

Sygn. akt XXVI GCo 151/20

Dnia 13 sierpnia 2020 r.

## POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący – sędzia Grzegorz Babiński

po rozpoznaniu 13 sierpnia 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **S. F.**

z udziałem (...) **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

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

postanawia:

I. udzielić zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego uprawnionego względem obowiązanej, opartego na podstawie art. 357<sup>(1)</sup> k.c., tj. roszczenia o zmianę treści stosunku prawnego łączącego strony na podstawie umowy najmu lokalu nr (...) w Centrum Handlowym (...) z dnia 22 stycznia 2020 r. między (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością a S. F. poprzez:

- określenie, iż od dnia 2 maja 2020 r. do dnia uprawomocnienia się wyroku S. F. będzie zobowiązany uiszczać na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. czynsz najmu określony w pkt 7 Ogólnych Warunków Umowy wyłącznie według zasady określonej w pkt 8 Szczegółowych Warunków Umowy, tj. w wysokości 10 % miesięcznego obrotu najemcy określonego w pkt 7 Ogólnych Warunków;

II. w pozostałym zakresie wniosek o udzielenie zabezpieczenia oddalić;

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

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

sędzia Grzegorz Babiński

**Sygn. akt XXVI GCo 151/20**

## UZASADNIENIE

**do postanowienia z 13 sierpnia 2020 r.**

Uprawniony S. F., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), wniósł względem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o udzielenie przed wszczęciem postępowania zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego, w trybie art. 357<sup>(1)</sup> k.c., o zmianę treści stosunku prawnego łączącego strony na podstawie umowy najmu dotyczącej lokalu nr (...) położonego w Centrum Handlowym (...) w W. (dalej jako Lokal) z dnia 22 stycznia

2020 r. ( dalej jako Umowa (...) ), zawartej między (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. a S. F. poprzez określenie, że od dnia 2 maja 2020 r. czynsz przysługujący obowiązanej od uprawnionego, na podstawie Umowy (...), stanowi 10% miesięcznych obrotów uprawnionego zgodnie z zasadami ustalonymi w punkcie 7 Ogólnych Warunków Umowy 2 albo rozwiązanie Umowy (...) z dniem uprawomocnienia się wyroku przy jednoczesnej zmianie czynszu jak powyżej od dnia 2 maja 2020 r. do dnia uprawomocnienia się wyroku, w związku z wystąpieniem nadzwyczajnej zmiany stosunków, która powoduje, że spełnienie przez uprawnionego świadczenia z Umowy (...) jest połączone z nadmiernymi trudnościami oraz grozi uprawnionemu rażącą stratą ( niewypłacalnością), czego strony nie przewidziały i nie mogły przewidzieć przy zawarciu Umowy (...), poprzez:

obniżenie wysokości miesięcznych zobowiązań uprawnionego na rzecz obowiązanej wynikających z Umowy nr (...) w ten sposób, że od dnia 2 maja 2020 r. do dnia uprawomocnienia się wyroku w sprawie wysokość płatności, które uprawniony będzie zobowiązany uiszczać tytułem Umowy (...) stanowić będzie 10% miesięcznych obrotów uzyskiwanych w Lokalu ustalonych zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 7 Ogólnych Warunków Umowy, ewentualnie przez:

obniżenie wysokości świadczenia pieniężnego uprawnionego wynikającego z Umowy (...) w ten sposób, że od dnia 2 maja 2020 r. do dnia uprawomocnienia się wyroku w sprawie wysokości świadczeń, które uprawniony będzie zobowiązany uiszczać tytułem czynszu, o którym mowa w pkt 7 Szczególnych Warunków Umowy oraz Miesięcznej Opłaty na Opłatę Eksploatacyjną, o której mowa w pkt 9 Szczególnych Warunków Umowy, stanowić będzie kwotę nie większą niż 10 000,00 zł.

