

Sygn. akt XXVI GCo 189/20

Dnia 28 września 2020 r.

POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący – sędzia Grzegorz Babiński

po rozpoznaniu 28 września 2020 r. w W.

na posiedzeniu niejawnym

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

z udziałem **Fundacji (...) w K.**

w przedmiocie wniosku uprawnionej o udzielenie zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego przed wszczęciem postępowania

postanawia:

I. oddalić wniosek o zabezpieczenie roszczenia głównego o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 24 lipca 2019 r., sporządzonego przed notariuszem K. H. w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...), Rep. A nr (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Ż. w sprawie o sygn. akt: II C 528/20;

II. zabezpieczyć roszczenie ewentualne niepieniężne (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przeciwko Fundacji (...) w K. o ukształtowanie stosunku prawnego - umowy najmu z dnia 19 lipca 2019 r. zawartej między uprawnionym a obowiązującym poprzez:

1) zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie M. W. o sygn. akt: KM (...) w części przewyższającej kwotę 116 468,10 zł (sto szesnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem złotych i dziesięć groszy);

2) uchylenie czynności egzekucyjnych w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie M. W. o sygn. akt: KM (...) w postaci zajęcia rachunków bankowych uprawnionej prowadzonych przez (...) Bank (...) spółkę akcyjną w K. oraz wierzytelności Urzędu Skarbowego W. – B. w W. w części ponad kwotę 116 468,10 zł (sto szesnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem złotych i dziesięć groszy);

3) zawieszenie w całości obowiązku zapłaty czynszu określonego w § 3 ust. 1.1 w zw. z § 3 ust. 2 umowy najmu budynku użytkowego z dnia 19 lipca 2019 r. za okres od dnia 14 marca 2020 r. do dnia 5 czerwca 2020 r.;

4) zawieszenie obowiązku zapłaty czynszu określonego w § 3 ust. 1.1 w zw. z § 3 ust. 2 umowy najmu budynku użytkowego z dnia 19 lipca 2019 r. za okres od dnia 6 czerwca 2020 r. do dnia 31 lipca 2020 r. w zakresie przewyższającym 63,5 % należnego czynszu za ten okres;

III. w pozostałej części wniosek o zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przeciwko Fundacji (...) w K. o ukształtowanie stosunku oddalić;

IV.na podstawie art. 733 k.p.c. wyznaczyć uprawnionemu dwutygodniowy termin na wniesienie pisma wszczynającego postępowanie w sprawie, o której mowa w punkcie II, pod rygorem upadku zabezpieczenia;

V.na podstawie art. 745 § 1 k.p.c. pozostawić rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania zabezpieczającego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

sędzia Grzegorz Babiński

Sygn. akt XXVI GCo 189/20

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 28 września 2020 r.

Uprawniona (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożyła wniosek o zabezpieczenie przysługującego jej względem obowiązanej Fundacja (...) z siedzibą w K. roszczenia o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 24 lipca 2019 r. sporządzonego przed notariuszem K. H. w Kancelarii Notarialnej w K. przy ul. (...), Repertorium A nr (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem referendarza sądowego Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza w W. z dnia 26 sierpnia 2020 r., wydanym za sygn. II C 528/20, w części, tj. ponad kwotę 63 034,93 zł poprzez:

a) zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego na podstawie ww. tytułu wykonawczego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie M. W. za sygn. akt KM (...), w części, tj. ponad kwotę 63 034,93 zł;

b) uchylenie czynności egzekucyjnych dokonanych w powyższym postępowaniu egzekucyjnym, w tym w szczególności: uchylenie zajęcia rachunków bankowych uprawnionej prowadzonych przez (...) Bank (...) spółkę akcyjną w K., uchylenie zajęcia wierzytelności Urzędu Skarbowego W. – B. w W., w części, tj. ponad kwotę 63 034,93 zł,

ewentualnie

wniosła o ukształtowanie stosunku prawnego pomiędzy uprawnioną a obowiązaną, na podstawie art. 357¹ k.c., tj. określenie wysokości miesięcznego czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych wynikających z umowy z dnia 19 lipca 2019 r. zawartej pomiędzy obowiązaną Fundacja (...) z siedzibą w K. a uprawnioną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., w ten sposób, że czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne i inne koszty wynoszą:

