

Sygn. akt *I ACa 306/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2016 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Kaźmierczak /spr./

Sędziowie: SA Jerzy Geisler

SO Marcin Radwan /del./

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Akademii (...) (...) im. E. P. w P.**

przeciwko **Stowarzyszeniu (...) w P.**

**o ustalenie**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 22 grudnia 2015 r. sygn. akt XVIII C 412/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Marcin Radwan Małgorzata Kaźmierczak Jerzy Geisler

--	--	--

Sygn. akt *I ACa 306/16*

## UZASADNIENIE

Powódka Akademia (...) im. E. P. (2) w P. wniosła pozew przeciwko Stowarzyszeniu (...) z siedzibą w P., w którym domagała się:

1) ustalenia, że łącząca strony postępowania umowa najmu z dnia 12 lipca 2007 r., której przedmiotem był lokal użytkowy wraz z przynależącymi do niego pomieszczeniami, mieszący się w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...) nie istnieje, albowiem

została skutecznie i zgodnie z prawem rozwiązana przez wynajmującego w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia pismem z dnia 8 października 2012 r. na podstawie §5 ust. 3 umowy najmu,

2) ustalenia zgodności z prawem aktualnego stanu faktycznego, polegającego na pozostawieniu we władaniu powoda w/ w lokalu użytkowego wraz z przynależącymi do niego pomieszczeniami, po skutecznym i zgodnym a prawem rozwiązaniu umowy najmu przez powoda w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia i dalszego powadzenia w nim działalności, zgodnie z celami statutowymi powoda.

Ponadto powódka wniosła o zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 14.400 zł, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwane stowarzyszenie wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz - z ostrożności procesowej - o zawieszenie sprawy do czasu rozstrzygnięcia sprawy o zapłatę toczącej się pomiędzy stronami przez Sądem Okręgowym w Poznaniu.

Wyrokiem z 22 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia oraz rozważania prawne.

Akademia (...) im. E. P. (2) w P. jako akademicka uczelnia publiczna działająca na podstawie ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym zawarła w dniu 12 lipca 2007 r. umowę najmu lokalu użytkowego ze stowarzyszeniem działającym pod nazwą (...) (...) R. J. B. P. z siedzibą w P. P. prowadzącym swoją działalność na podstawie wpisu do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz zakładów opieki zdrowotnej oraz rejestru przedsiębiorców pod nr KRS: (...), prowadzonym przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu. Stowarzyszenie będące najemcą prowadzi działalność, która ma na celu rozwój i popularyzowanie wszelkich form upowszechniania sportu, rekreacji i wypoczynku. Przedmiotem najmu był lokal użytkowy wraz z przynależącymi do niego pomieszczeniami, mieszczący się w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Do lokalu przynależały pomieszczenia na parterze o łącznej powierzchni 303,07 m<sup>2</sup> i wspólne pomieszczenie na parterze o powierzchni 63,7 m<sup>2</sup>, nadto pomieszczenie na piętrze o łącznej powierzchni 523,3 m<sup>2</sup> i ciągi komunikacyjne o powierzchni 46,3 m<sup>2</sup>. Strony zgodnie ustaliły, że wysokość czynszu najmu za jeden miesiąc trwania umowy najmu za cały przedmiot umowy wynosić będzie 30.000 zł netto. Jednakże od dnia zakończenia przez pozwanego remontu przeprowadzonego celem przystosowania przedmiotu umowy do umówionego użytku tj. od 30 września 2007 r. przez okres 5 lat, do 30 września 2012 r., najemca w związku z poniesionymi nakładami na remont, zobowiązany był do zapłaty czynszu w wysokości 1/3 kwoty podstawowej tj. 10.000 zł miesięcznie. Oprócz terminowego uiszczenia czynszu najmu zobowiązał się do regulowania opłat za zużytą energię elektryczną i gaz według wskazań licznika, wywóz śmieci, zużycie wody oraz ogrzewanie najmowanych pomieszczeń na podstawie rachunków przedstawionych przez powoda. Czynsz najmu miał być płatny przez najemcę w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu faktury, która miała być wystawiana przez wynajmującego do 10-tego dnia każdego miesiąca. Nadto od 1 stycznia 2009 r. czynsz miał być waloryzowany automatycznie raz na rok o współczynnik inflacji ogłaszany przez GUS w Dzienniku Urzędowym. Ponadto strony ustaliły również, że w momencie, gdy najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, wynajmujący ma prawo wypowiedzieć mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, pod warunkiem, że uprzedzi najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (§5 ust. 3 umowy).

