

Sygn. akt **XVI GC 1012/20**

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 września 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	<b>SSO Renata Iwanowska</b>
------------------	-----------------------------

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2020 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **J. S., N. E.**

przeciwko (...) **Sp. z o.o. w W.**

ustalenie i ukształtowanie stosunku prawnego

w przedmiocie wniosku powodów o udzielenie zabezpieczenia

**postanawia**

oddalić wniosek.

SSO Renata Iwanowska

**Sygn. akt XVI GC 1012/20**

## UZASADNIENIE

W dniu 28 lipca 2020 roku J. S. i N. E. wnieśli pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o:

1) ustalenie, iż w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności gastronomicznej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, to jest w okresie od 14 marca 2020 roku do 17 maja 2020 roku włącznie powód nie jest zobowiązany do uiszczenia na rzecz pozwanego czynszu najmu z tytułu umowy najmu z 2 lipca 2019 roku;

2) ukształtowanie na podstawie art. 357<sup>1</sup> k.c. treści stosunku najmu wynikającego z umowy najmu z 02 lipca 2019 roku zawartej przez powoda z pozwanym w zakresie wysokości świadczenia powoda jako najemcy z tytułu czynszu najmu, poprzez zmniejszanie wysokości czynszu najmu należnego od powoda na rzecz pozwanego od 18 maja 2020 roku do końca okresu najmu, to jest do 30 października 2024 roku, do kwoty stanowiącej równowartość w złotych polskich kwoty 23,52 euro za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu stanowiącego przedmiot najmu, to jest 50% w stosunku do wysokości czynszu najmu ustalonej zgodnie z umową najmu z 2 lipca 2019 roku.

Ponadto powodowie jednocześnie wnieśli o zabezpieczenie powództwa poprzez:

1) zakazanie pozwanemu do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu w sprawie rozwiązywania umowy najmu zawartej z powodem 2 lipca 2019 roku jeżeli przyczyną rozwiązania umowy najmu miałyby być niezrealizowanie przez powoda zobowiązania do zapłaty czynszu w wysokości ustalonej zgodnie z umową najmu z 2 lipca 2019 roku;

2) zakazanie pozwanemu do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu w sprawie korzystania z zabezpieczenia płatności czynszu najmu w postaci gwarancji bankowej nr (...) wystawionej przez (...) Bank (...) (...) w K. na zlecenie powoda zgodnie z umową najmu z 2 lipca 2019 roku i wręczonej pozwanemu jako beneficjentowi, jeżeli celem wykorzystania gwarancji byłoby zaspokojenie należności pozwanego z tytułu czynszu najmu w kwocie przekraczającej 50% jego obecnej, miesięcznej wysokości, to jest powyżej kwoty stanowiącej równowartość w złotych polskich kwoty 1 956,86 euro miesięcznie (23,52x83,20 m<sup>(2)</sup>).

