

Sygn. akt *XVI GCo 222/20*

POSTANOWIENIE

Dnia 1 października 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	<i>SSO Monika Szuwarowska</i>
------------------	--------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2020 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) ***spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.***

przy udziale (...) ***spółki jawnej w W.***

o udzielenie zabezpieczenia

postanawia:

oddalić wniosek.

SSO Monika Szuwarowska

Sygn. akt XVI GCo 222/20

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 września 2020 r. uprawniona (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniosła o udzielenie zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego przeciwko (...)spółce jawnej w W. o zmianę treści stosunku (art. 357⁽¹⁾ k.c.) prawnego łączącego strony na podstawie umowy najmu powierzchni handlowej stanowiącej pomieszczenie nr (...) w Centrum Handlowym (...) z dnia 2 lutego 2017 r. poprzez określenie, że od dnia 2 maja 2020 roku czynsz przysługujący obowiążanej od uprawnionej na podstawie umowy stanowi 9% obrotów uzyskiwanych w lokalu przez uprawnionego w danym miesiącu kalendarzowym (bez VAT) obliczanych na podstawie raportów miesięcznych o których mowa w pkt 9.2. umowy, z dniem uprawomocnienia się wyroku przy jednoczesnej zmianie czynszu jak powyżej od dnia 2 maja 2020 roku do dnia uprawomocnienia się wyroku, w związku z wystąpieniem nadzwyczajnej zmiany stosunków, która powoduje, że spełnienie przez uprawnioną świadczenia z umowy jest połączone z nadmiernymi trudnościami oraz grozi uprawnionej rażąca strat, czego strony nie przewidywały i nie mogły przewidzieć przy zawarciu umowy, poprzez:

- obniżenie wysokości miesięcznych zobowiązań uprawnionej na rzecz obowiążanej wynikających z umowy w ten sposób, że od dnia 2 maja 2020 roku do dnia uprawomocnienia się wyroku w sprawie wysokość płatności, którą uprawniona będzie zobowiązana uiszczać tytułem czynszu z umowy stanowić będzie 9% obrotów uzyskiwanych w lokalu przez uprawnioną w danym miesiącu kalendarzowym (bez VAT) obliczanych na podstawie raportów miesięcznych, o których mowa w pkt 9.2. umowy;

ewentualnie przez:

- obniżenie wysokości świadczenia pieniężnego uprawnionej wynikającego z umowy w ten sposób, że od dnia 2 maja 2020 roku do dnia uprawomocnienia się wyroku w sprawie wysokości świadczeń, które uprawniona będzie zobowiązana uiszczać tytułem czynszu podstawowego, o którym mowa w pkt 9.1.1. umowy, opłaty eksploatacyjnej o której mowa w pkt 11.1-11.2 umowy oraz opłaty za promocję, o której mowa w pkt 13.1 umowy wyniesie kwotę nie większą niż 48 855 zł.

Jednocześnie uprawniona wniosła, na podstawie art. 757 k.p.c., o oznaczenie terminu upadku zabezpieczenia w ten sposób, że zabezpieczenie udzielone w niniejszym postępowaniu upadnie z upływem dwóch miesięcy i dwóch tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie rozstrzygnięcia sporu dotyczącego roszczenia o zabezpieczenia, którego domaga się uprawniona. Natomiast w przypadku, jeśli orzeczeniem kończącym postępowanie w sprawie będzie orzeczenie sądu II instancji, upadek zabezpieczenia nastąpi z upływem dwóch miesięcy i dwóch tygodni od daty doręczenia orzeczenia ostatniej stronie orzeczenia sądu II instancji wraz z uzasadnieniem lub upływem terminu do złożenia wniosku o doręczenie wyroku z uzasadnieniem. W przypadku natomiast wniesienia skargi kasacyjnej, od wydania przez Sąd Najwyższy orzeczenia kończącego postępowanie wywołane wniesioną skargą kasacyjną. Ponadto uprawniona wniosła, na podstawie art. 733 k.p.c., o wyznaczenie uprawnionej dwutygodniowego terminu na wniesienie powództwa dotyczącego roszczenia objętego przedmiotowym wnioskiem.

