

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	<b>Sędzia SO Renata Olejnik-Tyszka</b>

po rozpoznaniu 30 lipca 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.**

przeciwko (...) **S.Å.R.L. spółce jawnej w W.**

o ukształtowanie stosunku prawnego

### **postanawia**

1. udzielić powodowi (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zabezpieczenia roszczenia o ukształtowanie wysokości czynszu najmu za marzec 2020r. poprzez odmienne oznaczenie w czasie od dnia 1 marca 2020r. i na przyszłość, wysokości czynszu najmu (uregulowanego w par. 9 umowy najmu) w poniższy sposób:

i. ustalenie wysokości czynszu najmu za miesiąc marzec 2020r. na łączną kwotę 73 952,32 zł (siedemdziesiąt trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote trzydzieści dwa grosze) netto plus VAT.

ii. ustalenie wysokości czynszu najmu za miesiąc kwiecień 2020r. na łączną kwotę 16 546,06 zł (szesnaście tysięcy pięćset czterdzieści sześć złotych sześć groszy) netto plus VAT.

(...). ustalenie wysokości czynszu najmu za miesiąc maj 2020r. na łączną kwotę 60 247,29 zł (sześćdziesiąt tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych dwadzieścia dziewięć groszy) netto plus VAT.

iv. ustalenie wysokości czynszu najmu za miesiąc czerwiec 2020r. na łączną kwotę 79 740,19zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści złotych dziewiętnaście groszy) netto plus VAT.

v. w kolejnych miesiącach trwania najmu, począwszy od lipca 2020r. ustalenie, przy zachowaniu pozostałej części treści par. 9 umowy najmu, że powód zobowiązany będzie do zapłaty czynszu w złotych polskich stanowiących równowartość wyższej z następujących kwot:

a) stałej miesięcznej płatności 15,41 euro (piętnaście euro czterdzieści jeden centów) netto plus VAT za jeden metr kwadratowy powierzchni pomieszczenia -022;

b) stałej miesięcznej płatności 21,44 euro (dwadzieścia jeden euro czterdzieści cztery centy) netto plus VAT za jeden metr kwadratowy powierzchni pomieszczenia -005a;

c) stałej miesięcznej płatności 3,91 euro (trzy euro dziewięćdziesiąt jeden centów) netto plus VAT za jeden metr kwadratowy powierzchni pomieszczenia -043;

d) stałej miesięcznej płatności 33,90 euro (trzydzieści trzy euro dziewięćdziesiąt centów) netto plus VAT za jeden metr kwadratowy powierzchni pomieszczenia -055;

czyli do łącznej kwoty 17 856, 99 euro ( siedemnaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć euro dziewięćdziesiąt dziewięć euro)

poprzez ustalenie, przy zachowaniu pozostałej części treści par. 9 umowy najmu, że powód będzie zobowiązany w miesiącach sierpień i wrzesień 2020r. do zapłaty czynszu w złotych polskich stanowiących równowartość następujących kwot:

- stałej miesięcznej płatności 15,41 euro (piętnaście euro czterdzieści jeden centów) netto plus VAT za jeden metr kwadratowy powierzchni pomieszczenia -022;

- stałej miesięcznej płatności 21,44 euro (dwadzieścia jeden euro czterdzieści cztery centy) netto plus VAT za jeden metr kwadratowy powierzchni pomieszczenia -005a;

- stałej miesięcznej płatności 3,91 euro (trzy euro dziewięćdziesiąt jeden centów) netto plus VAT za jeden metr kwadratowy powierzchni pomieszczenia -043;

- stałej miesięcznej płatności 33,90 euro (trzydzieści trzy euro dziewięćdziesiąt centów) netto plus VAT za jeden metr kwadratowy powierzchni pomieszczenia -055;

czyli do łącznej kwoty 17 856, 99 euro ( siedemnaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć euro dziewięćdziesiąt dziewięć euro);

2. oddalić wnioszek w pozostałym zakresie.

