

Opis istotnych zagadnień

1. W przekonaniu osób przygotowujących zadanie, prawidłowym rozwiązaniem jest wniesienie apelacji od wyroku Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, w imieniu powódki. Wyrok Sądu należy zaskarżyć w całości i postawić wnioski o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu za I oraz II instancję. (za II instancję wraz kosztami zastępstwa procesowego) .
2. Dla rozstrzygnięcia sporu zgodnie z interesem klienta wystarczające jest postawienie zarzutu naruszenia prawa materialnego, a konkretnie art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przepis ten mógł mieć zastosowanie w niniejszej sprawie. Art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c. upoważnia stronę umowy do wystąpienia do sądu z pozwem o ukształtowanie treści łączącego ją z kontrahentem stosunku prawnego (w tym nawet o rozwiązanie umowy) jeśli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków, nie przewidzianej przy zawarciu umowy, wykonanie zobowiązania byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jej rażąca stratą. Nadzwyczajna zmiana stosunków, o której mowa w art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c. nie uprawnia strony do wypowiedzenia umowy lub odstąpienia od niej, lecz może stanowić podstawę faktyczną skierowanego do sądu w pozwie żądania procesowego ukształtowania, a nawet zniesienia łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Żądanie to może być podniesione w pozwie głównym lub wzajemnym (co w omawianej sprawie było niedopuszczalne z uwagi na art. 458<sup>8</sup> § 3 k.p.c.) nie może być jednak przedmiotem zarzutu procesowego. ( Wyrok SN z dnia 16 stycznia 2018 r. I CSK 54/17, z dnia 22 września 2011 r. V CSK 420/10, a także z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 644/98). W niniejszej sprawie art. art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c. w żadnym wypadku nie mógł być podstawą oddalenia powództwa.
3. Możliwe jest również zakwestionowanie tego, że pozwany faktycznie udowodnił, iż następstwa wojny w Ukrainie oraz pandemii koronawirusa spowodowały, że wykonywanie umowy najmu groziło mu rażąca stratą. Powiązanie przyczynowo skutkowe pomiędzy tymi zdarzeniami a domniemaną stratą pozwanego może budzić wątpliwości. Nieprawidłowe było również powoływanie się przez Sąd na własne doświadczenia budowaniu domu jako na fakt znane sądowni „z urzędu” (art.228 k.p.c.), a w każdym razie uchybieniem było nie poinformowanie stron o tej wiedzy sądu – art. 228 § 2 k.p.c. Zasadnicze znaczenie ma jednak zarzut naruszenia art. 357<sup>1</sup> § 1 k.c. a pozostałe zarzuty mogą mieć jedynie posiłkowe znaczenie.