

POSTANOWIENIE

Dnia 1 czerwca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

po rozpoznaniu 1 czerwca 2020 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **E. P.**

przeciwko **Uczelnia (...) im. (...) w W.**

o ustalenie istnienia stosunku dzierżawy

postanawia

oddalić wniosek o zabezpieczenie roszczenia powódki o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że pomiędzy E. P. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...), a pozwaną Uczelnią (...) im. (...) w W. istnieje stosunek dzierżawy, nawiązany i ukształtowany umową dzierżawy z dnia 24 sierpnia 2018 roku, którego przedmiotem jest część nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...) z obrębem (...), o obszarze 5,5961 ha, położonej przy ul. (...) w W., objętej księgą wieczystą (...), tj. segmenty o nr (...), (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni użytkowej około 1520 m⁽²⁾ wraz z terenami przyległymi opisanymi w § 6 ust. 10 lit. b) i c) umowy dzierżawy, a tym samym ustalenie, że wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 6 marca 2020 roku, jako bezpodstawne nie wywołało skutków prawnych, poprzez:

a) nakazanie pozwanej znoszenie używania i pobierania pożytków przez powódkę w odniesieniu do segmentów o numerach (...), (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni użytkowej około (...) m⁽²⁾ wraz z terenami przyległymi opisanymi w § 6 ust. 10 lit. b) i c) umowy dzierżawy – stanowiących część nieruchomości w postaci działki gruntu nr (...) z obrębem (...), o obszarze 5,5961 ha, położonej przy ul. (...) w W. objętej księgą wieczystą (...) – na zasadach określonych w umowie dzierżawy zawartej w dniu 25 sierpnia 2018 roku;

b) ujawnienie w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych, przysługującego powódce prawa dzierżawy części nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...) z obrębem (...), o obszarze 5,5961 ha, położoną przy ul. (...) w W., objętą księgą wieczystą (...), tj. segmenty o nr (...) (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni użytkowej około (...) m⁽²⁾ wraz z terenami przyległymi opisanymi w § 6 ust. 10 lit. b) i c) umowy dzierżawy z dnia 24 sierpnia 2018 roku;

c) zakazanie pozwanej zawierania umów dzierżawy, najmu lub użyczenia, których przedmiotem byłyby segmenty o numerach (...), (...), (...) i (...) wraz z terenami przyległymi opisanymi w § 6 ust. 10 lit. b) i c) umowy dzierżawy z dnia 24 sierpnia 2018 roku.

SSO Ewa Dietkow

UZASADNIENIE

Powódka E. P. prowadząca działalność pod firmą (...) w pozwie złożonym 24 kwietnia 2020 roku wniosła o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że pomiędzy powódką, a pozwaną Uczelnią (...) im. (...) w W. istnieje stosunek dzierżawy, nawiązany i ukształtowany umową dzierżawy z dnia 24 sierpnia 2018 roku, którego przedmiotem jest **część nieruchomości** stanowiącej zabudowana działkę gruntu nr (...) z obrębu (...), o obszarze 5,5961 ha, położonej przy ul. (...) w W., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych, **tj. segmenty o nr (...), (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni użytkowej około 1520 m⁽²⁾ wraz z terenami przyległymi** opisanymi w § 6 ust. 10 lit. b) i c) umowy dzierżawy, a tym samym ustalenie, że wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 6 marca 2020 roku, jako bezpodstawne nie wywołało skutków prawnych.

W pozwie powódka wniosła o zabezpieczenie roszczenia poprzez:

a) nakazanie pozwanej znoszenie używania i pobierania pożytków przez powódkę w odniesieniu do segmentów o numerach (...) i (...) o łącznej powierzchni użytkowej około 1520 m⁽²⁾ wraz z terenami przyległymi opisanymi w § 6 ust. 10 lit. b) i c) umowy dzierżawy – stanowiących część nieruchomości w postaci działki gruntu nr (...) z obrębu (...), o obszarze 5,5961 ha, położonej przy ul. (...) w W. objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych – na zasadach określonych w umowie dzierżawy zawartej w dniu 25 sierpnia 2018 roku;