Jak ustalił Sąd Okręgowy, od grudnia 2011 r. pozwany zaprzestał płacenia za faktury wystawiane przez powódkę tytułem czynszu najmu, wynoszącego wówczas, po waloryzacji przewidzianej umową, 13.610,09 zł brutto miesięcznie i pozostałych opłat za lokal obciążających najemcę, tj. za energię cieplną i wodę wraz ze ściekami. Wobec zaległości w zapłacie czynszu powódka pismem z 22 czerwca 2012 r., odebranych przez pozwanego 26 czerwca 2012 r., wezwała stowarzyszenie do zapłaty zaległego czynszu i świadczeń dodatkowych w łącznej wysokości 82.343,80 zł, wyznaczając

dotatkowy jednomiesięczny termin na uregulowanie zadłużenia. Zaległość ta obejmowała należności z faktur: z 20 grudnia 2011 r. na 16.170,67 zł, z 9 lutego 2012 r. na 16.837,98 zł, z 13 marca 2012 r. na 16.921,03 zł, z 28 marca 2012 r. na 16.731,15 zł i z 23 maja 2012 r. na 15.682,97 zł. Powódka zastrzegła również, że w przypadku braku zapłaty zaległej kwoty w wyznaczonym terminie, wypowie umowę najmu łączącą strony ze skutkiem natychmiastowym.

Pismem datowanym na 31 lipca 2012 r. pozwany wskazał, że oświadczenie o wypowiedzeniu w świetle umowy najmu jest bezskuteczne, a przy tym stowarzyszenie nie posiada wskazanego zadłużenia. Nadto skierował do powódki oświadczenie o potrąceniu przysługującej mu wierzytelności wynikającej z nienależytego naliczania przez wynajmującego opłat za energię ciepłą w wysokości 85.243,20 zł z wierzytelnościami powoda wynikającymi z faktur: z 20 grudnia 2011 r. na 16.170,67 zł, z 9 lutego 2012 r. na 16.837,98 zł, z 13 marca 2012 r. na 16.921,03 zł, z 28 marca 2012 r. na 16.731,15 zł, z 23 maja 2012 r. na 15.682,97 zł, dwóch faktur z 25 czerwca 2012 r. na kwoty po 13.627,04 zł każda. Jednocześnie stowarzyszenie wniosło o zaliczenie powyższej kwoty na bieżące zaległości z tytułu czynszu i o zapłatę kwoty 2.934,02 zł w terminie dwóch dni od otrzymania pisma.

Powódka wystawiła kolejne faktury: z 7 sierpnia 2012 r. na 13.627,04 zł, z 31 sierpnia 2012 r. na 13.627,04 zł, z 26 września 2012 r. na 13.627,04 zł.

Pismem z 8 października 2012 r., wysłanym do pozwanego 12 października 2012 r., powódka wypowiedziała umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, wskazując na zaległość w opłacaniu opłat czynszowych i wezwanie do zapłaty z 22 czerwca 2012 r., w którym wyznaczono dodatkowy miesięczny termin na dokonanie zaległych płatności, z uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia najmu. Jednocześnie dokonała zastawu na ruchomościach należących do pozwanego, a znajdujących się w zajmowanym przez niego lokalu, a także zaplombowała drzwi wejściowe do lokalu.

Pozwana usunęła i wywiozła z lokalu ruchomości stanowiące własność powoda, zrobiła remont i rozpoczęła użytkowanie przedmiotowego obiektu w celu prowadzenia własnej działalności statutowej, w tym dydaktycznej.

Wyrokiem z 24 kwietnia 2014 r. wydanym przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, sygn. I C 2286/13 po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) (...) R. J. B. P. P. przeciwko Akademii (...) im. E. P. (2) w P. o przywrócenie naruszonego posiadania, Sąd nakazał powódce przywrócenie poprzedniego stanu posiadania lokalu użytkowego położonego na parterze i I piętrze jednopiętrowego budynku, tzw. stołówki studenckiej, znajdującego się w P. przy ul. (...), składającego się z pomieszczenia na parterze, pomieszczeń wspólnych na parterze, pomieszczenia na piętrze i ciągów komunikacyjnych na piętrze poprzez wydanie tego lokalu oraz wydanie kluczy do zamków zamontowanych w drzwiach do pomieszczeń tego lokalu, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Na skutek apelacji stron, Sąd Okręgowy nakazał wydanie ruchomości zatrzymanych przez powódkę i dostarczenie ich do powyższego lokalu, a w pozostałym zakresie apelację oddalił. Wyrok Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu jest prawomocny i podlega wykonaniu.

Pozwany wzywał powódkę do dobrowolnego wykonania ww. wyroku. Strony prowadziły negocjacje w tej kwestii, nie osiągając porozumienia. Stąd też pozwany wszczął postępowanie egzekucyjne, które prowadzone jest przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Ł. T., sygn. Km 196/15, zarówno o przywrócenie posiadania ruchomości, jak i lokalu.