Uprawdopodobniając istnienie roszczenia uprawniony wskazał, że 22 stycznia 2020 r. zawarł z obowiązaną umowę najmu dla pomieszczenia nr (...) o powierzchni 168,80 m<sup>(2)</sup> w Centrum Handlowym (...) w W. ( dalej jako Umowa (...)). Co więcej uprawniony wskazał, że zgodnie z pkt 3 Szczególnych Warunków Umowy ( dalej jako SWUN ) jedyną dozwoloną działalnością handlową jaką może prowadzić w wynajmowanym Lokalu jest sprzedaż detaliczna toreb bagażowych, walizek i akcesoriów marek: T., R., S. oraz marek z grupy (...), P., M., E.". Nadto uprawniony stwierdził, że zgodnie z Umową (...), czynsz najmu za wynajmowany Lokal wynosił równowartość w PLN kwoty 86,7 EUR za jeden metr kwadratowy powierzchni Lokalu miesięcznie albo stawkę czynszu obliczonego w oparciu o obroty uprawnionego uzyskiwane w sklepie, która wynosiła 10% miesięcznych obrotów określonych w punkcie 7 Ogólnych Warunków Umowy ( dalej jako OWU), w zależności od tego, która z tych wartości była większa. Ponadto uprawniony wskazał, że jest też obowiązanym do uiszczania Miesięcznej Opłaty na Opłatę Eksploatacyjną, która stanowi równowartość w PLN kwoty 16,8 EUR za jeden metr kwadratowy powierzchni Lokalu. Co więcej uprawniony potwierdził, że zawierając Umowę (...) musiał udzielić obowiązanej następujących zabezpieczeń, tj. poddać się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c. oraz ustanowić gwarancję bankową ( oświadczenie k. 565 - 569; gwarancja k. 562 - 563). A ponadto, że obowiązana ma prawo, na podstawie pkt 12.1.1. OWU, wypowiedzieć Umowę (...) ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli uprawniony zalega z zapłatą całości lub części Czynszu lub Opłat Eksploatacyjnych przez okres 2 miesięcy (...), a w przypadku rozwiązania Umowy (...) przez obowiązaną z jakiegokolwiek przyczyny, uprawniony jest na podstawie 12.6 OWU zobowiązany do zapłaty kary umownej.

Kwestię uprawdopodobnienia istnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia uprawniony uzasadnił w szczególności tym, że udzielenie zabezpieczenia jest konieczne, aby uchronić uprawnionego przed doprowadzeniem go do upadłości wskutek naliczania czynszu całkowicie oderwanego od aktualnych realiów rynkowych, których nie uwzględnia obecne brzmienie Umowy (...). Co więcej, zdaniem uprawnionego, interes prawny zabezpieczenia wynika również z faktu, że na poczet zabezpieczenia roszczeń z Umowy (...) obowiązana posiada gwarancję bankową na kwotę niemal 65 tys. EUR oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji do kwoty 549 518,86 zł (wniosek k. 3 - 27).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Wniosek uprawnionego o udzielenie zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego był zasadny w części, dlatego w tym zakresie podlegał uwzględnieniu.

Stosownie do art. 730 § 1 i art. 730<sup>1</sup> k.p.c. strona może żądać udzielenia zabezpieczenia w każdej sprawie cywilnej, podlegającej rozpoznaniu przez sąd, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Zgodnie z art. 730 § 2 k.p.c., sąd może udzielić zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania lub w jego toku. Ustawa nie wskazuje jednak sposobu zabezpieczenia. Przedmiotem sprawy nie jest roszczenie pieniężne, zatem do jego zabezpieczenia ma zastosowanie art. 755 k.p.c., który nakazuje sądowi udzielić zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych. Przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd powinien kierować się ogólną dyrektywą postępowania zabezpieczającego wyrażoną w art. 730<sup>1</sup> § 3 k.p.c.: powinien uwzględnić interesy stron w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należyłą ochronę prawną, a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę. Decydując o sposobie zabezpieczenia, sąd jest związany żądaniem wniosku (art. 738 k.p.c.). Oznacza to, że de facto swoboda wyboru przez sąd sposobu zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego jest ograniczona do rodzajów zabezpieczenia zaproponowanych przez uprawnionego.

