

Sygnatura akt XVI GCo 195/20

POSTANOWIENIE

13 sierpnia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy

w składzie: Przewodniczący SSR (del.) Arkadiusz Piotrowski

po rozpoznaniu 13 sierpnia 2020 roku w Warszawie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) S.A. w G.

z udziałem (...)S.á r.l. sp.j. w W.

o udzielenie zabezpieczenia przed wytoczeniem powództwa

postanawia

wniosek oddalić.

SSR (del) Arkadiusz Piotrowski

Sygn. akt XVI GCo 195/20

UZASADNIENIE

postanowienia z 13 sierpnia 2020 roku

Wnioskiem z 4 sierpnia 2020 roku (...) S.A. z siedzibą w G. (dalej jako: (...)) wniósł o:

1. udzielenie zabezpieczenia roszczenia przysługującego uprawnionemu w stosunku do obowiązanego (...)S.Á R.L spółka jawna w W. (dalej jako: (...)) o ukształtowanie (oznaczenie) na podstawie art. 357⁽¹⁾ ustawy z 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93), dalej jako „kc” stosunku prawnego pomiędzy (...) a (...) wynikającego z zawartej 2 sierpnia 2016 roku umowy najmu powierzchni handlowej stanowiącej pomieszczenie oznaczone numerem (...) w centrum handlowym (...) przy ul. (...) w W. i określenie wysokości świadczenia należnego obowiązанemu tytułem czynszu lub rozwiązanie umowy najmu w ten sposób, aby Sąd:

a) zakazał obowiązанemu podejmowania działań zmierzających do realizacji gwarancji bankowej nr (...) - (...) z 25 sierpnia 2016 roku (wraz ze zmianami z 27 lipca 2017 roku, 10 lipca 2018 roku oraz 9 lipca 2019 roku) wystawionej przez Bank (...) S.A. w W. z tytułu należytego wykonania umowy najmu („gwarancja bankowa”) z powołaniem się na niewywiązanie się przez wnioskodawcę ze swoich zobowiązań pieniężnych z tytułu obowiązku zapłaty czynszu za korzystanie z pomieszczenia, o którym mowa w 9.1 umowy najmu pomiędzy uprawnionym a obowiązанym, powstałego w okresie od 4 maja 2020 roku do 31 lipca 2020 roku;

b) nakazał obowiązанemu – na wypadek, gdyby z powołaniem się na niewywiązanie się przez uprawnionego ze swoich zobowiązań pieniężnych, z tytułu obowiązku zapłaty czynszu za korzystanie z pomieszczenia, o którym mowa w 9.1 umowy najmu pomiędzy uprawnionym a obowiązанym, powstałego w okresie od 4 maja 2020 roku do 31 lipca 2020 roku doszło do realizacji gwarancji bankowej – dokonania zwrotu na rzecz Banku (...) S.A. w W. wypłaconej obowiązанemu kwoty w terminie 2 dni od jej otrzymania przez uczestnika albo w terminie 2 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później;

c) zakazał obowiązanemu dokonywania na poczet zapłaty czynszu za korzystanie z pomieszczenia, o którym mowa w 9.1 umowy najmu pomiędzy uprawnionym a obowiązanym, powstałego w okresie od 4 maja 2020 roku do 31 lipca 2020 roku zaliczeń płatności uiszczanych przez uprawnionego na rzecz obowiązanego z innych tytułów lub z tytułu zapłaty czynszu za inny okres;

d) zakazał obowiązanemu składania oświadczeń woli o wypowiedzeniu umowy najmu z powołaniem się na niewywiązywanie się przez wnioskodawcę ze swoich zobowiązań pieniężnych z tytułu obowiązku zapłaty czynszu za korzystanie z pomieszczenia, o którym mowa 9.1 umowy najmu pomiędzy uprawnionym a obowiązanym, powstałego w okresie od 4 maja 2020 roku do 31 lipca 2020 roku.

e) zakazał obowiązanemu składania oświadczeń oraz wniosków zmierzających do nadania klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z 23 sierpnia 2016 roku sporządzonemu przez A. Ś. notariusza w G. za numerem aktu notarialnego rep. A nr (...) zawierającemu oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się spółki (...) S.A. z siedzibą w G. egzekucji z powołaniem się na niewywiązywanie się przez uprawnionego ze swoich zobowiązań pieniężnych z tytułu obowiązku zapłaty czynszu za korzystanie z pomieszczenia, o którym mowa w 9.1 umowy najmu pomiędzy uprawnionym a obowiązanym, powstałego w okresie od 4 maja 2020 roku do 31 lipca 2020 roku.