SSO Renata Olejnik-Tyszka

Sygn. akt XVI GC 923/20

## UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 30 lipca 2020 r.

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniósł przeciwko pozwanemu (...)S.A.R.L. Spółka jawna w W. pozew o ukształtowanie łączącego strony stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu lokalu z dnia 24 września 2014 r. poprzez odmienne oznaczenie w czasie od dnia 1 marca 2020 r. i na przyszłość wysokości czynszu najmu (uregulowanego w § 9 umowy najmu) w poniższy sposób:

i. **ustalenie wysokości czynszu najmu za miesiąc marzec 2020 roku na łączną kwotę 73.952,32 zł netto plus Vat**

ii. ustalenie wysokości czynszu najmu za miesiąc kwiecień 2020 roku na łączną kwotę 16.546,06 zł netto plus Vat

(...). ustalenie wysokości czynszu najmu za miesiąc maj 2020 roku na łączną kwotę 60.247,29 zł netto plus Vat

iv. ustalenie czynszu za miesiąc czerwiec 2020 na łączną kwotę 79.740,19 zł netto plus Vat;

v. w kolejnych miesiącach trwania najmu, począwszy od lipca 2020 roku, ustalenie, przy zachowaniu pozostałej części treści § 9 Umowy najmu, że powód zobowiązany będzie do zapłaty czynszu w złotych polskich stanowiących równowartość wyższej z następujących kwot:

- a) stałej miesięcznej płatności 15,41 euro netto plus Vat za jeden metr kwadratowy powierzchni Pomieszczenia -022
  - b) stałej miesięcznej płatności 21,44 euro netto plus VAT za jeden metr kwadratowy pomieszczenia 005a,
  - c) stałej miesięcznej płatności 3,91 euro netto plus VAT za jeden metr kwadratowy
  - d) stałej miesięcznej płatności 33,90 euro netto plus VAT za jeden metr kwadratowy pomieszczenia - 005,
- czyli do łącznej kwoty 17.856,99 euro.

Wraz z pozwem powód wniósł o zabezpieczenie powództwa:

A) poprzez ustalenie przez Sąd od dnia 1 kwietnia 2020 r. do dnia 7 lutego 2022 r. lub do dnia uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w tej sprawie, jeżeli nastąpi wcześniej niż 7 lutego 2022 r., że powód zobowiązany będzie do zapłaty czynszu i opłaty eksploatacyjnej oraz opłaty marketingowej, tj. poprzez:

1. ustalenie wysokości czynszu najmu za miesiąc kwiecień 2020 roku na łączną kwotę 13.062,68 zł netto plus Vat;
2. ustalenie wysokości czynszu najmu za miesiąc maj 2020 roku na łączną kwotę 63.064,83 zł netto plus Vat,
3. ustalenie czynszu za miesiąc czerwiec 2020 na łączną kwotę 79 740,19 zł netto plus Vat;
4. w kolejnych miesiącach trwania najmu, począwszy od lipca 2020 roku, ustalenie, że przy zachowaniu pozostałej części treści § 9 Umowy najmu, że powód zobowiązany będzie do zapłaty czynszu w złotych polskich stanowiących równowartość następujących kwot:

- a) 15,41 euro za jeden metr kwadratowy Pomieszczenia -022,
- b) 3,91 euro za jeden metr kwadratowy Pomieszczenia -043,
- c) 33,90 euro za jeden metr kwadratowy Pomieszczenia -005 oraz
- d) 21,44 euro za jeden metr kwadratowy Pomieszczenia -005a,

czyli do łącznej kwoty 17.856,99 euro

B) poprzez zakazanie pozwanemu naliczania kar umownych, korzystania z zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej nr (...), z dnia 20 listopada 2014 r. wraz z późniejszymi zmianami, prowadzenia postępowania egzekucyjnego na podstawie oświadczenia powoda o dobrowolnym poddaniu się egzekucji złożonego w dniu 14 marca 2017 roku w formie aktu notarialnego, Repertorium A Nr (...), sporządzonego przez Notariusza P. L. w Ł., oraz złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu w okresie od dnia 1 kwietnia 2020 r. do dnia 22 lutego 2022 r. lub do dnia uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w tej sprawie, jeżeli nastąpi wcześniej niż 22 lutego 2022 r., w sytuacji gdy jako podstawa ww. roszczeń zostanie wskazane przez pozwanego niespełnienie przez powoda świadczenia pieniężnego w postaci czynszu najmu.