1) za okres od 14 marca 2020 r. do 31 marca 2020 r. – o złotych (zero złotych);

2) za okres od 1 kwietnia 2020 r. do 30 kwietnia 2020 r. - o złotych (zero złotych);

3) za okres od 1 maja 2020 r. do 31 maja 2020 r. - o złotych (zero złotych);

4) za okres od 1 czerwca 2020 r. do 5 czerwca 2020 r. - o złotych (zero złotych);

5) za okres od 6 czerwca 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. – 25% kwot obowiązujących zgodnie z umową najmu przed dniem 14 marca 2020 r.;

6) za okres począwszy od 1 lipca 2020 r. – 30% kwot obowiązujących zgodnie z umową najmu przed dniem 14 marca 2020 r. poprzez:

a) zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego na podstawie ww. tytułu wykonawczego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie M. W. za sygn. akt KM (...), w części, tj. ponad kwotę 63 034,93 zł;

b) uchylenie czynności egzekucyjnych dokonanych w powyższym postępowaniu egzekucyjnym, w tym w szczególności: uchylenie zajęcia rachunków bankowych uprawnionej prowadzonych przez (...) Bank (...) spółkę akcyjną w K., uchylenie zajęcia wierzytelności Urzędu Skarbowego W. – B. w W., w części, tj. ponad kwotę 63 034,93 zł;

c) zawieszenie obowiązku zapłaty czynszu oraz opłat egzekucyjnych z umowy najmu z dnia 19 lipca 2019 r. zawartej pomiędzy obowiązaną Fundacja (...) z siedzibą w K. a uprawnioną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na następujących zasadach:

i. za okres od 14 marca 2020 r. do 5 czerwca 2020 r. w całości;

ii. za okres od 6 czerwca 2020 r. do 30 czerwca 2020 r. w kwocie przekraczającej 25% wysokości czynszu oraz opłat eksploatacyjnych obowiązujących na podstawie umowy najmu z dnia 19 lipca 2019 r. przed dniem 14 marca 2020 r.;

(...). za okres od 1 lipca 2020 r. w kwocie przekraczającej 30% wysokości czynszu oraz opłat eksploatacyjnych obowiązujących na podstawie umowy najmu z dnia 19 lipca 2019 r. przed dniem 14 marca 2020 r.

Dodatkowo uprawniona wniosła o zaopatrzenie postanowienia we wzmiankę o natychmiastowej wykonalności z urzędu na podstawie art. 743 k.p.c. oraz o wyznaczenie dwutygodniowego terminu na wniesienie powództwa w sprawie.

Uprawdopodobniając istnienie roszczenia uprawniona wskazała, że w świetle opisach w uzasadnieniu wniosku okoliczności oraz powołanych podstaw prawnych uprawdopodobnione jest zarówno powództwo opozycyjne o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, jak też powództwo ewentualne o określenie wysokości świadczeń uprawnionej na podstawie art. 357¹ k.c. Zdaniem uprawnionej, brak podstaw do żądania opłat czynszowych oraz opłat eksploatacyjnych za okres, w którym nie było prawnie możliwe prowadzenie działalności gospodarczej potwierdza treść umowy najmu w zw. z art. 354 k.c. i 65 k.c. oraz 353 k.c., czy art. 487 § 2 k.c., art. 495 § 1 k.c., 475 § 1 k.c., 65 § 1 i 2 i 354 § 1 k.c. oraz 487 § 2 k.c. Niezależnie od powyższego, w ramach podstaw powództwa przeciwegzekucyjnego uprawniona powołuje się także na okoliczności nadzwyczajnej, niemożliwej do przezwyciężenia zmiany stosunków gospodarczych wywołanych epidemią

