

Sygn. akt XXVI GCo 269/20

Dnia 27 stycznia 2021 r.

POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący – sędzia Jerzy Kiper

po rozpoznaniu 27 stycznia 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy

z wniosku (...) S.A. w W.

z udziałem (...) spółki z o.o. w W.

o udzielenie zabezpieczenia

postanawia:

1) oddalić wniosek;

2) zasądzić od (...) S.A. w W. na rzecz (...) spółki z o.o. w W. kwotę 257,00 zł (dwieście pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego.

sędzia Jerzy Kiper

Sygn. akt XXVI GCo 269/20

UZASADNIENIE

Uprawniony (...) S.A. w W. wniósł o zabezpieczenie przysługującego mu roszczenia wobec (...) spółki z o.o. w W. o ukształtowanie stosunku prawnego na podstawie art. 357⁽¹⁾ k.c., tj. określenie wysokości miesięcznego czynszu najmu wynikającego z pkt 4 umowy najmu z 9 listopada 2015 r. obowiązującej pomiędzy uprawnionym a obowiązany, w ten sposób, że czynsz najmu należny na podstawie tej umowy za okres od 17 października 2020 r. do 30 czerwca 2021 r. wynosi 25% przychodu uzyskiwanego przez uprawnionego z działalności w klubie fitness pod nazwą (...) zlokalizowanym w S. przy al. (...), (...)-(...) S.,

poprzez:

1) ustalenie, że miesięczny czynsz najmu wynikający z pkt 4 z umowy najmu

z 9 listopada 2015 obowiązującej pomiędzy (...) S.A. a (...) spółką z o.o. z siedzibą w W. wynosi w okresie od 17 października 2020 r. do 30 czerwca 2021 r. 25% przychodów uzyskiwanych przez uprawnionego z działalności uprawnionej w klubie (...) zlokalizowanym w S. przy al. (...), z zastrzeżeniem, że uprawniony będzie przekazywać obowiązanemu do 10. dnia każdego miesiąca zestawienie przychodów z działalności w przedmiotowym klubie uzyskanych za poprzedni miesiąc kalendarzowy;

2) zakazanie (...) spółce z o.o. w W. w okresie

od 17 października 2020 r. do 30 czerwca 2021 r. składania wniosku o wypłatę i pobieranie z gwarancji bankowej nr (...) wystawionej przez (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. (wcześniej Bank (...)) kwot z tytułu czynszu najmu wynikającego z umowy najmu z 9 listopada 2015 r. w zakresie przekraczającym 25% przychodów uprawnionej z działalności uprawnionej w klubie (...) zlokalizowanym w S. przy al. (...) za każdy miesiąc ww. okresu;

3) zakazanie (...) spółce z o.o. w W. prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego z 30 sierpnia 2017 r. sporządzonego przed notariuszem J. F., repertorium (...) nr (...) w przedmiocie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w zakresie przekraczającym 25% przychodów uprawnionego z działalności uprawnionej w klubie (...) zlokalizowanym w S. przy al. (...) za każdy miesiąc ww. okresu.

W uzasadnieniu uprawniony wskazał, że z uwagi na epidemię covid-19, prowadzony przez niego klub fitness w lokalu wynajmowanym od obowiązanego od 17 października

2020 r. został ponownie zamknięty, w związku z nowymi administracyjnoprawnymi zakazami prowadzenia działalności gospodarczej. Zdaniem uprawnionego powyższe okoliczności powodują, że złożony przez niego wniosek zasługuje na uwzględnienie.

W odpowiedzi na wniosek (...) spółka z o.o. w W. wniósł o jego oddalenie w całości i zasądzenie od uprawnionego na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Wniosek uprawnionego nie zasługiwał na uwzględnienie.

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. 730¹ k.p.c. wniosek powinien zawierać uprawdopodobnienie roszczenia oraz wskazanie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, który istnieje wtedy, gdy jego brak uniemożliwi albo poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi albo poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania. Przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd uwzględnia interesy stron w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę prawną, a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę. Zabezpieczenie nie może przy tym zmierzać do zaspokojenia roszczenia, chyba że ustawa stanowi inaczej (art. 731 k.p.c.).