W uzasadnieniu pisma powód wskazał, że zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu w centrum handlowym (...) w W.. Zgodnie z pkt 9.1. umowy stawka czynszu została ustalona jako czynsz podstawowy lub czynsz wynikający z obrotów – płatna miała być wyższa z ww. stawek. Powód podał, że aktualnie przedmiotem najmu są pomieszczenia -022, -043, -005, -005a. Iloczyn poszczególnych stawek najmu za m<sup>2</sup> oraz powierzchni pomieszczeń daje kwotę 31 859,87 euro, tj. ok. 142 556,99 zł (według kursu średniego euro NBP z dnia 13 lipca 2020 r.).

Powód podał również, że z uwagi na wystąpienie epidemii koronawirusa SARS-Cov-2, w porównaniu do odpowiednich miesięcy roku 2019 jego obroty brutto spadły: w marcu 2020 r. o 46,50% (przy czym w drugiej połowie marca aż o 88,20 %), w kwietniu 2020 r. o 88,60%, w maju 2020 r. o 58,40%, w czerwcu 2020 r. o 44%. Powód wskazał, że spadek obrotów w maju był niższy ze względu na zniesienie części ograniczeń w prowadzeniu działalności handlowej w centrach handlowych, a także ze względu na zorganizowaną przez powoda akcję promocyjną. Z uwagi na powyższe powód dokonał zapłaty czynszu w części proporcjonalnie zmniejszonej do spadku obrotów w lokalu w kwietniu, maju i czerwcu, przy czym w kwietniu według spadku obrotów za ostatni tydzień marca (spadek o 91%), a w maju i w czerwcu w odniesieniu do całego miesiąca.

Powód wniósł o zabezpieczenie roszczenia poprzez ustalenie stawek czynszu podstawowego na kolejne miesiące proporcjonalnie do spadku obrotów w czerwcu 2020 r., tj. o ok. 44%, z utrzymaniem możliwości naliczania czynszu wynikającego z obrotów (w wysokości 5% miesięcznego przychodu) – w zależności która z kwot będzie wyższa.

Powód wskazał, że udzielenie zabezpieczenia pozwoli stronom kontynuować umowę z uwzględnieniem rozkładu ciężaru finansowego, także w warunkach epidemii. Nieuregulowanie zobowiązań przez najemcę, bez udzielenia zabezpieczenia, może doprowadzić do naliczenia kar umownych przez wynajmującego, skorzystania z gwarancji bankowej, odłączenia mediów, skorzystania z oświadczenia powoda o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, a nawet do rozwiązania umowy.

### ***Sąd zważył co następuje.***

Wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego był zasadny w części i w tym zakresie podlegał uwzględnieniu.

Stosownie do art. 730 § 1 i art. 730<sup>1</sup> k.p.c. strona może żądać udzielenia zabezpieczenia w każdej sprawie cywilnej, podlegającej rozpoznaniu przez sąd, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Warunkiem udzielenia zabezpieczenia roszczenia jest zatem konieczność jednoczesnego spełnienia określonych w nim przesłanek, to jest uprawdopodobnienie roszczenia oraz wykazanie interesu prawnego. Uprawdopodobnienie jest słabszą formą od udowodnienia, bo sąd nie wymaga na tym etapie postępowania, niepodważalnych dowodów istnienia roszczenia. Jednak uprawdopodobnienie oznacza uzasadnienie zgłoszonych twierdzeń o istnieniu roszczenia, dające przekonanie o jego prawdopodobieństwie. Roszczenie jest zaś uprawdopodobnione, jeżeli prima facie istnieje znaczna szansa jego istnienia. Wymóg uprawdopodobnienia roszczenia wiąże się z koniecznością uprawdopodobnienia faktów, z których jest ono wywodzone. Należy przy tym zaznaczyć, iż uprawdopodobnienie nie przesądza udowodnienia mogącego być podstawą do pozytywnego rozstrzygnięcia co do meritum sprawy. Istotą postępowania zabezpieczającego jest bowiem to, że sąd dokonuje jedynie pobieżnej (wstępnej) analizy dostarczonego przez wnioskodawcę materiału dowodowego (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 maja 2012 r., sygn. akt I ACz 782/12, Legalis nr 2147608).

