

Sygn. akt: XVI GCo 112/12 Dnia 31 maja 2012 r.

POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący – SSO Marta Sadowska

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2012 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W.**

przeciwko **(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o udzielenie zabezpieczenia roszczeń

po s t a n a w i a:

oddalić wniosek.

SSO Marta Sadowska

UZASADNIENIE

Uprawniony Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. (dalej: (...)) złożył wniosek o udzielenie zabezpieczenia roszczenia przeciwko obowiązanemu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o:

- o opróżnienie i wydanie (...) lokalu użytkowego o numerze technicznym (...) o pow. 121,50 m⁽²⁾, położonego w wolnym obszarze celnym budynku (...) (...) w W. przy ul. (...);
- o opróżnienie i wydanie (...) lokalu użytkowego o numerze technicznym (...) o pow. 120,60 m⁽²⁾, położonego w wolnym obszarze celnym budynku (...) (...) w W. przy ul. (...);
- o opróżnienie i wydanie (...) lokalu użytkowego o numerze technicznym (...) o pow. 192,91 m⁽²⁾, położonego w wolnym obszarze celnym budynku (...) (...) w W. przy ul. (...);
- o opróżnienie i wydanie (...) lokali użytkowych o numerach technicznych o - (...) (szatnia) oraz o- (...) (prysznic), znajdujących się na poziomie piwnic w budynku (...), położonym w W. przy ul. (...) na terenie (...) w W.

- poprzez nakazanie obowiązanemu opróżnienia lokali zajmowanych przez niego bez podstawy prawnej i wydanie ich uprawnionemu.

W uzasadnieniu wniosku uprawniony podał, iż obowiązanemu jako wynajmujący zawarł z nim jako najemcą 4 umów najmu lokali użytkowych na terenie (...) w W.. W umowach strony zastrzegły, że obowiązanemu celem zabezpieczenia należytego wykonania swoich zobowiązań przedstawi uprawnionemu bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie uprawnionego gwarancję bankową. W przypadku każdorazowej zmiany wysokości czynszu najmu i wielkości najmowanej powierzchni, w terminie 14 dni od dokonania zmiany, obowiązanemu miał odpowiednio dostosować wysokość gwarancji bankowej.

Do dnia 15 lutego 2012 r. na obowiązującym ciążył obowiązek uzupełnienia gwarancji bankowych, w związku z waloryzacją czynszów najmu obowiązującą od 1 lutego 2012 r.

Ponadto, obowiązany był zobowiązany ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez siebie działalności na terenie najętych obiektów, a następnie, każdorazowo na minimum 14 dni przed upływem kolejnego 12 miesięcznego okresu, do złożenia uprawnionemu potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii polisy ubezpieczeniowej, ważnej przez okres kolejnych 12 miesięcy.

Termin na spełnienie powyższego obowiązku upłynął 15 lutego 2012 r.

W związku z niewypełnieniem powyższych zobowiązań, w dniu 16 lutego 2012 r. wypowiedział przedmiotowe umowy. Tego samego dnia obowiązany wypowiedział z kolei umowę jednemu z podnajemców.

Pomimo wypowiedzenia, obowiązany nie zwrócił lokali w umownym terminie 30 dni. Lokale te są zamknięte, a obowiązany odmawia ich zwrotu. Nie płaci również czynszu wynikającego z dalszego użytkowania lokali.

Celem uprawdopodobnienia istnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia powód podał, iż lokale nie są kontrolowane i Służby Ochrony Lotniska zostały pozbawione do nich wstępu. Uniemożliwia to wykonywanie określonych prawem obowiązków w zakresie ochrony lotniska. Poza tym, w lokalach tych znajdują się instalacje, w tym zintegrowany z instalacją (...) system przeciwpożarowy, do których dostęp jest niezbędny dla zapewnienia bezpieczeństwa i prawidłowego zarządzania lotniskiem.

Niedokonanie zwrotu lokali przez obowiązanego powoduje, że uprawniony nie ma możliwości oddania lokali innym podmiotom na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i generowania zysków. Co prawda, z racji braku zwrotu lokali uprawniony nalicza obowiązanyemu kary umowne. Jednak sytuacja finansowa obowiązanego grozi niewypłacalnością obowiązanego.