COVID-19, która w realiach niniejszej sprawy uzasadnia zwolnienie uprawnionej z obowiązku uiszczania opłat czynszowych oraz eksploatacyjnych na rzecz obowiązaną za okres faktycznego zamknięcia klubu fitness. W zakresie zaś rzekomych roszczeń obowiązaną za okres powstały już po wznowieniu działalności uprawnionej, wskazała ona, że roszczenia te mogą być uznane za zasadne w wysokości nie wyższej niż 30% ich wartości wskazanej przez obowiązaną ze względu na konieczność funkcjonowania uprawnionej (jak też całego rynku najmu obiektów fitness) w całkowicie zmienionych realiach gospodarczych. Natomiast, w zakresie w jakim obowiązana uzyskała tytuł egzekucyjny opiewający na kwotę kaucji, której uzupełnienia żąda uprawniona wskazała, że na uzyskanie tytułu wykonawczego opiewającego zarówno na wysokość kaucji, jak i faktur, które zostały już zaspokojone drogą dokonanych potrąceń (niezależnie od tego, że w rzeczywistości żadne zobowiązania obowiązaną, które zostały potrącone z kaucji w rzeczywistości nie powstały).

Kwestię uprawdopodobnienia istnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia uprawniona uzasadniła w szczególności tym, że na podstawie zaopatrzonego w klauzulę wykonalności tytułu egzekucyjnego obowiązana wszczęła względem uprawnionej postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie M. W. za sygn. akt KM (...). Co więcej, brak zabezpieczenia spowoduje, że przedmiotowa egzekucja będzie kontynuowana, prowadząc do niezasadnego zaspokojenia wierzyciela wobec czego zarówno powództwo opozycyjne z art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., jak też powództwo oparte o klauzulę nadzwyczajnej zmiany stosunków utracą rację bytu, a cel postępowania rozpoznawczego nie zostanie osiągnięty. Jednocześnie zdaniem uprawnionej brak zabezpieczenia spowoduje nie tylko utratę przez nią przysługujących jej środków prawnych i pozbawienia możliwości obrony swoich praw przed sądem, ale w bezpośredni sposób zagrozi on unicestwieniem działalności gospodarczej prowadzonej przez spółkę i jej dalszemu istnieniu. Dodatkowo zajęcie rachunków spółki na kwotę prawie 500 tys. zł spowoduje całkowity paraliż działalności gospodarczej i pogorszenie

i tak bardzo trudnej sytuacji spowodowanej świadczeniem usług fitness w warunkach panującej na terenie Polski epidemii (wniosek k. 3 – 37).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Oddaleniu podlegał wniosek o zabezpieczenie roszczenia głównego o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, częściowo zaś zasadny był wniosek o zabezpieczenie ewentualnego roszczenia o ukształtowanie.

Stosownie do art. 730 § 1 i art. 730¹ 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.

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. 730¹ § 3 k.p.c.: powinien uwzględnić interesy stron w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należyłą ochronę prawną, a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę. Decydując o sposobie zabezpieczenia, sąd jest związany żądaniem wniosku (art. 738 k.p.c.). Oznacza to, że de facto swoboda wyboru przez sąd sposobu zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego jest ograniczona do rodzajów zabezpieczenia zaproponowanych przez uprawnionego.

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. 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 (postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 maja 2012 r., sygn. akt I ACz 782/12, Legalis nr 2147608).

Przechodząc do rozważenia uprawdopodobnienia roszczenia głównego wskazać należy, że zgodnie z art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub w części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na którym oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście. Zgodnie zaś z pkt 2 wskazanego przepisu po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane.

Użyty w art. 840 § 1 pkt 1 KPC termin "zdarzenie" należy do dziedziny prawa materialnego. Oznacza to, że "zdarzeniami" w rozumieniu tego przepisu są wyłącznie zdarzenia leżące u podstawy świadczenia wynikające z zobowiązania dłużnika objętego tytułem egzekucyjnym lub, w przypadku z art. 786, 788, 791 k.p.c., stojące u podstaw klauzuli wykonalności (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 28 marca 2013 r., sygn. akt V ACa 103/13, Legalis nr 732652).

