

Sygn. akt *XVI GC 17/21*

POSTANOWIENIE

Dnia 18 stycznia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący – ***SSR del. Patrycja Czyżewska***

po rozpoznaniu 18 stycznia 2021 r. w W.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy

z powództwa (...) Sp. z o.o. w Ł.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w R.

o ukształtowanie stosunku prawnego

w przedmiocie wniosku powoda o zabezpieczenie

postanawia

oddalić wniosek w całości

SSR del. Patrycja Czyżewska

Sygn. akt XVI GC 17/21

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 grudnia 2020 roku powód (...) sp. z o.o. w Ł. wniósł o ukształtowanie stosunku łączącego strony postępowania w postaci umowy najmu z dnia 27 lutego 2018 roku, poprzez zmianę wysokości należności czynszowych przewidzianych umową najmu poprzez :

A) określenie wysokości miesięcznego świadczenia z tytułu najmu powierzchni poprzez ustalenie wysokości wszystkich świadczeń łącznie jako iloczyn 12% od wartości obrotu netto osiąganego przez Najemcę w lokalu z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej powiększonego o podatek od towarów i usług, w miejsce należności czynszowych tj. należności z tytułu czynszu w stałej wysokości oraz należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w stałej wysokości i ustalenie obowiązywania nowej stawki w okresie:

- od 4 maja 2020 roku do 06 listopada 2020 roku;
- od 28 listopada 2020 roku do końca trwania umowy

B) zwolnienie Powoda od opłat z tytułu należności czynszowych wynikających z umowy najmu za okres od 14 marca 2020 roku do 03 maja 2020 roku oraz za okres od 07 listopada 2020 roku do 28 listopada 2020 roku w całości.

Jednocześnie wniósł o udzielenie zabezpieczenia roszczenia powoda objętego powództwem przez oznaczenie praw i obowiązków wynikających ze stosunku prawnego stron postępowania z zawartej w dniu 27 lutego 2018 roku umowy

najmu lokalu znajdującego się w Centrum Handlowym (...) w R. do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia niniejszego powództwa poprzez:

- a) określenie wysokości świadczenia należnego obowiązanemu tytułem czynszu i opłat eksploatacyjnych należnych z tytułu najmu powierzchni poprzez obniżenie wysokości wszystkich świadczeń do wysokości określonej jako iloczyn 11% i wartości obrotu netto osiąganego przez Najemcę w lokalu z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej powiększonego o podatek od towarów i usług w miejsce dotychczasowych należności czynszowych określonych w treści umowy najmu z dnia 27 lutego 2018 roku w sposób zryczałtowany;
- b) ustanowienia zakazu składania oświadczeń woli przez obowiązanego o wypowiedzeniu umowy najmu z przyczyny niewywiązywania się przez wnioskodawcę z zobowiązań pieniężnych z tytułu obowiązku zapłaty czynszu za korzystanie z lokalu, powstałych w okresie od 4 maja 2020 roku do 30 listopada 2020,
- c) zakazanie pozwanemu naliczania kar umownych w sytuacji, gdy jako podstawa ww. roszczeń zostanie wskazane przez pozwanego niespełnienie przez powoda zobowiązań wynikających z umowy najmu z dnia 27 lutego 2018 roku,
- d) ustanowienie zakazu wykonywania przez obowiązanego określonego w umowie zabezpieczenia w postaci realizacji gwarancji bankowej wystawionej przez Bank z tytułu należytego wykonania umowy najmu w związku z brakiem wykonywania przez wnioskodawcę zobowiązań umownych w tym z zobowiązań pieniężnych oraz zobowiązań dostarczenia nowych zabezpieczeń.

