

Sygn. akt: XX GCo 301/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 listopada 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy

w składzie następującym: SSO Anna Rachocka

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2012 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

z udziałem: Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W.,

(...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W., (...) z siedzibą w E. (Niemcy)

o zabezpieczenie

postanawia:

oddalić wnioski.

SSO Anna Rachocka

## UZASADNIENIE

We wniosku złożonym w dniu 12 listopada 2012 roku pełnomocnik uprawnionego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., wniósł o:

1. zabezpieczenie przyszłego powództwa uprawnionego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. względem obowiązanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. o: nakazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W., aby wydało (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. lokal użytkowy znajdujący się na terenie Lotniska (...) w W., który obecnie oznaczony jest numerem technicznym (...), zaś w projekcie budowlanym (...) sporządzonym przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. dla inwestora- Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W., na rysunku „(...)” o numerze (...) oznaczony jest numerem technicznym (...) (dalej zwany: (...)) oraz by doprowadził (...) do stanu przydatności do umówionego użytku poprzez:

a. nakazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W., aby wydało (...) - (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na czas trwania postępowania w sprawie,

b. nakazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W., aby wyłączył powierzchnię (...) z placu budowy utworzonego na terenie budynku zwanego dawniej Terminalem 1 L. C. w W.,

c. zakazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. prowadzenia prac budowlanych w obrębie powierzchni (...),

d. zakazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. wyburzania i demontażu (...) oraz usuwania, wyburzania i demontażu posadzek, podłogi, sufitu oraz drzwi (...);

2. zabezpieczenie przyszłego powództwa uprawnionego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. względem obowiązującego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. o: nakazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W., aby wydało (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. lokal użytkowy znajdujący się na terenie Lotniska (...) w W., który obecnie oznaczony jest numerem technicznym (...), zaś w projekcie budowlanym (...) sporządzonym przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. dla inwestora- Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W., na rysunku „(...)” o numerze (...) oznaczony jest numerem technicznym (...) (dalej zwany: (...)) oraz by doprowadził (...) do stanu przydatności do umówionego użytku poprzez:

a. nakazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W., aby wydało (...) - (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na czas trwania postępowania w sprawie,

b. nakazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W., aby wyłączył powierzchnię (...) z placu budowy utworzonego na terenie budynku zwanego dawniej (...) Lotniska (...) w W.,

c. zakazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. prowadzenia prac budowlanych w obrębie powierzchni (...),

d. zakazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) z siedzibą w W. wyburzania i demontażu (...) oraz usuwania, wynurzania i demontażu posadzek, podłogi, sufitu oraz drzwi (...);

3. zabezpieczenie przyszłego powództwa uprawnionego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. względem obowiązujących o zaniechanie tj.: o zakazanie obowiązującym prowadzenie prac budowlanych w obrębie powierzchni (...) oraz (...), zakazanie obowiązującym prowadzenia rozbiórki (...) oraz (...), dokonywania zmiany rozkładu ścian (...) oraz (...), demontowania, usuwania bądź wyburzania ścian, posadzek, sufitu i drzwi (...) oraz (...) poprzez:

a. nakazanie obowiązującym, aby wyłączyli powierzchnię (...) oraz (...) z placu budowy utworzonego na terenie budynku dawnego Terminala 1 L. C. w W.,

b. zakazanie obowiązującym prowadzenie prac budowlanych w obrębie powierzchni (...) oraz (...),

c. zakazanie obowiązującym usuwanie, wyburzania i demontażu ścian (...) oraz (...) oraz usuwania wyburzania i demontażu posadzek, podłóg i sufitów przedmiotowych lokali.