Z treści wyżej cytowanych przepisów wynika, że warunkiem udzielenia zabezpieczenia roszczenia jest konieczność jednoczesnego spełnienia określonych w nim przesłanek, to jest uprawdopodobnienie roszczenia oraz wykazanie interesu prawnego. Uprawdopodobnienie jest słabszą formą od udowodnienia, bo sąd nie wymaga na tym etapie postępowania, niepodważalnych dowodów istnienia roszczenia. Jednak uprawdopodobnienie oznacza uzasadnienie zgłoszonych twierdzeń o istnieniu roszczenia, dające przekonanie o jego prawdopodobieństwie. Roszczenie jest zaś uprawdopodobnione, jeżeli prima facie istnieje znaczna szansa jego istnienia. Wymóg uprawdopodobnienia roszczenia wiąże się z koniecznością uprawdopodobnienia faktów, z których jest ono wywodzone. Należy przy tym zaznaczyć, iż uprawdopodobnienie nie przesądza udowodnienia mogącego być podstawą do pozytywnego rozstrzygnięcia co do meritum sprawy. Istotą postępowania zabezpieczającego jest bowiem to, że sąd dokonuje jedynie pobieżnej (wstępnej) analizy dostarczonego przez wnioskodawcę materiału dowodowego (postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 maja 2012 r., sygn. akt I ACz 782/12, Legalis nr 2147608).

W niniejszym postępowaniu uprawniony S. F., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), wniósł względem obowiązanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., na podstawie art. 357<sup>(1)</sup> k.c., o zmianę treści stosunku prawnego łączącego strony na podstawie umowy dotyczącej lokalu nr (...) w Centrum Handlowym (...) w W..

Zgodnie z art. 357<sup>1</sup> k.c., 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.

Przesłankami zastosowania art. 357<sup>1</sup> k.c. są: nadzwyczajna zmiana stosunków, nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty dla jednej ze stron, związek przyczynowy pomiędzy zmianą stosunków a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania czy groźbą straty oraz nieprzewidzenie przez strony przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania (P. Machnikowski, Kodeks Cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, wyd. 9, 2019 r., komentarz do art. 357<sup>1</sup> k.c., Legalis).

Zdaniem Sądu Okręgowego wskazać należy, że uprawniony uprawdopodobnił istnienie między stronami stosunku zobowiązaniowego poprzez przedłożenie odpisu Umowy Najmu lokalu nr (...) w Centrum Handlowym (...), jak i dotyczących ww. Umowy (...) – odpisów OWU i SWUN ( Umowa (...) wraz z załącznikami k. 209 – 362). Wobec powyższego uprawniony uprawdopodobnił również, że obowiązana, zgodnie z pkt 12.1.1 OWU, ma prawo wypowiedzieć Umowę (...) ze skutkiem natychmiastowym jeżeli uprawniony zalega z zapłatą całości lub części Czynszu lub Opłat na Opłatę Eksploatacyjną przez okres 2 ( dwóch) miesięcy, pod warunkiem wysłania do uprawnionego pisemnego wezwania wyznaczającego jemu trzydziesto ( 30) dniowy termin do uregulowania zaległego Czynszu Lub