Zgodnie z art. 730 § 2 k.p.c., sąd może udzielić zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania lub w jego toku. Ustawa nie wskazuje jednak sposobu zabezpieczenia. Przedmiotem sprawy nie jest roszczenie pieniężne, zatem do jego zabezpieczenia ma zastosowanie art. 755 k.p.c., który nakazuje sądowi udzielić zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych. Przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd powinien kierować się ogólną dyrektywą postępowania zabezpieczającego wyrażoną w art. 730<sup>1</sup> § 3 k.p.c.: powinien uwzględnić interesy stron w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę prawną, a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę.

W niniejszym postępowaniu powód na podstawie art. 357<sup>1</sup> k.c. wniósł o ustalenie względem pozwanego, że łącząca strony umowa najmu ulegnie zmianie w zakresie wysokości czynszu najmu - w sposób szczegółowo określony we wniosku o udzielenie zabezpieczenia.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że powód uprawdopodobnił, że łączy go z pozwanym umowa najmu powierzchni handlowej z dnia 24 września 2014 r. Strony zawarły w dniu 27 lutego 2017 r. również aneks do umowy, m.in. powiększając powierzchnię wynajmowanego lokalu. W chwili obecnej przedmiotem najmu jest usytuowany w galerii handlowej (...) przy ul. (...) w W. lokal składający się z 4 pomieszczeń: -022, -043, -005, -005a. Powód przedstawiając ww. umowę uprawdopodobnił również wysokość obowiązującej go stawki czynszu za poszczególne pomieszczenia (pkt 9 umowy). Uprawdopodobnione zostało również, że przekroczenie przez powoda terminu płatności czynszu i innych opłat uprawnia pozwanego do wypowiedzenia umowy najmu (w przypadkach określonych w pkt 23.2, 23.4.1 oraz 23.5.1), a także do skorzystania z określonych w umowie zabezpieczeń. Strony w pkt 16.1 umowy postanowiły bowiem, że jeśli w jakimkolwiek czasie w okresie najmu najemca nie dokona płatności, która będzie wymagalna, w tym kar umownych lub odsetek ustawowych, wynajmujący będzie mógł bezwarunkowo skorzystać z gwarancji bankowej, stanowiącej zabezpieczenie umowy, po uprzednim wezwaniu najemcy do usunięcia naruszenia w terminie 7 dni. Dodatkowo, zgodnie z pkt 16.4 umowy, w celu zabezpieczenia zaległych płatności należnych wynajmującemu na podstawie umowy najmu, najemca złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego. Strony ustaliły ponadto, że w przypadku wypowiedzenia umowy najmu z powodu wystąpienia okoliczności określonych w umowie najmu, najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej równej czynszowi podstawowemu należnemu oraz opłaty eksploatacyjnej i opłaty na promocję - należnych za okres 18 miesięcy (pkt 24.1).

Zgodnie z art. 357<sup>1</sup> k.c., 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 współzycia 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.

Przesłankami zastosowania art. 357<sup>1</sup> k.c. są zatem: nadzwyczajna zmiana stosunków, nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty dla jednej ze stron, związek przyczynowy pomiędzy zmianą stosunków a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania czy groźbą straty oraz nieprzewidzenie przez strony przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania.

Nie budzi wątpliwości Sądu fakt, że przywołane przez powoda okoliczności, tzn. wystąpienie stanu zagrożenia epidemicznego a następnie stanu epidemii oraz wprowadzenie w związku z powyższym ograniczeń w handlu, stanowią nadzwyczajną zmianę stosunków. 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. Nadzwyczajny charakter zmiany wyraża się zaś w tym, że zmiana nie mieści się w granicach zwykłego ryzyka, wykracza poza ryzyko kontraktowe, jest zdarzeniem niezwykle, niebywałym, normalnie niespotykanym. Do przyczyn zaistnienia takiego stanu zaliczane są zdarzenia natury przyrodniczej (nieurodzaj), społecznej (epidemia, klęski żywiołowe, kryzys gospodarczy), powszechnie występujące. Epidemia należy do grupy zdarzeń niezwykle, która nie była możliwa do przewidzenia przez strony, zarówno w trakcie zawierania umowy, jak i w czasie jej trwania. Okoliczności przywołane przez powoda stanowią okoliczności powszechnie znane, niewymagające dowodu, tym bardziej uznać należało je za uprawdopodobnione na gruncie rozpoznania wniosku o udzielenie zabezpieczenia.