W uzasadnieniu wskazano, iż strony łączy umowa najmu powierzchni handlowej zlokalizowanej w Centrum Handlowym (...) w W. z dnia 2 lutego 2017 roku. W przedmiotowym lokalu uprawniona prowadzi sklep z odzieżą i akcesoriami. Na skutek pandemii (...) obowiązywanie i wykonywanie umowy prowadzi do rażącej straty po stronie uprawnionej. Konsekwencją braku zabezpieczenia będzie natomiast konieczność zamknięcia lokalu, w związku z faktyczną upadłością lokalu jako części prowadzonego przez uprawnioną spółkę przedsiębiorstwa, które przynosi straty. Wystąpienie pandemii (...) spowodowały dramatyczny spadek obrotów uprawnionej, które spadły o około 57% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Prowadzenie działalności w przedmiotowym lokalu przynosi stratę w wysokości średnio (...) zł miesięcznie. Łączna wysokość czynszu najmu lokalu składa się z czynszu podstawowego lub czynszu wynikającego z obrotów obliczanego w oparciu o obrót osiągnięty w sklepie, w zależności od tego, która z tych wartości będzie wyższa, a także opłat: eksploatacyjnych, za promocję oraz media. Średnia miesięczna kwota należna obowiążanej z tytułu zawartej umowy wynosi około 127 000 zł. Czynsz podstawowy wynosił równowartość w polskich złotych kwoty 110 euro za 1 m⁽²⁾ powierzchni wynajmowanego lokalu miesięcznie lub stawkę czynszu obliczanego w oparciu o obroty uprawnionej, która wynosiła 9% obrotów uprawnionej w danym roku kalendarzowym, wynikających z raportów miesięcznych przekazywanych obowiążanej spółce. Jednocześnie umowa najmu podlega zabezpieczeniu, tj. uprawniona spółka złożyła oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 1 342 260 zł, a także ustanowiła gwarancję bankową na kwotę 97 425.89 euro. Jednocześnie umowa przewiduje możliwość wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku przekroczenia terminów płatności opłat eksploatacyjnych, na promocję oraz za media. Ponadto obowiążana uprawniona jest zgodnie z umową do jej rozwiązania w przypadku dwumiesięcznej zwłoki w zapłacie czynszu. W konsekwencji wypowiedzenia umowy natomiast obowiążanej przysługuje prawo naliczenia kary umownej w łącznej kwocie około 1 300 000 zł. Uprawniona zwróciła się do obowiążanej o dostosowanie kosztów najmu lokalu do panującej sytuacji, w następstwie czego obowiążana zaproponowała niemożliwe do spełnienia dla obowiążanej warunki.

W zakresie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, uprawniona wskazała, iż zabezpieczenie roszczenia jest konieczne, aby wyważyć interesy stron przez unormowanie ich praw i obowiązków na czas trwania postępowania oraz ochronienie uprawnionej przed koniecznością zamknięcia lokalu. Ponadto brak zabezpieczenia może spowodować, iż obowiążana spółka skorzysta z ustanowionych zabezpieczeń, co spowoduje pozbawienie uprawnionej majątku i doprowadzi do zwiększenia ryzyka niewypłacalności.

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 należyte 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. Roszczenie należy uznać za uprawdopodobnione, jeżeli prima facie istnieje znaczna szansa na jego istnienie, co nie wyklucza tego, iż w świetle głębszej analizy stanu faktycznego i prawnego wnioski może okazać się bezzasadny. Istotą postępowania zabezpieczającego, jako postępowania incydentalnego, nie jest uznanie dochodzonego roszczenia za udowodnione, ale jedynie za uprawdopodobnione, czemu służy dokonywana przez sąd jedynie pobieżna analiza dostarczonego przez wnioskodawcę materiału dowodowego.

