

Sygn. akt VIII Gz 14/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Patrycja Baranowska (spr.)

Sędziowie: SO Anna Górnik

SO Natalia Pawłowska-Grzelczak

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2018 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

przy udziale (...) spółki akcyjnej w W.

o udzielenie zabezpieczenia

na skutek zażalenia uprawnionej na postanowienie Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 8 listopada 2017 r., sygn. akt V GCo 246/17

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSO A. Górnik SSO P. Baranowska SSO N. Pawłowska-Grzelczak

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie oddalił wniosek uprawnionej o udzielenie zabezpieczenia roszczenia przysługującego jej w stosunku do obowiązane go poprzez nakazanie obowiązanemu zapewnienia dopływu gazu i prądu do nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelowo- biurowym położonej w C. przy ul. (...) (...), dla której Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sąd wyjaśnił, że we wniosku złożonym przed wniesieniem pozwu uprawniona wskazała na zawarcie z obowiązaną w dniu 23 października 2015 r. umowy dzierżawy nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelowo-biurowym, położonej w C. przy ul. (...) (...) dla której Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim prowadzi księgę wieczystą nr (...). Uprawniona wskazała także, że w dniu 23 sierpnia 2016 r. wykryto wadę instalacji wodno-kanalizacyjnej dzierżawionego obiektu. W wyniku zaistniałej sytuacji uprawniona zmuszona była do przeprowadzenia niezbędnych napraw, których łączny koszt wynosił 23.525 zł. Ponadto poniosła stratę z tytułu utraconego dochodu w łącznej wysokości 102.868,22 zł, na którą składały się rabat udzielony klientom hotelu z uwagi na zalanie, odwołanie przyjęcia z okazji chrzcin, wyłączenie z użytkowania pokoi, utrata dochodu z działalności gastronomicznej. Uprawniona wezwwała obowiązaną do zapłaty wymienionej kwoty niemniej obowiązana odmówiła spełnienia roszczeń. Z uwagi na nieuiszczenie należności uprawniona dokonała potrącenia kwoty 102.868,22 zł z należności przysługujących obowiązananej. Następnie obowiązana wypowiedziała uprawnionej umowę dzierżawy powołując się na jej treść, tj. § 16 ust. 1 lit. a. Zdaniem uprawnionej umowa nie została jednak skutecznie wypowiedziana, gdyż obowiązana nie dopełniła procedury wypowiedzenia zgodnie z warunkami umowy. Ponadto w wyniku potrącenia należności, zadłużenie z tytułu

czynszu w kwocie 32.049,29 zł uległo umorzeniu, i to obowiązana posiadała zaległość względem uprawnionej. W dniu 4 września 2017 r. obowiązana odłączyła gaz i prąd doprowadzone do dzierżawionej nieruchomości.

Przywołując treść art. 703<sup>1</sup> § 1 i 2 k.p.c. Sąd uznał wniosek o udzielenie zabezpieczenia powództwa za nieuzasadniony przyjmując, że mimo uprawdopodobnienia interesu prawnego, nieuprawdopodobnione zostało roszczenie.

Wskazując, że w treści wniosku o udzielenie zabezpieczenia uprawniona nie kwestionowała wymagalności wierzytelności obowiązanej z tytułu czynszu najmu, a z uwagi na potrącenie za bezskuteczne uznała wypowiedzenie umowy dzierżawy i w konsekwencji za bezprawne odłączenia mediów. Sąd jako wątpliwą ocenił przede wszystkim w kwestię wzajemnych rozliczeń stron oraz możliwości potrącenia należności przysługujących uprawnionej względem obowiązanej.