2. udzielenie uprawnionemu zabezpieczenia do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie z powództwa uprawnionego przeciwko obowiązanemu o wyżej opisane oznaczenie sposobu wykonania umowy najmu i oznaczenie wysokości świadczenia należnego obowiązanemu od uprawnionego tytułem czynszu za korzystanie z pomieszczenia lub rozwiązanie umowy najmu.

W uzasadnieniu uprawniony wskazał, że w 2 sierpnia 2016 zawarł umowę najmu z obowiązanym dotyczącym Lokalu (...) w centrum handlowym (...) przy ul. (...) w W., umowa najmu została zawarta na czas określony, wynoszący 5 lat. W związku z pandemią (...)19 oraz ogłoszeniem w Polsce stanu epidemii, wprowadzony został przez ustawodawcę m.in. zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2000 m². Powyższy zakaz objął w całości działalność prowadzoną przez uprawnionego w przedmiocie najmu, w związku z czym uprawniony nie prowadził działalności gospodarczej w powyższym przedmiocie od 13 marca do 4 maja 2020 roku. Obecnie może już prowadzić działalność gospodarczą w tym miejscu, przy zachowaniu określonego reżimu sanitarnego zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z 2 maja 2020 roku w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz.U. 2020 poz. 792). Nie bez znaczenia są jednak zmiany zachowań konsumentów, jakie nastąpiły w związku z epidemią koronawirusa, co przekłada się na zmniejszoną frekwencję potencjalnych klientów w centrach handlowych i implikuje spadek przychodów uprawnionego. W dołączonych do wniosku załącznikach, uprawniony oświadcza, że jego dochody spadły o 72 % w maju 2020 roku w relacji do analogicznego okresu w roku ubiegłym oraz o 60 % w czerwcu 2020 roku w porównaniu do czerwca 2019 roku. Wobec powyższego zachodzą zdaniami uprawnionego podstawy do wystąpienia przeciwko obowiązanemu z powództwem o ukształtowanie stosunku prawnego na podstawie art. 357¹ kc, ponieważ w niniejszej sprawie wystąpiła zmiana stosunków poprzez wprowadzenie przepisów nakazujących limitowanie liczby klientów w galeriach handlowych oraz ich szczególny nakazany sposób zachowania, a także zmiana stosunków społecznych, czyli powszechna obawa dotycząca możliwości zarażenia wirusem w miejscach publicznych, takich jak galerie handlowe, czy też zmiana stosunków gospodarczych, tj. istotne obniżenie wydatków konsumpcyjnych konsumentów. Zdaniem uprawnionego, powyższa zmiana stosunków ma charakter nadzwyczajny, a ponadto po stronie uprawnionego będzie miała miejsce „rażąca strata”, jeżeli uprawniony będzie zmuszony spełniać comiesięcznie świadczenia z tytułu najmu według ustaleń stron z na podstawie łączącej ich umowy najmu, co doprowadziłoby do zachwiania równowagi kontraktowej w przedmiocie stosunku najmu, a także zakwestionowania jej ekonomicznego sensu, w tym ekwiwalentności świadczeń stron. Ponadto uprawniony wskazał na wystąpienie związku przyczynowego pomiędzy tymi nadzwyczajnymi zmianami stosunków a rażąca stratą po stronie uprawnionego, co ma uzasadniać roszczenie uprawnionego dochodzone na podstawie art. art. 357¹ KC.

