

Sygn. akt. I C 772/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014r.

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant: Marta Szymanowska

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2014 r. w Warszawie na rozprawie

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

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. utrzymuje nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie, I Wydział Cywilny w dniu 10 czerwca 2011 roku w sprawie o sygn. I Nc 32/11 w części, to jest do kwoty 85.336,56 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy trzysta trzydzieści sześć złotych i pięćdziesiąt sześć groszy);

II. umarza postępowanie co do kwoty 30 (trzydzieści) złotych.

Sygn. akt I C 772/11

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 maja 2011 r. powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł przeciwko pozwanemu M. K. o zapłatę kwoty 85.366,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 maja 2009 r. do dnia zapłaty. Ponadto wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania w sprawie.

W uzasadnieniu podniósł, iż jest posiadaczem weksla własnego wystawionego przez pozwanego, który pierwotnie był wekslem in blanco, zaś w dniu 4 maja 2009 r. został uzupełniony przez powoda zgodnie z deklaracją wekslową. Według tej deklaracji w przypadku braku zapłaty przez wystawcę należności z tytułu czynszu najmu w terminie określonym w fakturze, remitent po bezskutecznym upływie terminu do zapłaty może wystawić weksel na sumę roszczenia. Wobec niewykonania przez pozwanego zobowiązania w przedmiocie uiszczenia czynszu w określonym terminie, w dniu 4 maja 2009 r. powód wezwał go do wykupu przedmiotowego weksla. Termin płatności oznaczony został na dzień 11 maja 2009 r. Pozwany nie wykonał powyższego zobowiązania (pозew k.4-16).

W dniu 10 czerwca 2011 r. Sąd wydał przeciwko M. K. nakaz zapłaty, od którego pozwany wniósł skutecznie zarzuty podnosząc w nich, że roszczenie powoda jest całkowicie bezzasadne.

W uzasadnieniu wskazał, iż między stronami nie istnieje żaden stosunek podstawowy, dla zabezpieczenia którego mógł być wystawiony weksel in blanco, a nadto podniósł naruszenie art. 10 Prawa wekslowego poprzez wypełnienie dokumentu w sposób niezgodny z zawartym porozumieniem. W ocenie pozwanego powód nawet nie podał, w jaki sposób wypełnił weksel. Na poparcie swojej argumentacji pozwany podniósł, że sporna umowa najmu została przez niego wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym z uwagi na niewykonanie przez powoda zobowiązania wynikającego z tej umowy, tj. wydanie przedmiotu umowy zawierającego wady rzeczy (nie zapewnienie w

pomieszczeniu, w którym pracuje 40 osób temperatury właściwej, tj. co najmniej 16<sup>o</sup> C). Zgodnie zaś z treścią art. 682 k.c. pozwany nie był zobligowany do uprzedniego wezwania powoda do usunięcia wad rzeczy, wobec czego skutecznie wypowiedział umowę najmu. Zdaniem pozwanego weksel mógł być wypełniony przez powoda tylko w sytuacji braku zapłaty przez pozwanego należności z tytułu czynszu, a skoro roszczenie takie nie powstało, to powództwo uznać należy za bezzasadne (zarzuty k.20-59).

W piśmie z dnia 1 sierpnia 2011 r. powód zakwestionował twierdzenia pozwanego podnosząc, że w chwili zawarcia umowy najmu pozwany akceptował stan techniczny wynajmowanego pomieszczenia, wobec czego natychmiastowe wypowiedzenie umowy z uwagi na niezapewnienie właściwej temperatury w magazynie jest bezpodstawne, a skoro pozwany ma odmienne stanowisko w tym przedmiocie, to powinien je udowodnić zgodnie z art. 6 k.c. Powód podkreślił, że między nim i pozwanym zawarta została umowa najmu pomieszczeń magazynowych, a nie lokalu użytkowego, w którym miało być zatrudnionych 40 pracowników, zaś kwestie dotyczące temperatury w budynku nie zostały ustalone między stronami i nie mają też związku z treścią rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej w sprawie warunków bezpieczeństwa i higieny pracy, skoro przedmiotem najmu był magazyn. Nadto powód podniósł, że do dnia 30 kwietnia 2009 r. nie mógł dysponować pomieszczeniem magazynowym i wynajmując go innej osobie z uwagi na wciąż wiążącą strony umowę, a okoliczność, że pozwany nie rozpoczął prowadzenia działalności w spornym lokalu nie ma żadnego znaczenia, skoro miał taką możliwość, lecz z niej nie skorzystał (pismo powoda k.65 –74).

