

sygn. akt I ACz 1660/12

## POSTANOWIENIE

***Dnia 12 listopada 2012 r.***

Sąd Apelacyjny w Krakowie, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: SSA Józef Wąsik

Sędziowie: SSA Maria Kus-Trybek

SSA Piotr Rusin

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2012 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. G.

przy uczestnictwie S. K. i L. K.

o udzielenie zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania

na skutek zażalenia uprawnionego A. G. na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie, Wydział I Cywilny, z dnia 19 lipca 2012 r., sygn. akt IX GCo 173/12

***postanawia:***

- 1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że udzielić zabezpieczenia roszczeniu uprawnionego A. G. poprzez obciążenie hipoteką przymusową do kwoty 1 228 295 zł (milion dwieście dwadzieścia osiem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych) nieruchomości położonej w K.-W., stanowiącej własność obowiązanego L. K., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz wyznaczyć uprawnionemu A. G. pod rygorem upadku zabezpieczenia termin dwóch tygodni na wniesienie do sądu pozwu w niniejszej sprawie,***
- 2. pozostawić Sądowi I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zabezpieczającego, w tym kosztach postępowania zażaleniowego, w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.***

sygn. akt I ACz 1660/12

## UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 12 listopada 2012 r.

Postanowieniem z dnia 19 lipca 2012 r., sygn. akt IX GCo 173/12, Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił wniosek A. G. o udzielenie zabezpieczenia roszczenia o zapłatę kwoty w łącznej wysokości 1 228 295 zł, należnej uprawnionemu od obowiązanym z tytułu odszkodowania i zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia, poprzez obciążenie hipoteką przymusową do kwoty 1 228 295 zł nieruchomości stanowiącej własność obowiązanego L. K., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia i zapłatę odszkodowań uprawniony opiera na twierdzeniu, iż w 2010 r. zawarł z obowiązanymi cztery umowy najmu lokali użytkowych znajdujących się w centrum handlowym o nazwie K. (...) (dalej jako „centrum”) położonym w K. przy ul. (...), tzn. lokalu nr (...).(…) na piętrze budynku (...) centrum, lokalu nr (...)(…) na piętrze budynku (...) centrum, lokalu nr (...)

