

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 października 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, oddalił powództwo (...) Hotel spółki z ograniczoną odpowiedzialnością” spółki komandytowej w L. przeciwko J. L. i A. L. o ustalenie i zasądził od (...) Hotel spółki z ograniczoną odpowiedzialnością” spółki komandytowej w L. na rzecz J. L. i A. L. solidarnie kwotę 900 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Lokal oznaczony nr (...) położony we W. przy al. (...) stanowi odrębną nieruchomość, dla której w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Lokal ten stanowi wspólność ustawową małżeńską J. L. i A. L..

Pismem z dnia 31 sierpnia 2016 r. (...) Grupa Inwestycyjna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. w imieniu pozwanych wypowiedziała (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w K. umowę najmu lokalu nr (...), z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia.

W dniu 15 maja 2017 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w K. zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółką komandytową w K. umowę dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Przedmiotem dzierżawy była zorganizowana część przedsiębiorstwa upadłej Spółki, składająca się m. in. z praw z umów najmu, na podstawie których była uprawniona do korzystania z samodzielnych lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne wraz z ich wyposażeniem, położonych w nieruchomości usytuowanej przy Al. (...) we W.. Szczegółowy opis umów i lokali stanowił załącznik do przedmiotowej umowy, w którym została wymieniona m. in. umowa najmu lokalu nr (...). Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 września 2017 r.

Od grudnia 2017 r. do kwietnia 2019 r. powodowa Spółka nadal płaciła kwotę 550 zł miesięcznie, wpisując w tytule przelewu, że jest to opłata za czynsz, przy czym przelewy te były dokonywane bezpośrednio na konto pozwanych.

W dniu 15 stycznia 2018 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółce komandytowej w L. z pozwem o ochronę naruszonego posiadania, domagając się przywrócenia posiadania m. in. nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej pokój hotelowy nr (...) w nieruchomości przy Al. (...) we W., poprzez nakazanie pozwanemu oraz osobom reprezentującym jego prawa, aby opuścili nieruchomość oraz wydali powodowi oraz osobom reprezentującym jego prawa wszystkie klucze, karty oraz wszelkie inne przedmioty umożliwiające dostęp do pomieszczeń znajdujących się w nieruchomości a także zakazanie pozwanemu oraz osobom reprezentującym jego prawa naruszenia posiadania nieruchomości przez powoda, w tym zakazanie pozwanemu oraz osobom reprezentującym jego prawa czynienia jakichkolwiek przeszkód utrudniających lub uniemożliwiających posiadanie powodowi. Pismem z dnia 9 kwietnia 2019 r. powództwo posesoryjne zostało zmienione na powództwo petytoryjne.

Opisane wyżej postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu jest w toku.

(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. jest (...) Grupa Inwestycyjna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W..

(...) Grupa Inwestycyjna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. jest spółką celową, której współnikami są pozwani.

Pismem datowanym 14 listopada 2018 r. pozwani wezwali powoda do wydania lokalu oraz zapłaty kwoty 9600 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w terminie 7 dni od doręczenia

tego wezwania na wskazany w piśmie rachunek bankowy pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W dniu 26 marca 2019 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa w K. zmieniła firmę na (...) Hotel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w K..

W konsekwencji dokonanych ustaleń Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo strony powodowej o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr 203, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), położonego przy Al. (...) we W. nie zasługuje na uwzględnienie.

Podkreślił, że jako podstawę prawną powództwa pełnomocnik powoda wskazał przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Przesłankami tego powództwa są: interes prawny w dokonaniu ustalenia oraz istnienie stosunku prawnego lub prawa, którego powództwo dotyczy. Jednocześnie warunkiem merytorycznej zasadności tego rodzaju powództwa jest brak możliwości wystąpienia z powództwem o świadczenie. Powództwo oparte na przepisie art. 189 k.p.c. ma charakter powództwa wyłącznie prewencyjnego (tak m. in. SN w orzeczeniu z 14.07.1972 r., III CKN 607/71, publ. OSNCP z 1974 r., nr 4, poz. 64) w związku z czym, w szczególnych sytuacjach, jest ono dopuszczalne mimo naruszenia prawa. Oceniając jednak dopuszczalność takiego powództwa, należy kierować się względami celowości i ekonomii procesowej. Interes prawny w rozumieniu powyższego przepisu nie występuje, gdy powód może uzyskać ochronę swoich praw w innym postępowaniu. Powyższa interpretacja jest ugruntowana zarówno w piśmiennictwie, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych. Uznaje się bowiem powszechnie, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. z reguły nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może na innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaracyjnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw (tak m. in. SN w wyrokach z dnia 13.04.1965 r., II CR 266/64, publ. OSPiKA z 1966 r., nr 6-8, poz. 166; z dnia 18.12.1968 r., I PR 290/68, publ. PiP z 1969 r., z. 11, s. 918; z dnia 6.06.1997 r., II CKN 201/97, publ. M. P. z 1998 r., nr 2, s. 3; z dnia 21.01.1998 r., II CKN 572/97, niepubl. i z dnia 9.05.2000 r., IV CKN 686/00, niepubl.).