Pełnomocnik uprawnionego podał, że jest operatorem sklepów wolnocłowych działających na terenie L. C. w W., które prowadzi w lokalach użytkowych na terenie Lotniska (...) w W. na podstawie umów najmu zawartych pomiędzy uprawnionym, a obowiązującym Przedsiębiorstwem Państwowym (...) z siedzibą w W.. Podał, że ww. obowiązujący jest podmiotem zarządzającym Lotniskiem (...) w W. i stroną szeregu umów najmu (jako wynajmujący) zawartych z uprawnionym, a ponadto inwestorem prowadzącym obecnie modernizację L. w obrębie budynku zwanego dawniej (...) Lotniska (...). Pełnomocnik wskazał, że na mocy jednej z sześciu umów najmu dotyczących lokali na terenie (...), uprawniony stał się najemcą (...) oraz (...), z zastrzeżeniem tzw. gwarantowanego okresu obowiązywania umowy co najmniej do dnia 5 stycznia 2016 r. Pełnomocnik wyjaśnił, że zarówno pracownicy uprawnionego, jak i jego klienci nie mają obecnie dostępu m.in. do ww. lokali, w związku z rozpoczętym remontem, a ponadto wbrew obowiązkom wynikającym z art. 662 § 1 k.c. obowiązujący nie utrzymuje (...) w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Pełnomocnik uprawnionego podał, że obecnie na zamówienie obowiązującego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. spółki działające w ramach konsorcjum: (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. oraz (...) z siedzibą w E. (Niemcy) prowadzą prace remontowe, które wiążą się z bieżącą dewastacją lokali uprawnionego. Wskazał, że obowiązujący Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. przygotowując modernizację miał świadomość, że planowane prace kolidują z obowiązkami wynikającymi z umów najmu, gdyż wiążą się z niemożliwością utrzymania lokali na terenie (...) w stanie przydatnym do użytku umówionego w umowach najmu. Pełnomocnik wskazał, że w

lipcu 2010 r. Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. zaproponowało przeniesienie sklepów uprawnionego z (...) na czas trwania remontu, jednakże propozycji swojej nie sprecyzowało, a następnie w piśmie z dnia 13 grudnia 2011 r. obowiązany ten zażądał od uprawnionego dobrowolnego i nieodpłatnego zrzeczenia się swoich praw do wszystkich lokali na terenie (...), na co uprawniony nie wyraził zgody.

Pełnomocnik uprawnionego wskazał, że obecnie nie jest już w posiadaniu ww. lokali, które zmuszony był opuścić, w związku z czym nie ma obecnie dostępu do nich. Podał, że obowiązani ogrodzili teren na którym znajdują się (...) oraz (...) i przystąpili do prac remontowych budynku, w którym lokale te znajdują się. Pełnomocnik podał, że obowiązani w ramach prowadzonych prac budowlanych dokonali zniszczeń na terenie innych lokali uprawnionego.

Wskazał również, że w związku z trwającym między uprawnionym, a Przedsiębiorstwem Państwowym (...) z siedzibą w W. skuteczność oświadczeń o wypowiedzeniu została dwukrotnie poddana analizie przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, który uznał przedmiotowe oświadczenia za bezskuteczne i bezpodstawne. W ocenie pełnomocnika uprawnionego dla potrzeb niniejszego wniosku o zabezpieczenie orzeczenia te stanowią uprawdopodobnienie bezskuteczności oświadczeń o wypowiedzeniu umów najmu.

Uzasadniając swój interes w dokonaniu zabezpieczenia pełnomocnik uprawnionego podał, że jego brak uniemożliwi osiągnięcie celu postępowania o opróżnienie i wydanie (...) oraz (...) w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz utrzymywanie przedmiotowych lokali w tym stanie przez cały czas trwania stosunku najmu. Pełnomocnik uprawnionego wskazał, że dokonywana jest dewastacja lokali uprawnionego, która uniemożliwi korzystanie z lokalu zgodnie z warunkami obowiązujących umów najmu tych lokali przewidujących okres gwarantowanego stosunku najmu tj. co do (...) co najmniej do dnia 5 stycznia 2016 r., natomiast co do (...) do dnia 9 września 2013 r. (wniosek, k. 6-30).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 730 i 730<sup>1</sup> k.p.c. przesłankami ustawowymi zabezpieczenia roszczenia są:

1. dopuszczalność drogi sądowej lub postępowania przed sądem polubownym,
2. uwiarygodnienie roszczenia, tj. uprawdopodobnienie jego zasadności,
3. uprawdopodobnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Te trzy warunki dopuszczalności zabezpieczenia muszą istnieć łącznie, co oznacza, że brak chociażby jednej z nich, powoduje, że zabezpieczenie roszczenia jest niedopuszczalne. Warunkiem zabezpieczenia jest więc, by wymienione przesłanki zostały uprawdopodobnione przez stronę żądającą zabezpieczenia, gdyż ciężar uprawdopodobnienia spoczywa na żądającym.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki warunkujące dopuszczalność udzielenia zabezpieczenia.

Sprawa, w której powód żąda zabezpieczenia jest sprawą cywilną w rozumieniu art. 1 k.p.c. i właściwy do jej rozpoznania pozostaje Sąd Polubowny, zatem spełniony jest wymóg przewidziany w art. 730 § 1 k.p.c.

Kolejną przesłanką udzielenia zabezpieczenia jest wiarygodność roszczenia. Roszczenie jest wiarygodne, jeżeli istnieje uzasadniona podstawa do przypuszczenia, że ono istnieje i jest wymagalne. Wymóg uprawdopodobnienia roszczenia oznacza konieczność uprawdopodobnienia faktów, z których jest ono wywodzone. Nie jest dopuszczalne przyjęcie, iż roszczenie jest wiarygodne w jakimś procencie oraz zabezpieczenie go w takim stosunku (por. orzeczenie SA w Warszawie z 07.08.1997 r., Acz 735/97, Pr. Gosp. 1998, nr 6, s. 52).

Zdaniem Sądu, nie przesądzając o ostatecznym rozstrzygnięciu sporów, w niniejszej sprawie zostały uprawdopodobnione istnienie roszczenia uprawnionego. Uprawniony przedstawił wraz z wnioskiem odpisy umów

najmu łączących go z obowiązującym Przedsiębiorstwem Państwowym (...) z siedzibą w W., korespondencję prowadzoną między stronami, protokoły przekazania oraz dokumentację techniczną wraz ze zdjęciami. Ponadto w ocenie Sądu na obecnym etapie, pomimo braku wiążącego charakteru orzeczeń Sądu Apelacyjnego (I Acz 956/12, VI Acz 1260/12) zapadłych w innych sprawach należało uznać, że powołane przez uprawnionego rozstrzygnięcia wraz z ich uzasadnieniami stanowią wystarczającą podstawę do uprawdopodobnienia, że złożone dotychczas przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wypowiedzenia umów najmu były nieskuteczne. Powyższe sprawa, iż roszczenie uprawnionego pozostaje uprawdopodobnione, z uwagi na moc wiążącą umów zawartych przez strony, co do lokali będących przedmiotem tego postępowania.

Sąd uznał też, iż uprawniony uprawdopodobnił swój interes prawny w domaganiu się zabezpieczenia.

Według art. 730<sup>1</sup> § 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 powinna znajdować swoje uzasadnienie w okolicznościach sprawy (orzecz. SN 4 CZ 54/61, OSPiKA 1962, poz. 289).

Wydając postanowienie o zabezpieczeniu Sąd ma szczególnie na uwadze skutki prawne, jakie wywoła orzeczenie, a więc w jakim zakresie na skutek zabezpieczenia roszczenia zmieni się sytuacja prawna uprawnionego i obowiązowanego, oraz czy cel zabezpieczenia roszczenia zostanie osiągnięty. O istnieniu podstawy zabezpieczenia można mówić wtedy, gdy bez zabezpieczenia ochrona prawna udzielona w merytorycznym orzeczeniu w sprawie okaże się niepełna.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie uprawniony uprawdopodobnił istnienie okoliczności, które mogą uzasadniać jego obawę co do tego, iż brak zabezpieczenia poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. W przedmiotowej sprawie, wobec działań podejmowanych przez wynajmującego w postaci prowadzenia robót budowlanych na terenie (...) należało uznać, że uprawniony ma interes prawny w dążeniu do umożliwienia mu korzystania z lokali oddanych mu przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. w najem do czasu upływu obowiązywania długoterminowych umów uniemożliwiających mu powyższe.