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że zawarli 2 lipca 2019 roku z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> usytuowanego na II piętrze budynku Galerii (...) w B.. Umowa została zawarta na 5 lat. Powódka podkreśliła, że w umowie strony ustaliły, iż ekwiwalentem świadczenia pozwanego w postaci oddania powodowi do korzystania lokalu przeznaczonego na prowadzenie działalności gastronomicznej, będzie zapłata czynszu najmu w kwocie stanowiącej równowartość w złotych polskich kwoty 46,91 euro za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni lokalu. Oprócz czynszu najmu strona powodowa jest zobowiązana do uiszczania na rzecz pozwanego: opłaty eksploatacyjnej pokrywającej koszty operacyjne lokalu i Galerii (...), płatnej zaliczkowo w okresach miesięcznych i rozliczanej raz do roku na podstawie rzeczywistej kwoty wydatków pozwanego na utrzymanie i administrowanie obiektem, zaliczek na koszty operacyjne (...) strefy gastronomicznej, w której jest usytuowany lokal, czynszu od obrotu w wysokości 7% obrotu osiągniętego w lokalu, jeżeli tak obliczona kwota za każdy rok kalendarzowy okresu najmu jest wyższa od sumy czynszu najmu uiszczanego przez najemcę w danym roku kalendarzowym. Strona powodowa wskazuje, iż zgodnie z umową najmu zleciła Bankowi (...) (...) w K. wystawienie na rzecz pozwanego gwarancji bankowej zabezpieczającej należności pozwanego wynikające z umowy najmu. Gwarancja bankowa została wystawiona 12 września 2019 roku na kwotę 77 693,40 złotych i przekazana pozwanemu. W ocenie powodów relacja wzajemnych świadczeń stron umowy najmu trwała w niezakłócony sposób do lutego 2020 roku. Strona powodowa wskazała, iż 27 lutego 2020 roku pozwany zawiadomił powodów o dokonaniu waloryzacji czynszu najmu w oparciu o mechanizm ustalony w umowie najmu (wskaźnik (...)) określając, iż począwszy od stycznia 2020 roku czynsz najmu wzrasta o 1,60% i wynosi równowartość w złotych polskich kwoty 47,04 euro za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni lokalu. Strona powodowa wskazała, iż istnieje swoisty stan niepewności na tle skutków, jakie dla wzajemnych zobowiązań stron wynikają z treści art. 15 z ustawy z 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...), innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Zdaniem powodów na podstawie art. 15ze ust. 1 w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności m.in. takiej, która jest tożsama z działalnością powodów w lokalu najmowanym od pozwanego, wzajemne zobowiązania stron umowy najmu wygasają. W ocenie strony powodowej powyższy przepis tylko z pozoru może stanowić trwałą podstawę zwolnienia powodów jako najemcy czynszu z najmu za okres obowiązywania zakazu, t.j. od 14 marca 2020 roku do 17 maja 2020 roku. Powód podkreślił, iż warunkiem wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań stron najmu na podstawie art. 15ze ust. 1 powyższej ustawy byłoby złożenie pozwanemu przez powodów bezwarunkowej oferty przedłużenia umowy najmu na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu powiększony o sześć miesięcy. Zdaniem strony powodowej przedłużenie umowy najmu na dotychczasowych warunkach jest dla strony powodowej opcją niemożliwą, gdyż wiąże się z rażącą stratą. Powodowie wskazali, że pozwany wystawił im faktury za czynsz za cały marzec i cały maj 2020 roku, nie wystawił faktury za kwiecień 2020 roku. W ocenie strony powodowej istnieje normatywna podstawa zwolnienia z obowiązku uiszczania czynszu za okres od 14 marca do 17 maja 2020 roku niezależnie od regulacji zawartej we wcześniej wspomnianej ustawie. Zdaniem strony powodowej wprowadzenie czasowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej powodów w najmowanym lokalu czyni niemożliwym spełnienie rozumianego w ten sposób świadczenia pozwanego na rzecz powodów w okresie obowiązywania zakazu. W ocenie powódki, pozwany nie mógł w tym okresie skutecznie oddać stronie powodowej w najem lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej. W dalszej części strona powodowa wskazała, że pomimo zniesienia 18 maja 2020 roku całkowitego zakazu prowadzenia działalności gastronomicznej, nie może być ona prowadzona w warunkach istniejących w dniu

zawierania umowy. Powodowie podkreślili, iż podjęli działania zmierzające do ustalenia z pozwanym nowych zasad odpłatnego korzystania z najmowanego lokalu poprzez dostosowanie wysokości czynszu najmu do zmienionych warunków rynkowych spowodowanych nadzwyczajną zmianą stosunków wywołaną stanem epidemii. Dodatkowo strona powodowa oświadczyła, że podjęta próba negocjacji z pozwanym nie przyniosła satysfakcjonujących efektów, a utrzymanie czynszu na dotychczasowym poziomie grozi powodom rażącą stratą.

Uzasadniając interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia strona powodowa wskazała, iż brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Zdaniem strony powodowej celem postępowania jest ukształtowanie stosunku najmu, jednak w przypadku, gdy przed prawomocnym zakończeniem postępowania w przedmiotowej sprawie łączna kwota należności czynszowych objętych wystawianymi przez pozwanego fakturami VAT przekroczy dwa pełne okresy płatności, pozwany będzie uprawniony do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem bowiem przestanie obowiązywać umowa najmu, której dotyczy powództwo. Ponadto powodowie wskazali także, iż pozwany zgodnie z treścią obowiązującej umowy najmu jest uprawniony do pobrania gwarancji bankowej kwot odpowiadających fakturowanym powodom należnościom czynszowym w obecnej wysokości, a z chwilą skorzystania z gwarancji zobowiązania te zostaną zaspokojone niwecząc cel i sens procesu o ich ukształtowanie i ustalenie w nowej wysokości. Zdaniem strony powodowej brak udzielenia zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie bowiem doprowadzi do ustania stosunku najmu lub do pokrycia należności pozwanego w obecnym kształcie.

