

Sygn. akt *IV C 781/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Agnieszka Derejczyk</i>
Protokolant:	Protokolant sądowy Mateusz Stopczyński

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **Skarbu Państwa - Prezesa Urzędu Rejestracji Produktów Leczniczych, Wyrobów Medycznych i Produktów Biobójczych w W.**

przeciwko (...) **sp. z o.o. sp. k. w W.**

o ustalenie stosunku prawnego

I Powództwo oddala.

II Kosztami postępowania obciąża w całości powoda pozostawiając rozstrzygnięcie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt *IV C 781/15*

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 sierpnia 2015 r. powód Skarb Państwa Prezes Urzędu Rejestracji Produktów Leczniczych, Wyrobów Medycznych i Produktów Biobójczych wniósł o ustalenie na podstawie art. 189 kpc, iż pozwany A. I. sp. o.o., spółka komandytowa zgodnie z treścią warunkowej umowy najmu nr (...) (...) z dnia 3 czerwca 2013 r. jest zobowiązana do prowadzenia technicznej konserwacji, wszelkich napraw, usterek i awarii, w tym drobnych napraw występujących w wynajmowanej nieruchomości tj. części budynku C znajdującego się przy Al. (...) w W. i o zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwana A. I. sp. o.o., spółka komandytowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Na podstawie zapytania ofertowego wraz z załącznikami k. 20-34, maila k. 35, 47, 72, 105, 140, 173-174, 200-201, 215-216, 224-225, 234, 251-252, 482, 499, 506-507, 514, 547, oferty wraz z załącznikami k. 36-46, 113-116, 152-172, projektów umowy k. 48-71, 89-104, 106-112, 141-151, 175-199, 202-214, 217-224, 226-233, 235-250, 253-268, wykazu rodzaju pomieszczeń k. 73-88, pism k. 117, 282, 344-423, oferty k. 118-123, kopii wypisu aktu notarialnego k. 124-127, kopii wypisu z KW k. 128-139, umowy k. 269-277, porozumienia k. 278, protokołu przekazania k. 279-281, aktu notarialnego k. 283-288, wypisu z KW k. 289-291, 295-303, pełnomocnictwa k. 292, mapy ewidencyjnej k. 293-294, wykazu pomieszczeń k. 304-309, protokołu przekazania wraz z załącznikami k. 310-322, regulaminu k. 323-325, umowy wraz z załącznikami 326-343, ustaleń 424-425, wezwania przed-sądowego k. 426-432, projektu umowy k. 472-481, 515-527, 548-560, projektu wykazu pomieszczeń k. 483-498, oferty k. 500-505, 508-513, zeznań świadków

L. B. k 562-563, J. P. k 563-564, T. K. k 564-565, M. M. k 582-583, N. K. k 583-584, A. F. k 584-585, R. W. k 605-606, zeznań pozwanego k 606-608 Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 3 czerwca 2013 r. strony zawarły warunkową umowę najmu nr (...)(...) części budynku C stanowiącej łącznie 12310 m² powierzchni biurowej i 2000 m² powierzchni magazynowej, znajdującego się przy Al. (...) w W.. Strony ustaliły, iż powód będzie płacił pozwanemu łącznie z czynszem i na zasadach dla niego przewidzianych zryczałtowaną nie podlegającą rozliczeniu kwotą 16 zł netto za metr kwadratowy powierzchni biurowej. Zgodnie z § 7 ust. 4 umowy zakres usług objętych kosztami eksploatacji został określony w załączniku nr 9 do umowy. Zgodnie z treścią tego załącznika do usług objętych kosztami eksploatacji zaliczono:

- ochronę zewnętrzną
- utrzymanie czystości (w tym parkingów, dróg, usuwanie śniegu)
- prewencję i kontrolę sanitarną
- oznakowanie
- utrzymanie techniczne, kontrolę i nadzór
- konserwacje instalacji budynkowych
- przeglądy i inspekcje strukturalne, opinie rzeczoznawców
- materiały i urządzenia
- ochronę przeciwpożarową
- zarządzanie
- podatki od nieruchomości i gruntów oraz pozostałe koszty prawne
- ubezpieczenia
- wystrój powierzchni wspólnych
- utrzymanie zieleni
- dekoracje okolicznościowe
- inne udokumentowane koszty związane z eksploatacją

W ust. 5 strony ustaliły, iż najemca we własnym zakresie i na własny koszt oraz ryzyko zapewni wywóz śmieci, sprzątnięcie powierzchni wewnętrznych oraz sanitariatów lokalu, wewnętrzną ochronę lokalu, mycie elewacji lokalu, Internet i telefonię.

