

Sygn. akt **XVI GC 1097/20**

POSTANOWIENIE

Dnia 5 lutego 2021 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący :	SSO Monika Szuwarowska
------------------	-------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2021 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) **spółki akcyjnej w W.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o ukształtowanie stosunku prawnego

w przedmiocie wniosku powoda z dnia 25 stycznia 2021 roku o udzielenie zabezpieczenia

postanawia:

oddalić wniosek.

SSO Monika Szuwarowska

Sygn. akt XVI GC 1097/20

UZASADNIENIE

W dniu 25 stycznia 2021 roku powódka (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. wniosła o zabezpieczenie:

- roszczenia niepieniężnego (...) z art. 357⁽¹⁾ k.c. o ukształtowanie stosunku prawnego łączącego (...) z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (...) na podstawie umowy najmu lokalu nr (...) o powierzchni 1.310,60 m⁽²⁾ położonego w Centrum Handlowym (...) usytuowanym w W. przy (...), (...)-(...) W. z dnia 28 sierpnia 2014 r. (zmienionej aneksem nr (...) z dnia 10 marca 2016 r. oraz aneksem nr (...) z dnia 11 kwietnia 2017 r.) poprzez:

1. zawieszenie obowiązku (...) do zapłaty na rzecz (...) W. określonego w umowie najmu Czynszu za miesiąc maj 2020 r., czerwiec 2020 r., lipiec 2020 r., sierpień 2020 r., wrzesień 2020 r., październik 2020 r. ponad uiszczoną przez (...) kwotę odpowiadającą najmniej 60% uzgodnionego w Umowie najmu czynszu za te miesiące;

2. zawieszenie obowiązku (...) do zapłaty na rzecz (...) W. określonego w Umowie najmu czynszu za miesiąc listopad 2020 r. grudzień 2020 r., styczeń 2021 r., luty 2021 r., marzec 2021 r., kwiecień 2021 r., ponad kwotę 60% uzgodnionego w Umowie najmu czynszu za te miesiące, z wyłączeniem okresu ustawowego wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań stron Umowy najmu, na podstawie art. 15ze ust.1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...), innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych;

3. zawieszenie obowiązku (...) do uzupełnienia zabezpieczenia określonego w Umowie najmu w postaci gwarancji bankowej w przypadku skorzystania z niej przez (...) W. od dnia złożenia niniejszego wniosku do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania;

4. ustanowienie zakazu wypowiedzenia Umowy najmu przez (...) W., do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania, z powodu zalegania przez (...) z zapłatą części czynszu w wysokości do 40% uzgodnionego w Umowie najmu czynszu.

względnie

5. udzielenie zabezpieczenia w inny sposób, jaki stosownie do okoliczności Sąd uzna za odpowiedni, zgodnie z art. 755 § 1 k.p.c.

W uzasadnieniu wniosku powódka ponownie wskazała, że strony łączy umowa najmu lokalu z dnia 28 sierpnia 2014 roku o nr (...) o powierzchni 1.310,60 m², położonego w Centrum Handlowym (...) usytuowanym w W. przy al. (...), (...)-(...) W.. Powódka podkreśliła, że w związku ze zwiększającą się liczbą zachorowań na koronawirusa, wprowadzono coraz większe obostrzenia, powodując brak zainteresowania zakupami w centrach handlowych wśród klientów. Powołała się ponownie na nadzwyczajną zmianę stosunków w postaci pandemii koronawirusa oraz rażącą stratę wynikającą bezpośrednio z pandemii, co jej zdaniem znajduje odzwierciedlenie w danych finansowych powódki. Powódka podkreśliła, że ogólne przychody ze sprzedaży są wyższe, ponieważ sprzedaje się więcej towarów, natomiast spadkowi ulega wskaźnik E. (zysk operacyjny z uwzględnieniem kosztów zewnętrznych), w listopadzie 2020 r. wskaźnik ten wynosił -180 %.

W uprawdopodobnieniu interesu prawnego, powódka wskazała, że brak zabezpieczenia pozbawia ją ochrony prawnej przewidzianej w art. 357¹ k.c.. Natomiast udzielenie zabezpieczenia zapewni jej niezbędną ochronę oraz pozwoli uniknąć realnego zagrożenia wystąpienia stanu niepewności prawnej oraz narażenia powódki na znaczne koszty związane z wystawieniem nowej gwarancji. Powódka podkreśliła, że oddalenie wniosku o zabezpieczenie spowoduje konieczność uiszczenia czynszu w pełnej wysokości, powodując rażącą stratę po stronie powódki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 730 i 730¹ k.p.c. przesłankami ustawowymi zabezpieczenia roszczenia są uwiarygodnienie roszczenia, tj. uprawdopodobnienie jego zasadności oraz uprawdopodobnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Tak wskazane warunki dopuszczalności zabezpieczenia muszą istnieć łącznie, co oznacza, że brak chociażby jednej z nich powoduje, że zabezpieczenie roszczenia jest niedopuszczalne.