### ***Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.***

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie z następujących względów.

W myśl art. 730 § 1 k.p.c. w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez Sąd można żądać udzielenia zabezpieczenia, które zgodnie z art. 730 § 2 k.p.c. Sąd może udzielić przed wszczęciem postępowania lub w jego toku. Zgodnie z brzmieniem art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Pojęcie interesu prawnego zostało dookreślone przez ustawodawcę w § 2 przepisu, a zatem o jego istnieniu mówić można wówczas, 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. 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. Należy przyjąć, że roszczenie jest uprawdopodobnione, jeżeli prima facie istnieje znaczna szansa na jego istnienie. Uprawdopodobnienie nie daje więc pewności co do prawdziwości twierdzeń o istnieniu konkretnego roszczenia, lecz pozwala jedynie przyjąć, iż jest ono prawdopodobne. W fazie rozpoznawania wniosku o udzielenie zabezpieczenia wystarczającym jest jedynie przeprowadzenie wstępnej analizy zaoferowanego materiału dowodowego, to jest wysnucie wniosku, czy na podstawie dowodów zaoferowanych przez uprawnionego można postawić tezę o przysługującym mu roszczeniu wobec obowiązanego. Niewątpliwie jednak ów wniosek może się nie ostać w świetle głębszej analizy stanu faktycznego i prawnego, co jednak nie ma wpływu na ocenę zasadności udzielenia zabezpieczenia. Istota postępowania zabezpieczającego wyraża się bowiem w tym, że sąd dokonuje jedynie pobieżnej analizy dostarczonego przez wnioskodawcę materiału dowodowego. Możliwość dojścia, w wyniku pełnego postępowania, do wniosku o niezasadności roszczenia, jest więc oczywistym założeniem tej instytucji (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 lutego 2015 r., I ACa 800/14, LEX nr 174577).

Zdaniem Sądu należy uznać, iż roszczenie strony powodowej nie zostało uprawdopodobnione zgodnie z wymogami art. 730<sup>1</sup> KPC. Za uprawdopodobnione należy uznać twierdzenia strony powodowej, iż z pozwanym łączy ją umowa najmu lokalu użytkowego nr (...), o powierzchni 83,20 m<sup>2</sup>, położonego na drugim piętrze centrum handlowego

Galeria (...) w B., zawarta 28 maja 2019 roku. Zgodnie z postanowieniami umowy została ona zawarta na 5 lat. Strony ustaliły, iż czynsz minimalny w wysokości 46,91 euro netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu będzie płatny co miesiąc z góry, do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. Natomiast ustalono, że czynsz od obrotu w wysokości 7% będzie płatny na podstawie oświadczenia najemcy o wysokości obrotu najemcy za poprzedni miesiąc, wystawionego do 5 dnia każdego miesiąca. Strony postanowiły, iż czynsz od obrotu płatny będzie co rok kalendarzowy z dołu w kwocie łącznej będącej sumą czynszu od obrotu ustalonego dla wszystkich miesięcy rozliczanego roku najmu. Strony postanowiły, iż stawka czynszu minimalnego podlegać będzie waloryzacji jeden raz w roku zawsze ze skutkiem od 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Strona powodowa na podstawie zawartej umowy najmu z pozwanym zobowiązana była także do ponoszenia kosztów operacyjnych lokalu oraz udziału kwotowego najemcy w kosztach operacyjnych centrum handlowego, a także udziału kwotowego najemcy w kosztach operacyjnych (...). Strona powodowa dołączyła do pozwu także faktury VAT wystawione przez pozwanego powodce zawierające poszczególne opłaty za najem przedmiotowego lokalu. Pozwany w piśmie z 27 lutego 2020 roku poinformował stronę powodową, iż na podstawie §10 ust.7 zawartej pomiędzy stronami umowy najmu z 28 maja 2019 roku, od 1 stycznia 2020 roku stawka czynszu najmu ulegnie zmianie z dotychczasowej stawki w wysokości 46,91 euro na 47,04 euro płatnej za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni lokalu. Strona powodowa uprawdopodobniła także, że w piśmie z 10 lipca 2020 roku zwróciła się do pozwanego z propozycją zmiany czynszu najmu w taki sposób, aby powiązać relację pomiędzy czynszem ustalonym w umowie najmu i obrotem realizowanym w lokalu stanowiącym przedmiot najmu. Pismo strony powodowej wpłynęło do pozwanego 14 lipca 2020 roku.