Na rozprawie w dniu 12 stycznia 2012 r. powód sprecyzował, że kwota 85.366,56 zł obejmuje czynsz najmu w wysokości 28.445,50 zł za miesiące luty, marzec i kwiecień 2009 r. Strony zgodnie stwierdziły, że wysokość tego czynszu jest niesporna, zaś pozwany jako osoba fizyczna jest wystawcą weksla, do którego dołączona została deklaracja upoważniająca powoda do jego wypełnienia. Ponadto strony przyznały, iż nie doszło między nimi do spotkania celem sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego pomieszczeń zgodnie z § 2 ust. 2 umowy, a spółka, której współwłaścicielem był pozwany, wypowiedziała umowę najmu z uwagi na niedoinformowanie jej o braku sprawnie działającej instalacji CO w pomieszczeniach. Ponadto pozwany stwierdził, że dokładnie obejrzał pomieszczenie magazynowe dopiero na początku grudnia 2008 r., wcześniej bowiem (tj. przed zawarciem umowy) w magazynie znajdowały się rzeczy poprzedniego najemcy, co uniemożliwiało weryfikację stanu technicznego lokalu (protokół rozprawy k.99-104).

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska, z tym że pismem z dnia 27 czerwca 2014 r. powód wyjaśnił, iż w związku z omyłką pisarską w zakresie wypełnienia weksla na kwotę 85.366,56 zł zamiast w prawidłowej wysokości 85.336,56 zł, tym samym wnosił o zapłatę kwoty 85.336,56 zł, zaś w pozostałej części, tj. w zakresie 30 zł cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia (pismo powoda k.321-322).

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 28 października 2008 r. powód zawarł ze spółką (...) s.c., której współnikiem był pozwany, umowę najmu pomieszczenia magazynowego o łącznej powierzchni 804 m<sup>2</sup>, znajdującego się w Zespole (...) przy ul. (...) w W.. Zgodnie z treścią tej umowy oddanie do użytkowania lokalu miało nastąpić z dniem 1 grudnia 2008 r. na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego pomieszczeń (§ 2 pkt 2 umowy). Wysokość czynszu najmu strony określiły na kwotę 16.080 zł (tj. 20 zł za 1 m<sup>2</sup>) wraz z należnym podatkiem od towarów i usług 22%, który miał być płatny na podstawie wystawionej przez wynajmującego ( (...) sp. z o.o.) faktury do 7 dnia każdego miesiąca. W ramach powyższej kwoty nie wliczało się takich kosztów eksploatacji, jak energia elektryczna, czy centralne ogrzewanie. Koszty te bowiem podlegały odrębnemu rozliczeniu, zgodnie z użyciem według specjalnych stawek. Tytułem zabezpieczenia płatności czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych najemca zobowiązany był wystawić weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową. W § 6 umowy zawarto oświadczenie najemcy, iż przedmiot najmu obejrzał osobiście oraz że akceptuje stan, w jakim lokal aktualnie się znajduje. Według zaś § 15 pkt 2 umowy każdej ze stron przysługiwało prawo do rozwiązania umowy za uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniem, a wszelkie spory wynikające z umowy miały być rozstrzygane przez Krajowy Sąd Arbitrażowy w W. (umowa k. 38-40).

Przed podpisaniem powyższej umowy strony spotkały się celem uzgodnienia warunków najmu pomieszczenia. Pozwany wskazał powodowi, iż prowadzi działalność gospodarczą w zakresie konfekcjonowaniem towarów dla firm zewnętrznych, wobec czego do składowania rzeczy niezbędny jest mu magazyn. Powód zaś przedstawił ogólne, standardowe warunki dotyczące zapewnienia przez niego właściwego wykonania umowy i okazał przedmiot najmu, który wówczas był zajmowany przez inną firmę – W. (wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie X Ga 151/11 Sądu Okręgowego Warszawa Praga, zeznania świadka J. S. k. 182-185; zeznania R. M. k. 314-317).

Pomieszczenie będące przedmiotem umowy najmu znajduje się w budynku wyposażonym w kotłownię ogrzewającą cały obiekt i w której umieszczony jest regulator służący ustawieniu temperatury wszystkich pomieszczeń. Jednakże z uwagi na różnorodność lokali znajdujących się w kompleksie przy ul. (...) w W. pod względem wysokości i kubatury temperatury w poszczególnych pomieszczeniach mogły być zróżnicowane. W okresie od grudnia 2008 r. do kwietnia 2009 r. węzeł ciepły w obiekcie był sprawny. Do jesieni 2011 r. układ ogrzewania magazynu pracował w taki sposób, że ciepło dostarczane było za pomocą rurociągu i pomp cyrkulacyjnych do centrali grzewczej składającej się z głównej nagrzewnicy wodnej o mocy ok.100 KW i wentylatora, który rozprowadzał ciepłe powietrze do wszystkich pomieszczeń za pomocą rur nadmuchowych. Było to ogrzewanie wewnętrzne. W magazynie pozwanego był niezależny układ grzewczy CO zapewniający temperaturę powietrza do 10<sup>o</sup> C (nie mniej niż 0<sup>o</sup> C), co w konsekwencji umożliwiło również zakręcenie zaworów i wyłączenie wentylatora. Taki zakres temperatur zapewniony został dla wszystkich magazynów, bowiem w przypadku lokali przeznaczonych na pomieszczenia biurowe temperatura podnoszona była do 22<sup>o</sup> C. W zespole budynków znajdują się pomieszczenia magazynowe wynajmowane również innym podmiotom na tych samych warunkach, które zostały przedstawione pozwanemu. Firmy te niejednokrotnie we własnym zakresie montują dodatkowe nagrzewnice jako alternatywne źródło ogrzewania (wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie X Ga 151/11 Sądu Okręgowego Warszawa Praga, zeznania świadka J. S. k. 182-185; zeznania W. G. k. 226-228; oświadczenie W. G. k. 141; oświadczenia firm k. 88 – 89; zeznania świadka J. J. k. 207-209, zdjęcia k.142-144).