(...) na parterze budynku (...) centrum oraz całe pierwsze piętro budynku (...) centrum. W przypadku pierwszego z wymienionych lokali uprawniony opłacił czynsz stały w kwocie 446 078,36 zł za okres 20 lat, a w przypadku kolejnych dwóch lokali i piętra uprawniony zapłacił obowiązującym tzw. kaucje zabezpieczające odpowiednio w kwotach: 29 065,37 zł, 30 678,70 zł i 150 000 zł. Po zawarciu wskazanych umów najmu uprawniony poniósł koszty związane z przygotowaniem poszczególnych lokali do prowadzenia w nich działalności gospodarczej. W przypadku lokali nr (...) (...)i nr (...)koszty te wyniosły łącznie 32 671 zł (malowanie ścian, montowanie sufitów podwieszanych, kładzenie płytek, montaż elementów elektryki i oświetlenia oraz zakup mebli). Z kolei z tytułu kosztów adaptacji pierwszego piętra budynku (...) centrum na potrzeby prowadzenia klubu fitness (projekt budowlano-wykonawczy, projekt wystroju wnętrza, projekt instalacji nagłośnieniowej, szkolenie i wynagrodzenie managera klubu, opracowanie logotypu i materiałów dla serwisu internetowego, zamówienie materiałów informacyjnych i reklamowych, prace wykończeniowe polegające na malowaniu ścian, flizowaniu, wykonaniu instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz zakupie wyposażenia i wykańczaniu wnętrza) uprawniony wydatkował kwotę w łącznej wysokości 387 162,69 zł. Pismem z dnia 5 lipca 2011 r. A. G. złożył obowiązującym oświadczenie woli dotyczące uchylenia się od skutków prawnych swoich oświadczeń stanowiących część składową zawartych umów najmu lokali jako złożonych pod wpływem istotnego błędu. Błąd ten miał wynikać z zapewnień obowiązanych co do istnienia określonych cech lokali stanowiących przedmiot zawartych umów najmu. Zapewnienia te obejmowały twierdzenia, że znakomita większość powierzchni centrum handlowego została już wynajęta (wolne miały pozostawać tylko pojedyncze lokale), a ponadto, że w centrum będą obecne określone znane marki i rodzaje sklepów. Według oświadczeń obowiązanych centrum miało mieć charakter galerii handlowej nie tylko pod względem zewnętrznego wyglądu, ale również wdrożenia spójnej strategii marketingowej dotyczącej promowania obiektu jako całości. Wymienione zapewnienia nie znalazły jednak pokrycia w rzeczywistości, gdyż okazało się, że znaczna część powierzchni centrum nie została w ogóle wynajęta. Nieprawdziwe okazały się też zapewnienia obowiązanych dotyczące obecności w centrum konkretnych znanych marek (w szczególności dotyczyło to sklepu spożywczego). Obowiązani nie wdrożyli również żadnej strategii marketingowej dotyczącej centrum jako całości, w szczególności nie nagłośnili otwarcia obiektu i nie zapewnili temu wydarzeniu odpowiedniej oprawy (uroczyste otwarcie budynku (...) centrum w ogóle się nie odbyło), tolerowali na terenie centrum handel obwoźny i wynajęli część powierzchni centrum sprzedawcom hurtowym, a także wprowadzili opłaty za parking. Po złożeniu oświadczenia o uchyleniu się od skutków zawartych umów najmu lokali uprawniony w porozumieniu z obowiązującymi kontynuował roboty wykończeniowe w lokalu przeznaczonym na klub fitness do października 2011 r. (w tym okresie wydatkował kwotę 241 765,07 zł, tj. znaczną część ogólnej kwoty 387 162,69 zł, przeznaczonej na organizację klubu fitness), kiedy to obowiązani wysłali mu pismo dotyczące rozwiązania umowy najmu pierwszego piętra budynku (...) centrum, a następnie w dniu 17 października 2011 r. przejęli ten lokal i wynajęli go innemu podmiotowi. W ocenie Sądu Okręgowego, uprawniony nie uprawdopodobnił, iż przysługują mu wobec obowiązanych roszczenia oparte na art. 415 k.c. oraz art. 405 k.c. i art. 410 k.c. w zw. z art. 88 k.c. i 84 k.c., a także art. 226 §1 k.c. i art. 230 k.c. W szczególności, zdaniem Sądu I instancji, przytoczone przez uprawnionego okoliczności nie wskazują na to, że zawierając umowy najmu działał on pod wpływem istotnego błędu. Raczej należy mówić o podjęciu przez uprawnionego nietrafnych decyzji finansowo-inwestycyjnych, których konsekwencjami chce obciążyć on obowiązanych. Ponadto, Sąd I instancji uznał, że uprawniony nie uprawdopodobnił również istnienia po jego stronie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. O złej sytuacji finansowej obowiązanych nie świadczą bowiem okoliczności przedstawiane w przedłożonych przez uprawnionego artykułach prasowych. W szczególności Sąd Okręgowy zauważył, że zaciąganie znacznych kredytów na realizację tak szeroko zakrojonej inwestycji jaką jest duże centrum handlowo-usługowe jest normalną i powszechną praktyką. Skoro zobowiązani te kredyty spłacają, to nie można mówić o tym, iż znajdują się w trudnej sytuacji finansowej (wręcz przeciwnie regulowanie tych należności świadczy o wypłacalności zobowiązanych). Na istnienie po stronie uprawnionego interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia nie wskazuje też okoliczność, że również inni najemcy lokali w centrum wystąpili przeciwko obowiązującym z roszczeniami opartymi na podobnych podstawach co roszczenia uprawnionego. Zasadność tych roszczeń będzie bowiem dopiero przedmiotem prowadzonych postępowań sądowych.

Powyższe postanowienie zostało zaskarżone w całości zażaleniem przez uprawnionego, który podniósł zarzuty naruszenia: 1) art. 730<sup>1</sup> §1 i §2 k.p.c. poprzez stwierdzenie, iż w świetle przedstawionych przez uprawnionego okoliczności nie została spełniona przesłanka uprawdopodobnienia roszczenia oraz interesu prawnego w uzyskaniu