Podstawę roszczenia strony powodowej stanowi art. 357<sup>1</sup> k.c., zgodnie z którym jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca strata, 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.

Dla istnienia tak sformułowanego roszczenia, należało uprawdopodobnić przesłanki wynikające z tegoż przepisu, a więc: 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. Powinność uprawdopodobnienia tych okoliczności spoczywa na wnioskodawcy.

Podkreślenia wymaga, że jak stwierdził Sąd Najwyższy, hipotezą art. 357<sup>1</sup> k.c. objęte są 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. Brzmienie art. 357<sup>1</sup> 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. 357<sup>1</sup> k.c. sąd musi rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta (postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilny z dnia 24 kwietnia 2019 r., I CSK 640/18, Legalis nr 1898213).

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek, tj. nadzwyczajnej zmiany stosunków, należy podkreślić, że nadzwyczajna zmiana stosunków rozumiana jest jako zdarzenie rzadko zachodzące, niezwykle, wyjątkowe, normalnie niespotykane. Do przyczyn zaistnienia takiego stanu zaliczane są zdarzenia natury przyrodniczej (nieurodzaj), społecznej (epidemia,

klęski żywiołowe, kryzys gospodarczy), powszechnie występujące. Do tych sytuacji zaliczane są także zaskakujące zmiany stawek podatkowych albo celnych, czy gwałtowne zmiany poziomu cen na rynku. Nieprzewidywalność związana jest z przyszlą sytuacją, a brak było podstaw do zdiagnozowania jej przez strony (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 marca 2018 r., II CSK 303/17. Legalis nr1799216).

W niniejszej sprawie należy uznać za uprawdopodobnione, że mamy do czynienia z nadzwyczajną zmianą stosunków, gdyż wskazane przez powódkę zdarzenie w postaci wystąpienia epidemii koronawirusa, a także ogłoszenia stanu epidemii przez władzę państwową, należy do takich zjawisk. Zdarzenie natury społecznej jak pandemia, wymieniania w cytowanym wyżej orzeczeniu, należy do grupy zdarzeń niezwykle, wyjątkowych, a także niemożliwym do przewidzenia przez strony w momencie zawierania umowy, przed nastąpieniem pandemii. Wystąpienie pandemii miało wpływ na zachowania społeczne ludzi, takie jak ograniczenie przebywania w miejscach publicznych, w obawie o własne zdrowie, a także konsekwencje prawne, takie jak początkowo wprowadzony zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a następnie funkcjonowanie pewnych obostrzeń sanitarnych w prowadzonej działalności gospodarczej. Zdaniem Sądu należy uznać, iż wystąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków wskazana w art. 357<sup>1</sup> k.c., wobec czego, uznać należało, że pierwsza z podanych przesłanek w postaci zmiany nadzwyczajnych stosunków w niniejszej sprawie została uprawdopodobniona.

Również przesłanka, by żadna ze stron w chwili zawierania umowy tworzącej zobowiązanie nie przewidywała, jaki wpływ na ich stosunek prawny wywoła zmiana okoliczności, została w niniejszej sprawie spełniona. Przesłanka ta ma zastosowanie nie tylko gdy strony faktycznie nie przewidziały znaczenia zmiany stosunków dla ich zobowiązania, ale też gdy nie można było tego przewidzieć przy dołożeniu należytej staranności. Tak określony wymóg służy wyłączeniu zastosowania przepisu w sytuacjach mieszczących się w zakresie tzw. normalnego ryzyka kontraktowego (podobnie wyrok Sądu Najwyższego z 21 września 2011 r., sygn. akt I CSK 727/10). W przedmiotowej sprawie uprawnieni uprawdopodobnili, iż pandemii i wskazanych jej skutków w zakresie działalności gospodarczej prowadzonej przez uprawnionych, strony nie mogły przewidzieć w chwili zawarcia umowy, nawet przy zachowaniu należytej staranności.