Następnie sąd I instancji uznał, że strona ma interes prawny w ustaleniu swego prawa dopóty, dopóki nie została pozwana o świadczenie z tym prawem związane. Gdy taka sytuacja nastąpiła, stronie przysługuje jedynie obrona we wszczętym procesie o świadczenie (tak m. in. SN w wyroku z 5.10.2000 r., II CKN 750/99, LEX nr 51801; SA w L. w wyroku z 29.11.2012 r., I ACa 566/12, LEX nr 12409014; SA w W. w wyroku z 12.06.2013 r., I ACa 19/13, LEX nr 1327626). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 lutego 1972 r. (I CR 388/71, LEX nr 7066) dopuszczenie w takiej sytuacji odrębnego powództwa o ustalenie skutkowałoby dopuszczeniem dwóch procesów o ten sam przedmiot.

Reasumując, w ocenie Sądu Rejonowego, w rozpoznawanej sprawie powód nie ma interesu prawnego w dokonaniu ustalenia istnienia stosunku najmu lokalu objętego pozwem, albowiem ma faktyczną i prawną możliwość ochrony swych praw w postępowaniu sądowym o eksmisję z przedmiotowego lokalu.

Obecnie bowiem przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu toczy się proces, w którym pozwanym jest (...) Hotel spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa w L. (dawniej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa w L.). W postępowaniu tym (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. żąda m. in. opróżnienia i wydania jej lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr 203, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwana Spółka, będąca powodem w sprawie, która obecnie jest w toku i jest oznaczona sygn. akt I C 492/19 ma zatem możliwość obrony swych praw w postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu i wykazania w tamtym postępowaniu, że posiada tytuł prawny do spornego lokalu. Fakt posiadania przez (...) Hotel spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością” spółkę komandytową w L. ewentualnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu będzie bowiem przesłankowo badany przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-F. we W. w procesie z powództwa

o wydanie lokalu. Brak jest zatem interesu prawnego strony powodowej w orzeczeniu przez Sąd istnienia stosunku najmu spornego lokalu.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł powód, zaskarżając je w całości i podnosząc:

1. naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez niewłaściwe przyjęcie, iż powód nie posiada interesu prawnego w przedmiotowej sprawie, co skutkowało nierozpoznanie istoty sprawy;
2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia tj. naruszenie:
 - a. art. 258 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 127 k.p.c. poprzez pominięcie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków i stron jako niezbędne dla ustalenia istotnych okoliczności w sprawie.

W konsekwencji wniósł na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie pozostawienie sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za wszystkie instancje, w tym o kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona i skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku.

Zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. jest uzasadniony. Zgodnie z treścią wspomnianego przepisu, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny w rozumieniu powyższego przepisu stanowi materialnoprawną przesłankę (podstawę) powództwa o ustalenie i podlega badaniu w ramach merytorycznego rozpatrywania sprawy. Jego istnienie warunkuje zatem przyznanie ochrony prawu podmiotowemu, a brak prowadzi do oddalenia powództwa jako bezzasadnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2009 r., I CZ 15/09, LEX nr 738325).

Interes prawny przy tym to interes odnoszący się do szeroko rozumianych praw oraz stosunków prawnych i w obecnym stanie prawnym występuje nie tylko wtedy, gdy bezpośrednio zagrożona jest sytuacja prawna powoda, ale i wówczas, gdy w związku z zachowaniem pozwanego uzasadnione jest ustalenie stosunku prawnego lub prawa w celu usunięcia niepewności co do tego prawa lub stosunku prawnego z przyczyn faktycznych lub prawnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09, OSNC-ZD 2010/B/47).