W pierwszej kolejności, zdaniem tutejszego Sądu wskazać należało, że uprawniona uprawdopodobniła, iż strony postępowania, w związku z prowadzonymi działalnościami gospodarczymi, zawarły w dniu 19 lipca 2019 r. umowę

najmu budynku użytkowego, zgodnie z którą obowiązana oddała uprawnionej do używania zlokalizowany na terenie należącej do obowiązanej nieruchomości, położonej w C. przy ul. (...), budynek użytkowy o łącznej powierzchni 1 830,00 m² (dalej, jako budynek) (umowa najmu k. 76 – 82). Co więcej, uprawdopodobniła ona, że ww. umowa została zawarta w celu prowadzenia przez uprawnioną w budynku działalności usługowej w postaci siłowni, w tym strefy cardio, strefy maszyn i strefy wolnych ciężarów, jak również fitness, wellness, spa i kawiarni. Nadto, uprawniona uprawdopodobniła, że działalność klubu (...) w C. rozpoczęła w listopadzie 2019 r., zaś każda zmiana przeznaczenia budynku, wymagała każdorazowo pisemnej zgody obowiązanej (§ 8 ust. 1 umowy najmu k. 76 – 82). Dodatkowo uprawniona wykazała, że na podstawie § 3 ust. 1 umowy najmu, zobowiązana jest płacić obowiązanej miesięcznie czynsz najmu i inne opłaty w złotych polskich, w następujących wysokościach:

- a) czynsz najmu (płatny z góry) w wysokości w PLN 64 050,00 zł netto (liczony 35,00 zł za 1 m²);
- b) opłaty eksploatacyjne i inne koszty płatne z dołu, m.in. z tytułu zużycia gazu, energii elektrycznej, wody oraz odprowadzania ścieków, z tytułu ponoszonych opłat/kosztów dotyczących utrzymania infrastruktury budynku; z tytułu ponoszonych opłat podatku od nieruchomości dotyczących budynku, z tytułu ponoszonych opłat dotyczących wywozu śmieci w postaci odpadów komunalnych, jak i opłat związanych z całodobową ochroną i zewnętrznym monitoringiem wizyjnym budynku i parkingu (umowa najmu k. 76 – 82).

Co więcej, na podstawie postanowień powyższej umowy najmu uprawniona uprawdopodobniła również, że na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z umowy ustanowiono następujące zabezpieczenia, m.in. kaucję na łączną kwotę stanowiącą równowartość sumy 3-miesięcznych opłat z tytułu czynszu najmu powiększonych o podatek VAT, tj. na łączną kwotę 192 150,00 zł oraz oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji uprawnionej w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. oraz art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., złożone w dniu 24 lipca 2019 r. przed notariuszem K. H., Rep A nr (...) (umowa najmu k. 76 – 82; akt notarialny Rep A nr (...) k. 59 – 67).

Podstawą pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego miało być ukształtowanie stosunku prawnego na podstawie art. 357¹ k.c., tj. treść ukształtowanej umowy miała stanowić okoliczność, zdarzenie mające wpływ na obowiązek stwierdzony tytułem wykonawczym. Podnieść należy, iż sama konstrukcja przepisu art. 357¹ k.c. w zasadzie wyklucza zastosowanie go do pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego przed prawomocnym rozstrzygnięciem sprawy o ukształtowanie. Przepis ten przyznaje kompetencję sądowi ukształtowania stosunku prawnego. Nie działa więc ex lege. Dopiero więc prawomocne rozstrzygnięcie sądu kształtujące stosunek prawny powodowałoby skutek w postaci zdarzenia mającego wpływ na obowiązek stwierdzony tytułem wykonawczym. Takiego zaś orzeczenia brak. Zgodzić się należy z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2018 r., II CSK 539/17, Legalis, iż przepis art. 357¹ KC nie jest źródłem roszczenia, którego adresatem byłaby druga strona umowy, nie wynika z niego także uprawnienie kształtujące, a żądanie dostosowania umowy do zmienionych okoliczności może być realizowane jedynie przez wytoczenie powództwa lub powództwa wzajemnego, nie zaś w drodze zarzutu procesowego. W świetle art. 357¹ § 1 KC nie ma przeszkód, aby przyznana sądowi kompetencja była realizowana w stosunku obligacyjnym, którego istnienie i treść zostały potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu, jeżeli przesłanki, o których mowa w tym przepisie, stanowią novum z punktu widzenia chwili miarodajnej dla orzekania. Zmiana umowy albo jej rozwiązanie, do których doszło z mocy kształtującego wyroku sądu, mogą wówczas uzasadniać wytoczenie powództwa opozycyjnego na podstawie art. 840 § 1 pkt 2 KPC.