W tym względzie Sąd zaznaczył, że zgodnie z treścią § 15 ust. 1 umowy dzierżawy zawartej przez strony w dniu 23 października 2015r. widnieje zapis: „Dzierżawca nieodwołalnie upoważnia Wydierżawiającego do odłączenia mediów doprowadzonych do przedmiotu D. w przypadku rozwiązania Umowy D. lub w przypadku opóźnienia Dzierżawcy w zapłacie za jakiegokolwiek media przekraczającego 30 dni oraz po wyznaczeniu przez Wydierżawiającego dodatkowych 14 dni na uregulowanie należności”. I dalej zgodnie z treścią § 15 ust. 2 ww. umowy: „Niezależnie od powyższego, Dzierżawca potwierdza, że w przypadku, gdy jakiegokolwiek płatności do których uiszczenia zobowiązany jest Dzierżawca, nie zostaną zapłacone Wydierżawiającemu przez okres dłuższy niż 30 dni oraz po wyznaczeniu przez Wydierżawiającego przez Wydierżawiającego dodatkowych 14 dni na uregulowanie należności, media doprowadzone do Przedmiotu D. będą mogły zostać odłączonej...). Dzierżawca oświadcza, że zrzeka się jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych względem Wydierżawiającego za takie działania”. Mając na uwadze treść przywołanych postanowień umowy Sąd przyjął, że przy udzieleniu zabezpieczenia mogłoby dojść do naruszenia zasady swobody umów. Skoro bowiem strony w dobrowolnie zawartej umowie wskazały na możliwość odłączenia mediów z uwagi na zaległość w spłacie czynszu, to udzielenie zabezpieczenia, ukształtowałoby w sposób odmienny od woli stron treść praw i obowiązków, które wynikają wprost umowy.

Dodatkowo Sąd wspomniał, iż uprawniona w ramach uprawdopodobnienia roszczeń powołała się na treść postanowienia Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 1 września 2017 r. (sygn. akt V GC 1089/17), w którym Sąd udzielił zabezpieczenia roszczenia powódki poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Tymczasem postanowieniem z dnia 19 października 2017 r. Sąd Okręgowy w zmieniał zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia powództwa wskazując, że uprawniona nie uprawdopodobniła żądania. Sąd orzekł, iż „na poparcie swoich twierdzeń o istnieniu, a w szczególności wysokości wierzytelności, którą potrąciła z wierzytelnościami pozwanej, powódka przedstawiła jedynie szątkowe dowody(...) Dla oceny, czy powódka podolała obowiązkowi uprawdopodobnienia roszczenia koniecznym jest wykazanie przez niego, iż w dniu 10.04.2017r. nie zalegał z płatnościami wobec pozwanego ponad wysokość określoną w § 16 umowy.(...) Sąd Rejonowy uznał zaś powołane rozstrzygnięcie za istotne dla niniejszej sprawy z uwagi na powołanie w gruncie rzeczy identycznego stanu faktycznego i przywołanie analogicznych dowód i okoliczności.

Powyższe postanowienie zaskarżyła uprawniona domagając się jego zmiany poprzez udzielenie zabezpieczenia roszczenia polegającego na żądaniu nakazania obowiązanej zapewnienia uprawnionej dopływu gazu i prądu do nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelowo-biurowym położonej w C. przy ul. (...) (...) Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż nie uprawdopodobnione zostało roszczenie, podczas gdy wnioskodawczyni uprawdopodobniła, że doszło do naruszenia posiadania nieruchomości, co jest wystarczającą przesłanką do udzielenia zabezpieczenia w sprawie o przywrócenie naruszonego posiadania, szczególnie, że Sąd pierwszej instancji przyznał istnienie interesu prawnego w zabezpieczeniu. Bez względu na powyższe wnioskodawca uprawdopodobnił, że nie doszło do zaległości w płatności czynszu wobec skutecznego potrącenia wierzytelności z tytułu czynszu, co oznacza umorzenie wierzytelności spółki (...) przysługującej wobec spółki (...) z tytułu czynszu, co z kolei uniemożliwia wydierżawiającemu

zastosowanie § 15 ust. 2 umowy dzierżawy, a nadto działanie spółki (...) jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W odpowiedzi na zażalenie przywołując szeroką argumentację i uzupełniając stan faktyczny sprawy obowiązana wniosła o jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie okazało się nieuzasadnione. Zarzuty zawarte w zażaleniu nie podważają prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Na wstępie należy podkreślić, że wydanie postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia uzależnione jest od uprawdopodobnienia przez uprawnionego dwóch przesłanek, o których mowa w art. 730<sup>1</sup> k.p.c., tj. istnienia roszczenia oraz istnienia interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia, zdefiniowanego w § 2 cytowanego przepisu. Zarzuty zażalenia w tym kontekście sprowadzają się do zakwestionowania stanowiska Sądu pierwszej instancji o tym, że uprawniony uprawdopodobnił istnienie roszczenia.

W tym miejscu przypomnieć należy, że uprawdopodobnienie określa się niekiedy jako ułatwione postępowanie dowodowe, namiastkę dowodu nie dającą pewności, lecz tylko wiarygodność (prawdopodobieństwo) twierdzenia o jakimś fakcie. Uprawdopodobnienie nie daje więc pewności co do prawdziwości twierdzeń o istnieniu konkretnego roszczenia, lecz pozwala jedynie przyjąć, iż jest ono prawdopodobne. Należy więc przyjąć, że roszczenie jest uprawdopodobnione, jeżeli istnieje wiarygodna szansa na jego istnienie.