Zgodnie z § 9 umowy wynajmujący wziął na siebie odpowiedzialność za techniczną konserwację nieruchomości, w tym lokalu będącego przedmiotem najmu, i przeprowadzanie niezwłocznie koniecznych napraw.

Zawarcie umowy było poprzedzone szeregiem negocjacji, w trakcie których każda ze stron proponowała swoje poprawki do projektu ugody. Po wprowadzeniu się przez powoda do wynajętych pomieszczeń pomiędzy stronami zaczęły pojawiać się nieporozumienia co do interpretacji postanowień umowy. Powód twierdzi, iż zgodnie z treścią umowy pozwany jest zobowiązany do prowadzenia technicznej konserwacji, wszelkich napraw i usterek, awarii w tym wymiany świetlówek, wadliwych zamków w drzwiach, , naprawy stolarki okiennej.

Pozwany zaś uważa, iż jest obowiązany wyłącznie do dokonywania czynności określonych w umowie w § 9 ust. 6, czyli obsługa w zakresie:

- dostawy energii elektrycznej
- dostawy wody
- ogrzewania
- wentylacji i klimatyzacji
- sprzątnia wspólnych powierzchni nieruchomości
- usług dozorca budynku w normalnych godzinach pracy
- całodobowej ochrony otoczenia budynku, w którym znajduje się lokal i parkingów
- utrzymania w pełnej sprawności instalacji technicznych (system ogrzewania/chłodzenia, wentylacji, wodociągi, kanalizacja, stacja TRAFO, instalacja przeciwpożarowa)
- zarządzanie/administracja, ochrona zewnętrzna kompleksu O. (...) P. i ubezpieczenia ryzyk dotyczących nieruchomości

Rozmowy pomiędzy stronami nie doprowadziły do kompromisu.

Mając powyższe na uwadze Sąd zważył, co następuje:

Art. 189 kpc stanowi, iż powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny.

Interes prawny, jako materialnoprawna przesłanka roszczenia przewidzianego w art. 189 KPC, jest kategorią obiektywną i musi być wykazany przez powoda. Roszczenie przewidziane w art. 189 KPC nie służy ustaleniu przez sąd treści normy prawnej przez dokonanie wiążącej wykładni przepisu określającego prawa i obowiązki powoda. Nie służy również wskazaniu przez sąd powodowi drogi prawnej służącej realizacji jego uprawnienia przewidzianego w określonym przepisie.

Pojęcie interesu prawnego należy interpretować szeroko, przy czym nie musi być to interes majątkowy, może to też być interes niemajątkowy. Przy ocenie interesu prawnego należy stosować kryteria obiektywne, a nie subiektywne. Każdy inny interes, któremu nie można przypisać przymiotnika "prawny", nie uzasadnia powództwa wytoczonego na podstawie art. 189 kpc.

W przedmiocie wykładni pojęcia interesu prawnego Sąd Najwyższy stwierdził, że interes prawny, o którym mowa w przepisie art. 189 kpc, nie może być rozumiany subiektywnie, tj. według odczucia powoda, ale obiektywnie, tj. na podstawie rozumnej oceny sytuacji, w której powód występuje z tego rodzaju powództwem. Interes prawny powoda musi być ponadto zgodny z prawem i zasadami współżycia społecznego, jak również z celem, któremu służy art. 189 KPC (wyr. SN z 28.11.2002 r., [II CKN 1047/00](#), Legalis). Na podstawie art. 189 kpc można domagać się w drodze powództwa ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa albo stosunku prawnego. Przepis ten nie stwarza natomiast podstaw do żądania w tej drodze ustalenia faktów. Ustalenie faktów może być tylko przesłanką, ale nie treścią wyroku. Interes prawny w żądaniu ustalenia należy rozumieć jako potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Jeżeli z prawa przedmiotowego nie wynika, że ma on potrzebę ustalenia, wyrok ustalający jest zbyteczny. Wydanie wyroku ustalającego ma sens wtedy, gdy powstała sytuacja grożąca naruszeniem stosunku prawnego lub pozostała wątpliwość co do jej istnienia wyr. SN z 20.8.1998 r., [III CKN 332/98](#), Legalis).

Skuteczne powołanie się na interes prawny wymaga wykazania, że oczekiwane rozstrzygnięcie wywoła takie skutki w stosunkach między stronami, w następstwie których ich sytuacja prawna zostanie określona jednoznacznie. Przez stosunek prawny należy rozumieć taki stosunek między podmiotami prawa, w którym mają one wynikające z dyspozycji normy prawnej uprawnienia i obowiązki, zaś realizacja tych uprawnień i obowiązków zagwarantowana jest przymusem państwowym.

Powództwo zasługiwało na oddalenie w całości.