Podstawę roszczenia, którego zabezpieczenia domaga się uprawniona stanowi przepis art. 357¹ 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 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. Uprawniona wniosła o ustalenie treści umowy najmu łączącej ją z obowiązującą w zakresie wysokości świadczenia czynszu najmu.

Wskazać należy, iż uprawniona uprawdopodobniła, że łączył ją z obowiązującą stosunek prawny w postaci umowy najmu. Do przedmiotowego wniosku uprawniona dołączyła bowiem umowę najmu wraz zawartymi do niej aneksami oraz załącznikami z dnia z dnia 2 lutego 2017 roku, na podstawie której obowiązana jako wynajmujący oddała w najem uprawnionej jako najemcy pomieszczenie nr (...) znajdujące się w Galerii Handlowej (...) przy ul. (...) w W.. Uprawniona zdołała tym samym uprawdopodobnić, iż na podstawie przedmiotowej umowy jest zobowiązana do zapłaty czynszu, który wynosi równowartość w polskich złotych kwoty 110 euro za 1 m² powierzchni wynajmowanego lokalu miesięcznie lub stawkę czynszu obliczanego w oparciu o obroty uprawnionej, która wynosiła 9% obrotów uprawnionej w danym roku kalendarzowym – w zależności od tego która wartość jest wyższa. Jednocześnie uprawniona zobowiązana jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, na promocję oraz za media.

W celu uprawdopodobnienia roszczenia, którego podstawę stanowi przytoczony powyżej art. 357¹ k.c., należy uprawdopodobnić wynikające z niego przesłanki. Przesłankami tymi są: 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; nieprzewidzenie przez strony przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania. Jak wskazuje się w orzecznictwie art. 357¹ k.c., pozwala sądowi, po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub orzec o rozwiązaniu umowy. Jego hipotezą objęte są natomiast tylko zdarzenia nadzwyczajne o charakterze powszechnym, niezależne od woli stron, wykraczające poza typowe ryzyko gospodarcze. Ocena, czy określone okoliczności przez ich wpływ na zobowiązanie umowne mogą być zakwalifikowane, jako nadzwyczajna zmiana stosunków, należy każdorazowo do sądu orzekającego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2014 r., sygn. akt II CSK 191/14). Jednocześnie wskazuje się, iż brzmienie art. 357¹ k.c. jednoznacznie wskazuje na to, że wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków nie musi oznaczać, iż sąd zaingeruje w stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Ustawodawca określił bowiem dalsze przesłanki tej ingerencji, którymi są interesy obu stron oraz zasady współzycia społecznego. Te ogólne klauzule wymagają uzupełnienia konkretną treścią na gruncie poszczególnych stanów faktycznych, podlegających rozważeniu przez sądy, i trudno w

odniesieniu do nich formułować rozstrzygnięcia o znaczeniu systemowym i uniwersalnym. To, że podmioty obrotu gospodarczego prowadzą działalność w celu osiągnięcia zysku nie oznacza przy tym, że każde przedsięwzięcie, w jakim uczestniczą musi im zagwarantować jego osiągnięcie. Przed skorzystaniem z kompetencji przewidzianych w art. 357¹ k.c. sąd musi rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2019 r., sygn. akt I CSK 640/18).

