

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, oddalił powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. o ustalenie istnienia stosunku najmu i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (wyrok - k. 210, tom II).

Apelację od powyższego orzeczenia złożył powód - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z., zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi skarżący zarzucił naruszenie:

I. przepisów postępowania:

- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 232 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie, a w szczególności przyjęcie za wiarygodne zeznania przedstawiciela pozwanej spółki, w sytuacji kiedy zeznania te były sprzeczne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym zeznaniami świadka K. G. i przedstawiciela powodowej spółki (...) – Prezesa Zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a także nieuprawnione przyjęcie, że pozwany jedynie z obawy przed kosztami uprzątnięcia terenu zezwalał na korzystanie z nieruchomości; pominięcie okoliczności, że pozwana w żaden sposób nie manifestowała zakazu dalszego korzystania z nieruchomości; a także pominięcie faktu, że pozwana spółka nie wystąpiła z roszczeniem windykacyjnym z nieruchomości;

- art. 228 § 1 k.p.c. w związku z 213 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z faktu powszechnie znanego – wynikającego z art. 25 ust. 2 ustawy o odpadach z którego wynika, że magazynowanie odpadów odbywa się na terenie, do którego posiadacz odpadów ma tytuł prawny („iura novit curia” – Sąd zna prawo);

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie jako dowód z przesłuchania powoda zeznań dotyczących spotkań odbywanych pomiędzy stronami w okresie od czerwca do sierpnia 2012 roku, na których to redagowano treść dokumentu, który miał potwierdzić na piśmie ustalenia stron dotyczące dalszego korzystania z nieruchomości;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie zeznań stron i zeznania świadka w zakresie wyrażenia zgody na wwożenie odpadów w okresie od czerwca do października 2012 roku przez powodową spółkę;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania przedstawiciela pozwanej spółki, który na rozprawie zeznał, że przy pierwszym spotkaniu strony zawarły umowę przedwstępną, ponieważ pozwana musiała wystąpić o koncesję na prowadzenie działalności na przedmiotowej nieruchomości – już tylko to oświadczenie pozwanego wystarcza w pełni do wykazania interesu prawnego w ustaleniu stosunku najmu;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z treści maili przesyłanych pomiędzy stronami, których kopie załączono do pisma procesowego z dnia 24 kwietnia 2015 roku, a w których m.in. w mailu z dnia 29 czerwca 2012 roku Pan J. K. pisze: „Przesyłam tekst umowy, którą chcemy z Panem podpisać. Nie wiem czy chce Pan nadal trzy umowy czy możemy przedmiotu najmu umieścić w jednej umowie” jednoznacznie świadczy to o woli skorzystania z nieruchomości i zgodzie na to korzystanie udzielonej przez członka zarządu pozwanej spółki;

- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 244 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z oświadczenia Prezesa Zarządu pozwanej spółki jakie ten złożył przed Naczelnikiem (...) w B. w dniu 19 lipca 2012 roku, gdzie z oświadczenia tego wynika, że pomiędzy stronami istnieje stosunek najmu.

- art. 187 k.p.c. poprzez orzekanie na podstawie prawnej wskazanej przez powodową spółkę, kiedy to powód zobowiązany jest jedynie do przytoczenia okoliczności faktycznych, a podstawa prawna przez niego wskazana nie wiąże sądu.

Skarżący wskazał, iż naruszenia te przyczyniły się do błędnych ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie stanowiących podstawę orzekania.

II. przepisów prawa materialnego:

- art. 672 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie;

- art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że strona pozwana należycie udowodniła brak jej woli na dalsze korzystanie z nieruchomości.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie, że w okresie od 1 czerwca 2012 roku do dnia 15 października 2012 roku powódkę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością łączyła umowa najmu hali produkcyjno – magazynowej o łącznej powierzchni 3456 m², placu składowanego o łącznej powierzchni ok. 2600 m² oraz lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 1008 m², tworzących obiekt przemysłowy znajdujący się na działkach (...) nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie V Wydział Ksiąg Wieczystych, KW nr (...) ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji (apelacja – k. 242 – 246, tom II).