Powództwo z art. 189 k.p.c. nie ogranicza się zatem do funkcji prewencyjno-zapobiegawczej, ale uzasadniane jest obiektywnie istniejącą potrzebą ochrony sytuacji prawnej powoda, w której się on znajduje. Jedyną, ale zarazem konieczną, przesłanką tego powództwa jest interes prawny w żądanym ustaleniu. Interes prawny musi istnieć obiektywnie (rzeczywiście), aby uzasadniać żądanie ustalenia prawa lub stosunku prawnego. Warunkuje on dalsze badanie żądania w zakresie istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego, przy czym uwagi na treść art. 316 § 1 k.p.c. interes prawny musi istnieć w chwili orzekania przez sąd (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2012 r., II CSK 143/12, LEX nr 1288628).

Sąd I instancji nie kwestionował przy tym, że powód, został wezwany przez pozwanych pismem z dnia 14 listopada 2018 r. do wydania przedmiotowego lokalu oraz zapłaty kwoty 9600 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w terminie 7 dni od doręczenia tego wezwania na wskazany w piśmie rachunek bankowy pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Tym samym zdaje się on nie kwestionować istnienia niepewności co do prawa powoda do dysponowania lokalem nr (...) położonym we W. przy al. (...) stanowiącym odrębną nieruchomość, dla której w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego

dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzona jest księga wieczysta nr (...), objętym wspólnością ustawową małżeńską J. L. i A. L..

Braku interesu prawnego powoda w żądaniu ustalenia istnienia stosunku najmu wspomnianego lokalu upatruje Sąd I instancji w tym, że w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu toczy się z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółce komandytowej w L. z postępowanie, początkowo o ochronę naruszonego posiadania, m. in. nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej pokój hotelowy nr (...) w nieruchomości przy Al. (...) we W., z żądaniem nakazania pozwanemu oraz osobom reprezentującym jego prawa, aby opuścili nieruchomość oraz wydali powodowi oraz osobom reprezentującym jego prawa wszystkie klucze, karty oraz wszelkie inne przedmioty umożliwiające dostęp do pomieszczeń znajdujących się w nieruchomości a także zakazanie pozwanemu oraz osobom reprezentującym jego prawa naruszenia posiadania nieruchomości przez powoda, w tym zakazanie pozwanemu oraz osobom reprezentującym jego prawa czynienia jakichkolwiek przeszkód utrudniających lub uniemożliwiających posiadanie powodowi, w którym pismem z dnia 9 kwietnia 2019 r. powództwo posesoryjne zostało zmienione na powództwo petytoryjne.

Nie można odmówić Sądowi I instancji racji, iż rzeczywiście w orzecznictwie i doktrynie ugruntowany jest pogląd, iż strona ma interes prawny w ustaleniu swego prawa dopóty, dopóki nie została pozwana o świadczenie z tym prawem związane. Gdy taka sytuacja nastąpiła, stronie przysługuje jedynie obrona we wszczętym procesie o świadczenie (tak m. in. SN w wyroku z 5.10.2000 r., II CKN 750/99, LEX nr 51801; SA w L. w wyroku z 29.11.2012 r., I ACa 566/12, LEX nr 12409014; SA w W. w wyroku z 12.06.2013 r., I ACa 19/13, LEX nr 1327626).

Dokładna jednak lektura zacytowanych orzeczeń, a w szczególności wyroku Sądu Najwyższego z 29 lutego 1972 r., I CR 388/71, LEX nr 7066; oraz z 4 marca 2011 r., V CSK 111/18, LEX nr 2499962;) prowadzi do wniosku, iż brak interesu prawnego w przypadku pozwania powoda o świadczenia zachodzi jedynie wówczas, gdy został on pozwany o świadczenie przez przeciwnika procesowego ze sprawy o ustalenie.

Niewątpliwie proces przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu o wydanie przedmiotowego lokalu nie toczy się z powództwa pozwanych w niniejszej sprawie, tj. J. L. i A. L., a z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W.. Ewentualny wyrok, jaki może zapaść w tamtej sprawie, miał będzie skutek jedynie wobec tychże stron postępowania, wśród których próżno szukać powoda.