Po obejrzeniu powyższego pomieszczenia pozwany nie zgłosił żadnych uwag co do stanu technicznego lokalu, lecz wskazał, iż z uwagi na charakter swojej działalności w pomieszczeniu tym musi być zapewniona odpowiednia temperatura. Powód - po wcześniejszym zapytaniu o przedmiot działalności pozwanego - przedstawił wówczas treść standardowej umowy zawieranej z najemcami w Zespole (...) przy ul. (...), zaś pozwany ją zaakceptował bez żadnych zastrzeżeń (wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie X Ga 151/11 Sądu Okręgowego Warszawa Praga, zeznania M. G. k. 228-229; zeznania świadka J. S. k. 182-185; zeznania R. M. k. 314-317).

Pomimo, iż z treści umowy wynikało, że przedmiot najmu ma być wydany do użytkowania w dniu 1 grudnia 2008 r. strony zgodnie ustaliły – z uwagi na konieczność usunięcia wszystkich rzeczy przez poprzedniego najemcę – że faktyczne oddanie lokalu nastąpi w dniu 16 grudnia 2008 r. Po odebraniu przedmiotu umowy do użytkowania pozwany uznał, iż w pomieszczeniu jest niewystarczająca temperatura do składowania towaru i zatrudnienia w nim pracowników. W lokalu tym było bowiem zimno (6<sup>o</sup> C), a po zgłoszeniu tej okoliczności do serwisu kazano pozwanemu przyjechać powtórnie po kilku dniach, gdy zostanie uruchomione w pełni ogrzewanie. Po dwóch dniach pozwany ponownie pojawił się w pomieszczeniu i stwierdził, że temperatura wzrosła nieznacznie, nie więcej niż o 2<sup>o</sup> C (wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie X Ga 151/11 Sądu Okręgowego Warszawa Praga zeznania J. M. k.318-319; zeznania P. B. k.260-261; zeznania R. M. k.314-317; zeznania P. Z. k.229).

Wobec takich okoliczności w dniu 19 grudnia 2008 r. pozwany złożył pisemne oświadczenie woli, w którym wypowiedział umowę najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia, uchylając się tym samym od skutków prawnych umowy z uwagi na wprowadzenie go w błąd poprzez niepoinformowanie, iż w pomieszczeniu magazynowym brak jest sprawnie działającej instalacji CO, co w konsekwencji uniemożliwia pracę zatrudnionych tam 40 osób. Według pomiarów temperatury w przedmiotowym pomieszczeniu wynosiła ona poniżej 10<sup>o</sup> C, mimo że powinna wynosić min 16<sup>o</sup> C. Pozwany tym samym odmówił podpisania protokołu zdawczo odbiorczego (wypowiedzenie k.41).

W odpowiedzi na powyższe powód stwierdził, że strony nie ustaliły w umowie, że wynajmowane pomieszczenie przeznaczone jest do prowadzenia działalności produkcyjnej najemcy z wykorzystaniem 40 pracowników, jak również to, że wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia w pomieszczeniu temperatury minimalnej 16<sup>o</sup> C. Ponadto podniósł, że przedmiotowa umowa nie przewiduje możliwości natychmiastowego terminu jej rozwiązania bez uprzedniego trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (odpowiedź powoda k.91).

W dniu 16 kwietnia 2009 r. powód wezwał spółkę (...) s.c. do zapłaty kwoty 85.336,56 zł z tytułu nieopłaconych faktur za miesiące: luty, marzec i kwiecień 2009 r. (wezwanie k.92, k.137; faktury nr (...); (...); (...) k.45-47). Jednocześnie powód stwierdził, że uważa umowę najmu za rozwiązaną z dniem 30 kwietnia 2009 r. i wezwał pozwanego do opuszczenia zajmowanej powierzchni (pismo powoda k.42).

W dniu 15 czerwca 2009 r. Krajowy Sąd Arbitrażowy w W. w sprawie o sygn. IKSA 16/09 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 64.476,51 zł wraz z odsetkami wysokości ustawowej od tej kwoty. W postępowaniu tym powód dochodził zapłaty na podstawie wypełnionego na kwotę 85.336,56 zł weksla in blanco (wyrok z uzasadnieniem k.159-165). W dniu 24 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy w Chełmie w sprawie V GC 19/10 ustalił, iż pozwany został przez powoda wprowadzony w błąd, wobec czego uchylił powyższy wyrok Krajowego Sądu Arbitrażowego w W. (wyrok z uzasadnieniem k.166-172).