b) ujawnienie w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych, przysługującego prawa dzierżawy części nieruchomości stanowiącej zabudowana działkę gruntu nr (...) z obrębu (...), o obszarze 5,5961 ha, położonej przy ul. (...) w W., objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie IX Wydział Ksiąg Wieczystych, tj. segmenty o nr (...) i (...) o łącznej powierzchni użytkowej około 1520 m⁽²⁾ wraz z terenami przyległymi opisanymi w § 6 ust. 10 lit. b) i c) umowy dzierżawy z dnia 24 sierpnia 2018 roku;

c) zakazanie pozwanej zawierania umów dzierżawy, najmu lub użyczenia, których przedmiotem były segmenty o nr o nr (...) i (...) wraz z terenami przyległymi opisanymi w § 6 ust. 10 lit. b) i c) umowy dzierżawy z dnia 24 sierpnia 2018 roku.

W uzasadnieniu wniosku o udzielenie zabezpieczenia powódka wskazała, że w dniu 24 sierpnia 2018 roku zawarła z pozwaną uczelnią Umowę dzierżawy, której przedmiotem były segmenty o nr (...) i (...) o łącznej powierzchni użytkowej około 1520 m⁽²⁾ wraz z terenami przyległymi, położonymi przy ul. (...) w W.. Do wydania segmentów doszło w dniu 27 sierpnia 2018 r. roku, jednakże powódka nie uzyskała pełnego dostępu do nieruchomości wbrew zapisom umowy (§ 6 ust. 10 lit a), o czym wielokrotnie informowała pozwaną, wzywając jednocześnie do usunięcia przeszkód uniemożliwiających jej dostęp do nieruchomości. W odpowiedzi pozwana uczelnia wskazywała, iż przeszkodę stanowią roboty budowlane, które odbywają się w pobliżu segmentów nr (...). Pomimo wezwań pozwana nie podjęła żadnych działań zmierzających do usunięcia przeszkód. Jednocześnie powódka wskazała, iż jak wynikało z postanowień umowy łączącej strony, była ona zobowiązana do przeprowadzenia remontu polegającego na wymianie dachu oraz odbudowie brakujących murów segmentu nr (...) oraz remontu dachu, w tym samym zakresie, w segmencie nr (...). Jednocześnie w umowie pozwana oświadczyła, iż nie ma konieczności uzyskania dodatkowych zezwoleń na prace remontowe. Ponadto w umowie ustalono termin wykonania prac do dnia 31 grudnia 2019 r., przy czym termin ten miał ulec przedłużeniu o czas potrzebny do uzyskania wymaganych zezwoleń gdyby okazały się potrzebne o orzeczonych zakazów prowadzenia robót gdyby zostały wydane. Segmenty nr (...) będące przedmiotem umowy dzierżawy są wpisane do Rejestru Zabytków, a zatem wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie oraz roboty budowlane przy tym obiekcie wymagają uzgodnienia z (...) Konserwatorem Zabytków oraz pozwolenia na budowę, o czym powódka poinformowała pozwaną. Jak wskazała powódka ze względu na fakt, że wykonanie prac remontowych wymagało pozwoleń odpowiednich organów termin przeprowadzenia prac określony w umowie uległ

obligatoryjnemu przedłużeniu. Powódka zwróciła się z prośbą do pozwanej o ustalenie nowego terminu wykonania prac, ze względu na wymogi uzyskania pozwoleń oraz brak dostępu do nieruchomości, a pozwana wypowiedziała powódce umowę powołując się na upływ terminu na wykonanie remontu oraz upływu dodatkowego 30 dniowego terminu wyznaczonego powódce. Wobec powyższego, zdaniem powódki w sprawie zachodzi niepewność stanu prawnego wynikająca ze stanowiska pozwanej, gdyż po stronie powódki istnieje obiektywna potrzeba wprowadzenia jasności i pewności prawnej w sferze stosunku dzierżawy.