W myśl bowiem 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. „Zasadą jest, że moc wiążąca nie odnosi skutku erga omnes. Dotyczy jedynie podmiotów wymienionych wprost w art. 365 § 1, chyba że przepis szczególny rozszerza tę moc na wszystkich bądź na określoną grupę podmiotów (zob. np. art. 435, art. 452 w zw. z art. 435 § 1, art. 458 § 1 k.p.c., art. 42 § 9 pr. spółdz., art. 254 § 4, art. 427 § 4 k.s.h., art. 21 ust. 3 u.d.r.p.g.). Dotyczy to także następców prawnych stron, sytuacji podstawienia procesowego, współuczestników jednolitych, chociażby nie byli w wyroku wymienieni, oraz interwenientów ubocznych samoistnych (zob. na ten temat np. wyroki SN z 5.10.2012 r., IV CSK 67/12, LEX nr 1231342; z 23.08.2012 r., II CSK 740/11, LEX nr 1231481). W przypadku natomiast wszystkich interwenientów ubocznych, a także osób przyzwozanych, które nie przystąpiły do procesu, moc wiążąca wyroku może obowiązywać w granicach wynikających z art. 82 i 85 (tak słusznie SN w wyroku z 20.09.2018 r., IV CSK 557/17, OSNC 2019/7–8, poz. 82). W przypadku nierozszerzonej mocy wiążącej nie są związane wyrokiem osoby trzecie, które nie były stronami wcześniejszego postępowania. Jak jednocześnie podnosi się w doktrynie, instytucja prawomocności materialnej nie powinna być interpretowana rozszerzająco, a więc jako mająca wpływ na sytuację osób trzecich, które nie były stronami poprzedniego postępowania i nie mogły w jego toku podejmować obrony. Mogą one wykazywać w kolejnym procesie, że stan faktyczny wynikający z uprzednio wydanego wyroku jest niezgodny z rzeczywistym stanem rzeczy (por. wyroki SN: z 7.12.2012 r., II CSK 143/12, LEX nr 1288628; z 19.09.2013 r., I CSK 727/12, LEX nr 1523363; z 23.08.2012 r., II CSK 740/11, LEX nr 1231481; z 24.05.2012 r., V CSK 305/11, LEX nr 1243097; z 17.05.2012 r., I CSK 315/11, LEX nr 1226826; z 23.05.2002 r., IV CKN 1073/00, LEX nr 1226826; z 20.09.2011 r., I BU 2/11, LEX

nr 1101320; z 4.03.2009 r., IV CSK 441/08, LEX nr 603182). (por. Małgorzata Manowska, komentarz do art. 365 k.p.c. Lex Online).

W konsekwencji uznać należy, iż Sąd I instancji niesłusznie uznał, iż po stronie powoda nie występuje interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia pomiędzy stroną powodową a pozwanymi stosunku najmu lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr 203, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...), położonego przy Al. (...) we W..

W konsekwencji uznać należy, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

W orzecznictwie przyjmuje się, iż nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. oznacza brak rozstrzygnięcia co do przedmiotu sprawy, wyznaczonego treścią i materialno-prawną podstawą żądania powoda, materialno-prawnymi bądź będącymi ich następstwem, procesowymi zarzutami pozwanego. Dochodzi do niego wtedy, gdy sąd zaniechał ich zbadania bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka jurysdykcyjna lub procesowa unicestwiająca roszczenie, m.in. bezpodstawnie odmówił dalszego prowadzenia sprawy przyjmując brak legitymacji procesowej stron, skuteczność twierdzenia lub zarzutu wygaśnięcia bądź umorzenia zobowiązania, upływ terminów zawitych, przedwczesność powództwa bądź nie rozpoznał żądań w aspekcie wszystkich twierdzeń powoda lub zarzutów pozwanego przyjmując, że nie zostały one zgłoszone lub zostały zgłoszone, ale są objęte prekluzją procesową. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2019 r. V CZ 46/19, Legalis nr 2235944).

Niewątpliwie przyjmując a limine, iż powodowi nie przysługuje w niniejszej sprawie interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c., sąd I instancji bezzasadnie oddalił osobowe wnioski dowodowe obu stron, zmierzające do wykazania, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu przedmiotowego lokalu.

Rozpoznając sprawę ponownie, Sąd Rejonowy winien przeprowadzić wnioskowane dowody osobowe, celem ustalenia, czy istotnie pomiędzy stronami istnieje stosunku najmu lokalu nr (...) położonego we W. przy al. (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której w IV Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, zwłaszcza, że w sprawie nie obowiązuje zakaz dowodowy z art. 246 k.c. oraz art. 74 § 1 i 2 k.c.

Z uwagi na istniejące zagrożenie epidemiczne, a także na względu na postulat szybkości i sprawności postępowania, wobec znacznej odległości miejsca zamieszkania części świadków od sądu, wskazanym jest skorzystanie z możliwości przewidzianej w art. 15zsz¹ p. 1 ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, (Dz.U. z 2020 r., poz. 374 ze zm). tj. rozprawy przy użyciu urządzeń technicznych umożliwiających przeprowadzenie jej na odległość z jednoczesnym bezpośrednim przekazem obrazu i dźwięku (rozprawy online)