Opłat ma Opłatę Eksploatacyjną ( Umowa (...) k. 225). Co więcej uprawniony uprawdopodobnił też, że zgodnie z pkt 12.6 OWU, w przypadku rozwiązania Umowy (...) z jakiegokolwiek przyczyny, jest on zobowiązany do zapłaty obowiązanej kary umownej ( Umowa (...) k. 256). Uprawdopodobniona została również okoliczność, że obowiązana, na podstawie pkt 17.3 OWU, w przypadku nie dokonania przez uprawnionego jakichkolwiek płatności, należnych na podstawie Umowy (...) lub na podstawie innych uzgodnień z obowiązana, będzie mogła bezwarunkowo skorzystać z Gwarancji lub dodatkowo z udzielonego przez uprawnionego zabezpieczenia w postaci poddania się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c. ( Umowa (...) k. 258 i 267). Nadto S. F. uprawdopodobnił wystąpienie w rozumieniu art. 357<sup>(1)</sup> k.c. nadzwyczajnej zmiany stosunków w postaci wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a ponadto uprawdopodobnił wprowadzenie zakazu prowadzenia działalności gospodarczej przez § 5 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego ( Dz. U. z 2020 r. poz. 433), a także faktyczne zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej w postaci prowadzenia sklepu z artykułami podróżnymi, tj. walizki, torby podróżne, w okresie od 13 marca 2020 r. do 4 maja 2020 r. włącznie, na które uprawniony nie miał wpływu, gdyż zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia, ograniczenia, o którym mowa w § 5 ust. 2, polegają na całkowitym zakazie prowadzenia wymienionych w tym przepisie rodzajów działalności. Wskazana sytuacja epidemiologiczna doprowadziła do stanu, w którym uprawniony początkowo był zobowiązany do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej, a po zniesieniu obostrzeń, wobec treści pkt 3 SWUN, zobowiązany był do świadczenia jedynej dozwolonej działalności handlowej, tj. działalności w zakresie sprzedaży detalicznej toreb bagażowych, walizek i akcesoriów marek: T., R., S. oraz marek z grupy (...), P., M., E., przy zachowaniu odpowiednich środków bezpieczeństwa sanitarnego, wobec którego przychód osiągany przez uprawnionego, przy uwzględnieniu specyfiki branży turystycznej, w szczególności sprzedaży wyrobów podróżnych, pozostaje znacząco niższy niż osiągany dotychczas. Wprawdzie uprawniony nie uprawdopodobnił, że nie dysponuje środkami na pokrycie czynszu, czy np. że odmówiono mu udzielenia kredytu, jednakże w ocenie tutejszego Sądu mimo to istniały przesłanki uprawdopodobniające wystąpienie drugiej przesłanki uzasadniającej roszczenie, tj. wystąpienie nadmiernych trudności w spełnieniu świadczenia lub groźby rażącej straty dla uprawnionego, gdyż co do zasady koszty działalności pokrywa się z uzyskiwanych przychodów, których obecnie uprawniony nie osiąga w wysokości przychodów osiąganych przed wprowadzeniem ograniczeń związanych z wystąpieniem pandemii ( zestawienia obrotów uprawnionego k. 439 – 528 oraz 550 – 553; faktury k. 530 – 548; historia rachunku bankowego k. 555 – 556). Co więcej uprawniony uprawdopodobnił, że pomiędzy zmianą stosunków a utrudnieniami zachodził związek przyczynowy, zaś wystąpienia epidemii strony nie mogły przewidzieć zawierając przedmiotową Umowę (...).

W ocenie tutejszego Sądu zakazanie uprawnionemu prowadzenia działalności gospodarczej, uprawdopodobniło roszczenie o sądową zmianę treści stosunku prawnego łączącego strony na podstawie umowy dotyczącej lokalu nr (...) w Centrum Handlowym(...). Czasowe zamknięcie sklepu z artykułami turystycznymi znacząco odbiło się na sytuacji finansowej uprawnionego, a okoliczności podniesione przez wnioskodawcę, tj. zmniejszenie liczby podróżujących związane z ograniczeniami wprowadzonymi przez inne państwa, jak i Polskę spowodowały spadek klientów sklepu z artykułami turystycznymi, co wpłynęło na zmniejszony przychód uprawnionego, stanowiący według Sądu przesłankę do udzielenia zabezpieczenia przysługującego jemu roszczenia.