Wskazując na uprawdopodobnienie interesu prawnego w zabezpieczeniu roszczenia uprawniony wskazał, iż sąd może zmienić lub rozwiązać zobowiązanie tylko dopóki ono istnieje. Uprawniony wskazał także, iż brak zabezpieczenia spowoduje po jego stronie problemy finansowe, które doprowadzą do pogłębienia zadłużenia względem innych kontrahentów, a w konsekwencji do znacznego ograniczenia wydatków, mogącego mieć negatywny wpływ na podmioty współpracujące z uprawnionym.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Zgodnie z artykułem 730 ustawy z 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 1964 Nr 43 poz. 296), dalej jako „kpc”, w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez Sąd można żądać udzielenia zabezpieczenia, które Sąd może udzielić przed wszczęciem postępowania lub w jego toku. Zgodnie z brzmieniem art. 730¹§1 kpc 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 powyższego 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 kpc oznacza, że uprawniony ma obowiązek przedstawić i należycie uzasadnić twierdzenia, które stanowią podstawę dochodzonego roszczenia. Należy przyjąć, że roszczenie jest uprawdopodobnione, jeżeli po pobieżnej analizie, 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. Należy jednak poczynić zastrzeżenie, że po dogłębniejszej analizie faktycznej oraz prawnej może dojść do sytuacji, że przedmiotowy wniosek nie zostanie. Istota postępowania zabezpieczającego jest wyrażona 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 11 lutego 2015 roku, I ACa 800/14, LEX nr 174577).

Zdaniem Sądu uprawniony nie uczynił zadość wymaganiom zawartym w art. 730¹ kpc, to jest nie uprawdopodobnił swojego roszczenia zgodnie z wymogami wyżej wymienionego przepisu. Za uprawdopodobnione należy uznać twierdzenia uprawnionego, iż z obowiązanym łączyła go umowa najmu lokalu zlokalizowanego w centrum handlowym (...) zawarta 2 sierpnia 2016 roku na okres 5 lat. Powyższe twierdzenia uprawnionego zostały uprawdopodobnione poprzez dołączenie do wniosku umowy najmu pomiędzy uprawnionym a obowiązanym. Uprawniony uprawdopodobnił także, iż poinformował obowiązanego pisemnie, że zdaniem uprawnionego umowa najmu łącząca strony powinna być renegotjowana wobec obecnej sytuacji gospodarczej oraz społecznej, wywołanej rozprzestrzenianiem się choroby (...)19.

Podstawę roszczenia uprawnionego stanowi art. 357¹ kc, 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 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.

W niniejszej sprawie wnioskodawca był zatem zobowiązany uprawdopodobnić następujące przesłanki: 1) nadzwyczajną zmianę stosunków; 2) nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub groźbę poniesienia rażącej straty; 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. Ciężar uprawdopodobnienia tych okoliczności spoczywa na wnioskodawcy.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy hipotezą art. 357¹ kc 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. 357¹ kc 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 współżycia społecznego. Wymienione wyżej klauzule, mają charakter ogólny i 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 kc sąd musi rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta (postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilny z 24 kwietnia 2019 roku, 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 8 marca 2018 roku, II CSK 303/17. Legalis nr 1799216).

W niniejszej sprawie należy uznać za uprawdopodobnione, że mamy do czynienia z nadzwyczajną zmianą stosunków, gdyż wskazane przez uprawnionego zdarzenie w postaci wystąpienia epidemii (...)19, a także ogłoszenia stanu epidemii przez władzę państwową, należy do takich zjawisk. Zdarzenie natury społecznej jak epidemia, wymieniania w cytowanym wyżej orzeczeniu, należy do grupy zdarzeń niezwykle, wyjątkowych, a także niemożliwym do przewidzenia przez strony w momencie zawierania umowy, przed nastąpieniem epidemii. Wystąpienie epidemii 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 m², a następnie funkcjonowanie pewnych obostrzeń sanitarnych w prowadzonej działalności gospodarczej. Zdaniem Sądu należy uznać, iż wystąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków wskazana w art. 357¹ kc, wobec czego uznać należało, że pierwsza z podanych przesłanek w postaci zmiany nadzwyczajnych stosunków w niniejszej sprawie została uprawdopodobniona.