Uprawdopodobniając istnienie roszczenia, powód wskazał w szczególności, że powoda i pozwanego łączy stosunek zobowiązaniowy w postaci umowy najmu z dnia 27 lutego 2018 r. lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 154,34 m² usytuowanego w Centrum Handlowym (...) w R.. Strony umowy najmu zgodnie ustaliły, że powód - najemca w udostępnionej powierzchni najmu będzie prowadził działalność gospodarczą polegającą na sprzedaży odzieży damskiej i akcesoriów oraz perfum marki M. w zamian za miesięczny czynsz. Wysokość czynszu podstawowego została określona w pkt. 22.1. Umowy na kwotę 2778,12 Euro miesięcznie. Dodatkowo Najemca został zobowiązany do uiszczania miesięcznie opłat z tytułu kosztów utrzymania powierzchni wspólnych, tzw. opłat eksploatacyjnych, które ustalono na 44 zł za 1 m² powierzchni. Corocznie stawka czynszu oraz opłata podlega waloryzacji. Umowa została zawarta na czas określony - od dnia 1 marca 2018 roku do dnia 1 marca 2023 roku. Działalność wykonywana przez powoda w lokalu położonym w Centrum Handlowym (...) jest jedyną działalnością prowadzoną przez ten podmiot, zaś dochód osiągany przez spółkę w ramach sprzedaży odzieży i akcesoriów oraz wynagrodzenie z tytułu obsługi sprzedaży i dystrybucji produktów sygnowanych marką M. to jedyne źródła przychodu powoda.

Powód nadmienił, że Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z 13 marca 2020 roku wprowadzony został na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stan zagrożenia epidemicznego w związku z początkiem rozprzestrzeniania się na terytorium kraju wirusa SARS-CoV-2. W dacie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego, tj. od 14 marca 2020 r. w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², czyli potocznie w galeriach handlowych i parkach handlowych, zakazano prowadzenia szeregu rodzajów działalności, w tym: handlu artykułami odzieżowymi. Regulację utrzymano w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 roku, które wprowadziło na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii. Od dnia 31 marca 2020 r. zaczął obowiązywać art. 15 ze w brzmieniu nadanym Ustawą 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, w którym zostało ustalone, że zobowiązanie najemcy do zapłaty czynszu i wszelkich pozostałych świadczeń pieniężnych za okres obowiązywania zakazu prowadzenia handlu detalicznego, na mocy powyższego przepisu wygasa. Zakaz handlu artykułami odzieżowymi obowiązywał do 04 maja 2020 roku i dotyczył także powoda.

Jednocześnie w związku z trwającym stanem epidemii oraz wdrożonymi środkami prawnymi, w szczególności skutkującymi utrzymaniem obostrzeń sanitarnych a także na skutek wnikliwej analizy rynku oraz nowych zachowań konsumenckich, po upływie dwóch miesięcy od zniesienia zakazu handlu, Najemca zwrócił się do Pozwanego pismem z dnia 01 lipca 2020 roku z zaproszeniem do renegotjacji łączącej strony umowy najmu. Propozycja Powoda

dotyczyła w szczególności zmiany warunków łączącej Umowy Najmu poprzez wprowadzenie rozliczenia rocznego o wskaźnik regulacji poziomu czynszu (OCR) do wysokości 12% w rozliczeniu rocznym. Pozwany nie przystał na zaproponowane warunki. Zważywszy na brak zgody przez pozwanego do wystosowanych propozycji modyfikacji łączącego strony stosunku prawnego, powód nie złożył Wynajmującemu oferty w trybie art. 15ze Ustawy 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, w związku z konsekwencjami wynikającymi z przyjęcia oferty poprzez wydłużenie czasu trwania umowy najmu na warunkach dotychczasowych.

Powód pomimo przystąpienia do wznowienia działalności niezwłocznie po zniesieniu zakazu handlu, przygotowaniu atrakcyjnych akcji promocyjnych oraz terminowego wprowadzania nowych kolekcji zarówno odzieży jak i akcesoriów, w kolejnych miesiącach odnotował istotny spadek obrotów i odwiedzin klientów. W konsekwencji wysoki wzrost zachorowań oraz decyzja o ponownym zakazie handlu w obiektach pow. 2.000 m² powierzchni wprowadzona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 6 listopada 2020 roku zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, do dnia 28 listopada 2020 roku, powoduje, że byt prawny Powoda jest chwili obecnej zagrożony. Całokształt powyższych zmian wynika wyłącznie z wystąpienia stanu epidemii i w przekonaniu powoda stan ten nie mógł zostać przewidziany w ramach zwykłego ryzyka biznesowego, miał nadzwyczajny charakter i spowodował, że powód ponosi stratę w prowadzonej działalności gospodarczej począwszy od marca 2020 roku. Wielkość tej straty jest tak poważna, że zagraża rażąco strata w rozumieniu art. 357^s k.c. Powyższe okoliczności oraz brak możliwości dokonania modyfikacji łączącej strony umowy najmu w drodze wspólnych ustaleń zmusza powoda do wystąpienia na drogę sądową z żądaniem modyfikacji istniejącego między nim a pozwanym stosunku prawnego w sposób umożliwiający kontynuowanie wzajemnego zobowiązania poprzez wyrównanie istniejącej dysproporcji świadczeń.