W ocenie Sądu przesłanka nadzwyczajnej zmiany stosunków została spełniona. Wskazać należy bowiem, iż na skutek pojawienia się (...) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wprowadzono stan zagrożenia epidemicznego, a następnie stan epidemii. Nie ulega wątpliwości, iż pandemię (epidemia o dużych rozmiarach występująca na dużym obszarze) spowodowaną wirusem (...) zakwalifikować należy do zdarzeń wyjątkowych, normalnie niespotykanych oraz takich, które nie są możliwe do przewidzenia przez strony przed zawarciem umowy. Co istotne na skutek stanu epidemii wprowadzono akty prawne regulujące działalność prowadzoną przez uprawnioną, w postaci ograniczenia dostępu do galerii handlowych oraz swobodnym przemieszczaniem się. Zgodnie bowiem z Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. z 2020 r. poz. 433) w okresie od dnia 14 marca 2020 roku do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 (§1). We wskazanym powyżej okresie, stosownie do § 5 ust. 2 w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 ustanawiano czasowe ograniczenie handlu detalicznego najemcom powierzchni handlowej, których przeważająca działalność polegała na handlu: wyrobami tekstylnymi (a), wyrobami odzieżowymi (b). Ograniczenia te polegały na całkowitym zakazie prowadzenia tych rodzajów działalności (6 ust. 2 rozporządzenia). Świadczy to zatem o tym, iż sytuacja związana z pojawieniem się (...) to niewątpliwie stan nadzwyczajny. Dopiero bowiem zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 2 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r. poz. 792) od 4 maja 2020 roku otwarte zostały wszystkie sklepy w galeriach handlowych. Jednocześnie wprowadzone zostały liczne ograniczenia mające zapewnić bezpieczeństwo klientów i pracowników. Należało zatem uznać, że pierwsza z podanych przesłanek w postaci zmiany nadzwyczajnych stosunków w przedmiotowej sprawie została uprawdopodobniona. Tym samym uprawdopodobniono również, iż pandemia oraz jej skutki w postaci ograniczenia w funkcjonowaniu działalności uprawnionego, nie były możliwe do przewidzenia przy zachowaniu należytej staranności w chwili zawierania umowy, ani przed wystąpieniem epidemii.

Odnosząc się do kolejnej przesłanki wynikającej z art. 357¹ k.c., tj. konieczności zaistnienia nadmiernej trudności w spełnieniu świadczenia lub groźby rażącej straty wskazania wymaga, iż pierwszym przypadku może chodzić przede wszystkim o znaczący wzrost kosztów potrzebnych do spełnienia świadczenia; w drugim zaś – w przypadku świadczeń wzajemnych – o poważną zmianę stosunku ich wartości. Groźba rażącej straty natomiast może odnosić się zarówno do dłużnika, jak i do wierzyciela. Przesłanka "rażącej straty" w art. 357¹ k.c. ma autonomiczny charakter. Należy ją oceniać w kontekście konkretnego zobowiązania. W tym celu konieczne jest porównanie aktualnej i pierwotnej wartości świadczeń, a także ocena całokształtu skutków wykonania zobowiązania dla majątku strony, przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania strona mogła się spodziewać (wyrok SN z 19.11.2014 r., II CSK 191/14, Legalis nr 1180685, Art. 3571 KC red. Osajda 2020, wyd. 25/R. Morek. Legalis). Ponadto przez groźbę rażącej straty rozumieć należy groźbę wystąpienia straty w takiej wysokości, którą można obiektywnie uznać za wysoką i nie akceptowalną z ekonomicznego punktu widzenia. Przepisy prawa cywilnego, w szczególności art. 357¹ k.c. nie dają żadnych konkretnych wskazówek umożliwiających precyzyjne uzasadnienie jaką stratę uznać należy za rażącą. Uzasadnione jest zatem, iż w celu ustalenia, że groźba straty jest rażąca, posłużyć się należy obiektywnie ekonomicznymi przesłankami, pozwalającymi ustalić, czy dana strata ma charakter straty na tyle dużej, iż można określić ją jako rażącą. Przede wszystkim należy wziąć pod uwagę stosunek w jakim uprawniona osiągała dochody i odnieść je do obecnej sytuacji finansowej uprawnionej i tej części świadczenia, która nie została osiągnięta na skutek pandemii C(...).

Co istotne uprawniona wnosi o ukształtowanie stosunku prawnego w zakresie zmiany świadczenia czynszu w umowie najmu od 2 maja 2020 r., czyli od chwili kiedy mogła prowadzić działalność gospodarczą w wynajmowanym lokalu.