Dalej, dla zastosowania przepisu art. 357<sup>1</sup> k.c. niezbędne jest ustalenie, że następstwem nadzwyczajnej zmiany stosunków jest groźba rażącej straty. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że groźba rażącej straty zachodzi wówczas gdy nastąpił ogromny wzrost lub spadek wartości świadczenia jednej ze stron, a zwłaszcza jeśli spełnienie świadczenia przez dłużnika zgodnie z pierwotną treścią zobowiązania oznaczałoby naruszenie równowagi między

świadczeniami stron, w bardzo znaczącym rozmiarze. Jak wskazał Sąd Najwyższy „rażąca strata“ oznacza stratę ponad przeciętną, nieobjętą ryzykiem gospodarczym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2006 r., IV CSK 290/06).

W tym miejscu przywołać należy Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. Z 2020 r. poz. 433), na podstawie którego od dnia 14 marca 2020 r. w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>(2)</sup> wprowadzono ograniczenia w handlu. Zauważyć należy, że działalność powoda nie została objęta zakazem handlu. Powód uprawdopodobnił jednak, że nastąpił znaczny spadek obrotów w porównaniu do odpowiednich miesięcy roku 2019. W ocenie Sądu jednak prawdopodobnym jest, że to ograniczenia zastosowane w obiekcie handlowym w tak szerokim zakresie, wyłączającym z możliwości prowadzenia handlu przez większość najemców, wpłynęły pośrednio na obroty osiągnięte przez powoda. Powód w celu uprawdopodobnienia powyższego przedstawił deklaracje obrotów w danym lokalu, sporządzanych comiesięcznie dla pozwanego. Z dokumentów tych wynika, że powód w marcu 2020 r. uzyskał obroty na poziomie (...) zł netto / (...) zł brutto (z czego na okres 1-15 marca przypada (...) zł brutto, na okres zaś 16-31 marca przypada (...) zł brutto) – w marcu 2019 r. zaś było to (...) zł netto / (...) zł brutto; w kwietniu 2020 r. obroty na poziomie (...) zł netto / (...) zł brutto – w kwietniu 2019 r. zaś było to (...) zł netto / (...) zł brutto; w maju 2020 obrót (...) zł netto / (...) zł brutto - w maju 2019 r. zaś było to (...) zł netto / (...) zł brutto; w czerwcu 2019 r. obrót (...) zł netto / (...) zł brutto – w czerwcu 2019 r. było to (...) zł netto / (...) zł brutto.

Powód nie uprawdopodobnił wprawdzie, że nie dysponuje środkami na pokrycie czynszu, jednakże w ocenie Sądu w świetle przytoczonych okoliczności zaistniały przesłanki uprawdopodobniające wystąpienie nadmiernych trudności w spełnieniu świadczenia w postaci zapłaty czynszu najmu lub groźby rażącej straty dla powoda, gdyż co do zasady koszty działalności pokrywa się z uzyskiwanych przychodów, których obecnie powód nie osiąga w wysokości równej wysokości przychodów osiągniętych przed wprowadzeniem ograniczeń. Oczywistym jest przy tym, że na wyniki finansowe wpływ może mieć szereg czynników, w tym między innymi te, które dotyczą sposobu zarządzania, czy też popytu na towary oferowane przez powoda, jednak w okolicznościach przedstawionych przez powoda istnieje w ocenie Sądu wysokie prawdopodobieństwo, że spadek obrotów, jaki nastąpił w okresie od drugiej połowy marca 2020 r. i utrzymuje się nadal związany jest wyłącznie z wystąpieniem epidemii.

W konsekwencji, na obecnym etapie postępowania, należało uznać za uprawdopodobnione, iż powodowi przysługuje prawo żądania obniżenia czynszu.