Przechodząc dalej, skutek zmiany stosunków musi zaistnieć nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty. Groźba rażącej straty może odnosić się zarówno do dłużnika, jak i do wierzyciela. W 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. Przesłanka "rażącej straty" w art. 357<sup>1</sup> 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 Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2014 r., II CSK 191/14, Legalis nr 1180685, Art. 3571 KC red. Osajda 2020, wyd. 25/R. Morek. Legalis). Wymagane jest wykazanie, że spełnienie umówionego świadczenia w zmienionych warunkach groziłoby stronie rażącą stratą oraz związku przyczynowego między taką stratą a nadzwyczajną zmianą warunków. „Rażąca strata” oznacza stratę ponad przeciętną, nieobjętą ryzykiem gospodarczym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2006 r., IV CSK 290/06, niepubl.).

Powiązanie pomiędzy nadzwyczajną zmianą stosunków a komplikacjami w wykonaniu zobowiązania ma mieć charakter związku przyczynowego (bez zmiany stosunków nie powstałyby utrudnienia w spełnieniu świadczenia ani groźba rażącej straty), nie musi jednak występować w nim cecha normalności następstwa (W. Robaczyński, Sądowa, s. 118; W. Czachórski, Zobowiązania, s. 310; A. Brzozowski, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 1, 2011, art. 3571, Nb 30).

Zdaniem Sądu, nie przesądzając o zasadności roszczenia strony powodowej dochodzonego pozwem, nie sposób stwierdzić, iż w sprawie uprawdopodobniona została przesłanka, iż istnienia po stronie powodów groźby rażącej straty lub nadmiernej trudności w spełnieniu świadczenia. Należy przede wszystkim wskazać, iż strona powodowa przedstawiła dane dotyczące kosztów najmu lokalu użytkowego nr (...) w centrum handlowym Galeria (...) w B. w okresie od stycznia 2019 roku do czerwca 2020 roku. Ponadto strona powodowa do pozwu załączyła tabelę zawierającą sumę kosztów przychodu w miesiącu czerwcu 2020 roku i czerwcu 2019 roku. Strona powodowa nie przedstawiła

tego rodzaju kalkulacji dla pozostałych miesięcy, poprzedzających miesiąc czerwiec 2020 roku. Na podstawie tego rodzaju statystyk zawierających nieweryfikowalne dane trudno jest ocenić czy po stronie powodowej nastąpiła groźba rażącej straty lub nadmierna trudność w spełnieniu przez nią świadczenia. Strona powodowa nie wykazała żadnych dokumentów źródłowych, czy też nie wykazała sposobu, w jaki dokonała omawianych wyliczeń.

Ponadto podwyżka stawki czynszu dokonana przez pozwanego na podstawie pisma skierowanego do strony powodowej 27 lutego 2020 roku, wynikała z zapisów umowy najmu z 28 maja 2019 roku. W pkt. 10.7 przedmiotowej umowy strony postanowiły, że „stawka czynszu minimalnego podlegać będzie waloryzacji jeden raz w roku w każdym roku najmu, zawsze ze skutkiem od 1 stycznia danego roku kalendarzowego o wskaźnik wzrostu Cen Towarów Konsumpcyjnych dla Krajów Unii Europejskiej”. W związku z zawarciem tego rodzaju postanowienia w zawartej umowie strona powodowa miała świadomość, iż pozwany ma prawo do podwyżki stawki czynszu minimalnego ze względu na powyższy zapis w umowie. Okoliczność podwyżki stawki czynszu minimalnego wynikała z opublikowanych przez (...) danych dotyczących zharmonizowanego wskaźnika cen konsumpcyjnych (...) (m/m-12) za rok 2019, który wyniósł 1,60%. Pismo pozwanego z 27 lutego 2020 roku wynikało wprost z powyższych danych, a także zostało wysłane powódce przed pojawieniem się wirusa (...) na terenie R. Obecnie zaistniała sytuacja gospodarcza oraz ekonomiczna związana z wystąpieniem pandemii koronawirusa jest na tyle dynamiczna i nieprzewidywalna, że na podstawie danych jakie przedstawili powodowie, trudno ustalić w jaki sposób sytuacja ta miała wpływ na dochody strony powodowej.

Wobec powyższego, należało uznać, że strona powodowa nie uprawdopodobniła, że wskutek zmiany stosunków zaistniała nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty, jak również nie uprawdopodobniła związku przyczynowego między taką stratą a nadzwyczajną zmianą warunków. Powodowie nie wykazali jaką stratę poniosą w przyszłości 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.