Inną sprawą jest jednak zabezpieczenie samego roszczenia o ukształtowanie, które może być realizowane także poprzez tymczasowe uregulowanie praw i obowiązków na czas trwania postępowania (art. 755 § 1 pkt 1 k.p.c.). Sąd oddalając wniosek o zabezpieczenie roszczenia głównego uznał, iż spełniona jest z kolei zasada roszczenia ewentualnego o ukształtowanie stosunku prawnego. Zgodnie z art. 357¹ k.c., jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąco stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia 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. 357¹ k.c. 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 oraz nieprzewidzenie przez strony przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania (P. Machnikowski, Kodeks Cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, wyd. 9, 2019 r., komentarz do art. 357¹ k.c., Legalis).

Uprawniona uprawdopodobniła istnienie stosunku zobowiązaniowego poprzez przedłożenie odpisu umowy najmu budynku użytkowego (umowa najmu k. 76 – 82). Co więcej, uprawdopodobniła ona, że obowiązana na podstawie § 5 ust. 2 umowy najmu, posiada prawo zaspokojenia swoich roszczeń z kwoty wpłaconej przez uprawnioną kaucji lub przekazanej gwarancji bankowej, jeżeli uprawniona, pomimo ustalonego terminu płatności, nie dokona zapłaty należności z tytułu umowy. Nadto uprawniona wykazała, że na podstawie § 5 ust. 4 umowy najmu, tytułem zabezpieczenia realizacji przedmiotowej umowy, złożyła oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c. (umowa najmu k. 76 – 82; akt notarialny Rep A nr (...) k. 59 – 67). Dodatkowo (...) uprawdopodobniła również wystąpienie w rozumieniu art. 357⁽¹⁾ k.c. nadzwyczajnej zmiany stosunków w postaci wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a ponadto uprawdopodobniła wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności „związanej ze sportem, rozrywkowej i rekreacyjnej (ujętej w Polskiej Klasyfikacji Działalności w dziale 93.0), w szczególności polegającej na prowadzeniu miejsc spotkań, klubów, w tym klubów tanecznych i klubów nocnych oraz basenów, siłowni, klubów fitness przez § 5 ust. 1 pkt 1 lit. d) Rozporządzenia 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), a także faktyczne zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej w postaci prowadzenia klubu fitness, w okresie od 13 marca 2020 r. do 5 czerwca 2020 r. włącznie, na które uprawniona nie miała wpływu, gdyż zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, ograniczenia, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2, polegają na całkowitym zakazie prowadzenia wymienionych w tych przepisach rodzajów działalności. Co więcej powyższe ograniczenie było uwzględniane również w późniejszych Rozporządzeniach Ministra Zdrowia, jak i Rozporządzeniach Rady Ministrów, a dopiero na podstawie § 6 ust. 10 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r. poz. 964) uznano prowadzenie określonych wyżej działalności gospodarczych za dopuszczalne pod szczegółowo wskazanymi w rozporządzeniu warunkami. Wskazana sytuacja epidemiologiczna doprowadziła do stanu, w którym uprawniona początkowo była zobowiązana do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej, a po zniesieniu obostrzeń, wobec treści § 1 ust. 2 umowy najmu, zobowiązana była do prowadzenia w budynku działalności usługowej w postaci siłowni, w tym strefy cardio, strefy maszyn i strefy wolnych ciężarów, jak również fitness, wellness, spa i kawiarni, przy zachowaniu odpowiednich środków bezpieczeństwa sanitarnego, wobec którego przychód osiągany przez uprawnioną, jest niższy niż osiągany dotychczas, na co również miało znaczenie nieterminowe regulowanie płatności za karnety przez klientów, jak również wypowiedzenie umów na korzystanie z centrum fitness (zesta wienie danych finansowo – księgowych k. 103 – 125). Przy czym należało zauważyć, że działalność gospodarcza uprawnionej w budynku w C. rozpoczęła się dopiero w listopadzie 2019 r., a więc na 4 miesiące przed wystąpieniem ograniczeń związanych z epidemią, była więc podmiotem, który nie miał ugruntowanej pozycji na rynku.