Wymóg uprawdopodobnienia roszczenia odpowiada obowiązkowi uprawdopodobnienia wiarygodności roszczenia. Uprawdopodobnienie roszczenia w postępowaniu zabezpieczającym, przy uwzględnieniu treści art. 243 k.p.c. oznacza, że uprawniony przedstawił i należyście uzasadnił twierdzenia, które stanowią podstawę dochodzonego roszczenia. Sąd na etapie postępowania zabezpieczającego nie rozpoznaje meritum sporu, a ocenia jedynie wiarygodność istnienia i wymagalności roszczenia na podstawie posiadanego materiału procesowego.

W niniejszej sprawie, powódka składa ponowny wniosek o zabezpieczenie. Pierwszy wniosek, postanowieniem z dnia 29 września 2020 roku został oddalony. Nie stoi to na przeszkodzie złożenia przez powódkę drugiego wniosku o zabezpieczenie, jednak powinna ona w kolejnym wniosku przedstawić nowe okoliczności uprawdopodobniające przesłanki zabezpieczenia.

W ocenie Sądu, kolejny wniosek o zabezpieczenie zasługuje na oddalenie. Powódka nie przedstawiła nowych okoliczności na uprawdopodobnienie swojego roszczenia i interesu prawnego w zabezpieczeniu.

Powódka uprawdopodobniła, że strony łączył stosunek prawny w postaci umowy najmu lokalu nr (...) w centrum handlowym (...) w W. z 28 sierpnia 2014 r. Powódka w tym celu przedłożyła umowę najmu wraz z jej załącznikami oraz

aneksem nr 1 z dnia 10 marca 2016 roku oraz aneksem nr 2 z dnia 11 kwietnia 2017 roku. Strony postanowiły, że okres najmu nowego lokalu będzie trwał 7 lat. Powódka uprawdopodobniła podaną wysokość czynszu, jak również formy zabezpieczenia określone w tej umowie, w tym gwarancję bankową oraz możliwość wypowiedzenia umowy najmu na skutek braku płatności opłat czynszowych, a także możliwość do skorzystania z określonych w umowie zabezpieczeń.

Zdaniem Sądu ponownie nie zostały uprawdopodobnione przez stronę powodową wszystkie przesłanki z art. 357¹ k.c. stanowiącego podstawę roszczenia, a co za tym idzie nie zostało uprawdopodobnione roszczenie.

Do uprawdopodobnienia roszczenia z art. 357¹ k.c. niezbędne jest uprawdopodobnienie następujących przesłanek 1) nadzwyczajna zmiana stosunków; 2) nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty dla jednej ze stron; 3) związek przyczynowy pomiędzy zmianą stosunków a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania czy groźbą straty; 4) nieprzewidzenie przez strony przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania.

W niniejszej sprawie należy uznać za uprawdopodobnione, że mamy do czynienia z wystąpieniem pierwszej przesłanki z art. 357¹ k.c., a mianowicie, z nadzwyczajną zmianą stosunków, gdyż zdarzenie w postaci ogłoszenia stanu epidemii należy to takich zjawisk. Zdarzenie natury społecznej jak pandemia należy do grupy zdarzeń niezwykle, wyjątkowych, a także niemożliwych do przewidzenia przez strony, zarówno w trakcie zawierania umowy, jak i przed nastąpieniem epidemii.

Pomimo powyższego, Sąd, tak jak w przypadku postanowienia z dnia 29 września 2020 r. stanął na stanowisku, że strona powodowa nie wykazała kolejnej przesłanki, a mianowicie, że wskutek nadzwyczajnej zmiany stosunków wystąpiła po jej stronie nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty.