W kwietniu 2009 r. pozwany zawiadomił Prokuraturę Rejonową Warszawa Praga – Północ w Warszawie o usiłowaniu doprowadzenia go przez powoda do niekorzystnego rozporządzenia mieniem firmy poprzez wprowadzenie w błąd co do faktycznego stanu przedmiotu umowy najmu z dnia 28 października 2008 r., tj. o czyn z art.13 § 1 k.k. w zw. z art. 286 § 1 k.k. W dniu 28 stycznia 2010 r. w sprawie 5 Ds.667/09/III Prokurator postanowił odmówić wszczęcia postępowania przygotowawczego na podstawie art. 17 § 1 pkt 1 k.p.k. (postanowienie k.75 – 87).

W dniu 15 grudnia 2010 r. powód poinformował spółkę (...) s.c., że w związku z tym, że wspólnicy spółki są dłużnikami powoda z tytułu wierzytelności powstałej na podstawie umowy z dnia 28 października 2008 r., zaś powód jest dłużnikiem wspólników spółki z uwagi na treść wyroku Sądu Rejonowego w Chełmie z dnia 2 lutego 2010 r. (V GC 285/09), to w oparciu o art. 498 k.c. dokonał on potrącenia wzajemnych należności w ten sposób, że swoją wierzytelność pomniejszył o należne mu odsetki. Wobec powyższego powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 56.891,04 zł wraz z pozostałymi odsetkami ustawowymi od tej kwoty (wezwanie k. 90).

W dniu 31 maja 2011 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie w sprawie VII GC 1477/10 oddalił powództwo (...) sp. z o.o. przeciwko (...) s.c. o zapłatę kwoty 56.891,04 zł z tytułu nieuregulowanych faktur nr (...) za czynsz najmu za okres od grudnia 2008 r. do stycznia 2009 r. Wskutek apelacji powoda w dniu 20 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie zmienił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że zasądził solidarnie od M. K. i P. Z. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 42.668,28 zł z ustawowymi odsetkami, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy podniósł, że w toku postępowania nie zostało wykazane, jakoby strony umówiły się, że w wynajętym pomieszczeniu ma panować temperatura ponad 16<sup>o</sup> C, a także – że w lokalu ma pracować około 40 osób, a centralne ogrzewanie ma być wydajne. Sąd potwierdził, że w połowie grudnia 2008 r. pozwani objęli przedmiotowy lokal w posiadanie, mieli do niego swobodny dostęp i mogli z niego korzystać zgodnie z przeznaczeniem (przechowywanie rzeczy). Sporządzenie zaś protokołu zdawczo – odbiorczego nie było w tym celu wymagane, bowiem z treści umowy wyraźnie wynika, że pozwani obejrzelni pomieszczenie i nie mają żadnych zastrzeżeń (wyrok z uzasadnieniem w sprawach VII GC 1477/10 i X Ga 151/11).

W dniu 4 maja 2009 r. powód uzupełnił wystawiony przez pozwanego weksel in blanco na kwotę 85.366,56 zł (słownie zaś na 85.336,56 zł) i wezwał go do wykupu przedmiotowego weksla, wyznaczając mu termin płatności na dzień 11 maja 2009 r. (weksel k.8, wezwanie do wykupu k.7). Zgodnie z deklaracją wekslową w przypadku braku zapłaty przez wystawcę należności z tytułu czynszu najmu w terminie określonym w fakturze, remitent po bezskutecznym upływie terminu do zapłaty może wystawić weksel na sumę roszczenia (deklaracja wekslowa k.9).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, wymienionych powyżej, które w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane, a okazały się być dopuszczonymi jako dowody niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c.

Zgodnie z treścią art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Oznacza to zatem, że inne sądy, organy państwowe oraz organy administracji publicznej, rozstrzygające w sprawach innych niż karne, są związane prejudycjalnie, czyli nie mogą dokonać odmiennej oceny prawnej roszczenia niż zawarta w prejudykacie, ale także nie mogą dokonać odmiennych ustaleń faktycznych. Związanie stron oraz prejudycjalne związanie innych organów określane są jako pozytywny aspekt prawomocności materialnej albo jako tzw. pozytywny skutek prawomocności formalnej.

W orzecznictwie wskazuje się, że skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego wyroku jest to, że przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza, że w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana. Występuje tu zatem ograniczenie dowodzenia faktów, objętych prejudycjalnym orzeczeniem. W sytuacji, gdy zachodzi związanie prawomocnym orzeczeniem Sądu i ustaleniami faktycznymi, które legły u jego podstaw, niedopuszczalne jest w innej sprawie o innym przedmiocie dokonywanie ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z prawomocnie osądzoną sprawą.

Rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu stwarza zatem taki stan prawny, jaki z niego wynika, a sądy rozpoznające inny spór muszą przyjmować, że dana kwestia kształtuje się tak, jak przyjęto to w prawomocnym wcześniejszym orzeczeniu (wyrok SN z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1110/00, Lex nr 74492; wyr. SA w Warszawie z 15 stycznia 2014 r., VI ACa 447/13, LEX nr 1444936; wyrok SN z 14 listopada 2013 r., II PK 38/13, LEX nr 1408888). Z powyższego można zatem wywnioskować, iż obowiązkiem Sądu rozpoznającego kolejną sprawę między tymi samymi stronami jest respektowanie tylko tych okoliczności faktycznych ustalonych w sposób stanowczy we wcześniejszej sprawie, które określały istotę sporu i uzasadniały uwzględnienie zgłoszonego w niej roszczenia.

Wprawdzie w judykaturze można spotkać się z poglądem odmiennym, tzn. że moc wiążąca orzeczenia odnosi się tylko do treści jego sentencji, a nie uzasadnienia (np. wyrok SN z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 702/04, Lex nr 402284; wyrok SN z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07, Lex nr 380931; wyrok SN z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, Lex nr 345525), niemniej jednak nie można pominąć, że w istocie powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne do określenia jego zakresu. W konsekwencji, gdy zachodzi związanie prawomocnym orzeczeniem Sądu i ustaleniami faktycznymi, które legły u jego podstaw, niedopuszczalne jest w innej sprawie o innym przedmiocie dokonywanie ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z prawomocnie osądzoną sprawą. Rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu stwarza bowiem stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami inny spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym, wcześniejszym wyroku. W kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się ta sama kwestia, nie może być już ona ponownie badana. Związanie dotyczy sentencji wyroku i motywów w tych granicach, jakie stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia.

Skoro zatem Sąd w sprawie X Ga 151/11 ustalił, że między stronami istnieje stosunek podstawowy (ważnie zawarta umowa), a w toku postępowania nie zostało wykazane, jakoby strony umówiły się, że w wynajętym pomieszczeniu ma panować temperatura ponad 160 C, a także – że w lokalu ma pracować około 40 osób, a centralne ogrzewanie ma być wydajne, jak również Sąd potwierdził, że w połowie grudnia 2008 r. pozwani objęli przedmiotowy lokal w posiadanie, mieli do niego swobodny dostęp i mogli z niego korzystać zgodnie z przeznaczeniem, natomiast sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego nie było w tym celu wymagane, to Sąd w niniejszej sprawie nie jest władny do dokonania odmiennych ustaleń faktycznych, bowiem przyjęcie zróżnicowanego stanowiska w tej

kwestii uzasadniałoby pojawienie się podstaw do wzruszenia poprzedniego prawomocnego wyroku i negowania rozstrzygnięcia tego Sądu.

Gdyby nawet przyjąć, że nie ma w niniejszej sprawie zastosowania art. 365 kpc, to dokonując samodzielnych ustaleń stanu faktycznego Sąd opierając się na zeznaniach świadków: J. S., W. G., J. J., R. M., M. G., P. Z., P. B. i J. M., ustalił by taki sam stan faktyczny. W takim przypadku Sąd dał w całości wiarę zeznaniom J. S., która w sposób obiektywny przedstawiła okoliczności zawarcia między stronami umowy najmu, jak i zeznaniom W. G. i J. J., którzy w sposób spójny i logiczny wyjaśnili kwestie związane z technicznym stanem pomieszczeń w Zespole (...) przy ul. (...) w W.. Za wiarygodne uznać należało również zeznania R. M., który potwierdził, iż pozwany zapoznał się z przedmiotem umowy najmu i nie zgłaszał co do niego żadnych zastrzeżeń. Zeznania w tej części pokrywają się bowiem z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd w części uwzględnił zeznania świadków M. G., P. Z., P. B. i J. M., którzy jako osoby obecne zarówno przy zawarciu umowy najmu, jak i podczas wydania przedmiotu umowy, miały wiedzę na temat warunków, jakie panowały w spornym pomieszczeniu. Świadkowie zgodnie stwierdzili, że w lokalu tym było zimno, co w konsekwencji skutkowało wypowiedzeniem przez pozwanego umowy najmu. Niemniej jednak Sąd nie dał wiary świadkom w zakresie twierdzeń, że powyższe pomieszczenie w chwili wydania było zniszczone i niewyposażone w odpowiednie urządzenia grzewcze, a tym samym nie nadawało się do użytkowania. Nie potwierdzał to bowiem pozostały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie.

