

Sygnatura akt XVI GC 981/20

## POSTANOWIENIE

11 sierpnia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, XVI Wydział Gospodarczy

w składzie: Przewodniczący SSR (del.) Arkadiusz Piotrowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) *sp. z o.o. w W.*

przeciwko (...) *spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) s. k. a. w W.*

o ustalenie nieistnienia stosunku najmu

w przedmiocie wniosku powoda o udzielenie zabezpieczenia

### **postanawia**

wniosek oddalić.

SSR (del.) Arkadiusz Piotrowski

Sygnatura akt XVI GC 981/20

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła pozew o ustalenie na podstawie art. 189 kpc nieistnienia stosunku umowy najmu z 18 stycznia 2019 roku zawartej z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa z siedzibą w W.. W pozwie zawarła również wniosek o udzielenie zabezpieczenia powyższego roszczenia poprzez: unormowanie przez Sąd wzajemnych praw i obowiązków stron na okres od momentu wytoczenia powództwa do dnia prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie poprzez zawieszenie obowiązku uiszczania, przez uprawnioną względem obowiązanej, comiesięcznego czynszu wynikającego z umowy najmu z 18 stycznia 2019 roku oraz innych opłat należnych na podstawie powyższej umowy.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Powódka zawarła 18 stycznia 2019 roku z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego stanowiącego wyodrębnioną fizycznie i funkcjonalnie część budynku przy ulicy (...) w W. o łącznej powierzchni 1282,55 m<sup>(2)</sup> wraz z dziesięcioma miejscami parkingowymi – dwoma naziemnymi i ośmioma podziemnymi. Przedmiot umowy wydano uprawnionej 29 lipca 2019 roku. Zgodnie z umową wnioskująca była zobowiązana do zapłaty czynszu w równowartości 17314,42 euro oraz równowartości 740 euro za miejsca parkingowe. Ponadto umowa zobowiązywała uprawnioną do uiszczania opłat eksploatacyjnych w kwocie 20520,80 złotych + podatek VAT ( k.24-28). Zdaniem uprawnionej w trakcie odbioru powierzchni biurowej wykazano wiele wad, które stwierdzono w protokole zdawczo-odbiorczym z 29 lipca 2019 roku. Obowiązana zobowiązała się te wady usunąć. Zdaniem wnioskującej w trakcie wykonywania umowy ilość wad wzrastała, co zostało potwierdzone w korespondencji e-mailowej prowadzonej między stronami. W związku z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z 19 marca 2020 roku w sprawie ogłoszenia na terenie R. stanu epidemii uprawniona zwróciła się do obowiązanej z prośbą o obniżenie kwoty czynszu należnego z umowy najmu. Żądanie to miało związek z deklarowanym przez uprawnioną obniżeniem dochodów z działalności. Brak przychylenia się przez obowiązaną do powyższej prośby skutkowało opuszczeniem 5 czerwca 2020 roku najmowanej powierzchni biurowej, ze względu na liczne wady powierzchni biurowej jak i okoliczności spowodowane stanem epidemii. Uprawniona

sporządziła również jednostronny protokół ze stanu powierzchni w dniu opuszczenia najmowanej powierzchni biurowej i wskazała w piśmie z 18 czerwca 2020 roku szereg naruszeń jej zdaniem obciążających obowiązanego. W piśmie tym zarzuciła naruszenie postanowień umownych z §6 ust. 3 lit. B i C umowy oraz zaważwała obowiązaną do wywiązania się z zapisów umowy, jednocześnie podkreślając, że w przypadku nienaprawienia zgłaszanych wad, zgodnie z zapisami umowy w terminie 14 dni, będzie jej przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Wnioskująca powołała się na zapis §2 ust. 6 i §6 ust. 3 lit. B i C umowy z 18 stycznia 2019 roku ( k 95-96).

W wyniku braku, zdaniem uprawnionej, reakcji obowiązanej na wspomniane wyżej pismo, dokonała ona wypowiedzenia umowy najmu 3 lipca 2020 roku (k.99).