Przy ocenie wniosku o zabezpieczenie w myśl art. 730<sup>1</sup> § 3 k.p.c. Sąd jest ponadto zobowiązany do zapewnienia należytej ochrony prawnej uprawnionego, jak i do nieobciążania obowiązowanego ponad miarę.

Na mocy art. 738 k.p.c. granice wniosku o udzielenie zabezpieczenia wyznaczone są żądanym sposobem zabezpieczenia, w związku z czym rozpoznając wniosek, sąd nie może udzielić zabezpieczenia roszczenia w szerszym zakresie, niż tego żądał uprawniony. Sąd nie jest również uprawniony do zastosowania innego sposobu zabezpieczenia niż żądany we wniosku. W związku z powyższym jeśli sąd uznaje, że wskazany przez uprawnionego sposób zabezpieczenia nie nadaje się do zabezpieczenia roszczenia (przykładowo z uwagi na to, iż żądany sposób nie został przewidziany w treści art. 747 k.p.c., a zabezpieczeniu podlega roszczenie pieniężne), bądź też jeśli wskazany sposób narusza przepis art. 731 k.p.c. lub jest nadmiernie obciążający w rozumieniu art. 730<sup>1</sup> § 3 k.p.c., winien on wniosek oddalić (tak Zbigniew Woźniak, Komentarz do art. 738 k.p.c., sip LEX).

W niniejszej sprawie pomimo spełnienia przesłanek warunkujących udzielenie zabezpieczenia wymienionych przez uprawnionego roszczeń, w ocenie Sądu uwzględnienie podanych przez uprawnionego sposobów zabezpieczenia w istniejących realiach stanowiłby zbyt ciężkie obciążenie obowiązanych. Zdaniem Sądu Okręgowego, aktualny stan zaawansowania prac budowlanych dotyczących (...) skutkujących m.in. dokonywaniem kapitalnych zmian obiektu i związaną z tym koniecznością wprowadzenia m.in. ciężkiego sprzętu budowlanego, uniemożliwia w chwili obecnej uwzględnienie wniosku w podanym kształcie.

Wskazać należy, że nie bez znaczenia dla oceny zasadności ww. wniosków jest okoliczność, że (...) na terenie którego uprawniony wynajął (...) oraz (...) jest obecnie kapitalnie remontowany, w wyniku czego m.in. lokale wynajmowane przez uprawnionego zostały wyburzone, a cały obiekt został przejściowo pozbawiony wszelkich

instalacji, jak również wyposażenia, które jest niezbędne do użytkowania obiektu zgodnie ze stosowanymi przepisami prawa budowlanego. W przedstawionych okolicznościach sprawy uwzględnienie wniosków uprawnionego, zdaniem Sądu Okręgowego stanowiłoby nadmierne obciążenie obowiązanego, który na potrzeby udzielonego zabezpieczenia zmuszony byłby w trybie natychmiastowym spełnić szereg warunków, zarówno budowlanych, jak i związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa osób przebywających w tych lokalach, które umożliwiłyby dopuszczenie ww. lokali do użytku publicznego. Biorąc pod uwagę rozmiar inwestycji, która ma znaczenie strategiczne również z punktu widzenia reprezentacyjnego stolicy Polski, bowiem inwestycja ta dotyczy Lotniska Międzynarodowego, co wiąże się z koniecznością poniesienia wysokich kosztów tych prac, zabezpieczenie w podanym przez uprawnionego zakresie stanowiłoby zbyt duże obciążenie obowiązanego w rozumieniu art. 730<sup>(1)</sup> § 3 k.p.c. i z tego względu wnioski podlega oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak na wstępie.

SSO Anna Rachocka

Zarządzenie: Odpis postanowienia doręczyć pełnomocnikowi uprawnionego.