W toku postępowania strona pozwana kwestionowała interes prawny powoda w wytoczeniu powództwa wskazując, iż powód nie ma interesu prawnego w zakresie powództwa o ustalenie. Pozwana podniosła, że powód może skorzystać ze środków dalej idących, takich jak powództwo o świadczenie czy skorzystanie z instytucji świadczenia zastępczego. Z tego względu, zdaniem pozwanej, powód nie posiada legitymacji w procesie o ustalenie na podstawie art. 189 KPC.

Art. 189 KPC jest przepisem o charakterze materialnoprawnym. Przesłankami powództwa o ustalenie są interes prawny oraz istnienie stosunku prawnego lub prawa, którego powództwo dotyczy (K. Piasecki [red.], Kodeks postępowania cywilnego. Tom I. Komentarz. Art. 1-336, SIP Legalis). Brak interesu prawnego powoduje więc oddalenie powództwa.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie po stronie powoda brak jest interesu prawnego w ustaleniu treści umowy. Wskazać należy, iż powodowi przysługują dalej idące środki prawne w postaci powództwa o świadczenie. Jak przyjmuje się w literaturze przedmiotu, w takiej sytuacji powództwo o ustalenie jest niedopuszczalne właśnie z uwagi na brak interesu prawnego (A. Zieliński [red.], Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, SIP Legalis). Niniejsze stanowisko potwierdza także orzecznictwo Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1970 r., sygn. akt II CR 190/70). Powód nie może więc korzystać z powództwa o ustalenie z uwagi na fakt, że ustalenie istnienia stosunku prawnego jest jedną z przesłanek powództwa o świadczenie i z tego powodu nie można mówić o interesie prawnym w ustaleniu istnienia treści umowy. Podnieść należy także, że powód w żaden sposób nie udowodnił swojego interesu prawnego, do czego był zobowiązany w myśl art. 6 KC.

Po drugie, żądanie powoda odnośnie ustalenia treści umowy zmierza w istocie do interpretacji jej treści, a także do ustalenia, że pomiędzy stronami nawiązany został stosunek prawny o treści innej niż jest to uregulowane przedmiotową umową. Na podstawie umowy pomiędzy stronami nawiązany został stosunek prawny o określonej treści. W swoim żądaniu powód zmierza zaś do modyfikacji stosunku prawnego łączącego strony przy pomocy sądowej interpretacji tej umowy. Takie żądanie, na gruncie przepisu art. 189 KPC uznać należy za niedopuszczalne.

W pozwie powód wniósł o ustalenie, że zgodnie z treścią łączącej strony umowy pozwana jest zobowiązana do prowadzenia wszelkich napraw, usterek i awarii, w tym drobnych napraw występujących w wynajmowanej przez powoda od pozwanej nieruchomości. Wobec sprzeczności powyższego żądania z treścią umowy, uwzględnienie go prowadziłoby do ukształtowania stosunku prawnego o treści innej niż wynikałoby to z umowy zawartej przez strony. Interpretacja umowy przez Sąd nie może doprowadzić do ustalenia, że strony łączy stosunek prawny o treści odmiennej niż wcześniej ustalona na piśmie, a także że co prawda strony łączy stosunek wynikający z umowy pisemnej, lecz dodatkowo na którąkolwiek ze stron nałożone są jakiegokolwiek prawa lub obowiązki nie określone w umowie.

W ocenie Sądu na gruncie art. 189 KPC dopuszczalne byłoby żądanie przez powoda ustalenia, że strony łączył stosunek prawny o innej treści niż wynikałoby to z umowy. Dla skutecznego zawarcia umowy najmu nie jest konieczne zawarcie jej w określonej formie. W takim przypadku możliwe jest, iż część postanowień umownych została sformułowana na piśmie, a pozostała część umowy była zawarta przez strony w formie ustnej. Wskazać należy jednak, że w tym zakresie obowiązują ograniczenia dowodowe narzucone art. 247 KPC. Z uwagi jednak na fakt, iż Sąd związany jest żądaniami powoda, kwestia istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego w zakresie odpowiadającym żądaniu powoda sformułowanym w pozwie nie mogła być przedmiotem niniejszego postępowania. Podnieść należy jednak, iż nawet w przypadku wystąpienia powoda z takim żądaniem, powództwo w dalszym ciągu należałoby oddalić z uwagi

na brak interesu prawnego spowodowanego faktem, że Powód może podjąć działania idące dalej niż wystąpienie z powództwem o ustalenie.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji wyroku.

Koszty sądowe ustalono na podstawie art. 98 KPC w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu, pozostawiając rozstrzygnięcie referendarzowi sądowemu.