Jednocześnie Sąd przeprowadził wszystkie wnioskowane przez strony dowody, z tym że w zakresie żądania przesłuchania w charakterze strony R. S. i M. K. oraz w przedmiocie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych specjalistów BHP i lekarza specjalisty medycyny pracy, Sąd postanowił oddalić przedmiotowe wnioski dowodowe uznając, iż okoliczności sporne w niniejszej sprawie zostały już dostatecznie wyjaśnione, a zgromadzony materiał dowodowy wyjaśnił okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty przez pozwanego należności z weksla. Zgodnie z żądaniem pozwu, na podstawie art. 485 § 2 k.p.c. został wydany nakaz zapłaty. Pozwany wniósł w terminie zarzuty przeciwko temu nakazowi. W ocenie Sądu nie były one jednak uzasadnione.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż między stronami toczył się już spór przed tut. Sądem, z tym że wówczas przedmiotem roszczenia powoda pozostawała należność wynikająca z braku zapłaty czynszu przez pozwanego za okres grudzień 2008 r. – styczeń 2009 r. na podstawie zawartej między stronami umowy W sprawie tej Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie – orzekając jako Sąd II instancji (X Ga 151/11) - zmienił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że zasądził solidarnie od M. K. i P. Z. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 42.668,28 zł z ustawowymi odsetkami, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

W niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty zaległego czynszu za dalszy – w stosunku do sprawy X Ga 151/11 – okres od lutego 2009 r. do kwietnia 2009 r. na podstawie wypełnionego przez siebie weksla in blanco, wystawionego uprzednio przez pozwanego zgodnie z deklaracją wekslową. Pomimo, iż powód w tej sprawie dochodzi swoich roszczeń na podstawie weksla, nie zaś umowy, nie można pominąć, że de facto rozstrzygnięcie w sprawie X Ga 151/11 ma istotne znaczenie dla niniejszego postępowania.

W ocenie Sądu istniał zatem stosunek podstawowy między stronami, stanowiący źródło zobowiązania wekslowego powoda, zaś sporny weksel posiada wszystkie niezbędne elementy oraz pełną treść, wymaganą przepisami prawa, w szczególności art. 101 Prawa wekslowego. Podnieść przy tym należy, iż z chwilą wystawienia weksla in blanco i wręczenia go wierzycielowi następuje zawarcie porozumienia między wystawcą weksla, a osobą, której ten weksel

zostaje wręczony, określające sposób jego uzupełnienia. Porozumienie takie jest umową zawieraną pomiędzy odbiorcą weksla a wystawcą weksla, do której stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

W niniejszej sprawie bezsporne zatem jest, iż powód wypełnił wystawiony przez pozwanego weksel in blanco zgodnie z § 1 deklaracji wekslowej, będącej integralną częścią umowy z dnia 28 października 2008 r. W deklaracji wskazano wprost, że przedmiotowy papier wartościowy stanowi zabezpieczenie roszczeń powoda z tytułu czynszu najmu. Wysokość tego czynszu strony określiły na kwotę 28.445,50 zł, co oznacza, iż za okres trzech miesięcy pozwany zobligowany był do zapłaty na rzecz powoda kwoty 85.336,56 zł. W treści weksla znajduje się jednak wpisana inna kwota, tj. 85.366,56 zł, lecz okoliczność ta nie determinuje nieważności tego dokumentu.

Z art. 6 Prawa wekslowego wynika wprost, że weksel, w którym sumę wekslową napisano literami i liczbami, w razie różnicy uważa się za wiążącą sumę napisaną literami.

Mając zatem na uwadze, iż w spornym wekslu oznaczona została w sposób właściwy kwota zapisana za pomocą liter, to odmienne wpisanie tej kwoty liczbowo uznać należało za oczywistą omyłkę pisarską tym bardziej, że w wezwaniu do wykupu weksla powód określił jego wartość w sposób zgodny z porozumieniem.

Na marginesie wskazać można, że weksel nie może być uzupełniony, gdy nie zająd określone w deklaracji okoliczności uzasadniające uzupełnienie weksla. W szczególności nie jest dopuszczalne uzupełnienie weksla, gdy zobowiązanie, które weksel zabezpieczał, było nieskuteczne, np. nie powstało, umowa była nieważna (wyrok SN z dnia 22 stycznia 2002 r., V CKN 643/00, LEX nr 53146). Skoro w niniejszej sprawie istniał między stronami stosunek podstawowy (ważna umowa), a weksel został uzupełniony zgodnie z deklaracją, tj. po upływie 7 dni od daty bezskutecznego wezwania do zapłaty (wezwanie - 16 kwietnia 2009 r., weksel - 4 maja 2009 r.), zasadne było przyjęcie, iż zostały w niniejszej sprawie spełnione wszystkie przesłanki istnienia zobowiązania wekslowego.

Dlatego też za chybione należało uznać argumenty pozwanego co do naruszenia art. 10 Prawa wekslowego. Pozwany bowiem nie wykazał, by powód wypełnił dokument w sposób niezgodny z zawartym porozumieniem (deklaracją). W niniejszej sprawie również nie zachodzi przesłanka res iudicata, gdyż wcześniejszy wyrok Krajowego Sądu Arbitrażowego w W., który dotyczył tego samego sporu między tymi samymi stronami i na podstawie tej samej podstawy faktycznej i prawnej, został prawomocnie uchylony i nie funkcjonuje już w obrocie prawnym.