W odpowiedzi na pismo uprawnionej obowiązana 13 lipca 2020 roku wskazała na brak podstaw do wypowiedzenia umowy najmu odnosząc się do zarzutów powódki. Zdaniem pozwanej naruszenia nie miały miejsca, zgłaszane ustereki zostały naprawione i na tą okoliczność sporządzono protokoły ze sporządzenia napraw, a niektóre z usterek po sprawdzeniu przez obowiązaną okazały się nieistniejące. Pozwana wskazała, że rozwiązanie umowy zgodnie z §6 ust. 3 mogło mieć miejsce wyłącznie w przypadku, gdyby naruszenie umowy miało charakter rażący, co w przypadku usterek wskazanych przez powódkę nie miało miejsca. W związku z powyższym pozwana uznała rozwiązanie umowy przez uprawnioną za nieskuteczne (k. 107-108) i zażądała zapłaty zaległego jej zdaniem czynszu, w związku z czym wystawiła 20 lipca 2020 roku wezwanie do zapłaty wysłane do wnioskującej (k-110).

W ocenie Sądu wnioszek powódki nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 730 kpc w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez Sąd można żądać udzielenia zabezpieczenia, które zgodnie z art. 730§2 kpc Sąd może udzielić przed wszczęciem postępowania lub w jego toku. Zgodnie z brzmieniem art. 730<sup>1</sup>§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, 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 przedstawił i należyte uzasadnił 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 zaferowanego materiału dowodowego, to jest wysnucie wniosku, czy na podstawie dowodów zaferowanych przez uprawnionego można postawić tezę o przysługującym mu roszczeniu wobec obowiązanego. Stąd też uprawdopodobnienie określa się niekiedy jako ułatwione postępowanie dowodowe, surogat, namiastkę dowodu niedającą pewności, lecz tylko wiarygodność (prawdopodobieństwo) twierdzenia o jakimś fakcie (J. Jagiela [w]: Kodeks postępowania cywilnego. Tom IV. Komentarz pod red. A. Marciniaka. Art. 730–1095<sup>1</sup>, Warszawa 2020, Legalis). Należy jednak zastrzec, że po dogłębniej analizie faktycznej oraz prawnej może dojść do sytuacji, że przedmiotowy wniosek nie ostanie się. 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 dnia 11 lutego 2015 r., I ACa 800/14, LEX nr 174577).

Zgodnie z art. 730§2 kpc sąd może udzielić zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania lub w jego toku. Przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd powinien kierować się ogólną dyrektywą postępowania zabezpieczającego wyrażoną w art. 730<sup>1</sup>§3 kpc, to jest powinien uwzględnić interesy stron w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę prawną, a obowiązane nie obciążać ponad potrzebę.

Jak wynika z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Zasadniczą przesłanką istnienia tego roszczenia, mając na względzie uproszczony charakter postępowania zabezpieczającego, jest uprawdopodobnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia stosunku prawnego oraz praw wskazanych we wniosku. Interes ten wyraża się w usunięciu stanu niepewności.

Powódka powołała się na §6 ust. 3 lit. B umowy z 18 stycznia 2019 roku zawartej między stronami, a równoległe wskazała przepisy prawa powszechnie obowiązującego w postaci artykułów 663, 664 i 666§2 kc, jako podstawę prawnomaterialną niniejszego wniosku. Jak wynika z powyższej umowy powódce przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku braku usunięcia wad lub usterek przedmiotu najmu, które zostały stwierdzone w chwili jego wydania, a które uniemożliwiają przewidziane w umowie korzystanie z przedmiotu najmu. Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 kc). Jeżeli natomiast rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad; a jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art. 664§1-3 kc), przy czym jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie (art. 666§2 kc).

Przy rozpatrywaniu przedmiotowego wniosku Sąd zgodnie z art. 321 kpc w związku z art. 361 kpc jest zobligowany do rozpatrzenia czy w oparciu o ustalony przez uprawnioną stan faktyczny można uznać, że roszczenie zostało uprawdopodobnione. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się pogląd, zgodnie z którym omawiana wyżej zasada nakazuje konieczność zachowania zgodności przedmiotu wyrokowania z przedmiotem procesu i dotyczy także podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Nie jest zatem dopuszczalne uwzględnienie powództwa na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda (wyrok Sądu Najwyższego z 27 marca 2008 roku, II CSK 524/07, Legalis; wyrok Sądu Najwyższego z 18 marca 2005 roku, II CK 556/04, OSNC 2006, Nr 2, poz. 38). Do naruszenia komentowanego przepisu dochodzi także wtedy, kiedy sąd orzeka na podstawie przeprowadzonych z urzędu dowodów na okoliczności, które nie wchodziły w zakres podstawy faktycznej żądania powoda (wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2009 roku, V CSK 169/09, Legalis). Oznacza to, że Sąd badając zasadność wniosku uprawnionego, musi na podstawie ustalonego we wniosku stanu faktycznego ustalić, czy zachodzą przesłanki z powołanych przez wnioskującą przepisów kodeksów cywilnego oraz umowy najmu zawartej z obowiązaną.