Uprawniony wskazał także, że planuje rozpoczęcie realizację projektu „Budowa/rozbudowa/przebudowa (modernizacja) infrastruktury lotniskowej”. Planuje w tym celu wystąpić o dofinansowanie w tym roku z funduszy unijnych. W przypadku przyznania, środki te muszą zostać wykorzystane do końca 2014 r. Aby termin ten został zachowany, prace powinny się rozpocząć we wrześniu 2012 r. Sporne lokale leżą w strefie podlegającej przebudowie, więc opóźnienie w ich zwrocie będzie miało wpływ na realizację inwestycji.

W końcu, uprawniony wskazał, że przedmiotowe lokale są zamknięte, a zza szyb widać puste półki i nieład. Psuje to wizerunek lotniska, a także odbiór W. i Polski przez przyjezdnych. Nadto, uprawniony podpisał z (...) umowę, w której zobowiązał się stworzyć dla pasażerów korzystających z portu lotniczego gamy wszelkich możliwych usług i zapewnienie pełnej oferty we wszystkich lokalizacjach możliwych do wykorzystania.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do art. 730 i 730¹ k.p.c. przesłankami ustawowymi zabezpieczenia roszczenia są:

1. uwiarygodnienie roszczenia, tj. uprawdopodobnienie jego zasadności,
2. uprawdopodobnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Wskazane warunki dopuszczalności zabezpieczenia muszą istnieć łącznie, co oznacza, że brak chociażby jednej z nich powoduje, że zabezpieczenie roszczenia jest niedopuszczalne.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie uprawniony uprawdopodobnił, iż roszczenia, które kieruje w stosunku do obowiązanego, istnieją. Nie uprawdopodobnił natomiast, iż posiada interes prawny w otrzymaniu ich zabezpieczenia.

Roszczenie jest wiarygodne, jeśli istnieje uzasadniona podstawa do przypuszczenia, że ono istnieje i jest wymagalne. Należy podkreślić, iż w momencie rozpoznania wniosku o zabezpieczenie wierzyciel musi jedynie uprawdopodobnić swoje roszczenie, a nie udowodnić je, gdyż zakres badania wniosku przez sąd ma charakter ograniczony, rozstrzygnięcie zaś ma charakter tymczasowy i niczego nie przesądza (por. postanowienie SA w Lublinie z 12.02.1997 r., I ACz 38/97, Apel.-Lub. 1997/3/14).

W ocenie Sądu, można uznać za prawdopodobne istnienie roszczeń powoda o opróżnienie i wydanie spornych lokali. Z urzędu jest bowiem znana Sądowi okoliczność, iż w postanowieniu z dnia 07 marca 2012 r. o oddaleniu wniosku o zabezpieczenie roszczeń o stwierdzenie istnienia stosunków prawnych w postaci m.in. przedmiotowych umów najmu (sygn. akt XVI GCo 50/12) zostało ustalone, iż (...) Sp. z o.o. złożył odnowione polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez siebie działalności na terenie spornych lokali w dniu 16 lutego 2012 r., podczas gdy upływ ważności poprzednich polis wygasł z dniem 29 lutego 2012 r. W pismach procesowych składanych w tym postępowaniu (...) Sp. z o.o. nie podważył tych ustaleń faktycznych Sądu.

Zgodnie z punktem 11 ust. 4 OWN, obowiązany był zobowiązany na minimum 14 dni przed upływem kolejnego 12 miesięcznego okresu obowiązywania polisy do złożenia następnej potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopię polisy ubezpieczeniowej. Niezłożenie lub nieodnowienie polis ubezpieczeniowych stanowiło przesłankę do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym – pkt 13 ppkt. 1 lit. d. (m.in. k. 59 verte).

Biorąc pod uwagę ten zapis umowny, a także ustalenia dokonane w sprawie XVI GCo 50/12, należało, w ocenie Sądu, uznać za skuteczne wypowiedzenie umów najmu przedmiotowych lokali dokonane przez uprawnionego w dniu 16 lutego 2012 r. Upływ do tego dnia umownych terminów na zwrot przedmiotów najmu czyni prawdopodobnym roszczenia uprawnionego o opróżnienie i wydanie spornych lokali.

W ocenie Sądu, powód nie uprawdopodobnił jednak przesłanki istnienia interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia.

Według art. 730¹ § 2 k.p.c. interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, 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. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, obawa wierzyciela, że brak zabezpieczenia mógłby pozbawić go zaspokojenia powinna być realna, a nie ogólnikowa i znajdować swoje uzasadnienie w okolicznościach sprawy (orzeczenie SN z dnia 09 września 1961 r., sygn. akt IV CZ 54/61, LEX 105837; aktualne na gruncie obowiązującego stanu prawnego).