Kolejna przesłanka, tj. niemożność przewidzenia przez strony w chwili zawierania umowy jaki wpływ na ich stosunek prawny wywoła zmiana okoliczności, również została uprawdopodobniona. 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. Taka konstrukcja wymogu służy wyłączeniu zastosowania przepisu w sytuacjach mieszczących się w zakresie tzw. normalnego ryzyka kontraktowego (podobnie wyrok Sądu Najwyższego z 21 września 2011 roku, sygn. akt I CSK 727/10). W niniejszej sprawie uprawniony uprawdopodobnił, że epidemii (...)19 i płynących z niej skutków nie dało się przewidzieć, nawet przy zachowaniu należytej staranności.

Następną przesłanką konieczną do spełnienia, aby roszczenie mogło zostać uznać za zasadne, jest zaistnienie wskutek zmiany stosunków nadmiernej trudności 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. 357¹ kc 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 19 listopada 2014 roku, II CSK 191/14, Legalis nr 1180685, Art. 357¹ kc red. Osajda 2020, wyd. 25/R. Morek. Legalis). Wymagane jest zatem uprawdopodobnienie, że spełnienie umówionego świadczenia w zmienionych warunkach groziłoby stronie rażąco strata 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 uprawniony nie uprawdopodobnił jednak, że wystąpiła po jego stronie groźba rażącej straty lub nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia. Z analizy dołączonej do wniosku korespondencji pomiędzy uprawnionym a obowiązany wynika, że obowiązany wskazał uprawnionemu na możliwość skorzystania z uprawnienia wynikającego z art. 15ze ust. 1 w związku z art. 15ze ust. 2 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U.2020 poz.374), to jest możliwość złożenia bezwarunkowej i wiążącej oferty woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy, w zamian za wygaśnięcie zobowiązania objawiającego się poprzez uiszczenie umówionej kwoty czynszu na rzecz obowiązanego. Jak wynika z stwierdzeń uprawnionego przytoczonych we wniosku, uprawniony nie zamierzał skorzystać ani też, jak wynika z przedmiotowego wniosku, nie skorzystał z tej możliwości danej przez ustawodawcę. Uprawniony wskazuje, że przytoczone wyżej uprawnienie nie wyważa interesu stron, przenosząc skutki stanu spowodowanego epidemią COVID-19 wyłącznie na uprawnionego oraz nie uwzględniają zmiany okoliczności spowodowanej rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-COV2, a co za tym idzie wybuchu epidemii COVID-19. Trudno jednak uznać tę argumentację za słuszną. Art. 15ze ust. 1 i 2 wymienionej wyżej ustawy pozwalały jednocześnie uprawnionemu na nieponoszenie kosztów w trakcie, gdy generowanie jakichkolwiek przychodów było niemożliwe z powodu na rozporządzenie Ministra Zdrowia z 13 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz.U.2020 poz.433), stan ten trwał od 14 marca do 3 maja 2020 roku. Pozwoliłoby to w sposób istotny zmniejszyć koszty wynikające z umowy najmu, a tym samym przeznaczyć te środki na pokrycie ewentualnych strat związanych z mniejszymi obrotami. Dodatkowo ustawodawca zabezpieczył interes wynajmujących powierzchnie handlowe, nakładając na najemców obowiązek złożenia stosownego oświadczenia woli o przedłużeniu umowy o pół roku i okres obowiązywania zakazu, ponieważ zazwyczaj umowy najmu lokali w centrach handlowych mają charakter długoterminowy, a w gospodarce rynkowej występują pewne cykle koniunkturalne wskazujące, że gospodarka po okresie kryzysu potrzebuje pewnego okresu czasu do ponownego osiągnięcia stabilizacji. Mimo tego uprawniony nie skorzystał z uprawnienia wynikającego z art. 15ze wymienionej wyżej ustawy, co może implikować założenie, że jego kondycja finansowa była na tyle dobra, że nie musiał sięgać po uprawnienie przyznane we wspomnianym wyżej akcie prawnym.