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 października 2016 roku pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (protokół rozprawy apelacyjnej - k. 343 – 343 odw., tom II).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna. Rozstrzygnięcie Sądu I instancji pozostaje w zgodzie z poczynionymi ustaleniami w zakresie stanu faktycznego sprawy i koresponduje ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy i wyczerpujący przeprowadził postępowanie dowodowe w sprawie, dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, jak również zastosował właściwe przepisy prawa materialnego. W tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela argumentację prawną Sądu Rejonowego, a poczynione ustalenia faktyczne przyjmuje za własne.

W pierwszej kolejności rozważone zostaną zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku zostały dokonane zgodnie z przepisami prawa procesowego (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004, sygn. akt II CK 409/03).

Nie znajdują usprawiedliwienia podniesione w apelacji przez skarżącego zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Na wstępie wskazać należy, że uwzględnienie powództwa z art. 189 k.p.c. wymaga istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego istnienie bądź nieistnienie danego stosunku prawnego bądź prawa (w zależności od rodzaju żądania udzielenia ochrony prawnej). Istnienie interesu prawnego decyduje o dopuszczalności badania prawdziwości twierdzeń powoda, że wymieniony w powództwie stosunek prawny lub prawo istnieje, bądź nie istnieje. Dopiero dowiedzenie przez powoda interesu prawnego otwiera sądowi drogę do badania prawdziwości jego twierdzeń, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje bądź nie istnieje.

Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy 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, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 roku, I CKN 425/2000, opubl. Legalis; z dnia 8 maja 2000 roku, V CKN 29/2000, opubl. Legalis; z dnia 9 lutego 2012 roku, III CSK 181/2011, Legalis; z dnia 14 marca 2012 roku, II CSK 252/2011, Legalis; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 roku, III AUa 1518/2005, Legalis; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 września 2012 roku, I ACz 1611/2012, LEX nr 1220598).

Brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. ma miejsce wówczas, gdy stan niepewności prawnej może być usunięty w drodze dalej idącego powództwa o świadczenie (ewentualnie innego powództwa, np o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym) bądź w drodze podjęcia obrony w toku już wytoczonej przez pozwanego w procesie o ustalenie odrębnej sprawy o świadczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2010 roku, IV CSK 453/2009, opubl. Legalis; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 września 2012 roku, V ACa 415/2012, opubl. Legalis).

Z niekwestionowanych i niewadliwych ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że w okresie od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia 15 października 2012 roku powódka korzystała z należących do pozwanej: hali produkcyjno - magazynowej o łącznej powierzchni 3456 m², placu składowego o łącznej powierzchni ok. 2600 m² oraz lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 1008 m², tworzących obiekt przemysłowy znajdujący się na działkach (...) nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie V Wydziale Ksiąg Wieczystych KW nr (...) pomimo wypowiedzenia umowy łączącej strony, a dotyczącej korzystania z tej nieruchomości. W niniejszej sprawie powódka dochodziła ustalenia istnienia stosunku najmu w/w obiekcie przemysłowego w okresie od dnia 1 czerwca 2012 roku do dnia 15 października 2012 roku.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy zasadnie uznał, iż w niniejszej sprawie powódka nie wykazała interesu prawnego w dochodzeniu ustalenia istnienia stosunku najmu przedmiotowego obiektu przemysłowego. W kolejnym piśmie procesowym (k. 90 – 91), złożonym w odpowiedzi na stanowisko pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew, w której pozwana wskazywała na brak interesu prawnego powódki w ustaleniu obowiązywania umowy najmu, powódka wskazała, że ustalenie istnienia stosunku najmu będzie bezpośrednio oddziaływać na sytuację prawną powodowej spółki w postępowaniach administracyjnych. Jednocześnie powódka nie wskazała jakiegokolwiek postępowania administracyjnego toczącego się z jej udziałem. Powódka poprzestała na lakonicznym twierdzeniu, które nie zostało poparte żadnymi dowodami, a ponadto było niewystarczające dla wykazania interesu prawnego w dochodzeniu istnienia stosunku najmu w kwestionowanym okresie, który to interes prawny nie może pozostawać w sferze przypuszczeń Sądu rozpoznającego sprawę. Nawet gdyby przyjąć, iż interes ten wyraża się w nie do końca prawidłowo wskazanym postępowaniu związanym z rozszerzeniem zakresu prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej, to z uwagi na fakt, iż powódka faktycznie zaprzestała korzystania ze spornej nieruchomości przed datą wyrokowania i w świetle treści art. 316 § 1 k.p.c. okoliczność prowadzenia takiego postępowania i tak nie przemawiałaby za możliwością stwierdzenia istnienia interesu prawnego powódki w żądaniu ustalenia istnienia stosunku prawnego w dacie zamknięcia rozprawy.