Oceniając roszczenia z art. 357¹ k.c. sąd nie jest związany zakresem żądania. Tym samym kierując się dyrektywami opisanymi we wskazanym przepisie może dokonać pewnej modyfikacji treści stosunku, oczywiście nie może być to ingerencja, która całkowicie oderwana byłaby od żądania strony, np. nie można orzec o rozwiązaniu umowy, kiedy strona żąda jej modyfikacji. Oceniając wstępnie żądanie ukształtowania zwrócić należy w tym miejscu uwagę, iż przedmiot umowy był ściśle powiązany z przedmiotem działalności uprawnionego, co opisane zostało w § 1 ust. 2 umowy, w zw. z § 8 ust. 1 umowy, a co za tym idzie uprawniony nie mógł w sposób elastyczny zareagować na zmianę okoliczności – tj. rozpocząć inny rodzaj działalności nie objęty obostrzeniami. Postanowienie to należy więc uznać jako jeden z celów umowy powiązane ściśle z jej przedmiotem. Tak więc zakaz tego rodzaju działalności powodował, iż świadczenie stało się niemożliwe, wskutek okoliczności za które strony nie ponoszą odpowiedzialności. Inna sytuacja

zachodziłaby w przypadku gdyby nie określono tak wyraźnie zobowiązania do prowadzenia ściśle oznaczonego zakresu działalności. Tym samym w ramach zastosowania art. 357¹ k.c. wchodzi w rachubę zastosowanie też przepisu art. 495 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, strona, która miała to świadczenie spełnić, nie może żądać świadczenia wzajemnego, a w wypadku, gdy je już otrzymała, obowiązana jest do zwrotu według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. W tym miejscu w ramach prowizorycznego postępowania jakim jest zabezpieczenie należy tylko zwrócić uwagę na kwestie pewnego krzyżowania się zakresów norm art. 357¹ k.c. i art. 495 § 1 i 2 k.c., co będzie wymagało głębszej analizy na etapie wyrokowania. Sąd uznał jednak na tym etapie, iż wobec tak ukształtowanego przedmiotu umowy i niemożliwości świadczenia w okresie zakazu prowadzenia działalności gospodarczej, obowiązany nie może żądać zapłaty czynszu – chodzi tu o okres od 14 marca 2020 r. do dnia 5 czerwca 2020 r. Przy czym sąd uznał, iż nie ma przy tym podstaw do równoczesnego wyłączenia w tym zakresie pokrycia kosztów przez uprawnionego w postaci opłat eksploatacyjnych, które związane jest ściśle z korzystaniem z nieruchomości, nawet w minimalnym zakresie.

Jeśli chodzi o okres wykraczający poza okres zamknięcia wskazać należy, iż również nie ma podstaw do przyjęcia, aby w jakiegokolwiek części zwolnić uprawnionego z opłat eksploatacyjnych, zaś jeśli chodzi o czynsz najmu jako przychód wynajmujący, to w tym zakresie zachodziły podstaw do modyfikacji stosunku, zgodnie z założeniem, że funkcją klauzuli rebus sic stantibus jest złagodzenie skutków obowiązywania tej zasady poprzez umożliwienie dostosowania istniejącego pomiędzy stronami stosunku prawnego do zmian jakie zaszły po nawiązaniu zobowiązania.