Uprawniony wskazał również we wniosku, że obowiązany zachował się wobec uprawnionego w sposób lojalny, do tej pory nie wystawiając faktur VAT za okres, w którym z uwagi na rozporządzenie Ministra Zdrowia z 13 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego nie mógł prowadzić sprzedaży detalicznej w wynajętym lokalu. Wynika z tego, że uprawniony zachował środki, które musiałby przeznaczyć na wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy najmu. Ponadto od 4 maja 2020 roku osiąga już przychody w wyniku ponownego otwarcia galerii handlowych, co prawda niższe niż przed wybuchem epidemii COVID-19, co wynika z dołączonych do wniosku oświadczeń uprawnionego, ale sumując to z kwotą, którą uprawniony zachował

w związku z tym, że nie musiał ponosić kosztów wynikających z wykonania zobowiązania umowy najmu, trudne lub wręcz niemożliwe staje się uprawdopodobnienie rażącej straty dla uprawnionego w świetle 357¹ kc.

Przy rozważaniu zaistnienia przesłanki rażącej straty warto również odwołać się do faktów powszechnie znanych, które zgodnie z art. 228 kpc nie wymagają dowodu. Epidemia (...)19 i jej skutki zapoczątkowały szereg programów pomocowych, przeznaczonych dla pracodawców w celach przewyciężenia ekonomicznych skutków epidemii (...)19, co pozwalało wnioskodawcy na ograniczenie skutków nadzwyczajnej zmiany okoliczności. Nie sposób zatem przyjąć, że w związku z nadzwyczajną zmianą okoliczności uprawniony poniósł rażącą stratę w rozumieniu art. 357¹ kc. Natomiast, jeśli uprawniony nie korzystał z tych uprawnień, może to świadczyć o jego dobrej kondycji finansowej, wobec czego brak udzielenia zabezpieczenia roszczenia nie spowodowałby znacznego pogorszenia kondycji finansowej.

Jak już wcześniej wskazano w przytoczonym wyroku Sądu Najwyższego z 19 listopada 2014 roku przesłanka „rażącej straty” wskazana w art. 357⁽¹⁾ kc 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. Aby zatem uznać, że wykonanie umowy groziłoby wnioskodawcy rażącą stratą konieczne było uprawdopodobnienie, że zagraża to kondycji finansowej wnioskodawcy, jest wręcz dla niego nie do udźwignięcia. Uprawniony nie uprawdopodobnił we wskazanym wyżej wniosku, jaki ta domniemana rażąca strata będzie miała skutek dla jego majątku w wypadku wykonania zobowiązania. Uprawniony nie wskazał jaki skutek dla jego całego majątku ma spadek przychodu w lokalu najmowanym na podstawie umowy z 2 sierpnia 2016 roku. Jest natomiast wiedzą powszechnie znaną, że nie jest to jedyny lokal, w którym uprawniony prowadzi sprzedaż detaliczną swoich produktów. Ponadto w związku z ekstreordynaryjną sytuacją duża część obrotu przeniosła się do internetu i za pomocą tego medium przedsiębiorcy sprzedają swoje produkty. Również uprawniony prowadzi sprzedaż e-commerce pod adresem: (...) Uprawniony pominął ten wątek we wniosku, nie wskazał na fakt zrekompensowania sobie braku przychodów z powodu zamkniętych galerii handlowych w wyniku epidemii COVID-19. W związku z powyższym nie sposób przyjąć, że w związku z działalnością w przedmiotowym lokalu w (...) uprawniony poniósł rażącą stratę. Co więcej, dokonując analizy przychodów uzyskiwanych na skutek działalności w tym lokalu należy zauważyć, że przychody te wykazują tendencję wzrostową, a zatem można zasadnie przyjąć ich zwiększenie w dalszej perspektywie czasu. Jak wynika z zestawień obrotów generowanych przez lokal najwyższe przychody były generowane w okresie od września do stycznia następnego roku i były znacznie wyższe od przychodów w pozostałych miesiącach, niekiedy nawet ponad dwukrotnie. Z związku z tym brak jest podstaw do przyjęcia, że spełnienie świadczenia, nawet przy uwzględnieniu nadzwyczajnej zmiany okoliczności, będzie połączone z nadmiernymi trudnościami lub spowoduje w majątku wnioskodawcy rażącą stratę. Nie sposób również nie zauważyć, że ustawodawca w przepisie art. 357⁽¹⁾ kc nałożył na sąd obowiązek rozważenia interesu stron zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Biorąc pod uwagę dyspozycję przepisu oraz przytoczony wyżej stan faktyczny, udzielenie zabezpieczenia roszczenia uprawnionemu, byłoby naruszeniem interesów obowiązanego, ponieważ w razie uwzględnienia wniosku, obowiązanemu otrzymałby środków należnych mu z tytułu wykonania zobowiązania umowy najmu, jaką zawiązał z uprawnionym, nie tylko za okres od 14 marca do 3 maja 2020 roku, ale również za okres, o który wnosi uprawniony we wniosku o udzielenie zabezpieczenia roszczenia. Także art. 730⁽¹⁾§1 kpc in fine nakłada na sąd obowiązek, aby przy udzielaniu zabezpieczenia nie obciążać obowiązanego ponad miarę. W ocenie Sądu pozostawienie obowiązanego bez należnych mu czynszów z tytułu umowy najmu za okres, gdy handel był zakazany na podstawie wspomnianego rozporządzenia ministra zdrowia oraz za okres, o który w przedmiotowym wniosku wnosi uprawniony, byłoby takim obciążeniem ponad miarę.