Nawet gdyby zaś przyjąć, że powódka upatrywała ustalenia istnienia stosunku najmu w kontekście zdarzenia jakim był pożar, to i tak składając wniosek o przypozwanie nie dopełniła wszelkich formalności z tym związanych. Pozwana bowiem wniosła o zawiadomienie (...) spółki akcyjnej w W. o toczącym się postępowaniu, przewidując, iż ubezpieczyciel powódki może uzależniać wypłatę odszkodowania za zniszczone w wyniku pożaru mienie od posiadania przez powódkę tytułu prawnego do nieruchomości. Jednakże wniosek taki nie został w żaden sposób udowodniony. Powódka składając wniosek nie przedstawiła żadnych dokumentów z których wynikały by ogólne warunki ubezpieczenia, a zatem nie można przyjmować tak dowolnie, że istniał między stronami wymóg związania umową najmu. Powołanie tych okoliczności bez konkretyzacji warunków nie stanowi wykazania interesu prawnego powódki.

Zgodzić się nadto należy z twierdzeniem pozwanej, iż nawet gdyby doszło do ustalenia, że stosunek między stronami istniał w kwestionowanym okresie, spowodowałoby to ewidentny obowiązek zapłaty za zajmowane powierzchnie. Tym bardziej, że prokurent powódki K. G. przyznał, że powódka nie dokonała zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z wynajmowanych powierzchni, ponieważ nie zgadzała się z tak zatytułowanymi fakturami. Jednakże z całą mocą należy podkreślić, iż powódka przyjmowała faktury za bezumowne korzystanie, nie kwestionując tytułu wskazanego w fakturach ani należności wynikających z tychże faktur. Zatem powyższe okoliczności wskazują, iż nie można uznać, że wyrok uwzględniający powództwo wyrze skutek w sferze prawnej powódki, bowiem powódka będzie zobowiązana do zapłaty zaległego czynszu niezależnie, czy będzie on czynszem bezumownym, czy też z tytułu umowy najmu.

Trafnie Sąd Rejonowy wskazał, iż stanowisko powódki było niekonsekwentne. Skoro bowiem powódka twierdziła, iż łączył ją z pozwaną w spornym okresie węzeł obligacyjny w postaci umowy najmu, to winna ona była regulować z tego tytułu ustalony czynsz, czego jednak nie czyniła. Biorąc pod uwagę fakt, iż wcześniejsze umowy najmu, następnie wypowiedziane z przyczyn leżących po stronie najemcy, przewidywały czynsz miesięczny, tak i w tym przypadku powódka winna byłaby takie miesięczne świadczenie spełniać, przy czym warunkiem powstania roszczenia z tego tytułu nie było wystawienie faktury o określonej treści.

Należało zatem przyjąć, że powódka poprzez wytoczenie powództwa o ustalenie, uchyła się od obowiązku spełnienia świadczenia na rzecz pozwanej z tytułu czynszu najmu, zaś wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie miało na celu wydłużenie postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Łodzi, które aktualnie jest zawieszona. Na marginesie tylko dodać można, iż w świetle powołanego wyżej stanowiska Sądu Najwyższego, okoliczność prowadzenia postępowania sądowego o zapłatę za korzystanie ze spornej nieruchomości, także przemawia przeciwko możliwości ustalenia interesu prawnego po stronie powódki, skoro kwestia istnienia stosunku prawnego między stronami i jego charakteru może i powinna być przedmiotem ustalenia w tamtym postępowaniu i powódka (a pozwana w tamtej sprawie) może się bronić i wywodzi słuszności swoich racji w drodze zarzutu procesowego.