Przechodząc do analizy kwestii interesu prawnego, zwrócić należy uwagę, że z art. 730<sup>1</sup> § 2 k.p.c. wynika, iż interes prawny w zabezpieczeniu roszczeń niepieniężnych istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Cel postępowania, o którym mowa w końcowej części tego przepisu, nie jest pojęciem jednolicie rozumianym w doktrynie, niemniej jednak zasadnie wskazuje się, że nie ogranicza się on do merytorycznego orzeczenia, lecz obejmuje swoim zakresem również zapewnienie porządku prawnego w ten sposób, aby nie doszło do naruszenia praw uprawnionego w okresie trwania postępowania. Ponieważ celem (funkcją) zabezpieczenia jest udzielenie tymczasowej ochrony prawnej podmiotowi potrzebującemu, interes prawny, jako przesłanka zabezpieczenia, istnieje, zatem w przypadku, gdy zachodzi potrzeba zapewnienia uprawnionemu należytej ochrony prawnej, zanim uzyska on ochronę definitywną, czyli zanim zostanie osiągnięty cel postępowania w sprawie w związku, z którym następuje udzielenie zabezpieczenia. Należyta ochrona prawna polega na usunięciu naruszenia albo zagrożenia naruszenia praw uprawnionego. Chodzi zatem o udzielenie ochrony prawnej nie przez

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

Zdaniem Sądu uprawniony wykazał istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, albowiem jak słusznie wskazał w swoim wniosku o zabezpieczenie, jedynie udzielenie zabezpieczenia, przy obecnie panujących warunkach gospodarczych, uniemożliwi obowiązaną wypowiedzenie Umowy (...) oraz skorzystanie z ustanowionych zabezpieczeń w postaci gwarancji bankowej czy oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) k.p.c., ale również uchroni uprawnionego przed karą umowną naliczoną zgodnie z pkt 12.6 OWU.

Abstrahując od powyższego wskazać należy, że stosownie do przepisu art. 357<sup>1</sup> k.p.c., sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy.

Natomiast istota postępowania o udzielenie zabezpieczenia powoduje, że niniejsze postępowanie toczy się wyłącznie na podstawie twierdzeń i dowodów przedstawionych co do zasady przez wnioskodawcę.

Ponadto należy podkreślić, że funkcją klauzuli *rebus sic stantibus* jest złagodzenie skutków obowiązywania tej zasady poprzez umożliwienie dostosowania istniejącego pomiędzy stronami stosunku prawnego do zmian, jakie zaszły po nawiązaniu zobowiązania.