W ocenie Sądu dokonując oceny wniosku o zabezpieczenie Sąd powinien kierować się interesami obu stron postępowania, biorąc pod uwagę właśnie zasady współzycia społecznego. Wymóg rozważenia interesów obu stron zapobiega bowiem rozstrzygnięciom przerzucającym ciężar zmiany stosunków jedynie na jedną ze stron umowy. Na podstawie materiału, zaoferowanego przez stronę powodową, Sąd nie jest władny ocenić, czy ukształtowanie stosunków w sposób zaproponowany przez powodów, nie będzie prowadziło do naruszenia interesu pozwanej spółki, która również jest przedsiębiorcą i którą również dotknęły skutki nadzwyczajnej zmiany stosunków w postaci pandemii. Niezbędne jest w tym celu przeprowadzenie postępowania dowodowego. Na obecnym etapie postępowania, również z tego względu, roszczenie należało uznać za nieuprawdopodobnione.

Reasumując, roszczenie strony powodowej o ukształtowanie stosunku prawnego najmu pomiędzy powodami a pozwanym na podstawie art. 357<sup>1</sup> KC, należało uznać za nieuprawdopodobnione.

Niezależnie od powyższego, strona powodowa nie uprawdopodobniła także drugiej przesłanki udzielenia zabezpieczenia, tj. interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Zgodnie bowiem z art. 730<sup>1</sup> § 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.

Strona powodowa wskazała, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie, jakim jest ukształtowanie stosunku najmu, a dodatkowo podkreśliła, iż pozwany zgodnie z treścią obowiązującej umowy najmu jest uprawniony do pobrania kwot odpowiadających fakturowanym powodowi należnościom czynszowym w obecnej wysokości na podstawie gwarancji bankowej, a z chwilą skorzystania z gwarancji zobowiązania te zostaną zaspokojone niwecząc cel i sens procesu o ich ukształtowanie i ustalenie w nowej wysokości.

Odnosząc się do powyższego należy przede wszystkim podkreślić, iż uwzględnienie przedmiotowego wniosku prowadziło do naruszenia istoty gwarancji jeśli nie zniweczenia sensu tej instytucji. Należy pamiętać, iż gwarancja

bankowa, z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie, stanowi instrument finansowy wysokiego ryzyka, czego świadomość mają przedsiębiorcy w momencie wystawiania zlecenia jej udzielenia. Gwarancja stanowi stosunek odrębny od wykreowanej umową podstawową, abstrakcyjny i nieakcesoryjny. Jej istota sprowadza się do zabezpieczenia określonego świadczenia niezależnie od tego, czy było ono należne, a przede wszystkim, czy dłużnik ponosi za nie odpowiedzialność, jak również niezależnie od tego, czy w ogóle dług powstał albo czy przestał istnieć. W procesie mającym za przedmiot realizację gwarancji nie ma z reguły możliwości odwoływania się do stosunku wewnętrznego istniejącego między uprawnionym i obowiązującym jako beneficjentem gwarancji. Przyjęcie tezy o dopuszczalności ingerencji Sądu w sferę autonomicznych uprawnień beneficjenta gwarancji bankowej prowadziłoby do faktycznej utraty znaczenia takiego rodzaju zabezpieczenia wykonania umowy. Dodatkowo wypada podkreślić, że istotą gwarancji jest pewność beneficjenta gwarancji, że jego roszczenie wobec drugiej strony umowy zostanie zaspokojone przez gwaranta bez oczekiwania na wynik procesu z drugą stroną umowy, która nie może wykorzystać instytucji udzielenia zabezpieczenia do pozbawienia beneficjenta gwarancji prawa do zaspokojenia w terminie określonym w gwarancji (postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział IX Gospodarczy z dnia 10 lipca 2014r., sygn. IX GCo 131/14).

W ocenie Sądu obawy strony powodowej są nieuprawdopodobnione, a przede wszystkim oparte są wyłącznie na przypuszczeniach. Strona powodowa nie uprawdopodobniła w żaden sposób jakoby pozwany miał w zamiarze wypowiedzieć powódce umowę najmu, czy zmierzał do wypłacenia gwarancji bankowej. Obawy powodów oparte są jedynie na ich domniemaniach. Należy jednak wyraźnie podkreślić, iż to na wnioskującym o zabezpieczenie roszczenia ciąży powinność uprawdopodobnienia, że jego sytuacja ulegnie pogorszeniu na wypadek braku zabezpieczenia roszczenia. W tym stanie rzeczy interes prawny nie został uprawdopodobniony.

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

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia, na podstawie art. 730<sup>1</sup> § 1 i 2 k.p.c.

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)