Przepis art. 663 kc nakłada na wynajmującego obowiązek dokonania napraw koniecznych. Są to naprawy, bez których przedmiot najmu nie jest przydatny do umówionego użytku. Należy je odróżnić od nakładów „drobnych” obciążających wynajmującego zgodnie z art. 662§2 kc oraz od nakładów szerszych niż zapewnienie przydatnego użytku, na przykład podnoszących standard użyteczności przedmiotu najmu w stosunku do postanowień umowy (J. Jezioro, Kodeks Cywilny Komentarz pod redakcją E. Gniewka, Warszawa 2019 rok, Legalis). Zdaniem Sądu uprawniona nie uprawdopodobniła, że brak przedmiotowych napraw skutkuje nieprzydatnością przedmiotu najmu do umówionego użytku. Warto wskazać, że uprawniona korzystała z przedmiotu najmu przez prawie jedenaście miesięcy. Jeśli faktycznie przedmiot najmu wymagałby napraw koniecznych, wówczas wnioskująca nie byłaby w stanie

prowadzić swojej działalności na terenie najmowanej powierzchni biurowej. Zdaniem Sądu część napraw, których potrzeba była zgłaszana obowiążanej nie dotyczy napraw koniecznych, ponieważ dotyczyła kwestii estetycznych. Nierówne położenie fug w toalecie, czy też nieprzyjemny zapach unoszący się w toalecie i inne tego typu usterki, wskazywane w pismach uprawnionej do obowiążanej nie mają decydującego znaczenia dla przydatności lokalu do użytku. Natomiast te z usterek, które faktycznie mogłyby czynić przedmiot najmu nieprzydatnym do umówionego użytku, jak czujniki przeciwpożarowe, zdaniem obowiążanej zostały sprawdzone i działały poprawnie. Uprawniona nie uprawdopodobniła we wniosku, że w tej kwestii stan faktyczny był odmienny.