W niniejszym postępowaniu powód wniósł o udzielenie zabezpieczenia poprzez modyfikację na czas trwania postępowania wysokości świadczenia należnego wynajmującemu na podstawie łączącej strony umowy najmu poprzez zmianę dotychczasowej zryczałtowanej wysokości na czynsz uzależniony od wysokości obrotu osiąganego przez najemcę w lokalu z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. W ocenie powoda w zaistniałych okolicznościach jego roszczenia zostały uprawdopodobnione.

Zdaniem powoda, uprawdopodobniony również został interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, ponieważ brak zabezpieczenia we wnioskowany sposób uniemożliwi osiągnięcie celu powództwa, jakim jest utrzymanie wiążącego strony stosunku zobowiązaniowego, a brak modyfikacji warunków umownych, spowoduje konieczność bądź to zaprzestania prowadzenia działalności przez wnioskodawcę lub konieczność przeprowadzenia restrukturyzacji najemcy lub dalszego zwiększania zobowiązań. Umowa najmu w art. 30 warunków Ogólnych Umowy przewiduje bowiem uprawnienie wynajmującego do rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku niewykonania jakichkolwiek zobowiązań płatniczych wynikających z umowy. W ocenie powoda jego wnioski co do zabezpieczenia roszczenia są uprawdopodobnione oraz nie obciążają ponad potrzebę pozwanego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Wniosek o zabezpieczenie podlegał oddaleniu.

Postępowanie zabezpieczające jest postępowaniem pomocniczym, w którym udzielona zostaje natychmiastowa i tymczasowa ochrona prawna polegająca na zabezpieczeniu roszczenia, które może być dochodzone przed sądem powszechnym lub sądem polubownym (art. 730 § 1 k.p.c.). Funkcja postępowania cywilnego zostaje zrealizowana, gdy jego cel w konkretnej sprawie zostaje osiągnięty, a więc przede wszystkim wtedy, gdy roszczenie osób uprawnionych zostaje zaspokojone. Z uwagi na okoliczność, że postępowanie rozpoznawcze trwa określony czas, istnieje konieczność stworzenia instytucjonalnych gwarancji, że w określonych sprawach postępowanie nie okaże się bezskuteczne z uwagi na nieosiągnięcie swego celu, a cały wysiłek i trud, zarówno osób uczestniczących w sprawie, jak i sądu, pomimo zakończenia postępowania, nie staną się daremne. Temu właśnie celowi służą postępowania o charakterze

pomocniczym w stosunku do postępowania rozpoznawczego i wykonawczego – postępowanie zabezpieczające (J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapiere, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, Postępowanie cywilne, Warszawa 2016, s.601).

Ustawodawca wskazał dwie ogólne podstawy zabezpieczenia. Zgodnie z art. 730 i art. 730¹ § 1 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie (art. 730¹ § 2 k.p.c.).