W okolicznościach niniejszej sprawy, nie przesądzając na obecnym etapie postępowania w żaden sposób o zasadności niniejszego powództwa, uznać należy, że roszczenie powódki nie zostało dotychczas uprawdopodobnione. Przyjęta przez powódkę konstrukcja, w ramach mającego podlegać ochronie roszczenia, opiera się jedynie na uprawdopodobnieniu, że doszło do naruszenia posiadania nieruchomości. Zauważyć tymczasem należy, że roszczenie z którym zamierza wystąpić uprawniona, na co zresztą powołano się we wniosku o udzielenie zabezpieczenia, znajduje swoje źródło w umowie dzierżawy. Na niespełnienie warunków umowy i nieziszczenie się przesłanek przewidzianych w jej § 15 ust. 2 powołano się zresztą również w zażaleniu. Nie można tym samym oceny roszczenia dokonywać w całkowitym oderwaniu od całokształtu łączących strony stosunków.

Nadto zgodnie z art. 738 k.p.c. Sąd rozpoznaje wniosek o zabezpieczenie w jego granicach biorąc za podstawę orzeczenia materiał zebrany w sprawie. Przy ocenie, na obecnym etapie sprawy, zasadności wniosku ważką pozostaje więc wskazana w odpowiedzi na zażalenie okoliczność zalegania przez uprawnioną wobec obowiązanej na kwotę ponad 200.000 zł, a więc przekraczającą wartość potrącenia. Abstrahując zatem od wątpliwości w zakresie sposobu wyliczenia potrąconej szkody i wykazania jej wysokości na co wskazywano już w ramach toczących się pomiędzy stronami sporów, zauważyć trzeba, że znaczna część zaległości w płatnościach powstała przed złożeniem oświadczenia o potrąceniu. Ponadto, co bezsporne, pomiędzy stronami doszło do wypowiedzenia umowy i wszczęte zostało postępowanie eksmisyjne, które wobec niezasadności wniosku uprawnionej nie zostało wstrzymane. Kreowanie nowego roszczenia o zakazanie naruszeń, tożsamego ze sposobem zabezpieczenia w oparciu o te same okoliczności bez ich uprawdopodobnienia nie może uzyskać ochrony.

W kontekście wywodów skarżącej dotyczących zasad współzycia społecznego powtórzyć należy, na co wskazano też w odpowiedzi na zażalenie, że skoro w umowie przewidziano możliwość odciążenia mediów w przypadku zaległości w płatnościach, to w sytuacji spełnienia przesłanek przewidujących taką możliwość nie można skutecznie zarzucać nadużycia art. 5 k.c., w szczególności z uwagi na okoliczność, że relacje dotyczą przedsiębiorców, którzy na mocy zgodnej woli zapisy takie wprowadzili. Nie wywiązanie się z kluczowych zapisów umownych w zakresie opłat za media ma szczególne znaczenie zwłaszcza w odniesieniu od umownych ustaleń, zgodnie z którymi na uprawnionej poza czynszem dzierżawnym ciążył obowiązek ponoszenia kosztów związanych z przedmiotem dzierżawy dotyczących m.in. energii elektrycznej czy gazu (§ 8 pkt 1 b umowy). Płatności tych uprawniona miała dokonywać na podstawie faktur

wystawionych przez wydzierżawiającego z uwagi na brak umów na dostawy mediów zawartych we własnym imieniu (§ 8 pkt 2). Trudno tym samym bezwarunkowo przyjąć, że naruszeń dopuściła się sama obowiązana. Wprawdzie co do zasady przyjąć można, że odcięcie prądu czy gazu stanowi rodzaj naruszenia praw posiadania, niemniej jak wskazano w odpowiedzi na zażalenie, media takie jak prąd i gaz zostały ostatecznie odcięte nie przez obowiązana, a przez przedsiębiorstwa, które z uwagi na zaprzestanie regulowania płatności za dostawy, same podjęły kroki zmierzające do zabezpieczenia swoich interesów.

W tym stanie rzeczy, stosując normę art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił zażalenie o czym orzeczono jak w sentencji.

SSO A. Górnik SSO P. Baranowska SSO N. Pawłowska-Grzelczak

(...)

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)