zabezpieczenia i 2) art. 233 §1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W uzasadnieniu zażalenia uprawniony podniósł, że przedstawił szereg różnorodnych dowodów, które wskazują na zasadność zgłoszonych roszczeń, w tym również ich wysokości. Skomplikowany charakter sprawy, którego efektem jest wskazanie kilku podstaw prawnych dla zgłoszonych roszczeń, nie może prowadzić do oceny, iż roszczenia te są niewiarygodne albo mało wiarygodne. Uprawniony podkreślił przy tym, iż w następstwie powstania i prowadzenia współpracy z obowiązanymi w jego majątku powstały określone rzeczywiste szkody. Niezasadne jest tym samym stwierdzenie Sądu Okręgowego, iż żądania uprawnionego stanowią wyraz jego subiektywnego niezadowolenia z dokonanych przez siebie inwestycji. Zwłaszcza, że w podobnej do niego sytuacji znalazło się wiele innych osób. Zdaniem uprawnionego, błąd, na który się powołuje, jest istotny, gdyż dotyczy przedmiotu zawartych przez niego umów. Zauważył również, iż błąd ten został celowo wywołany przez obowiązanym, aby skłonić go do podjęcia niezwykle istotnych decyzji o charakterze gospodarczym. Uprawniony powołał się przy tym na to, że w sprawie o udzielenie zabezpieczenia zainicjowanej przez innego najemcę lokalu położonego w centrum Sąd Okręgowy w Krakowie uznał, że roszczenie zostało uprawdopodobnione (vide: postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 lipca 2012 r., sygn. akt IX GCo 158/12). Roszczenie tego najemcy zostało oparte na bardzo podobnych okolicznościach i niemalże na identycznych dowodach co w niniejszej sprawie.

Odnosząc się natomiast do kwestii uprawdopodobnienia interesu prawnego, uprawniony podał, że jedyną znaną mu w momencie zawierania umów najmu okolicznością dotyczącą sytuacji finansowej obowiązanym był fakt obciążenia hipoteką bankową nieruchomości, na której położone są budynki centrum. W tym czasie relacje między nim a obowiązanymi były jednak całkowicie odmienne, albowiem wtedy uprawniony nie zakładał, iż będzie występować przeciwko nim z roszczeniem w znacznej wysokości. Uprawniony wskazał również, iż Sąd Okręgowy całkowicie pominął okoliczności związane z zakresem wynajęcia powierzchni centrum, które powodują, iż dalsze funkcjonowanie centrum stoi pod znakiem zapytania, a tym samym wątpliwa jest wypłacalność obowiązanym. Uprawniony zakwestionował również stanowisko Sądu Okręgowego, że przedłożone przez niego artykuły prasowe mają co do zasady drugorzędne znaczenie. Tylko część z tych artykułów dotyczyła bowiem sytuacji centrum. Pozostałe zaś dotyczyły postępowań prowadzonych przeciwko obowiązanym związanych z nałożeniem na nich kar, których wysokość może sięgać nawet kilku milionów złotych. Nie sposób tym samym zasadnie twierdzić, iż zła sytuacja finansowa obowiązanym jest tylko subiektywnym przekonaniem uprawnionego. Uprawniony nie zgodził się też ze stanowiskiem, iż prowadzenie przeciwko obowiązanym postępowań sądowych z powództw innych najemców lokali znajdujących się w centrum nie ma znaczenia dla oceny interesu prawnego uprawnionego w udzieleniu zabezpieczenia. Aktualnie bowiem toczą się już trzy takie sprawy (suma roszczeń wynosi w nich ok. 420 000 zł), a dalsze dwie są wysoce prawdopodobne (na łączną sumę ok. 600 000 zł). Zwłoka w udzieleniu zabezpieczenia może zatem doprowadzić do sytuacji, w której uprawniony znajdzie się w znacznie gorszej sytuacji niż inni najemcy. Uprawniony zwrócił też uwagę, że niezależnie od wskazania, iż zaciąganie kredytów na inwestycje jest normalną praktyką gospodarczą, nieruchomość, na której znajdują się budynki centrum, obciążona jest hipoteką na kwotę ok. 70 mln złotych, co oznacza, iż nie jest realne, aby uprawniony zaspokoił swoje roszczenia z tej nieruchomości. Dlatego też istnieje konieczność udzielenia zabezpieczenia poprzez ustanowienie hipoteki na innej nieruchomości.

W oparciu o przedstawioną argumentację uprawniony wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez udzielenie mu zabezpieczenia roszczeniu w sposób określony we wniosku oraz o zasądzenie na jego rzecz solidarnie od obowiązanym kosztów postępowania zażaleniowego w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na zażalenie obowiązani wnieśli o jego oddalenie i zasądzenie na rzecz każdego z nich kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym według norm przepisanych.

