegła w ustnych wyjaśnieniach na rozprawie wyraźnie wskazała, że nawet złożenie struktury sprzedaży leków jedynie w niewielkim zakresie mogłoby okazać się pomocne, przydatne dla stwierdzenia wpływu wejścia w życie ustawy z dnia 12 maja 2011 r. Nadal bowiem nie są znane ceny, po jakich w tym czasie powódka sprzedawała leki i inne oferowane w aptece towary. W tej sytuacji opinia miałaby nadal charakter dalece hipotetyczny, mało wiarygodny.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 357¹ § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami 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.

Cytowane uregulowanie umożliwia uwzględnienie przy określaniu treści zobowiązania także okoliczności zaistniałych po zawarciu umowy, których znaczenie dla wykonania zobowiązania okazuje się na tyle istotne, że ich pominięcie prowadziłoby do znacznego i nieusprawiedliwionego zachwiania równowagi umownej, a tym samym naruszenia reguł słuszności kontraktowej. Taka regulacja prawna ma charakter wyjątkowy. Dla zastosowania powołanego przepisu łącznie spełnione muszą być następujące przesłanki: 1) nadzwyczajna zmiana stosunków, 2) nadmierne trudności albo groźba rażącej straty przy spełnieniu świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania, 3) związek przyczynowy między dwiema wskazanymi wyżej przesłankami; 4) brak przewidywania przy zawieraniu umowy ryzyka związanego ze zmianą stosunków.

W tym miejscu podkreślić trzeba, że termin „zmiana stosunków” nie określa zmiany w indywidualnej sytuacji strony zobowiązania, ale zmiany w zakresie stosunków społecznych, dotyczące większej grupy podmiotów, a w szczególności zmiany warunków gospodarczych, o charakterze powszechnym i niezależnych od stron. Istotna zmiana obowiązujących przepisów prawnych może także oznaczać zmianę stosunków, o których mowa w art. 357¹ k.c., chociaż najczęściej będzie następstwem szczególnych wydarzeń natury gospodarczej lub społeczno-politycznej. Nadzwyczajny charakter zmiany wyraża się zaś w tym, że zmiana nie mieści się w granicach zwykłego ryzyka, wykracza poza ryzyko kontraktowe, jest zdarzeniem niezwykle, niebывалым, normalnie niespotykanym.

W orzecznictwie wskazuje się, że co do zasady zmiana ustawy może stanowić nadzwyczajną zmianę okoliczności, o której mowa w art. 357¹ k.c. Taka możliwość występuje, gdy zakres, kształt i stopień dokonanej zmiany legislacyjnej, niemożliwej wcześniej do przewidzenia, wpłynęły w istotny sposób na sytuację majątkową przynajmniej jednej ze stron umowy (tak też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., sygn. III CK 43/05, (...) Prawnej LEX nr 346085; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2007 r., sygn. III CK 3/2007, opubl. w OSNC-ZD 2008/3/65; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CK 645/04, (...) Prawnej LEX nr 369251).