Zdaniem Sądu, zgodnie z zasadą słuszności, koszty nadzwyczajnej zmiany okoliczności winny obciążać obie strony stosunku prawnego, w stopniu uwzględniającym ich możliwości zarobkowe, pozycję negocjacyjną, także inne szczególne okoliczności. W tym jednak miejscu wskazać należy, w pkt 7.1 zd. 2 OWU, strony postępowania ustaliły, że czynsz, płatny w PLN, stanowić będzie ekwiwalent wyższej z następujących kwot, tj.: stałego miesięcznego czynszu wyliczonego, jako równowartość stawki wyrażonej w EURO wskazanej w punkcie 7 Szczegółowych Warunków pomnożonej przez powierzchnię Lokalu ( pkt. 7.1.1.) lub wskazanego w punkcie 8 Szczegółowych Warunków procentu obrotu uprawnionego bez podatku VAT w okresie rozliczeniowym wskazanych w punkcie 8 Szczegółowych Warunków uzyskanego ze sprzedaży prowadzonej w Lokalu przez uprawnionego lub osoby trzecie. Wobec powyższego, zdaniem sądu, przy założeniu, że strony postępowania przed zawarciem Umowy (...) przeprowadziły analizę dotyczącą wpływu dochodów na czynsz najmu, zasadnym jest określenie czynszu najmu wskazanego w pkt 7 OWU wyłącznie według zasady określonej w pkt 8 SWUN, tj., do wysokości 10% miesięcznego obrotu uprawnionego określonego w pkt 7 Ogólnych Warunków. Podejmując powyższą decyzję tutejszy Sąd w szczególności wziął pod uwagę przymusową pozycję, w jakiej znalazł się uprawniony z uwagi na okoliczność wprowadzenia ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej, zarówno przez ww. rozporządzenie jak i klauzulę zawartą w pkt 3 SWUN dotyczącą sprzedaży określonych produktów oraz fakt, że w Umowie (...) strony przewidziały możliwość określenia czynszu w sposób wyżej wskazany, a nadto, że prowadziły one rozmowy negocjacyjne na temat zmniejszenia wysokości czynszu, które nie wprowadziły żadnych zmian. Co więcej w wyniku nadzwyczajnej zmiany okoliczności i wprowadzonych obostrzeń w przemieszczaniu się o charakterze globalnym, znacząco spadł popyt na usługi turystyczne, a co za tym idzie na oferowane przez uprawnionego towary, tj. walizki i torby podróżne, a wobec tego przychód uprawnionego uległ znacznemu zmniejszeniu, powodując po jego stronie nadmierną uciążliwość, polegającą na trudnościach związanych z uiszczaniem czynszu. Wszakże wskazać należy, że na podstawie art. 15ze ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanymi nimi sytuacjami kryzysowymi ( Dz. U. z 2020 r. poz. 568 zm.), uprawniony był zwolniony z ponoszenia czynszu za okres poprzedzający dzień, od którego tutejszy Sąd określił wysokość czynszu, to stwierdzić należy, iż nadmierne trudności w prowadzeniu działalności gospodarczej związanej z sprzedażą asortymentu turystycznego w dalszym stopniu są wywoływane ograniczeniami w przemieszczaniu się. Ustalenie w taki sposób czynszu, nie ingeruje w istotny sposób w umowę stron, zwłaszcza, iż strony przewidziały taki mechanizm ustalania czynszu. Dopuszczając taką alternatywę ustalenia czynszu strony musiały więc szacować czynsz kwotowy w podobnych granicach w stosunku do dochodu najemcy. Tak więc strony w sensie ekonomicznym musiały uwzględniać dochody powoda przy ustalaniu wysokości czynszu i to w określonej proporcji, która została też wzięta pod uwagę przy sposobie zabezpieczenia.

W pozostałym zakresie, tj. w zakresie Miesięcznych Opłat na Oplatę Eksploatacyjną, wniosek o udzielenie zabezpieczenia podlegał oddaleniu, bowiem nie ma powodu, aby zwolnić uprawnionego z ich ponoszenia, skoro są one związane ściśle z korzystaniem z Lokalu. Wprawdzie, na podstawie pkt 9 SWUN, ich wysokość określona jest, jako równowartości w PLN kwoty 16,8 EUR, za jeden metr kwadratowy powierzchni Lokalu, to zgodnie z pkt 8.3. i 8.4. OWU, za każdy rok są rozliczane na podstawie wykazu wydatków złożonego przez obowiązującą, a zatem powinny dotyczyć faktycznych kosztów. O ile można w ramach art. 357<sup>1</sup> k.c. ingerować w przychody, to jednak nie ma podstaw aby przerzucać koszt z jednej strony na drugą.

Ponadto, tutejszy Sąd Okręgowy oddalił wniosek uprawnionego o oznaczenie terminu upadku zabezpieczenia w sposób określony we wniosku (dłużej niż uprawomocnienie się orzeczenia), bowiem nie przesądzając na tym etapie, co do zasadności roszczenia, zmiana terminu i oznaczenie go w ten sposób, że udzielone zabezpieczenie upadnie z upływem dwóch miesięcy i dwóch tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, może spowodować obciążenie obowiązanej ponad miarę i nadmierną ingerencję w jej sferę prawną.

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

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

sędzia Grzegorz Babiński

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

sędzia Grzegorz Babiński