Mając to wszystko na uwadze, w szczególności treść rozstrzygnięcia w sprawie X Ga 151/11, Sąd w całości uwzględnił żądanie strony powodowej.

Należy jednak wskazać, że nawet w przypadku gdyby Sąd w niniejszej sprawie dokonywał własnej oceny prawnej pomijając treść rozstrzygnięcia w sprawie X Ga 151/11, to powództwo (...) sp. z o.o. i tak zasługiwałoby na uwzględnienie.

Bezsporna w sprawie jest wysokość należnego powodowi czynszu oraz fakt wystawienia przez pozwanego (jako osoby fizycznej) weksla in blanco, do którego dołączona została deklaracja upoważniająca powoda do jego wypełnienia. Także nie wzbudza wątpliwości to, że nie doszło między stronami do spotkania celem sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego zawierającego opis stanu technicznego pomieszczeń zgodnie z § 2 ust. 2 umowy, zaś spółka, której współwłaścicielem był pozwany, złożyła wypowiedzenie umowy najmu z uwagi na niedoinformowanie jej o braku sprawnie działającej instalacji CO w pomieszczeniu. Natomiast kwestią sporną pozostało ustalenie skuteczności powyższego wypowiedzenia umowy najmu, bowiem od tej właśnie okoliczności uzależnione zostało istnienie stosunku podstawowego między stronami.

Dokonane ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie pozwoliły na stwierdzenie, że pomieszczenie będące przedmiotem umowy najmu znajduje się w budynku wyposażonym w kotłownię ogrzewającą cały obiekt i w której umieszczony jest regulator służący ustawieniu temperatury we wszystkich pomieszczeniach. W okresie wydania pozwanemu przedmiotu umowy węzeł cieplny był sprawny, a układ ogrzewania magazynu pracował w taki sposób, że ciepło dostarczane było do centrali grzewczej składającej się z głównej nagrzewnicy, która rozprowadzała ciepło

powietrze do pozostałych pomieszczeń. Oznacza to, że w magazynie pozwanego panowała niezmiennie temperatura od 0° C do 10°, jaka jest właściwa dla tego typu pomieszczeń. Pozwany miał świadomość istnienia takiego stanu rzeczy, bowiem obejrzał wybrany lokal jeszcze przed zawarciem umowy, którą następnie de facto podpisał bez żadnych zastrzeżeń. Z treści tej umowy, która jest podstawą powstania stosunku podstawowego, bezspornie wynika, że pozwany akceptuje stan, w jakim lokal aktualnie się znajduje. Nie można przy tym pominąć, że pozwany zawarł umowę o najem magazynu, który w istocie służy do przechowywania towarów, co nie wymaga wyposażenia go w takie właściwości, jakie są niezbędne w przypadku pomieszczeń przeznaczonych do wykonywania pracy biurowej. Stanowiskiem niewłaściwym byłoby domniemywanie, iż powód zobowiązany był do zapewnienia w lokalu temperatury właściwej dla pomieszczeń biurowych w sytuacji, gdy taki wymóg nie wynika z treści umowy wiążącej strony. Zarzuty pozwanego w tym zakresie są bowiem chybione tym bardziej, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego bynajmniej nie można uznać, że w chwili zawarcia umowy pozwany żądał odmiennych ustaleń, czy też zgłaszał jakieś uwagi.

Wprawdzie w ocenie pozwanego, jak i niektórych świadków, temperatura, która utrzymywała się w spornym pomieszczeniu w drugiej połowie grudnia 2008 r. była zbyt niska (na poziomie 6° C), lecz okoliczność ta nadal nie uzasadnia wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu w trybie natychmiastowym. Pozwany powoływał się bowiem na treść art. 682 k.c., który stanowi, że jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Należy wprawdzie podnieść, iż powyższy przepis wskazuje na podstawową przesłankę, od której zależy skuteczność wypowiedzenia umowy w takim trybie, a mianowicie – na sytuację zagrażania zdrowiu np. najemcy lub osób u niego zatrudnionych. W ocenie Sądu taka okoliczność nie mogła zaistnieć w niniejszej sprawie. Pomijając już fakt, że przedmiotem umowy najmu było wyłącznie pomieszczenie magazynowe z przeznaczeniem do przechowywania rzeczy, jak i to, że pozwany nie wykazał, by w lokalu tym mieli przebywać pracownicy, to nawet przy hipotetycznym przyjęciu, że takie osoby miałyby tam pracować, to pozwany nawet nie uprawdopodobnił, jakiego typu zagrożenia wiązałyby się z ewentualnym przebywaniem jego pracowników w spornym pomieszczeniu. Kwestią niejasną było także powoływanie się przez pozwanego na przepisy Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, wedle których w pomieszczeniach pracy należy zapewnić temperaturę odpowiednią do rodzaju wykonywanej pracy nie niższą niż 14°C, a w pomieszczeniach pracy, w których jest wykonywana lekka praca fizyczna – co najmniej 18 °C. Z materiału dowodowego bowiem nie wynika, by pozwany miał zatrudniać pracowników w rozumieniu art. 2 k.p., a tylko wobec takich osób zasadne wydaje się być stosowanie powyższych regulacji, skoro sama definicja „pomieszczenia pracy” rozumiana jest jako pomieszczenie przeznaczone na pobyt pracowników (a nie osób wykonujących prace na podstawie np. umowy zlecenia).