Przekładając powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, że wprowadzenie ustawy z dnia 12 maja 2011 r., co do zasady, mogło stanowić zmianę stosunków, o której mowa w art. 357¹ k.c. W ocenie sądu nie zaistniały jednak podstawy do przyjęcia, jakoby powódka przy zawieraniu umowy strony nie przewidywała ryzyka związanego ze zmianą stosunków. W tym zakresie Sąd podzielił argumentację strony pozwanej, odnoszącą się do kwestii związanych z przewidywalnością wprowadzenia zmian, wynikających z ustawy z dnia 12 maja 2011 r. Ustawa o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego oraz wyrobów medycznych, na którą powoływała się strona powodowa, weszła w życie z dniem 1 stycznia 2012 r. (Dz. U. 2011 rok, Nr 122, poz. 696), jednak już na długo przed jej uchwaleniem prowadzone były liczne dyskusje dotyczące tej ustawy. Potwierdzenie takiego stanu rzeczy stanowi już uzasadnienie pozwu, w którym powódka powołuje się na krytykę zmian wprowadzonych analizowaną ustawą, dokonywaną w opiniach sporządzonych w październiku i grudniu 2010 roku. Oceny skutków związanych z wprowadzeniem ustawy dokonywano zatem na długo przed jej uchwaleniem. Zwrócić warto również w tym miejscu na dołączony do odpowiedzi na pozew wydruk z grudnia 2009 roku, z którego wynika że o pracach nad ustawą Ministerstwo Zdrowia poinformowało 26 listopada 2009 r., a zatem niemalże rok i pięć miesięcy przed zawarciem umowy najmu przez strony. Skoro powódka zamierzała otworzyć aptekę, a nadto prowadziła działalność gospodarczą związaną z ochroną zdrowia (przychodnia lekarska), uzasadnione jest przyjęcie wniosku, że śledziła sytuację na rynku farmaceutycznym, uwzględniając ryzyko ewentualnych, prognozowanych zmian przepisów wpływających na funkcjonowanie aptek. Wniosek taki jest tym bardziej zasadny, że - jak podał sam współnik powódki A. M., zawarcie umowy poprzedzone było długo trwającymi rozmowami z właścicielami nieruchomości, w której znajdował się wynajmowany lokal.

W tej sytuacji nie sposób przyjąć, aby stronie powodowej nie były znane prace nad ustawą, której wejście w życie stanowiło podstawę do stwierdzenia nadzwyczajnej zmiany stosunków. Takie stanowisko potwierdza dodatkowo treść zeznań A. M., który wskazywał że choć nie było pewności co do wprowadzenia ustawy, to miał świadomość planowanych zmian, istnienia projektu ustawy i określonych w niej zasad ustalania marży na leki refundowane. Oczekiwanie co do wycofania z planów wprowadzenia zmian nie wpływa na to, że przedstawiciele powódki byli świadomi co do kształtu planowanej reformy

Ponadto, skoro powódka wytaczając niniejsze powództwo wywodzi, iż oczekiwanie przez nią dochody z tytułu prowadzenia apteki były niższe od tych, które zakładała, to w istocie przed zawarciem umowy najmu dokonywała choćby wstępnych kalkulacji, prognoz dotyczących rentowności prowadzenia apteki w realiach konkretnego rynku. Powinna zatem być zorientowana w zakresie obowiązujących zasad, na jakich działały apteki i funkcjonowała sprzedaż leków.

Nie zmienia powyższych ustaleń fakt, że - jak wskazywał A. M., konsekwencje wejścia w życie ustawy z dnia 12 maja 2011 r. były możliwe do oceny dopiero po opublikowaniu w grudniu 2011 r. Obwieszczenia Ministra Zdrowia, zawierającego listę leków refundowanych. W akcie tym, wydanym na podstawie art. 68 ust. 1 ustawy, skonkretyzowano bowiem jedynie wysokość marży w odniesieniu do poszczególnych produktów, niezależnie zaś od jego opublikowania wiadome było, że nastąpi zmiana w sposobie określania marż, ich wysokości. Zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy takie obwieszczenia miały zresztą być publikowane co 2 miesiące. Przyjęcie zatem, że nastąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków byłoby zasadne jedynie wtedy, gdy strona powodowa nie mogłaby oczekiwać, że zostaną jakiegokolwiek zmiany w zakresie ustalania cen leków refundowanych, w tym marż detalicznych. Tymczasem w analizowanym stanie faktycznym sytuacja była odwrotna, powódka winna liczyć się z tym, że zmiany ustawy nastąpią, kwestią drugorzędą było to, jakiego asortymentu te zmiany dotyczą i w jakim zakresie.