Uzasadniając interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia powódka wskazała, że jest realnie narażona na dalsze bezpodstawne działania pozwanej takie jak próba zmuszenia jej do opróżnienia i opuszczenia segmentów o nr (...) i (...), odłączenia dostawy mediów do nieruchomości, zawarcie przez pozwaną z innym podmiotem nowej umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia przedmiotowej nieruchomości oraz wystąpienie przez pozwaną do sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, gdyż powódka poddała się w umowie dzierżawy egzekucji w trybie art. 777 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył:

Stosownie do treści art. 730¹ § 1 k.p.c. zabezpieczenia może żądać strona, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Natomiast zgodnie z art. 730¹ § 2 k.p.c. interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Obie przesłanki zabezpieczenia - uprawdopodobnienie roszczenia i istnienie interesu prawnego powinny być spełnione jednocześnie. Wymóg uprawdopodobnienia roszczenia odpowiada obowiązkowi uprawdopodobnienia wiarygodności roszczenia. Uprawdopodobnienie roszczenia w postępowaniu zabezpieczającym, przy uwzględnieniu treści art. 243 k.p.c. oznacza, że uprawniony musi przedstawić i należyście uzasadnić twierdzenia, które stanowią podstawę dochodzonego roszczenia. Sąd na etapie postępowania zabezpieczającego nie rozpoznaje meritum sporu, a ocenia jedynie wiarygodność istnienia i wymagalności roszczenia na podstawie posiadanego materiału procesowego.

Zgodnie z treścią art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny, co oznacza, że istnieją dwa warunki uwzględnienia powództwa o ustalenie. Pierwszy sprowadza się do występowania zgodności stanu opisanego w żądaniu z rzeczywistym stanem prawnym. Drugi warunek uwzględnienia powództwa o ustalenie, to istnienie interesu prawnego. Opisane wyżej przesłanki materialne powództwa o ustalenie muszą zachodzić kumulatywnie, co oznacza, że brak choćby jednej z nich prowadzi do oddalenia powództwa. Przyjmuje się, że interes prawny w przypadku ustalania praw czy stosunków prawnych występuje z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność danego prawa lub stosunku prawnego zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest kategorią obiektywną, czyli winien zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywną, tj. według odczucia strony powodowej. Pod jego pojęciem należy, zatem rozumieć potrzebę uzyskania wyroku odpowiedniej treści, wywołaną rzeczywistym naruszeniem albo zagrożeniem określonej sfery prawnej.

Jak wskazuje się w orzecznictwie powód posiada interes prawny wówczas, gdy powództwo o ustalenie jest jedynym i niezbędnym środkiem ochrony jego praw. W przypadku, gdy ochrona ta może być w całości zapewniona przez innego rodzaju środki prawne, interes prawny nie istnieje (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012, sygn. akt III CSK 181/11). Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. istnieje także, jeżeli sam skutek jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Powódka uprawdopodobniła roszczenie na podstawie art. 189 k.p.c. Na podstawie łączącej strony umowy dzierżawy z dnia 24 sierpnia 2018 roku powódka była zobowiązana do przeprowadzenia określonych prac w terminie do 31 grudnia 2019 roku, przy zastrzeżeniu, iż termin ulegał przedłużeniu o czas potrzebny do uzyskania wymaganych zezwoleń, gdyby takie okazały się potrzebne oraz orzeczonych zakazów prowadzenia robót budowlanych. Jak wynika z przedstawionych przez powódkę dokumentów, przeprowadzenie określonych w umowie prac wymagało uzyskania odpowiednich pozwoleń, z uwagi na wpisane do Rejestru Zabytków dzierżawionej części nieruchomości.