Jak wskazano powyżej uprawniona winna była uprawdopodobnić swoją aktualną sytuację finansową. Jak wynika z dokumentów finansowych dołączonych do wniosku, w tym Rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2018 r. do sierpnia 2020 r. sprzedaż w przedmiotowym lokalu zmniejszyła się, co niewątpliwie było konsekwencją nadzwyczajnej zmiany stosunków w wyniku pojawienia się C(...). Należy mieć jednakże na uwadze, iż sprzedaż ta stale wzrasta, bowiem w maju wynosiła 79 904 zł, w czerwcu 167 781 zł, natomiast w lipcu 2020 roku 218 305 zł. Spadek nastąpił w miesiącu sierpniu 2020 r. co jest analogiczne z poprzednimi latami, bowiem jak wynika z przedstawionego rachunku zysków i strat, w miesiącu tym również w latach poprzednich sprzedaż spadała. W ocenie Sądu nie jest to wystarczająca przesłanka w kontekście ukształtowania stosunków na przyszłość. Nie jest bowiem przesądzone, iż tendencja spadkowa w wynikach sprzedaży utrzyma się w kolejnych miesiącach. Należy mieć na uwadze, iż od 4 maja 2020 r., co wskazano powyżej, nastąpił etap odmrażania gospodarki poprzez znoszenie obostrzeń i zniesienie zakazu prowadzenia działalności w postaci handlu odzieżą w galeriach handlowych. Znoszenie restrykcji wprowadzonych w marcu następowało powoli, bowiem podtrzymano chociażby zakazy zgromadzeń ponad określoną ilość osób, ograniczono loty międzynarodowe. Należy mieć również na uwadze, iż z początkiem sierpnia rozpoczął się sezon urlopowy i wakacyjny, a po nim szkolny, czego konsekwencją było zwiększanie się obrotu uprawnionej w stosunku do maja 2020 r. Oznacza to, iż sytuacja uprawnionej może ulec znacznej poprawie w kolejnych miesiącach, a zatem ingerencja w stosunek prawny łączący strony może jedynie spowodować znacznie obniżenie się dochodu obowiązanej. W tym kontekście, zgodnie z art. 357¹ k.c. sąd zobowiązany jest rozważyć nie tylko interes obowiązanej, ale również i obowiązanej. Ocenie należy zatem, czy ukształtowanie stosunku prawnego w postaci umowy najmu w sposób zaproponowany przez uprawnioną, nie doprowadzi do naruszenia interesu obowiązanej, jako przedsiębiorcy którego również dotknęły skutki nadzwyczajnej zmiany stosunków w postaci pandemii. W ocenie Sądu zaproponowany sposób ukształtowania relacji wynikających z przedmiotowej umowy najmu, może w drastyczny sposób zmniejszyć dochód obowiązanej. Wybór kształtowania wysokości czynszu, poprzez obliczanie go w wysokości 9% od obrotu uprawnionej, może mieć niebagatelny wpływ na finanse obowiązanej i w tym kontekście oznaczać rażącą stratę po jej stronie. Należy zatem do kwestii związanych ze zmianami gospodarczymi spowodowanymi C(...) podchodzić zachowując należytą ostrożność. Co istotne konsekwencje zaistniałej sytuacji dotyczą zasadniczo przeważającej części gałęzi gospodarki. Nie jest bowiem w żaden sposób przesądzone, jak sytuacja kształtowała będzie się w kolejnych miesiącach. Nie jest bowiem możliwe oszacowanie ewentualnych start uprawnionej i zmiany stosunków na przyszłość. Skutki pozytywnego rozstrzygnięcia dla uprawnionej, w okresie o zabezpieczenie którego wnosi, mogą mieć natomiast drastyczne skutki gospodarcze dla obowiązanej. Dla rozstrzygnięcia tych kwestii, w ocenie Sądu nie sposób przesądzać w postępowaniu zabezpieczającym, i niezbędne jest w tym celu przeprowadzenie postępowania dowodowego. Na obecnym etapie postępowania, tj. na etapie postępowania zabezpieczającego, również z tego względu, roszczenie należało uznać za nieuprawdopodobnione.