Powódka nie wykazała w niniejszym postępowaniu kolejnej przesłanki z art. 357¹ k.c., a mianowicie tego, że spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą. Spełnienie świadczenia wywołuje nadmierną trudność, gdy dłużnik musi podjąć działania, prawne lub faktyczne, które wiążą się z ryzykiem osobistym, szczególnymi niedogodnościami lub koniecznością poniesienia nakładów niewspółmiernych do osiąganego rezultatu. Natomiast groźba rażącej straty zachodzi wówczas, gdy nastąpił ogromny wzrost lub spadek wartości świadczenia jednej ze stron, a zwłaszcza jeżeli spełnienie świadczenia przez dłużnika zgodnie z pierwotną treścią zobowiązania oznaczałoby naruszenie równowagi między świadczeniami stron, w bardzo znaczącym rozmiarze.

Na okoliczność wyliczenia strat, jakie osiągnęła powódka i wpływu ustawy na wysokość osiąganych przez powódkę dochodów zgłoszono w pozwie wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Jak już jednak wskazano na wstępie rozważań w celu ustalenia powołanych okoliczności z uwagi na dysponowanie ograniczonym materiałem zawierającym dane co do prowadzenia apteki, biegła nie była w stanie określić, czy wprowadzenie ustawy z dnia 12 maja 2011 r. miało wpływ na wysokość osiągniętego dochodu, ewentualnie powstanie straty. Biegła nie dysponowała bowiem informacjami dotyczącymi wyników sprzedaży i wysokości marży w 2011 roku, jak również danych dotyczących oferowanego asortymentu – udziału w nim leków refundowanych, nier refundowanych i produktów niebędących lekami.

Uzyskanie stosownych dokumentów obejmujących działalność apteki w 2011 roku było niemożliwe, z uwagi na fakt, że apteka wówczas nie była prowadzona, zaś w pozostałym zakresie Sąd uznał, że złożenie innych dokumentów jest spóźnione. Powódka dopiero na rozprawie w dniu 21 października 2015 r. wniosła o zakreślenie terminu na ich skompletowanie, zatem uwzględnienie tego wniosku spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy.

Jak wskazano również przy ocenie dowodów, złożenie dokumentów, z których wynikałaby struktura sprzedaży leków, tak jak wskazała biegła, mogłoby okazać się niewystarczające. Nadal bowiem niemożliwe byłoby ustalenie cen, po jakich apteka powódki zbywała towary przed sztywnym określeniem poziomu marży. Przedstawione wyliczenia miałyby charakter dywagacji, przypuszczeń, opartych o szereg założeń. Niemożliwe byłoby zatem sporządzenie rzetelnych wyliczeń, obrazujących ewentualną wysokość poniesionych strat. Ostatecznie zatem za trafne uznał Sąd wywody biegłej i nie uznał potrzeby dalszej weryfikacji jej stanowiska, a to wobec uznania że brak danych dotyczących struktury sprzedaży leków, wyodrębnienia procentu leków refundowanych i nier refundowanych oraz innych towarów, uniemożliwia stwierdzenie jakiegokolwiek wpływu wejścia ustawy z dnia 12 maja 2011 r. na dochody apteki. Uniemożliwia ro również przyjęcie, że wykazana strata jaka nastąpiła po pierwszym roku prowadzenia apteki związana była wyłącznie z wprowadzeniem nowej ustawy. Oczywistym jest bowiem, że na wyniki finansowe wpływ może mieć szereg czynników, w tym między innymi dotyczących sposobu zarządzania czy też popytu na towary oferowane przez powódkę w pobliżu miejsca prowadzenia działalności. Istotne jest również to, że – jak wynika z ustnego wyjaśnienia opinii biegłej, dokonując analizy przyjęła, że w przypadku powódki doszło do spadku wysokości marży o 8%. Jest to zgodnie z twierdzeniami powódki, gdyż w swych zeznaniach A. M. wskazywał właśnie na spadek marży o 7-8% w stosunku do stanu sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 12 maja 2011 r. Z wyliczenia biegłej wynika, że przy założeniu, że w okresie wskazanym w rachunku zysków i strat (kwiecień – grudzień 2012 r.) marża byłaby wyższa o 8%, i tak powódka wykazałaby stratę.