Wymóg uprawdopodobnienia roszczenia oznacza konieczność uprawdopodobnienia faktów, z których jest ono wywodzone (zob. postanowienie SA we Wrocławiu z 26 stycznia 2012 r., I ACz 96/12) Uprawdopodobnienie roszczenia w postępowaniu zabezpieczającym, przy uwzględnieniu treści art. 243 k.p.c., należy rozumieć w ten sposób, że uprawniony powinien przedstawić i należycie uzasadnić twierdzenia, które stanowią podstawę dochodzonego roszczenia. Uprawdopodobnienie dotyczy w praktyce dwóch aspektów. Odnosi się ono zarówno do okoliczności faktycznych, na których opiera się roszczenie i które powinny być przedstawione, a ich istnienie prawdopodobne w świetle dowodów oferowanych przez uprawnionego, jak i do podstawy prawnej roszczenia, która powinna być również prawdopodobna w tym znaczeniu, że dochodzone roszczenie znajduje podstawę normatywną. Roszczenie jest wiarygodne, jeżeli istnieje uzasadniona podstawa do przypuszczenia, że ono istnieje i jest wymagalne. Uprawdopodobnienie może polegać na przedstawieniu dokumentów lub innych środków dowodowych, wskazujących na okoliczności faktyczne, z których wynika roszczenie.

W ocenie Sądu uprawniony nie uprawdopodobnił określonego we wniosku roszczenia. Jego podstawą jest 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 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.

Uwzględniając ww. przepis uprawniony zobowiązany był uprawdopodobnić łącznie 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. Dodatkowo zaznaczyć należy, że nawet wykazanie powyższych przesłanek, nie oznacza, że sąd ma obowiązek zastosować art. 357¹ k.c., jeżeli byłoby to sprzeczne z interesem stron lub zasadami współzycia społecznego.

Odnosząc się do ww. przesłanek zastosowania art. 357¹ k.c. w kontekście twierdzeń zawartych we wniosku i dołączonych do niego dokumentów, należy stwierdzić, że uprawdopodobniona została przesłanka nadzwyczajnej zmiany stosunków. Nie budzi wątpliwości, że wystąpienie pandemii Covid-19 oraz związane z nią ogłoszenie przez organy państwa stanu epidemii, spowodowało nadzwyczajną zmianę stosunków, w rozumieniu

art. 357¹ k.c. Uwzględniając datę zawarcia przez strony umowy najmu (9 listopada 2015 r.), jest oczywiste, że nie mogły one przewidzieć, jaki wpływ na ten stosunek prawny wywoła zmiana okoliczności związana z epidemią. Oceny tej nie zmienia fakt zawarcia przez strony aneksu do tej umowy 21 września 2020 r. (k. 432-437). W tym zakresie Sąd nie podziela stanowiska obowiązanego, że ze względu na to, iż aneks ten został zawarty w trakcie trwania pandemii, to uprawniony nie może skutecznie powoływać się na klauzulę rebus sic stantibus. Nie negując faktu, że strony zawarły ten aneks w anormalnych okolicznościach, niemniej jednak z jego treści wynika, że liczyły się z tym, że do ustabilizowania stosunków nie dojdzie, dlatego pozostawiły sobie możliwość dalszych rozmów, dotyczących modyfikacji łączącego ich stosunku prawnego (pkt 1.10 aneksu). Uwzględniając treść pkt 1.10 aneksu, nie budzi wątpliwości Sądu, że w sytuacji ustanowienia ponownego zakazu prowadzenia klubów fitness lub wprowadzenia innych zakazów związanych z prowadzeniem działalności przez najemcę, intencją stron było podjęcie rozmów, w celu zmiany warunków lub okresu obowiązywania umowy najmu. Tym samym w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie znajdzie zastosowania przywołane przez obowiązanego stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z 10 maja 2006 r. (III CK 336/05).

Następną przesłanką konieczną do spełnienia, aby roszczenie mogło zostać uznane za uprawdopodobnione, jest zaistnienie wskutek zmiany stosunków nadmiernej trudności w spełnieniu świadczenia lub groźby rażącej straty. Odnosząc się do tej przesłanki, należy wskazać, że ma ona autonomiczny charakter. Należy ją oceniać w kontekście konkretnego zobowiązania. W tym celu konieczne jest porównanie aktualnej i pierwotnej wartości świadczeń, a także oceny całokształtu skutków wykonania zobowiązania dla majątku strony, przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania strona mogła się spodziewać (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2014 roku, II CSK 191/14). Wymagane jest zatem uprawdopodobnienie, że spełnienie umówionego świadczenia w zmienionych warunkach groziłoby stronie rażąca stratą oraz związku przyczynowego między taką stratą a nadzwyczajną zmianą warunków.

Uprawniony wskazywał, że spełnienie przez niego świadczeń w postaci czynszu z tytułu umowy najmu, wiązałoby się dla niego z rażąca stratą, w związku z wprowadzonym zakazem działalności gospodarczej przez kluby fitness.