Odniesć należy się przy tym również, do kwestii przedstawionego bilansu uprawnionej spółki. Jak wynika z danych z bilansu, spółka posiada aktywa o łącznej wartości (...) zł (stan na 31.07.2020 r.) które za cały rok 2019 wynosiły (...) zł. Co prawda spółka za 2019 rok uzyskała zysk w wysokości (...)zł, natomiast do 30 czerwca 2020 r. poniosła stratę w wysokości (...) zł. Przy ocenie tak dużej różnicy, pomiędzy wskazanymi okresami, trzeba mieć jednak na uwadze, okres zamrożenia gospodarki spowodowany pandemią, który niejako w pełni przypada na okres, w którym spółka poniosła stratę. Biorąc jednak pod uwagę stan aktywów spółki i ich strukturę, nie sposób nie odnieść wrażenia, iż sytuacja finansowa spółki jest dobra. W szczególności biorąc pod uwagę fakt, że w okresie kiedy uprawniona nie mogła prowadzić działalność gospodarczej w lokalu objętym przedmiotowym wnioskiem, nie była ona zobowiązana do uiszczania należności na rzecz obowiązanej oraz otrzymała wsparcie ze strony Państwa, co zostało przez uprawnioną pominięte.

Mając na uwadze powyższe uznać należało, że uprawniona nie uprawdopodobniła swojego roszczenia poprzez niewykazanie, jaką stratę poniesie w przyszłości oraz w jakim związku pozostaje to z zaistniałą sytuacją pandemii. Nie ma zatem potrzeby rozważania przesłanki związku przyczynowego pomiędzy zmianą stosunków, a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania czy groźbą straty, nie może być bowiem o niej mowy skoro nie uprawdopodobniono, iż utrudnień w spełnieniu zobowiązania, czy groźby rażącej straty. Ponadto wskazać należy, iż ingerencja w stosunek prawny łączący strony na podstawie art. 357¹ k.c. musi uwzględniać interesy obu stron, a także zasady współzycia

społecznego. W tym kontekście uprawniona nie zdołała wykazać, iż ingerencja Sądu poprzez ukształtowanie stosunku prawnego pomiędzy stronami nie naruszy interesów obowiązanej i nie będzie sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Tym samym roszczenie o ukształtowanie świadczenia wynikającego z umowy najmu należało uznać za nieuprawdopodobnione.

W ocenie Sądu, nie uprawdopodobniono również drugiej przesłanki udzielenia zabezpieczenia, tj. interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Zgodnie z art. 730¹ § 2 k.p.c. interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia roszczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie.

Uzasadniając interes prawny w zabezpieczeniu uprawniona wskazała, iż zabezpieczenie roszczenia jest konieczne, aby wyważyć interesy stron przez unormowanie ich praw i obowiązków na czas trwania postępowania oraz uchronienie uprawnionej przed koniecznością zamknięcia lokalu.

W ocenie Sądu, o czym mowa była już powyżej sytuacja ogólna sytuacja finansowa uprawnionej jest dobra pomimo poniesionej straty. Nie sposób na podstawie wynikających z załączonych do wniosku dokumentów finansowych, wyciągnąć wniosek, że sytuacja majątkowa uprawnionej w konsekwencji braku zabezpieczenia doprowadzi do zaprzestania prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu.

Wobec nie uprawdopodobnienia roszczenia oraz nie uprawdopodobnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia roszczenia, Sąd na podstawie art. 730¹ § 1 i 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia

SSO Monika Szuwarowska

ZARZĄDZENIE

(...)

SSO Monika Szuwarowska