Zdaniem tutejszego Sądu, zgodnie z zasadą słuszności, koszty nadzwyczajnej zmiany okoliczności winny obciążać obie strony stosunku prawnego. Wnioskodawca w żaden sposób jednak nie uprawdopodobnił, iż należy przyjąć inny aniżeli równy rozkład konsekwencji stanu epidemii. Stosując normę art. 357¹ k.p.c. należy rozważyć interesy obu stron, a nie tylko jednej strony. W braku wskazania a także uprawdopodobnienia jakoby konsekwencje należało rozłożyć na obie strony w różnych proporcjach. Nie ma podstaw aby tylko obciążać obowiązane. Poza tym wskazać należy, iż brak było podstaw aby dokonać oceny za okres począwszy od sierpnia 2020 r. Brak bowiem danych przychodowości uprawnionego za sierpień 2020 r., dane kończą się na lipcu – k. 102, choć za sierpień 2020 r. znane były koszty. Wobec braku takich informacji o przychodach w sierpniu 2020 r., jak też podstaw do prognozowania przychodów na przyszłość zdaniem sądu nie było możliwe ukształtowanie stosunku prawnego, który wykraczałby poza okres do 31 lipca 2020 r., co oczywiście nie wyklucza ewentualnych modyfikacji wniosku w sytuacji istotnej zmiany okoliczności, co miałyby wpływ na zakres zabezpieczenia. Biorąc pod uwagę dane sprzedaży – k. 103 i średnie z dwóch miesięcy prowadzonej działalności gospodarczej za styczeń i luty 2020 r., bez tzw. lockdownu i średnią z czerwca i lipca 2020 r. przychody spadły o około 73 % - związek z pandemią jest tu zdaniem sądu oczywisty. Rozdzielając ryzyko w tym wypadki na każdą stron w równym stopniu – $73\% / 2 = 36,50\%$, oznacza, iż strata przypadająca na wynajmującego w przychodzie z czynszu najmu w okresie od 6 czerwca 2020 r. do 31 lipca 2020 r. wynieść powinna właśnie 36,50 %, co oznacza, iż uprawniony powinien dokonać zapłaty czynszu w części 63,50 % czynszu na podstawie umowy z uwzględnieniem ewentualnej waloryzacji na co zwrócono w treści postanowienia. Tym samym roszczenie o ukształtowanie zostało uprawdopodobnione w powyższym zakresie.

Przechodząc do kwestii interesu prawnego, zwrócić należy uwagę, że z art. 730¹ § 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 uprawnionego 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 uprawnionemu 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 uprawnionego. Chodzi zatem o udzielenie ochrony prawnej nie przez

zapewnienie wykonania orzeczenia w sprawie, ale o usunięcie lub zapobieżenie wyrządzenia szkody uprawnionemu w toku postępowania dlatego, że sprawa nie została jeszcze prawomocnie zakończona.

Zdaniem Sądu uprawniona uprawdopodobniła istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Jak wynika z materiału sprawy zobowiązany podejmuje działania w celu egzekucji należności z tytułu czynszu najmu (uzupełnienia kaucji) i choćby ta okoliczność przemawia za potrzebą zabezpieczenia z uwagi na cel postępowania. Sąd uwzględnił częściowo sposób zabezpieczenia w postaci tymczasowego uregulowania praw i obowiązków. Obowiązany zaś rozpoczął egzekucję świadczeń, które w oparciu o wskazaną powyżej ocenę, na chwilę obecną, nie powinna być realizowana zgodnie z przyjętym zakresem ukształtowania stosunku prawnego w ramach postępowania zabezpieczającego. Poza tym brak realizacji należności przez najemcę może spowodować złożenie przez obowiązującego oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, co czyniłoby w ogóle bezprzedmiotowym żądanie oparte na art. 357¹ k.c., skoro brak byłoby umowy.