Nie bez znaczenia pozostają również podnoszone przez pozwaną okoliczności, związane z tym, że powódka prowadzi również przychodnię, a zatem osiąga przychody z innych źródeł niż prowadzenie apteki. Ewentualna wysokość osiąganych dochodów (czy też straty) winna być zaś wzięta pod uwagę przy ocenie całej sytuacji majątkowej strony. W konsekwencji nie zaistniały podstawy do uznania, że po stronie powodowej wystąpiła groźba wystąpienia rażącej straty, że jej świadczenie nie odpowiada świadczeniu pozwanej.

Dla oceny zasadności powództwa istotny pozostawał również fakt, że w świetle art. 357¹ § 1 k.c. Sąd powinien przy ocenie spełnienia warunków określonych w tym przepisie rozważyć także interesy stron, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego. W tym zakresie nie bez znaczenia był zaś argument strony pozwanej dotyczący zobowiązań

wynikających z umowy pożyczki. Pożyczka opiewała bowiem na znaczną kwotę (7.000.000 zł), a zabezpieczeniem jest spłaty była m. in. wierzytelność wynikająca z umowy najmu łączącej pozwaną z powódką. Ewentualne obniżenie czynszu najmu mogłoby spowodować zatem trudności w spłacie pożyczki. Z twierdzeń pozwanej wynika, że środki pochodzące od najemców przeznacza na spłatę rat, w związku z czym przed przystąpieniem do spłaty zobowiązań wobec banku pozwana obniżyła powódce stawkę czynszu o połowę.

Uznając zatem, że nie zostały spełnione przesłanki z art. 357¹ § 1 k.c. Sąd doszedł do przekonania, że nie ma podstaw do zmiany wysokości czynszu najmu przewidzianego w umowie i powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu Sąd włożył na powódkę obowiązek zwrotu kosztów poniesionych w niniejszym postępowaniu przez pozwaną. Na przyznaną na rzecz pozwanej w pkt II kwotę 3.617 zł składa się 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (k. 103) oraz 3.600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, ustalone na podstawie §6 pkt 6 w zw. z § 2 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. 2013, poz.490 ze zm.).

Sąd nie uwzględnił wniosku o zasądzenie kosztów postępowania na rzecz interwenientów ubocznych, oddalając wnioski w tym zakresie (pkt III wyroku). Zgodnie bowiem z art. 107 k.p.c. interwenient uboczny, do którego nie mają zastosowania przepisy o współuczestnictwie jednolitym, nie zwraca kosztów przeciwnikowi strony, do której przystąpił. Sąd może jednak przyznać od interwenienta na rzecz wygrywającego sprawę przeciwnika strony, do której interwenient przystąpił, zwrot kosztów wywołanych samoistnymi czynnościami procesowymi interwenienta. Sąd może także przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązanego do zwrotu kosztów. Sąd miał na uwadze okoliczność, że rozstrzygnięcie o kosztach poniesionych przez interwenienta ubocznego ma charakter fakultatywny. W niniejszej sprawie pełnomocnik interwenienta (upoważniony do zastępowania aplikant) uczestniczył w jednym posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę, na którym przeprowadzane było postępowanie dowodowe; rozprawa w dniu 16.07.2014 r., na której również był obecny, została odroczone celem umożliwienia stronom podjęcie negocjacji. W toku postępowania oprócz interwencji ubocznej, powielającej w skrócie argumentację strony pozwanej, zostało złożone jedynie pismo procesowe z dnia 24.06.2015 r. – w odpowiedzi na doręczoną opinię biegłego, zawierające zarzut prekluzji dowodowej odnośnie ewentualnych przyszłych wniosków dowodowych powódki. Czynności te nie wpłynęły w sposób znaczący na rozstrzygnięcie sporu, nie były zatem konieczne do rzeczywistej obrony interesów interwenienta ubocznego. Mając to na uwadze Sąd nie znalazł podstaw do obciążania strony powodowej także kosztami procesu poniesionymi przez interwenientów ubocznych.

Sygn. akt VIII GC 291/13

S., (...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)(...)

3. (...)