Wobec powyższego, należało uznać, że uprawniony nie uprawdopodobnił, że wskutek zmiany stosunków zaistniała nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty, jak również nie uprawdopodobnił związku przyczynowego między taką stratą, a nadzwyczajną zmianą warunków. Ponadto, samo wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków nie musi oznaczać, iż sąd zaingeruje w stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Taka ingerencja

musi uwzględniać interesy obu stron oraz zasady współżycia społecznego. Podczas gdy w niniejszej sprawie, na obecnym etapie nie zostało uprawdopodobnione, że ingerencja Sądu określona przez uprawnionego nie naruszy interesów obowiązanej i nie pozostanie wobec tego sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Tym samym roszczenie uprawnionego o ukształtowanie na podstawie art. 357⁽¹⁾ kc stosunku prawnego najmu pomiędzy (...) a (...), należało uznać za nieuprawdopodobnione.

Jak wynika z utrwalonego orzecznictwa brak uprawdopodobnienia roszczenia wyłącza konieczność i zarazem dopuszczalność badania interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia (postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 30 stycznia 2012 roku, I ACz 173/12, LEX 1115410), a jednocześnie automatycznie brakiem interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia (postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 11 października 2019 roku, sygn. akt VII AGz 732/19, niepubl.). Wobec zatem stwierdzenia, że uprawniony nie uprawdopodobnił swojego roszczenia, za zbędne należy uznać rozważania, co do uprawdopodobnienia interesu prawnego.

Na koniec należy tylko wskazać, że realizacja uprawnień wynikających z art. 357¹ kc powinna być możliwa tak długo, jak długo istnieje możliwość dochodzenia roszczenia o spełnienie świadczenia w naturze. Nie sposób bowiem przyjąć, że powód występujący o ukształtowanie stosunku prawnego powinien ponosić negatywne skutki wynikające z przewlekłości postępowań sądowych. Jeżeli zatem po wniesieniu pozwu spełni świadczenie – zwłaszcza kierując się dążeniem do uniknięcia odstąpienia od umowy i naliczenia kar umownych przez kontrahenta itp. – nie traci legitymacji czynnej (tak R. Morek [w:] Kodeks cywilny..., t. 3a, red. K. Osajda, 2018, kom. do art. 357¹ kc, nt 37, powołane za Jerzym Ciszewskim –Komentarz do art. Kodeksu cywilnego, WKP 2019, Lex).

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 730¹§1 kpc.

SSR(del.) Arkadiusz Piotrowski

ZARZĄDZENIE

(...).

Warszawa, 27 sierpnia 2020 roku SSR (del.) Arkadiusz Piotrowski