Niezależnie czy uprawniony żąda bezpośredniej zapłaty danego świadczenia, czy żąda uzupełnienia kaucji wobec wcześniejszego pokrycia z niej określonych należności, wysokość roszczenia się nie zmienia, jak też jego aspekt ekonomiczny. I tak uprawniony w ramach kwoty 421 529,08 zł dochodzonej na podstawie tytułu wykonawczego dochodził zapłaty (uzupełnienia kaucji wobec potrącenia) kwot, które stanowiły zarówno czynsz najmu, jak też koszty - opłaty eksploatacyjne (vide: wezwanie – k. 176). Z kwoty tej oczywiście, jak już wyżej wskazano zasadne były wszystkie koszty. Natomiast nie powinny być dochodzone następujące kwoty:

- 59097,38 zł, jako czynsz najmu za kwiecień 2020 r. –(faktura - k. 214), co do którego obowiązany dodatkowo stwierdził zapłatę w wiadomości z k. 210;
- 80604,73 zł czynsz najmu za maj – faktura VAT - k. 189
-13 434,12 zł czynsz za okres 1 – 5 czerwca 2020 r. proporcjonalnie ($5/30 \times 80604,73$ zł – faktura VAT – k. 190)
- 24517,27 zł czynsz najmu za okres od 6 do 30 czerwca 2020 w części pomniejszonej (o 36,50%)($80 604,73$ zł – $13 434,12$ zł = $67170,61$ zł x 36,50 %)
- 46 802,75 zł – czynsz najmu za marzec w okresie zamknięcia (faktura VAT – k. 187 - od 13 marca 2020 r. do 31 marca 2020 r. – $18/31 \times 80 604,73$ zł)
- 80604,73 zł czynsz najmu za kwiecień 2020 r. (faktura VAT – k. 214) – skoro faktura ta została rozliczona w całości – k. 210 nie powinna być objęta tytułem wykonawczym.
Łącznie więc suma należności, która w świetle ustaleń poczynionych w oparciu o zastosowany przepis art. 357 ¹ k.c. w zw. z art. 495 k.c. wyniosła 305 060,98 zł. Odejmując od kwoty należności stwierdzonej tytułem 421 529,08 zł wskazaną kwotę, różnica wyniesie 116 468,10 zł Tym samym w granicach wniosku zasadne było zawieszenie postępowania egzekucyjnego w części przewyższającej wskazaną kwotę na podstawie art. 755 § 1 pkt 3 k.p.c. Należy przy tym zwrócić uwagę, iż katalog sposobów zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego nie jest katalogiem zamkniętym, tym samym w ocenie sądu, z uwagi na to, iż samo zawieszenie postępowania egzekucyjnego nie powoduje uchylenia zajęcia w powołany zakresie, także ten sposób w ocenie sądu był uzasadniony. Trudno przyjąć, aby utrzymywać wskazane zajęcie, zwłaszcza, iż nie ma podstaw do przyjęcia na chwilę obecną, iż uprawniony podejmuje jakieś działania zmierzające do udaremnienia ewentualnego przyszłego zaspokojenia wynajmującego, co najwyżej jego działania nakierowane są na próby ułożenia stosunków z obowiązującym – nieskuteczne na drodze

polubownej, jak wynika z analizy korespondencji, jak też utrzymania działalności gospodarczej, mimo bardzo trudnej sytuacji na rynku.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 730 i 730¹ oraz 755 § 1 k.p.c., Sąd orzekł jak w pkt I, II i III sentencji postanowienia.

W pkt IV sentencji postanowienia sąd na podstawie art. 733 k.p.c., wyznaczył uprawnionej dwutygodniowy termin na wniesienie pisma wszczynającego postępowanie w sprawie, o którym mowa w punkcie I, II i III sentencji postanowienia pod rygorem upadku zabezpieczenia. Zaś w pkt V sentencji postanowienia, na podstawie art. 745 § 1 k.p.c., pozostawił rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania zabezpieczającego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

sędzia Grzegorz Babiński

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)

sędzia Grzegorz Babiński