W uzasadnieniu obowiązani podali, że w centrum od grudnia 2010 r. prowadzona jest regularna działalność gospodarcza, a okoliczność, że nie wszystkie lokale są wynajęte nie jest niczym nadzwyczajnym, gdyż w innych (...) galeriach również niecała powierzchnia jest wynajęta. Ponadto, obowiązani podnieśli, iż to uprawniony, a także inni najemcy wymienieni w pismach uprawnionego, zalegają wobec obowiązanym z płatnościami z tytułu czynszu

najmu lokali (dług samego uprawnionego wynosi obecnie ponad 1 400 000 zł). Obowiązani nie zgodzili się również z argumentami dotyczącymi ich trudnej sytuacji finansowej, w szczególności podnieśli, iż aktualnie w związku ze wstrzymaniem wykonania decyzji nie są zobowiązani do zapłaty żadnych kar, a same te decyzje zostały przez nich zaskarżone do sądu administracyjnego. Obowiązani podkreślili również, iż regularnie spłacają kredyt zaciągnięty na budowę centrum, które aktualnie jako obiekt w całości oddany do użytku generuje przychody.

W piśmie z dnia 31 października 2012 r. uprawniony podał, iż stanowczo zaprzecza twierdzeniu obowiązanych, wedle którego jest im dłużny kwotę 1 400 000 zł. Zaznaczył też, że wbrew twierdzeniom obowiązanych do dnia dzisiejszego znaczna część lokali w centrum nie została zagospodarowana (np. spośród 75 lokali na pierwszym piętrze funkcjonuje tylko 12).

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Zażalenie należało uznać za uzasadnione.

Uzasadniony jest zarzut uprawnionego, wedle którego Sąd I instancji niewłaściwie ocenił wiarygodność zgłoszonego przez niego roszczenia. W świetle przedstawionych przez uprawnionego dowodów za prawdopodobne można bowiem uznać twierdzenie, że przed zawarciem umów najmu lokali użytkowych znajdujących się w budynkach Centrum Handlowo-Usługowego (...) został on celowo wprowadzony w błąd przez obowiązanych co do okoliczności mających istotny wpływ na podjęcie decyzji dotyczącej zawarcia wspomnianych umów, tj. okoliczności takich jak: wynajęcie innym podmiotom większości lokali znajdujących się w centrum, wynajęcie części lokali usługowych (tj. lokali gastronomicznych, drogerii, apteki i sklepu wielkopowierzchniowego) popularnym operatorom, którzy przyczynią się do zwiększenia atrakcyjności centrum, a także prowadzenia zorganizowanej akcji marketingowej centrum jako całości na wzór innych funkcjonujących w K. galerii handlowych. Wprawdzie dwie pierwsze z wymienionych okoliczności nie znalazły odzwierciedlenia w zawartych umowach najmu, jednakże o tym, iż uprawniony został zapewniony przez obowiązanych o ich istnieniu przed zawarciem umów najmu świadczą inne przedłożone przez niego dokumenty, tj. folder reklamowy centrum zatytułowany „Nowe centrum handlowe w K.. Wieloletnia tradycja w nowoczesnej formie”, w którym stwierdzono (k. 290), że „inne lokale usługowe (m.in.: sklep wielkopowierzchniowy, lokale gastronomiczne, drogeria i apteka) pragniemy zaoferować popularnym operatorom, którzy przyczynią się do zwiększenia atrakcyjności centrum”, a także anons reklamowy zamieszczony na stronie internetowej centrum (k. 233), wedle którego z kolei większość lokali w centrum została już wynajęta. Co się zaś tyczy kwestii prowadzenia zorganizowanej akcji marketingowych dla centrum jako całości, to o tym, iż obowiązani zapewniali uprawnionego co do chęci prowadzenia takich akcji świadczy okoliczność, że w umowach najmu zawartych z uprawnionym zostały przewidziane specjalne opłaty zwane marketingowymi (por. §5 ust. 3 umowy najmu z dnia 16 grudnia 2010 r. k. 102 oraz pkt 7.2.a umowy najmu z dnia 9 lipca 2010 r. k. 187), przy czym wyraźnie w postanowieniach umownych zaznaczono, że opłaty te będą przeznaczane na działania marketingowo-promocyjne centrum, których zakres będzie każdorazowo ustalany na dany kwartał i udostępniany najemcy do wglądu w biurze wynajmującego w dziale marketingu. Nie ulega przy tym wątpliwości, że wszystkie wymienione okoliczności miały bardzo istotne znaczenie dla podjęcia decyzji o rozpoczęciu prowadzenia działalności gospodarczej w ramach centrum i jednocześnie oznaczały, iż obowiązki obowiązanych wobec uprawnionego nie ograniczały się tylko do dostarczenia lokali użytkowych o określonych parametrach, ale dotyczyły również otoczenia tych lokali, którego organizacja zgodna z zapewnieniami obowiązanych miała istotne znaczenia dla powodzenia przedsięwzięcia gospodarczego planowanego przez uprawnionego. Wiadomo bowiem, że atrakcyjność centrów handlowych wynika przede wszystkim ze zgromadzenia w jednym miejscu wielu placówek handlowych i usługowych o różnorodnym charakterze, co zapewnia klientom z jednej strony duży wybór, z drugiej zaś pozwala na kompleksowe zaspokojenie różnych potrzeb konsumpcyjnych. Tym samym informacje o pozyskaniu najemców prowadzących działalność o określonym profilu (duży sklep spożywczy, apteka, drogeria, lokale gastronomiczne), jak również wskazujące na wynajęcie większości dostępnej powierzchni centrum niewątpliwie bardzo istotnie wpływały na sferę motywacyjną uprawnionego. Zapewnienia obowiązanych mogły zatem doprowadzić do wytworzenia się po stronie uprawnionego fałszywych przesłanek rozumowania, w związku z czym uzasadniona jest ich wstępna ocena jako podstępu w rozumieniu art. 86 §1 k.c. (w przypadku podstępu wywołany błąd nie musi być istotny, jak również nie musi dotyczyć treści czynności prawnej). Oznacza to, iż stanowisko uprawnionego co do istnienia