Zgodnie z art. 664§1 i 2 kc uprawnienia najemcy związane z wystąpieniem wad przedmiotu najmu zależą od doniosłości wady, a mianowicie od tego, czy wada ogranicza przydatność rzeczy najętej do umówionego użytku, czy uniemożliwia przewidziane w umowie używanie rzeczy. W pierwszej sytuacji najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad, w drugiej może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym (J. Panowicz – Lipska, Kodeks Cywilny Komentarz pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2019 rok, Legalis). Jak wynika z dołączonych do wniosku dokumentów uprawniona zwracała się do obowiążanej o obniżenie czynszu, ale nie w świetle uprawnienia wynikającego z powołanego wyżej przepisu kodeksu cywilnego. W piśmie z 19 marca 2020 roku domagała się bowiem obniżenia czynszu, ale jako powód wskazała stan epidemii wywołanej wirusem SARS-COV 2. Warto przytoczyć w tym miejscu poglądy doktryny, mówiące że jeżeli rzecz ma wadę usuwalną (bez względu na chwilę jej powstania), która ogranicza jej przydatność do umówionego użytku, najemca może zawiadomić wynajmującego o konieczności usunięcia wady (przez dokonanie naprawy rzeczy – art. 666§2 kc) i wyznaczyć mu termin na usunięcie wady (dokonanie naprawy – art. 663 zd. 1 kc). Jeśli termin minie bezskutecznie, to najemca może usunąć wady na koszt wynajmującego (art. 663 zd. 2 kc). Za czas trwania wady, niezależnie od realizowania powyższych uprawnień, najemca powinien uzyskać obniżenie czynszu, chyba że w chwili zawarcia umowy o wadach wiedział (art. 664§1 i 3 kc). Jeżeli rzecz ma wadę nieusuwalną (bez względu na chwilę jej powstania), która ogranicza jej przydatność do umówionego użytku, najemca ma prawo żądać obniżenia czynszu za czas trwania wady. W praktyce oznacza to obniżenie czynszu do końca okresu umowy. Należy przyjąć, że oprócz dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, istnieje także możliwość odstąpienia od umowy na podstawie art. 493§2 albo art. 495§2 KC, ale ze skutkiem ex nunc po wydaniu rzeczy. Skoro bowiem wada jest nieusuwalna, to świadczenie wynajmującego stało się co najmniej częściowo niemożliwe. Jeżeli rzecz ma wadę usuwalną (bez względu na chwilę jej powstania), która uniemożliwia przewidziane w umowie jej używanie, najemca powinien zawiadomić najemcę o potrzebie usunięcia wady (art. 664§2 kc) i wyznaczyć mu „odpowiedni” termin na jej usunięcie. Po bezskutecznym upływie terminu (o ile był to termin odpowiedni) może dopiero wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym. Za czas trwania wady nie powinien być pobierany czynsz. Najemcy przysługuje więc zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu. Jeżeli rzecz ma wadę nieusuwalną (bez względu na chwilę powstania), która uniemożliwia przewidziane w umowie jej używanie, najemca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym bez potrzeby uprzedniego zawiadamiania wynajmującego, a ponadto, nie ma obowiązku uiszczania czynszu za okres występowania tej wady. Również i w tym przypadku przysługuje mu wybór między wypowiedzeniem a odstąpieniem ze skutkiem ex nunc (J. Górecki i G. Matusik, Kodeks Cywilny Komentarz pod red. K. Osajdy, Warszawa 2020 rok, Legalis). Podzielając powyższe poglądy należy stwierdzić, że nawet jeśli powódka wystąpiłaby do pozwanej o obniżenie czynszu na podstawie art. 664 kc, to takie roszczenie przysługiwałoby jej wyłącznie, gdyby przedmiot najmu miał wady ograniczające jej przydatność do użytku. Natomiast jak wskazano powyżej za wady ograniczające jej przydatność do użytku nie można uznać wad jedynie estetycznych. Fakt występowania niektórych usterek, które mogłyby mieć wpływ na przydatność przedmiotu najmu, takie jak sprawność czujników przeciwpożarowych jest sporna, pozwana wskazywała bowiem, że działają one poprawnie, a powódka nie zaoferowała dowodów mogących uprawdopodobnić twierdzenie przeciwne. Natomiast realizacja uprawnienia z art. 664 kc, dotycząca wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym musi odnosić się do wad nieusuwalnych, które uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu. Jak wynika z dotychczas zaoferowanego przez powódkę materiału dowodowego korzystanie z przedmiotu najmu było możliwe skoro powódka przez prawie 11 miesięcy prowadziła swoją działalność w powierzchni biurowej najmowanej od obowiążanej, a zatem nie sposób uznać, że doszło do uprawdopodobnienia roszczenia.

W tym miejscu należy również wskazać, że zgodnie z §6 ust. 3 lit. B umowy zawartej pomiędzy stronami uprawnienie do rozwiązania umowy będzie przysługiwało powódce w przypadku nieusunięcia wad uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu najmu. Tymczasem, jak już wskazano wcześniej, lokal nadawał się do korzystania zwłaszcza, że powódka prowadziła tam swoją działalność przez prawie 11 miesięcy. Tym samym roszczenie uprawnionej nie mogło zostać uznane za uprawdopodobnione.

Jak wskazano w orzecznictwie brak uprawdopodobnienia roszczenia wyłącza konieczność i zarazem dopuszczalność badania interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia (postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 30 stycznia 2012 roku, I ACz 173/12, LEX 1115410). Ponadto, jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w postanowieniu z 11 października 2019 roku w sprawie VII AGz 732/19 (niepubl.) brak uprawdopodobnienia roszczenia niejako automatycznie skutkuje brakiem interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Wobec stwierdzenia przez Sąd, iż uprawniony nie uprawdopodobnił swojego roszczenia, za zbędne należy uznać rozważania co do uprawdopodobnienia interesu prawnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd postanowił jak w sentencji postanowienia.

SSR (del.) Arkadiusz Piotrowski

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)