Zwykle przyjmuje się, że trudności w spełnieniu świadczenia zachodzą w przypadku, gdy z przyczyn praktycznych (zwłaszcza technicznych) lub prawnych, mających naturę osobistą, podjęcie przez dłużnika nakazanego mu zachowania wymagałoby od niego szczególnych, niezmiernie uciążliwych lub niebezpiecznych dla dłużnika, a w związku z tym całkowicie nieracjonalnych starań. Stosunek kosztów świadczenia do jego wartości powinien być natomiast rozpatrywany z perspektywy przesłanki "groźby rażącej straty". Groźba ta może dotyczyć zarówno dłużnika, jak i wierzyciela, jednak w praktyce w większości przypadków odnosi się do dłużnika, np. w przypadku znacznego zwiększenia kosztów potrzebnych do spełnienia świadczenia. "Rażąca strata" jest zwrotem niedookreślonym, który powinien służyć zapewnieniu elastycznego dokonywania kwalifikacji różnych stanów faktycznych na podstawie art. 357¹ k.c. Obejmuje stratę zdecydowanie ponadprzeciętną. Za "rażącą stratę" można uznać sytuację, w której dochodzi do dość wysokiego stopnia naruszenia równowagi stron, polegającego na tym, że wykonanie zobowiązania prowadziłoby do "skutków nie do zaakceptowania, niedających się pogodzić z prawem i sprawiedliwością", "lichwiarskiego wyzysku", czy też byłoby czymś "zasadniczo innym niż to planowano przy zawarciu umowy" (zob. szerzej P. Machnikowski, w: E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 357¹, Nb 8). Nie można zatem tego określenia interpretować w oderwaniu od istoty i celu konkretnego zobowiązania. O tym, czy wykonanie umowy przynosi stronie stratę, 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 (tak również SN w wyr. z 19.11.2014 r., II CSK 191/14, Legalis).

Powódka do pozwu, na co powołała się również we wniosku o zabezpieczenie z dnia 25 stycznia 2021 r. złożyła miesięczne zestawienie obrotów za miesiąc czerwiec i lipiec 2020 roku oraz zestawienie obrotów za rok 2020, 2019 i 2018. Przyjmując, że zawierają one dane zgodne z zapisami w dokumentacji księgowej powoda, to powód wskazał, że obroty netto osiągnęte ze sprzedaży prowadzonej w przedmiocie najmu po dniu 4 maja 2020 roku są niższe względem lat poprzednich. I tak w roku:

1. 2017 obroty netto w miesiącu maju, czerwcu, lipcu i sierpniu wynosiły odpowiednio 438 214,77 zł, 1 766 135,02 zł, 1 699 495,36 zł, 1 722 184,46 zł,

2. 2018 obroty netto w miesiącu maju, czerwcu, lipcu i sierpniu wynosiły odpowiednio 1 755 216,99 zł, 1 871 885,76 zł, 1 666 830,86 zł, 1 632 715,96 zł,

3. 2019 obroty netto w miesiącu maju, czerwcu, lipcu i sierpniu wynosiły odpowiednio 1 753 825,15 zł, 1 729 951,65 zł, 1 622 186,96 zł, 1 626 070,29 zł.

4. 2020 obroty netto w miesiącu maju, czerwcu, lipcu i sierpniu wynosiły odpowiednio 778 834,16 zł, 1 122 341,82 zł, 1 177 940,92 zł.

Jednocześnie do wniosku podlegającemu niniejszej ocenie, powódka przedłożyła również faktury opiewające na kwoty tytułem czynszu z maja 2018 r., maja 2019 r. oraz za okres od stycznia do marca 2020 roku, od maja do sierpnia 2020 roku oraz okres listopad-grudzień 2020 r. Z powyższych faktur wynika, za jakie miesiące i w jakich wysokościach powódka uiszczala opłaty czynszowe na rzecz pozwanego. Z dołączonych faktur można wywieść, że powódka nie płaciła czynszu za wszystkie miesiące oraz, że część z tych miesięcy była zwolniona z opłaty z uwagi na zamknięcie galerii handlowych.

Dalej, strona powodowa celem uprawdopodobnienia roszczenia, a w szczególności rażącej straty, przy ponownym wniosku o zabezpieczenie uzupełniła dokumentację załączoną do pozwu przy pierwotnym wniosku o zestawienie dot. wskaźnika E. (zysk operacyjny z uwzględnieniem kosztów zewnętrznych) w latach 2019-2020.