podstaw do uchylenia przez niego od skutków prawnych zawartych umów najmu lokali znajdujących się w centrum można uznać za uprawdopodobnione. Uchylenie takie prowadzi do uznania tych umów za nieważne ze skutkiem *ex tunc*, co uzasadnia żądania zwrotu jako bezpodstawnego wzbogacenia uiszczonych czynszów najmu oraz kaucji zabezpieczających. Celowość działania obowiązanego może być oceniana również w kategoriach winy, co z kolei daje podstawy do występowania z deliktowymi roszczeniami odszkodowawczymi związanymi z poniesieniem przez uprawnionego określonych wydatków na organizację działalności gospodarczej w poszczególnych wynajętych przez niego lokalach. Co się zaś tyczy kwestii zwrotu części tych wydatków, które mają w ścisłym sensie charakter nakładów na lokale stanowiące przedmiot najmu, to podstaw roszczeń uprawnionego w tym zakresie można upatrywać zarówno w przepisach o czynach niedozwolonych, jak i w przepisach dotyczących tzw. roszczeń uzupełniających, których zastosowanie zależy wprawdzie od dobrej wiary uprawnionego, jednakże w tym zakresie na korzyść uprawnionego przemawia domniemanie wysłowione w art. 7 k.c.

Podsumowując powyższe uwagi stwierdzić należy, że wbrew stanowisku Sądu I instancji istnieją podstawy do uznania roszczeń uprawnionego wymienionych we wniosku za wiarygodne (uprawdopodobnione). Można mówić również o istnieniu po jego stronie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Należy bowiem przyjąć, że interes taki istnieje nie tylko w sytuacji, w której uprawniony dysponuje już obiektywnymi dowodami wskazującymi na utratę przez obowiązanego płynności finansowej (np. kilkoma prawomocnymi wyrokami zasądzającymi od obowiązanego pewne kwoty od różnych wierzycieli), a więc pozwalającymi już na postawienie hipotezy dotyczącej rychłego ogłoszenia upadłości obowiązanego. Sytuacja tego typu jest wprawdzie najbardziej oczywistym przypadkiem istnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Nie można jednak z tego przykładu wysnuwać wniosku, iż udzielenie zabezpieczenia jest uzasadnione tylko w przypadku roszczeń kierowanych przeciwko podmiotom znajdującym się już w chwili składania wniosku o zabezpieczenie na skraju bankructwa. Zasadniczą funkcją postępowania zabezpieczającego jest bowiem funkcja konserwująca polegająca na tym, że postępowanie to ma zagwarantować efektywne wykonanie zapadłego w przeszłości wyroku. W przypadku roszczeń pieniężnych o gwarancji wykonania przyszłego wyroku można zaś mówić wtedy, gdy uprawnionemu zostanie zapewniona możliwość dostępu do określonych składników majątku obowiązanego, co uzyskuje się zasadniczo poprzez ustanowienie zabezpieczeń rzeczowych albo zakazów zbywania określonych przedmiotów (art. 747 k.p.c.). Ustanowienie uprawnionego takich gwarancji, oczywiście pod warunkiem uprawdopodobnienia przez niego roszczenia, nie może być jednak traktowane jako ścisły wyjątek, tzn. ograniczane do sytuacji najbardziej skrajnych takich, jak: stwierdzone intencjonalne wyzbywanie się przez obowiązanego majątku w celu ubezskutezczenia przyszłej egzekucji albo rzeczywista utrata płynności finansowej. Potrzeba udzielenia zabezpieczenia występuje bowiem również wtedy, gdy tak jak w niniejszej sprawie istnieją obiektywne podstawy, aby sądzić, iż sytuacja finansowa obowiązanego