Powyższe pozwala uznać, iż uprawniony uprawdopodobnił groźbę poniesienia rażącej straty. Uprawniony wykazał także związek przyczynowy między zmianą stosunków a groźbą poniesienia rażącej straty. Związek ten częściowo wynika bezpośrednio z występowania pandemii, a częściowo łączy się z obowiązywaniem regulacji prawnych wprowadzonych w reakcji na nią.

Jak już wyżej zostało wspomniane, samo wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków, przy spełnieniu pozostałych przesłanek zawartych w art. 357¹ k.c. nie oznacza automatycznie, że sąd ma obowiązek dokonania ingerencji w stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Taka ingerencja musi uwzględniać interesy stron oraz zasady współzycia społecznego (art. 357¹ in fine k.c.). W tym kontekście warto przywołać stanowisko Sądu Najwyższego, który stwierdził, że brzmienie art. 357¹ k.c. jednoznacznie wskazuje na to, że wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków nie musi oznaczać, iż sąd dokona ingerencji w stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Ustawodawca określił bowiem

dalsze przesłanki tej ingerencji, którymi są interesy obu stron oraz zasady współzycia 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 k.c. sąd musi rozważyć nie tylko interes powołującego się na nadzwyczajną zmianę stosunków, ale i jego kontrahenta (postanowienie Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 2019 roku, I CSK 640/18).

Podzielając przedstawiony wyżej pogląd, należy podkreślić, że w art. 357¹ k.c. ustawodawca nałożył na sąd obowiązek rozważenia interesu stron zgodnie z zasadami współzycia społecznego. Biorąc pod uwagę dyspozycję tego przepisu oraz analizując żądany przez uprawnionego sposób zabezpieczenia, Sąd doszedł do przekonania, że jego uwzględnienie prowadziłoby do nadmiernego naruszenia interesów wynajmującego, co skutkowałoby naruszeniem art. 730¹ § 3 in fine k.p.c. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że art. 730¹ § 3 k.p.c. wprowadza dyrektywę interpretacyjną podyktowaną tymczasowym charakterem ochrony prawnej udzielanej w postępowaniu zabezpieczającym, zwaną zasadą minimalnej uciążliwości zabezpieczenia. Zgodnie z tą zasadą, sąd przy wyborze sposobu zabezpieczenia powinien uwzględnić interesy obu stron postępowania zabezpieczającego, tak aby z jednej strony zapewnić uprawnionemu należytą ochronę prawną, a z drugiej strony – nie obciążać obowiązanego ponad potrzebę. Ze względu na to, że zabezpieczenie udzielane jest w momencie, w którym kwestia zasadności dochodzonego roszczenia nie została jeszcze w postępowaniu rozpoznawczym prawomocnie rozstrzygnięta, z tego względu w większym stopniu, niż ma to miejsce w postępowaniu egzekucyjnym, powinien być chroniony interes prawny obowiązanego.

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy uznał, że określony we wniosku sposób zabezpieczenia, obciąża obowiązanego ponad potrzebę. Żądany przez uprawnionego sposób zabezpieczenia, poprzez uzależnienie wysokości czynszu od obrotu nie tylko przerzuca na obowiązanego całość negatywnych skutków epidemii, lecz całkowicie przerzuca na niego również normalne ryzyko gospodarcze, związane z działalnością prowadzoną przez uprawnionego. Istota sformułowanego przez niego żądania sprowadza się do tego, że nawet jeżeli uprawniony nie uzyska żadnego przychodu, czy to wskutek negatywnych skutków epidemii, czy nieudolnego prowadzenia działalności gospodarczej po uchyleniu zakazu prowadzenia działalności przez kluby fitness, to nie będzie płacił żadnego czynszu i nie poniesie z tego tytułu żadnej straty. Innymi słowy, swoim roszczeniem uprawniony nie domaga się zmniejszenia poziomu obciążenia go czynszem, lecz domaga się dania mu gwarancji sądowej, iż jego działalność gospodarcza nie przyniesie mu straty, która jest normalnym i powszechnie występującym ryzykiem, którym obarczone jest każde przedsięwzięcie komercyjne. Nie budzi wątpliwości, że tego rodzaju sposób zabezpieczenia naruszałby art. 730¹ § 3 k.p.c., poprzez z jednej strony nadmierne uprzywilejowanie uprawnionego, a z drugiej nieproporcjonalne obciążenie obowiązanego.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na następujące fakty, które uprawniony pominął bądź nie uwypuklił, a które miały wpływ na ocenę jego kondycji finansowej.