Na marginesie warto podkreślić, iż nawet gdyby Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, jak i świadka R. M. w części dotyczącej uzgodnień stron co do okoliczności wykonywania w tym magazynie pracy przez 40 osób, to pozwany – jako profesjonalista w obrocie gospodarczym, prowadzący swoją działalność od prawie 20 lat – z pewnością domagałby się zapisania w umowie zawartej z powodem odpowiednich postanowień, które zagwarantowałyby ochronę jego interesów.

Ponadto, zdaniem Sądu, wskazywane przez pozwanego „wady” tego lokalu mogły co najwyżej skutkować zastosowaniem art. 664 § 2 k.c., który stanowi, że 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. Niemniej jednak w niniejszej sprawie pozwany nie udowodnił, by wady ujawnione w chwili wydania pomieszczenia uniemożliwiały używanie rzeczy zgodnie z celem przewidzianym w umowie. Przeciwnie, nawet przy uwzględnieniu twierdzeń pozwanego co do zbyt niskiej temperatury pomieszczenia, zasadne było wystąpienie przez niego do wynajmującego o obniżenie wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej – energii cieplnej, która ustalana została w sposób odmienny niż stawka samego czynszu. Sąd



również miał na uwadze, iż pozwany – w razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie ogrzewania lokalu – mógł zwrócić się do powoda o podwyższenie temperatury bądź chociażby o zgodę na montaż dodatkowej nagrzewnicy.

Bez znaczenia są przy tym zarzuty pozwanego, jak i podniesione twierdzenia przez świadków P. B. i R. M., co do zastania pomieszczenia w stanie uniemożliwiającym prowadzenie działalności (dewastacja, zniszczenia). Po pierwsze, z materiału dowodowego bezspornie wynika, że przyczyną wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym był rzekomy brak sprawnej instalacji CO, a nie ogólny stan techniczny magazynu. Po wtóre, nawet gdyby powyższa okoliczność była istotna dla rozpoznania niniejszej sprawy, to nie można pominąć, że pozwany nawet nie zgłosił powodowi takiej „wady” lokalu wedle treści art. 664 k.c.

W konkluzji odnieść należy się także do zarzutu pozwanego, iż przekazanie spornego pomieszczenia miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Zdaniem Sądu brak sporządzenia takiego dokumentu nie może skutkować ustaleniem, że nie doszło do wydania przedmiotu umowy. Przeciwnie, bezsporne jest, że powód wydał pomieszczenie z dniem 16 grudnia 2008 r. Od tej bowiem daty pozwany mógł rozpocząć użytkowanie magazynu, którego stan techniczny uprzednio, tj. przy zawarciu umowy, zaakceptował. Natomiast postawa pozwanego przejawiająca się dobrowolnym wypowiedzeniem umowy, bez zachowania terminu i odmową podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego nie zasługuje w ocenie Sądu na aprobatę.

Wobec powyższego przyjąć należało, iż w świetle obowiązujących przepisów, w tym art. 365 k.p.c. i własnych ustaleń Sądu, zasadne było uwzględnienie roszczeń powoda, a w konsekwencji – należało na podstawie art. 496 k.p.c. wydany w sprawie I Nc 32/11 nakaz zapłaty utrzymać w mocy (pkt I wyroku).

Istotne w sprawie było również i to, że wobec rozbieżności między wysokością roszczenia dochodzonego pozwem a wysokością kwoty, do zapłaty której był wzywany na podstawie weksla M. K., powód w niniejszej sprawie cofnął powództwo w zakresie różnicy między tymi kwotami (30 zł) wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Zgodnie zaś z treścią art. 355 § 1 k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania m.in. jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew. Nie ulega wątpliwości, iż to powód jest dysponentem swojego żądania i może on w granicach przewidzianych prawem dowolnie zmieniać zdanie co do podtrzymywania żądania pozwu. Pozew (choćby w części) może być bowiem cofnięty bez zezwolenia pozwanego, aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięcie połączone jest ze zrzeczeniem się roszczenia – aż do wydania wyroku (art. 203 § 1 k.p.c.).

W niniejszej sprawie powód cofnął częściowo pozew przed wydaniem wyroku, a nadto – zrzekł się w tym zakresie roszczenia, zatem zgoda pozwanego na dokonanie tej czynności nie była wymagana. Ponadto, w ocenie Sądu, cofnięcie pozwu w tej części nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego i nie zmierza do obejścia prawa, zatem spełnia przesłanki określone w art. 203 § 4 k.p.c.

Mając to na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt II wyroku.

Zarządzenie: (...)