Jak już wskazano, podstawą przedmiotowego roszczenia jest art. 189 k.p.c., który jako główną przesłankę określa istnienie interesu prawnego po stronie uprawnionego. W postępowaniu zabezpieczającym należy zatem tenże chociaż uprawdopodobnić interes. Jak wskazuje się w orzecznictwie możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie wyklucza istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1965 r., sygn. akt II CR 266/64; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1968 r., sygn. akt I PR 290/68; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 1995 r., sygn. akt I PZP 56/94). Prima facie biorąc powyższe orzecznictwo pod uwagę, należy uznać, iż powodowi nie przysługuje w przedstawionym stanie faktycznym powództwo o zasądzenie. Nadto ewentualne korzystne rozstrzygnięcie zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów oraz definitywnie zakończy istniejący spór. Należy również wskazać na potrzebę usunięcia stanu niepewności, co do kwestii obowiązywania przedmiotowej umowy dzierżawy. W ocenie Sądu konstrukcja § 6 ust. 16 umowy, wskazywać może na bezskuteczność wypowiedzenia umowy przez pozwaną uczelnię. Z jego treści wynika bowiem, iż w przypadku konieczności uzyskania odpowiednich zezwoleń termin wykonania prac przez powódkę, pierwotnie określony do dnia 31 grudnia 2019 r. uległ przedłużeniu. Można mieć tylko wątpliwości, co do zawarcia przez powódkę umowy dzierżawy, która z założenia polegała na uzyskaniu stosownych, długotrwałych pozwoleń na remont i budowę bez rozeznania zakresu remontu i robót oraz dostępu do nieruchomości.

Druga z przesłanek uzyskania zabezpieczenia, tj. interes prawny został przez ustawodawcę zdefiniowany w art. 730 § 2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem istnieje on 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.

Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, które podlegać ma zabezpieczeniu, nie jest wykonywane egzekucyjnie, toteż interes prawny w tej kategorii spraw zachodzić może tylko wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Cel postępowania w rozumieniu tego przepisu należy wiązać z możliwą do zrealizowania w danym postępowaniu sądowym ochroną prawną, którą w przypadku niniejszej sprawy jest ustalenie nieistnienia stosunku prawnego. Tak ujęty „cel postępowania” nie jest zagrożony działaniami obowiązanego, a także przede wszystkim działania te pozostają w sferze twierdzeń powódki. Żadne ze wskazanych przez powódkę działania, tj. próba zmuszenia powódki do opróżnienia i opuszczenia nieruchomości, wystąpienie przez pozwaną do Sądu o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, odłączenie dostawy mediów do nieruchomości oraz zawarcie przez powódkę z innym podmiotem umowy, której przedmiotem byłaby dzierżawiona nieruchomość, to jedynie przypuszczenia powódki. Nie sposób okoliczności te uznać za uprawdopodobnione, bowiem powódka nie przedstawiła żadnych potwierdzających dowodów, które wskazywałyby chociaż na zamiar pozwanej do podjęcia tego typu działań. Pomimo, iż uprawdopodobnienie nie wymaga udowodnienia danych okoliczności, tym niemniej nie może opierać się jedynie o twierdzenia oraz przypuszczenia strony postępowania w tym zakresie. Ponadto w razie wykazania zasadności powództwa deklaratoryjne orzeczenie ustalające (o treści określonej przez stronę uprawnioną) będzie mogło być wydane niezależnie od tego czy obowiązana doprowadziła do opróżnienia dzierżawionej nieruchomości, czy też zawarła z innym podmiotem umowę dzierżawy.

Należy wskazać także na sposoby zabezpieczenia. Powódka domaga się ustalenia istnienia stosunku dzierżawy, a wnosi o zabezpieczenie roszczenia negatoryjnego, którego nie dochodzi. Ten sposób zabezpieczenia nie odpowiada roszczeniu, które powódka chce zabezpieczyć. Drugi sposób zabezpieczenia tj. ujawnienie w księdze wieczystej przysługującego powódcie prawa dzierżawy części nieruchomości także nie odnosi się do dochodzonego roszczenia. Wreszcie zawarcie przez pozwaną umów: dzierżawy, najmu, użyczenia, których przedmiotem byłyby segmenty nr (...) i (...) wraz z terenami opisanymi w § 6 ust. 10 b) i c) umowy pozostanie bez wpływu na ustalenie, że pomiędzy stronami istnieje stosunek dzierżawy.

Biorąc powyższe pod uwagę sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Ewa Dietkow

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)