Po pierwsze, pismem z 21 kwietnia 2020 r. uprawniony na podstawie art. 15ze ust. 1 ustawy z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, poinformował wynajmującego o skorzystaniu z rozwiązania wprowadzonego tą ustawą, w zakresie zwolnienia go z obowiązku płacenia czynszu i innych opłat wynikających z umowy najmu (k. 413-418). Powyższe oświadczenie zostało zaakceptowane przez obowiązanego. Dodatkowo udzielił on uprawnionemu dalszych ulg finansowych. Ostateczne uzgodnienia stron w tym przedmiocie nabrały kształtu w aneksie zawartym 21 września 2020 r. Z nieznanых przyczyn uprawniony nie skorzystał z uprawnienia przyznanego przez ustawodawcę w art. 15ze ust. 1 ww. ustawy, podczas kolejnego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej przez kluby fitness. Okoliczność, że strony pozostają w sporze co do okresu, w którym uprawnionemu przysługiwałoby

ustawowe zwolnienie z obowiązku płacenia czynszu, gdyby złożył oświadczenia woli w przedmiocie przedłużenia trwania umowy najmu, nie stanowiło w tym zakresie wystarczającej przeszkody.

Z korespondencji mailowej załączonej przez obowiązanego wynika, że jest on otwarty na prowadzenie rozmów, zmierzających do osiągnięcia porozumienia. Zaproponował on także uprawnionemu konkretne warunki, zapraszając go do negocjacji. W odpowiedzi uprawniony wykluczył przyjęcie tych warunków, zarówno z przyczyn prawnych oraz przede wszystkim biznesowych (k. 603-604v). Jest to jego autonomiczna decyzja, niemniej jednak należy przypomnieć, że ustawodawca w art. 357¹ k.c. nałożył na sąd obowiązek rozważenia interesu obydwu stron, przy potencjalnej możliwości modyfikacji łączącego je zobowiązania.

Po drugie, uprawniony skorzystał z pomocy publicznej rekompensującej negatywne konsekwencje ekonomiczne związane z Covid - 19 w wysokości(...) zł w ramach Tarczy 1.0, w ramach Tarczy 2.0 może uzyskać wsparcie do (...) zł (k. 236). Ponadto uzyskał możliwość przesunięcia w czasie płatności składek ZUS (k. 236). Dodatkową pomoc finansową uprawniony może także otrzymać w ramach Tarczy 6.0., która przewiduje m.in. uzyskanie comiesięcznego świadczenia postojowego, zwolnienie ze składek ZUS, dotację oraz dofinansowanie z Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych na utrzymanie miejsc pracy (zob. ustawa z 9 grudnia 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw Dz. U., poz. 2255). O tych wszystkich elementach udzielonej mu pomocy, uprawniony nie wspomniał we wniosku (nie dotyczy to Tarczy 6.0). W tym kontekście należy zaznaczyć, że ustawodawca nie przewidział żadnej pomocy pieniężnej dla obowiązanego. Za okresy zakazu prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców w wynajmowanych przez niego lokalach, nie otrzyma on żadnej pomocy finansowej. Przy czym jest oczywiste, że także i on został dotknięty skutkami epidemii, choćby ze względu na to, że w sklepach wielkopowierzchniowych część najemców została ustawowo zwolniona z zapłaty czynszu. Niemniej jednak zwolnienie to nie dotyczy wynajmującego, który sam pozostaje także zobowiązany względem wielu wierzycieli do wykonywania swoich zobowiązań (w tym względem uprawnionego i innych najemców galerii - w zakresie choćby należytego jej utrzymywania), ponoszenia kosztów prawnych, kredytowych, pracowniczych, podatkowych itp.

Biorąc zatem pod uwagę żądany przez uprawnionego sposób zabezpieczenia oraz interesy stron i zasady współzycia w kontekście przedstawionych wyżej faktów, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że uprawniony nie uprawdopodobnił roszczenia wynikającego z art. 357¹ k.c. Brak uprawdopodobnienia roszczenia, czynił zbędnym badanie interesu prawnego uprawnionego w udzieleniu zabezpieczenia oraz analizowanie możliwości udzielenia zabezpieczenia, w sposób wskazany w pkt 2-3. Wskazane w pkt 2-3 sposoby zabezpieczenia, były bowiem nierozzerwalnie powiązane z ujętym w pkt 1 sposobem zabezpieczenia.

Mając na uwadze wynik postępowania, Sąd zasądził od uprawnionego na rzecz obowiązanego kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i § 8 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U., poz. 1800) oraz kwotę 17 zł, związaną z opłatą skarbową od pełnomocnictwa procesowego.

Przedstawione wyżej względy zadecydowały o tym, że Sąd oddalił wniosek.

sędzia Jerzy Kiper

ZARZĄDZENIE

(...)

sędzia Jerzy Kiper