Po pierwsze, nie znajdują potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym twierdzenia uprawnionego, iż nie posiada dostępu do znajdujących się w lokalach instalacji i nie może wykonywać wobec tych lokali czynności ochrony lotniska. Do akt sprawy są bowiem zamieszczone zdjęcia z wizji lokalnej, która miała miejsce w dniu 25 kwietnia 2012 r. (k. 65 – 74), co świadczy o istnieniu tego dostępu. Należy też przywołać zapisy OWN. Zostało w nich zastrzeżone wszakże, że obowiązany nie jest zobligowany udostępniać lokali w każdym momencie, lecz za 3 dniowym uprzedzeniem ze strony uprawnionego. Jeśli natomiast chodzi o sytuacje zagrożenia bezpieczeństwa dla osób lub mienia, uprawniony może samemu wkroczyć do tych lokali (pkt 14 ppkt 1 i 2 OWN – m.in. k. 31).

Bez znaczenia dla przedmiotowego wniosku są twierdzenia uprawnionego o możliwości zaistnienia szkody po jego stronie, z racji nie płacenia przez obowiązanego czynszu najmu, a także nie posiadania przez niego środków na zapłatę kar umownych za brak zwrotu lokali. Mogłyby mieć one doniosłość przy zabezpieczeniu odpowiednich roszczeń o zapłatę.

Jeśli chodzi o podnoszoną okoliczność przygotowań do wszczęcia inwestycji w porcie lotniczym (...), to uprawniony nie przedstawił żadnego harmonogramu przewidywanych prac. Nie sposób więc zweryfikować, jaki minimalny czas uprawniony musi przeznaczyć na te prace, i czy istotnie, opóźnienie w przekazaniu spornych lokali może zaważyć na terminowości ich realizacji. Nadto, jak wynika z oświadczenia dyrekcji uprawnionego (k. 113), przedmiotowa

inwestycja dotyczy „Rozbudowy i przebudowy strefy (...) wraz z jej integracją ze strefą (...) w (...) w W.”. Tymczasem lokale użytkowe o numerach technicznych o- (...), o - (...) (szatnia) oraz o- (...) (prysznic) są zlokalizowane, zgodnie z twierdzeniami uprawnionego, w strefie T2, której inwestycja bezpośrednio nie dotyczy. W świetle omówionych dowodów nie sposób uznać za zasadne twierdzenia, iż opróżnienie tych lokali jest niezbędne celem przeprowadzenia przedmiotowej inwestycji.

Tezę o wpływie czasu na możliwość osiągnięcia celu postępowania o opróżnienie i przekazanie spornych lokali podważa również znana Sądowi z urzędu okoliczność, iż w sprawie zawisłej w tutejszym Sądzie pod sygn. akt XVI GC 222/12, uprawniony cofnął pozew obejmujący roszczenia, których zabezpieczenia domaga się w niniejszej sprawie.

Wreszcie, nie mają doniosłości prawnej w niniejszym postępowaniu twierdzenia uprawnionego o tym, że puste lokale zajmowane przez obowiązanego szpecą lotnisko (...). Są to opinie odwołujące się do kryteriów estetycznych. Poza tym, ze zdjęć z wizji lokalnej (k. 66, 68) wynika, że sklepy te znajdują się za opuszczaną metalową kotarą i z korytarza nie jest widoczne ich wnętrze.

Co do ewentualnego niewykonania umowy łączącej uprawnionego z (...), to należy zauważyć, że w sytuacji, gdyby doszło do naruszenia tych zobowiązań z winy obowiązanego, uprawniony będzie miał możliwość wystąpienia ze stosownym roszczeniem odszkodowawczym.

Reasumując, należy stwierdzić, iż nie zostało przez uprawnionego uprawdopodobnione istnienie jego interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia wskazanych roszczeń, a tym bardziej nie uwiarygodnił on tezy, że zabezpieczenie jest konieczne dla odwrócenia grożącej szkody lub innych niekorzystnych dla uprawnionego skutków, co uzasadniałoby zastosowanie sposobu zabezpieczenia, który prowadzi do zaspokojenia roszczeń (art. 755 § 2¹ k.p.c.), jak ma to miejsce w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd, na podstawie art. 730¹ § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 735 § 1 k.p.c. i art. 738 k.p.c., postanowił jak w sentencji.

SSO Marta Sadowska

(...)

(...)