Okoliczności rażącej straty powódki nie zostały uprawdopodobnione. Po pierwsze, przedstawione zestawienie nie posiada waloru dokumentu finansowego. Nie stanowi żadnego z dokumentów finansowych, tj. rachunku zysków i strat, czy bilansu spółki. Również wskazane wyżej miesięczne zestawienie obrotów za miesiąc czerwiec i lipiec 2020 roku oraz zestawienie obrotów za rok 2020, 2019 i 2018 stanowią dokumenty prywatne, z widniejącą jedynie pieczęcią firmową (lub brakiem jakiegokolwiek podpisu). Ponadto, jak sama powódka wskazała dane te przedstawiono w oparciu o wewnętrzne dokumenty. Wobec czego, nie jest jednoznaczne, kto sporządził te zestawienia. Nie wiadomo też w oparciu o jaką metodę i jakie dokumenty je sporządzono. Po drugie, w odniesieniu do zestawienia dot. wskaźnika E. (zysk operacyjny z uwzględnieniem kosztów zewnętrznych) w latach 2019-2020, należy wskazać, że sama powódka podkreśliła, że przychód ze sprzedaży był znacznie wyższy, podczas gdy jednocześnie wskazuje na stratę na poziomie - 34,4 % do - 180 %. Takie okoliczności nie zostały uprawdopodobnione. Wskazać należy, że przy rozpatrywaniu sytuacji finansowej spółki, pod uwagę brany jest przychód takiej spółki. Nie wiadomo bowiem, co składa się na koszty wewnętrzne spółki, a także z jakiego powodu one znacznie wzrosły. Skoro powódka generuje znaczny przychód ze sprzedaży, na czym opiera się jej działalność, to uznać należy, że ma środki na uiszczenie opłat czynszowych w umownych wysokościach. Dodatkowo, podkreślić należy, że ewentualny spadek obrotów połączony z obowiązkiem uiszczenia należnego czynszu może prowadzić jedynie do zmniejszenia planowanych dochodów z prowadzonej działalności, a okoliczności tej nie można zakwalifikować do przesłanek z art. 357¹ k.c.

Ponadto, trzeba zaznaczyć, że powódka zaniechała zobrazowania stanu swojego majątku, zarówno obrotowego jak i majątku trwałego. Powódka nie uprawdopodobniła, że jej efektywne aktywa, nie pozwalają na uiszczenie opłat czynszowych w ustalonych wysokościach w obecnej sytuacji, jak i w przyszłości. Powódka w ogóle nie odniosła się do swojej sytuacji ekonomicznej w całości, co był winna uczynić, zgodnie z wywodami poczynionymi wyżej. Nie wskazała, co wchodzi w skład jego majątku, czy ma jakieś oszczędności, nieruchomości, nie uprawdopodobniła, jakie są jego miesięczne wpływy i koszty. Nie uprawdopodobniła także, jakie dochody osiąga w szerszej perspektywie czasowej niż ostatnie miesiące, kiedy większość branż, w tym usługowo-handlowych dotknięte była kryzysem z uwagi na panujące obostrzenia wprowadzone w związku z koronawirusem. Miarodajne w tej sytuacji byłoby przedstawienie wszelkich dokumentów finansowych spółki, w tym bilansów, rachunków zysków i strat, wyciągów z kont bankowych itd. Ponadto, powódka w żaden sposób nie odniosła się do ewentualnej pomocy finansowej z państwowych programów pomocy przedsiębiorcom. Za okres, w którym powódka miała ograniczone świadczenie swoich usług, mogła ubiegać się o dofinansowania przedsiębiorców oferowanych przez państwo. Nie wskazała, czy uzyskała lub czy starała się

otrzymać pomoc z takich programów. Wobec powyższego, na obecnym etapie, twierdzenia powódki o rażącej stracie i związku tej straty z pandemią, nie zasługują na uprawdopodobnienie.

Ponadto, podkreślenia wymaga, o czym była już mowa wyżej, że zgodnie z art. 357¹ k.c. sąd musi rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta, w tym wypadku pozwanego. Pozwany w złożonych w sprawie pismach wskazał, że obniżenie czynszu i jednoczesne korzystania z tego lokalu przez powódkę spowoduje, że pozwany nie wykorzysta tej powierzchni do innych celów. Nadto podniósł, że ograniczenie go w zabezpieczeniach umownych i zakazie ich realizacji spowoduje możliwość niewypłacalności powódki i brak ekwiwalentu dla pozwanego. Dodatkowo, pozwany zaznaczył, że jego koszty również wzrosły w trakcie pandemii choćby te związane z utrzymaniem reżimu sanitarnego w galerii. Podkreślić trzeba, że pozwany również jest przedsiębiorcą, którego dotknęły skutki nadzwyczajnej zmiany stosunków w postaci pandemii. Stąd też wyważenie interesu obu stron wymaga dalszego postępowania dowodowego. Zatem, na obecnym etapie postępowania, także z tego względu, roszczenie należało uznać za nieuprawdopodobnione.