Z treści wyżej cytowanych przepisów wynika, że warunkiem udzielenia zabezpieczenia roszczenia jest konieczność jednoczesnego spełnienia określonych w nim przesłanek, to jest uprawdopodobnienie roszczenia oraz wykazanie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Okoliczności te wymagają uprawdopodobnienia (semiplena probati), czyli użycia takiego środka zastępczego dowodu (w ścisłym znaczeniu), który to nie daje pewności, ale wyłącznie wskazuje na prawdopodobieństwo twierdzenia o jakimś fakcie (tak: Demendecki Tomasz, art. 243 [w:] Jakubecki Andrzej (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz aktualizowany. Tom I. Art. 1-729). Uprawdopodobnienie roszczenia w postępowaniu zabezpieczającym, przy uwzględnieniu treści art. 243 k.p.c. oznacza, że uprawniony przedstawił i należycie uzasadnił twierdzenia, które stanowią podstawę dochodzonego roszczenia. Uprawdopodobnienie roszczenia to wykazanie takich okoliczności, które wskazują na to, że zachodzi znaczna szansa jego istnienia. Roszczenie jest zatem wiarygodne, jeśli istnieje uzasadniona podstawa do przypuszczenia, że ono istnieje.

Sąd na etapie postępowania zabezpieczającego nie rozpoznaje meritum sporu, a ocenia jedynie wiarygodność istnienia i wymagalności roszczenia na podstawie posiadanego materiału procesowego.

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek udzielenia zabezpieczenia, stwierdzić należy zdaniem Sądu, że powód nie uprawdopodobnił istnienia roszczenia.

Sąd na etapie postępowania zabezpieczającego uznał roszczenie w tym zakresie za nieuprawdopodobnione, nie można bowiem przesądzać, iż z samego faktu istnienia epidemii wywołanej wirusem SARS-CoV-2, wysokość czynszu wynikająca z umowy najmu powinna zostać obniżona. Zabezpieczenie powództwa może nastąpić wtedy, kiedy roszczenie jest prawdopodobne, a stopień prawdopodobieństwa wskazuje na możliwości jego uwzględnienia. W rozpoznawanej sprawie na obecnym etapie takie prawdopodobieństwo nie zostało ustalone. Brak jest całościowej dokumentacji obrazującej stan finansowy powoda i różnice w wysokości uzyskiwanych dochodów. Nie wyłącza to oczywiście odmiennego ustalenia w toku rozpoznawania sprawy, niemniej jednak obecnie nie ma podstaw do przyjęcia wiarygodności roszczenia powoda, co czyni wniosek o udzielenie zabezpieczenia niezasadnym.

Ponadto już przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty i okoliczności są niewystarczające do uprawdopodobnienia istnienia roszczenia. Oczywistym jest bowiem, że w sytuacji stanu epidemii ustawodawca przewidział wiele rozwiązań w szczególności w ustawie o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, które w sposób realny pomagały każdemu przedsiębiorcy zniwelować negatywne skutki epidemii (zwolnienie ze składek ZUS dla samozatrudnionych, zwolnienie z opłacania składek na: ubezpieczenia społeczne, ubezpieczenie zdrowotne, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych lub Fundusz Emerytur Pomostowych pracowników dla firm zatrudniających do 9 pracowników, ulga ZUS dla podmiotów zatrudniających co najmniej 10 pracowników, dofinansowanie do wynagrodzenia, pożyczka, zawieszenie poboru zaliczek na podatki, dodatkowy zasiłek opiekuńczy dla przedsiębiorcy i pracownika). Dlatego w ocenie Sądu obecnie nie ma podstaw do przyjęcia wiarygodności roszczenia.

Odnosnie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia wskazać należy, iż zdaniem Sądu powód nie uprawdopodobnił, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub znacznie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia (art. 730¹ § 2 k.p.c.). Zdaniem Sądu, przedstawione przez powoda twierdzenia nie

uprawdopodobniają interesu prawnego o udzieleniu zabezpieczenia, albowiem powód nie wykazał, że istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia. Podniesiona we wniosku argumentacja, opierająca się na ryzyku rażącej straty oraz niewypłacalności powoda nie jest wystarczająca do uznania, że został uprawdopodobniony interes prawny w udzieleniu takiego zabezpieczenia.

Reasumując wskazać należy, że w ocenie Sądu powód nie uprawdopodobnił obu przesłanek udzielenia zabezpieczenia, które muszą zachodzić kumulatywnie. W świetle powyższego i na podstawie wskazanych przepisów Sąd orzekł jak w postanowieniu.

SSO Patrycja Czyżewska

(...)