może w niedługim czasie ulec istotnemu pogorszeniu (np. na skutek powstania po jego stronie długów o znacznej wysokości), a także wtedy, gdy proporcja między wartością już zgromadzonego przez obowiązanego majątku oraz jego bieżących dochodów a wartością dochodzonego roszczenia nie jest tego rodzaju, że można zasadnie przyjmować, iż nawet bez zabezpieczenia uprawniony nie będzie mieć poważniejszych problemów z zaspokojeniem roszczenia. Sytuacja finansowa i zachowanie obowiązanego nie wskazuje na to, aby niniejsza sprawa należała do wymienionych wyżej skrajnych sytuacji uzasadniających udzielenie zabezpieczenia. Mieści się ona natomiast w drugiej z wymienionej wyżej kategorii spraw, albowiem już obecnie występują obiektywne czynniki, które w niedalekiej przyszłości mogą z dużym prawdopodobieństwem rzutować negatywnie na sytuację finansową obowiązanego. Zauważyć w szczególności należy, że obowiąznicy dysponują wprawdzie majątkiem o bardzo znacznej wartości (tj. nieruchomością, na której posadowione są budynki centrum), jednakże jest on obciążony hipotekami, których wysokość, jak należy sądzić, odpowiada w całości tej wartości, przez co uprawniony nie może liczyć na zaspokojenie się z tej nieruchomości. Co się zaś tyczy bieżących przychodów uzyskiwanych z prowadzonej działalności gospodarczej, to ich wysokość nie została przez obowiązanego określona chociażby w sposób orientacyjny, a ponadto zauważyć należy, że ewentualna nadwyżka finansowa uzyskiwana przez obowiązanego jest z pewnością w pierwszej kolejności przeznaczana na spłatę zaciągniętych w bankach kredytów na budowę centrum. Negatywny wpływ na ocenę przyszłej sytuacji finansowej obowiązanego mają też toczące się przeciwko nim procesy o zapłatę z powodztw innych najemców lokali znajdujących się w centrum, a w jeszcze większym stopniu postępowania administracyjne, w ramach których (na razie nieprawomocnie) nałożono na obowiązanego kary finansowe w prawdopodobnie znacznej wysokości. W

tym stanie rzeczy można zasadnie obawiać się, że obowiązani nie zdołają zaspokoić roszczeń uprawnionego ze swoich bieżących dochodów, przez co dla zagwarantowania wykonania wyroku zapadłego w sprawie konieczne jest ustanowienie zabezpieczenia na nieruchomości jednego z obowiązanych, która aktualnie nie jest obciążona hipotecznie. Jednocześnie należy wskazać, iż taki sposób zabezpieczenia nie może zostać uznany za nadmierny, gdyż nie będzie wywoływał żadnych trudności w bieżącym korzystaniu z nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, a ponadto, gdyby okazało się, że obowiązani są w stanie zaspokoić roszczenie uprawnionego ze swoich bieżących dochodów, to zgodnie z regulacją art. 742 §1 k.p.c. w każdym czasie mogą doprowadzić do upadku zabezpieczenia poprzez złożenie sumy zabezpieczenia na rachunek depozytowy sądu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 §1 k.p.c. w zw. z art. 397 §2 k.p.c.

Termin wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie określono uprawnionemu na podstawie regulacji art. 733 k.p.c.

Zgodnie z regulacją art. 745 §1 k.p.c. o kosztach postępowania zabezpieczającego rozstrzyga sąd w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie. Dlatego też należało pozostawić rozstrzygnięcie o kosztach niniejszego postępowania Sądowi I instancji.