Przechodząc do analizy kwestii interesu prawnego, zwrócić należy uwagę, że z art. 730<sup>1</sup> § 2 k.p.c. wynika, iż interes prawny w zabezpieczeniu roszczeń niepieniężnych istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Cel postępowania, o którym mowa w końcowej części tego przepisu, nie jest pojęciem jednolicie rozumianym w doktrynie, niemniej jednak zasadnie wskazuje się, że nie ogranicza się on do merytorycznego orzeczenia, lecz obejmuje swoim zakresem również zapewnienie porządku prawnego w ten sposób, aby nie doszło do naruszenia praw uprawionego w okresie trwania postępowania. Ponieważ celem (funkcją) zabezpieczenia jest udzielenie tymczasowej ochrony prawnej podmiotowi potrzebującemu, interes prawny, jako przesłanka zabezpieczenia, istnieje zatem w przypadku, gdy zachodzi potrzeba zapewnienia uprawionemu należytej ochrony prawnej, zanim uzyska on ochronę definitywną, czyli zanim zostanie osiągnięty cel postępowania w sprawie, w związku z którym następuje udzielenie zabezpieczenia. Należyta ochrona prawna polega na usunięciu naruszenia albo zagrożenia naruszenia praw uprawionego. Chodzi zatem o udzielenie ochrony prawnej nie przez zapewnienie wykonania orzeczenia w sprawie, ale o usunięcie lub zapobieżenie wyrządzenia szkody uprawionemu w toku postępowania dlatego, że sprawa nie została jeszcze prawomocnie zakończona.

Zdaniem Sądu powód wykazał istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, albowiem jak słusznie wskazał w swoim wniosku o zabezpieczenie, jedynie udzielenie zabezpieczenia, przy obecnie panujących warunkach gospodarczych, uniemożliwi pozwanemu wypowiedzenie umowy najmu oraz zapobiegnie skorzystaniu przez niego z ustanowionych zabezpieczeń w postaci kaucji gwarancyjnych. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem, powództwo

z art. 357<sup>1</sup> k.c. może zostać wniesione tylko przed wygaśnięciem zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z 21 lipca 2006 r., sygn. akt III CSK 119/05).

Uprawnionemu przysługuje zatem interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia żądania znajdującego podstawę w przepisie art. 357<sup>1</sup> k.c.

Co do sposobu zabezpieczenia, w kontekście art. 357<sup>1</sup> k.p.c. zauważyć należy, że sąd może oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego (przy czym specyfika postępowania o udzielenie zabezpieczenia powoduje, że niniejsze postępowanie toczy się wyłącznie na podstawie twierdzeń i dowodów przedstawionych co do zasady przez wnioskodawcę). Zdaniem tutejszego Sądu, zgodnie z zasadą słuszności, koszty nadzwyczajnej zmiany okoliczności winny obciążać obie strony stosunku prawnego, dlatego też Sąd uznał za uzasadnione zabezpieczenie roszczenia poprzez ustalenie stawki czynszu we wskazany przez powoda sposób w okresie od marca do września 2020 r. Powyższe ma na celu zachowanie płynności finansowej przez uprawnionego i kontynuowanie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej z uwzględnieniem obecnej sytuacji i związanych z tym ograniczeń. Spełnianie świadczeń w postaci płatności czynszu w pełnej wysokości w tym okresie mogłoby drastycznie pogorszyć sytuację finansową powoda i tym samym zniweczyć cel postępowania. W ocenie Sądu udzielenie zabezpieczenia pozwoli stronom kontynuować umowę z uwzględnieniem rozkładu ciężaru finansowego w zaistniałej sytuacji.

Sąd oddalił wniosek powoda w zakresie żądania ustalenia wysokości czynszu za okres od marca do lipca 2020r. z uwagi na charakter postępowania o udzielenie zabezpieczenia i brak możliwości dokonywania zabezpieczenia za okres sprzed złożenia wniosku oraz w zakresie zakazania pozwanemu składania oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu i zakazania zaspokojenia się z ustanowionych zabezpieczeń, wobec faktu, że jeżeli powód w dobrej wierze wykona umowę na warunkach wskazanych w niniejszym postanowieniu, pozwany nie będzie miał podstaw do wypowiedzenia umowy czy skorzystania z ustanowionych zabezpieczeń. Na chwilę obecną zaś nie ma podstaw do przyjęcia, iż postanowienie to nie będzie przez pozwanego respektowane.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 730 i 730<sup>1</sup> oraz 755 § 1 k.p.c., Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.