Mając powyższe na względzie stwierdzić także należy, że spełnienie łącznie wskazanych wyżej przesłanek stanowi niezbędny warunek zastosowania zasady wyrażonej w art. 357¹ k.c. Umożliwia sądowi podjęcie decyzji o ingerencji w stosunek zobowiązaniowy i wybór najodpowiedniejszego sposobu tej ingerencji. Dokonując stosownej oceny, sąd powinien kierować się interesami obu stron zobowiązania, biorąc pod uwagę zasady współzycia społecznego. Wymóg rozważenia interesów obu stron zapobiegać ma jednostronnym rozstrzygnięciom. Kryterium zasad współzycia społecznego uzasadnione jest przekonaniem, że normy etyczne powinny wspierać i uzupełniać normy prawne, a wola stron nie powinna być z nimi sprzeczna. Kryteria te rozważane powinny być kumulatywnie.

Mając na uwadze powyższe, powódka nie uprawdopodobniła swojego roszczenia, gdyż nie wykazała jaką stratę poniosła i będzie ponosić w związku z uiszczeniem umówionego czynszu, wysokości tej straty oraz w jakim związku pozostaje to z zaistniałą sytuacją pandemii. Ponadto, samo wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków nie musi oznaczać, iż sąd zaingeruje w stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Taka ingerencja musi uwzględniać interesy obu stron oraz zasady współzycia społecznego. W niniejszej sprawie, na obecnym etapie nie zostało uprawdopodobnione, że ingerencja Sądu określona przez powódkę nie naruszy interesów pozwanego i nie pozostanie wobec tego sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Tym samym roszczenie strony powodowej o ukształtowanie na podstawie art. 357¹ k.c. stosunku prawnego najmu pomiędzy powodem, a pozwanym należało uznać za nieuprawdopodobnione.

Odnosząc się do przesłanki interesu prawnego w zabezpieczeniu roszczenia, należało wskazać, iż skoro nie zostało uprawdopodobnione roszczenie nie ma podstaw, aby uznać istnienie po stronie powoda interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Interes prawny nie może bowiem istnieć bez uprawdopodobnienia roszczenia. Zważyć bowiem trzeba, że brak uprawdopodobnienia roszczenia niejako automatycznie skutkuje brakiem interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Interes ów bowiem nie może istnieć w oderwaniu od roszczenia, skoro interes ten rozumiany jest właśnie jako zabezpieczenie wykonania orzeczenia, które miałyby być wydane w sprawie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 14 marca 2014 akt: I ACz 97 /14). Brak uprawdopodobnienia roszczenia wyłącza zatem konieczność i zarazem dopuszczalność badania interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 2012 r., sygn. Akt I ACz 270/12; postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 30 stycznia 2012 r., sygn. akt I ACz 173/12).

Na marginesie jednak wskazać także trzeba, że powódka nie uprawdopodobniła interesu prawnego. Powódka wskazała, iż brak zabezpieczenia spowoduje pozbawienia ochrony prawnej powódki, bowiem prowadzenie postępowania stanie się bezprzedmiotowe. Takie twierdzenia należy uznać za gołosłowne. W pierwszej kolejności należy wskazać, że w przypadku unormowania stosunków stron w przyszłości, strony będą miały względem siebie ewentualne roszczenia. Powódka nie uprawdopodobniła, by sytuacja finansowa którejkolwiek ze stron powodowała niemożność realizacji swoich obowiązków. Również pogorszenie się sytuacji finansowej powódki w żaden sposób nie zostało uprawdopodobnione. Należy ponownie wskazać, iż powódka w żaden sposób nie uprawdopodobniła

powyższych twierdzeń, gdyż nie przedstawiła stosownych dokumentów obrazujących sytuację finansową powódki, nie wskazała w jakiej wysokości osiąga przychody, w jaki sposób prognozowany przez nią spadek sprzedaży (przyjmując, iż jest realny) wpłynie na całościowy budżet oraz w jakim stopniu sytuacja pandemii, na którą się powołuje, wpływa na całościowy przychód powódki.

W konsekwencji należy uznać, iż powódka nie uprawdopodobniła również drugiej przesłanki udzielenia zabezpieczenia.

Mając powyższe na uwadze na mocy powołanych przepisów, Sąd na podstawie art. 730¹ § 1 i 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia.

SSO Monika Szuwarowska

ZARZĄDZENIE: (...)

(...)