Wskazać ponadto należy na decyzję Burmistrza Z. z dnia 24 października 2013 roku nr (...), zgodnie z którą nakazano (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. usunięcie z powyższej nieruchomości zgromadzonych odpadów tworzyw sztucznych, odpadów tekstylnych, odpadów betonu oraz gruz betonowy, a także drewna, metali, zużytych opon, a także żużlu oraz popiołu. Zatem nie ma podstaw do uznania by strony związane były umową najmu obiektu użytkowego, wbrew decyzji administracyjnej.

Dodatkowo należy wskazać, że wyrok w procesie o ustalenie, wydany na podstawie przepisu art. 189 k.p.c. może mieć wyłącznie charakter deklaracyjny, to znaczy może jedynie stwierdzać istniejący już obiektywnie stan praw i stosunków prawnych. W żadnym natomiast razie powództwo o ustalenie nie może zmierzać do ukształtowania na nowo stosunków prawnych między stronami procesu, w tym również do zniweczenia (uchylenia) skutków czynności prawnych dokonanych z ich udziałem (por. np. E. Warzocha, „Ustalenie stosunku prawnego lub prawa w sądowym postępowaniu cywilnym”, Wyd. Prawnicze, W-wa 1982, str. 120-126, B. Czech, w: Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz pod red. K. Piaseckiego, Wyd. C.H.Beck, W-wa 2006, tom I, str. 826, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1998 roku, w sprawie sygn. akt III CZP 30/98, Prokuratura i Prawo, nr 11-12 z 1998 r., str. 43).

Pamiętać wreszcie należy, iż powództwo przewidziane w art. 189 k.p.c. jest elementem systemu ochrony prawnej i podlega regułom wspólnym dla tego systemu, do których należy zasada aktualności, nakazująca przyjęcie za podstawę orzeczenia stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy - art. 316 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012 roku, II CSK 474/11, niepubl.). Z tej przyczyny interes prawny w żądaniu ustalenia musi występować w chwili orzekania. Udzielenie ochrony w drodze powództwa o ustalenie ma na celu wyjaśnienie stanu prawnego wówczas, kiedy jest to uzasadnione istniejącymi wątpliwościami i obiektywnie potrzebne.

W chwili wydania wyroku przez Sąd Rejonowy powódka nie mogła już dochodzić ochrony swych praw, skoro umowa najmu, co do której powódka żądała ustalenia jej obowiązywania, została zawarta na czas oznaczony do dnia 15 października 2012 roku. Zatem w chwili wydania wyroku przez Sąd II instancji umowa ta nie obowiązywała.

Nie ma racji skarżący gdy czyni Sądowi Rejonowemu zarzut naruszenia prawa procesowego art. 228 § 1 k.p.c. w związku z 213 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z faktu powszechnie znanego – wynikającego z art. 25 ust. 2 ustawy o odpadach z którego wynika, że magazynowanie odpadów odbywa się na terenie, do którego posiadacz odpadów ma tytuł prawny („iura novit curia” – Sąd zna prawo). Zarzut ten należało uznać za wewnętrznie sprzeczny, bowiem z faktu powszechnie znanego dowodu się nie przeprowadza, a stan prawny nie jest przedmiotem postępowania dowodowego.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy poprzestał w swoich rozważaniach na poddaniu kontroli instancyjnej orzeczenia pod kątem spełnienia przesłanki wynikającej z treści art. 189 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze i nie znajdując podstaw do wzruszenia z urzędu zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. zasądając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.800,00 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym, którego wysokość została określona zgodnie z § 2 ust. 1 i § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 490 z późn. zm.), które to przepisy miały zastosowanie w niniejszej sprawie ze względu na datę wniesienia apelacji.

Mariola Szczepańska Krzysztof Wójcik Bartosz Kaźmierak