Przed Sądem Okręgowym toczy się sprawa o zapłatę zaległego czynszu przez pozwanego na rzecz powódki, sygn. I C 816/13/15.

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd I instancji uznał, że rozważania wymagało czy powódka występując z roszczeniem o ustalenie, ma w ogóle ku temu interes prawny. Powódka argumentowała, że w niniejszej sprawie zachodzi potrzeba jednoznacznego wyjaśnienia jej sytuacji prawnej i ustalenia, że umowa lokalu użytkowego została zgodnie z prawem i skutecznie rozwiązana w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia. Sąd podkreślił, że powódka zaznaczyła, iż domaga się tego ustalenia, albowiem w ten sposób zamierza bronić się w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przeciwko niemu w przedmiocie przywrócenia posiadania. Wskazała przy tym, że wydanie orzeczenia ustalającego w niniejszej sprawie pozwoli jej na niedopuszczenie do powstania

negatywnych konsekwencji związanych z utratą przez niego posiadania lokalu użytkowego na skutek wykonania wyroku przywracającego posiadanie pozwanego. Odnosząc się do ww. twierdzeń, Sąd miał na uwadze, że Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda wydał w sprawie I C 2286/13 wyrok, w którym nakazał przywrócenie poprzedniego stanu posiadania lokalu użytkowego, tj. m.in. wydanie przedmiotowego lokalu pozwanemu. Wyrok ten jest prawomocny i podlega egzekucji. W związku z tym ustalenie w niniejszej sprawie zgodnie z żądaniem pozwu, że łącząca strony postępowania umowa najmu z 12 lipca 2007 r., której przedmiotem był ów lokal użytkowy nie istnieje, albowiem została skutecznie i zgodnie z prawem rozwiązana przez wynajmującego pismem z 8 października 2012 r., a nadto, że aktualny stan faktyczny, polegający na pozostawieniu we władaniu powódki ww. lokalu użytkowego jest zgodny z prawem, w żaden sposób nie pozbawi pozwanego możliwości egzekwowania prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego oraz prowadzenia przeciwko powodowi egzekucji z tego tytułu, a tym samym nie zapobiegnie sporowi stron w tym zakresie. Zgodnie bowiem z art. 344 § 1 zd. 2 k.c. roszczenie o przywrócenie posiadania nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Przepis ten dopuszcza możliwość powołania się strony pozwanej na prawomocne orzeczenie, z którego wynika, że przysługuje jej prawo, którego realizacji służy pozbawienie lub naruszenie posiadania dotychczasowego posiadacza. Przewiduje więc jedynie interes faktyczny, wyrażający się wygraniem procesu posesoryjnego, a nie interes prawny wyrażający się wszakże określoną sytuacją materialnoprawną. Uprawnienie do naruszenia lub pozbawienia dotychczasowego posiadacza jego posiadania, związane z wykazaniem w innym postępowaniu, prawem do rzeczy naruszającego posiadanie, unicestwienia w procesie o ochronę posesoryjną skutki samowoli naruszciciela. Wykazaniu prawa, z którym uprawnienie to jest związane służy m.in. orzeczenie nakazujące dotychczasowemu posiadaczowi wydanie rzeczy (art. 222 § 1 k.c.). Roszczenie windykacyjne przysługuje przy tym właścicielowi także wówczas, gdy odzyskał on faktyczne władztwo nad rzeczą, ale nie wiąże się to z wyzbyciem się przez dotychczasowego posiadacza woli władania rzeczą, czego dowodem jest powództwo o ochronę posiadania. Co znamienne, jak wskazał Sąd I instancji, orzeczenie, o którym mowa w art. 344 § 1 zd. 2 k.p.c., zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa i doktryny, musi zapaść w okresie po naruszeniu posiadania i przed zakończeniem procesu posesoryjnego. Tymczasem w niniejszej sprawie wyrok przywracający posiadanie, w oparciu o który pozwany wszczął egzekucję mającą na celu m.in. wydanie mu spornego lokalu przez powoda jest prawomocny. W związku z tym dokonanie ustalenia w niniejszej sprawie, zgodnie z żądaniem pozwu, w żaden sposób nie pozbawiłoby pozwanego możliwości egzekwowania tego prawomocnego wyroku. Tym samym, zdaniem Sądu Okręgowego, rozstrzygnięcie, jakiego powódka się domaga nie wpłynie w żaden sposób na sytuację prawną pomiędzy powodem a pozwanym, w szczególności nie będzie ono podstawą do umorzenia postępowania egzekucyjnego, czy zmiany treści prawomocnego orzeczenia sądu w sprawie o przywrócenie posiadania. Oznacza to, że wyrok, który powódka chciałaby w niniejszej sprawie uzyskać, byłby i tak ze względu na cel, który chce ona osiągnąć, bezprzedmiotowy. To zaś, zdaniem Sądu I instancji, przesądza o braku interesu prawnego. Nadto skoro pozwanemu mimo ewentualnego ustalenia nieistnienia między stronami umowy najmu może zostać faktycznie przywrócone posiadanie w drodze egzekucji wyroku je przywracającego, to wyrok ustalający wydany w niniejszej sprawie nie zakończyłby definitywnie sporu między stronami. Wobec powyższego, powództwo takie nie może przedstawiać dla Akademii interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi także wówczas, gdy odzyskał on faktyczne władztwo nad rzeczą, ale nie wiąże się to z wyzbyciem się przez dotychczasowego posiadacza woli władania rzeczą, czego dowodem jest powództwo o ochronę posiadania. Nadto w razie wykonania wyroku przywracającego posiadanie powód mógłby domagać się eksmisji pozwanego czy odszkodowania za bezumowne korzystanie, gdzie będzie podlegała badaniu to, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, a to oznacza przysługiwanie powodowi roszczenia dalej idącego niż o ustalenie. Powództwo o ustalenie nie może przy tym prowadzić do samodzielnego ustalania uprawnień, jeżeli rozstrzygnięcie o nich jest nierozzerwalnie związane z rozstrzygnięciem określonych stosunków prawnych. Nadto, jak dodał Sąd Okręgowy, niedopuszczalne jest powództwo o ustalenie zmierzające de facto do uzyskania dowodów, które służyłyby wykorzystaniu w innym postępowaniu – np. w sprawie o eksmisję czy o przywrócenie naruszonego posiadania, czy na potrzeby prowadzonego przed tutejszym Sądem sprawy o zapłatę czynszu i innych opłat za lokal.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wskazał, że żądanie ustalenia przez powódkę z pkt 2 pozwu, tj. wniosek o ustalenie, że aktualny stan faktyczny polegający na pozostawianiu we władaniu powódki lokalu użytkowego wraz z przynależącymi do niego pomieszczeniami jest zgodny z prawem, stanowiłoby w istocie ustalenie faktu, a nie ustalenie stosunku prawnego lub prawa. Brzmienie art. 189 k.p.c. wyklucza natomiast możliwość ustalenia faktu bądź stanu faktycznego, nawet jeżeli ten fakt ma doniosłość prawną.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Obciążył nimi w całości powódkę jako stronę przegrywającą sprawę.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka. Zaskarżyła orzeczenie w całości, Sądowi I instancji zarzuciła:

1) nierozpoznanie sprawy co do jej istoty, poprzez przyjęcie, że powód domagał się wydania wyroku po to, aby uzyskać podstawę do umorzenia postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez pozwanego względem niego, uzyskania dowodów dla celów innego postępowania, bądź też zmiany treści prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział I Cywilny z dnia 24 kwietnia 2014 roku (sygn. akt I C 2286/13) przywracającego pozwanemu posiadanie nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy będący przedmiotem własności powoda, co doprowadziło do niesłusznego stwierdzenia, że powód nie miał interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia Sądu I Instancji,

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie przez Sąd I Instancji dowolnych ustaleń faktycznych w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, prowadzące do przyjęcia przezeń stanowiska, że ustalenie przez Sąd, iż łącząca strony umowa najmu z 12 lipca 2007 r., której przedmiotem był lokal użytkowy mieszczący się w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. nie istnieje ponieważ została skutecznie rozwiązana przez powoda pismem z 8 października 2012 r. w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, nie wpłynęłoby w żaden sposób na sytuację prawną pomiędzy powodem a pozwanym oraz nie zakończyłoby definitywnie sporu między nimi,

3) naruszenie art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych z dokumentów z akt postępowania o zapłatę nieuregulowanego przez pozwanego czynszu z tytułu wskazanej wyżej umowy najmu, toczącego się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu, Wydział I Cywilny pod sygnaturą akt I C 816/13 oraz postępowania w przedmiocie przywrócenia pozwanemu naruszonego posiadania przedmiotu umowy najmu prowadzonego przed Sądem Rejonowym Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, Wydział I Cywilny pod sygn. akt I C 2286/13, zakończonych wydaniem prawomocnego wyroku z dnia 24 kwietnia 2014 roku oraz wniosków o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków wskazanych przez powoda, co doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych w sprawie oraz przyjęcia braku interesu prawnego po stronie powoda w uzyskaniu rozstrzygnięcia w sprawie,

4) naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i zastosowanie, co doprowadziło do przyjęcia, że powód nie miał interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia Sądu I instancji, ustalającego, że umowa najmu, którą zawarł z pozwanym 12 lipca 2007 r. nie istnieje, albowiem została skutecznie rozwiązana przez powoda pismem z 8 października 2012 roku, a co za tym idzie obecny stan faktyczny sprawy, tj. pozostawanie przedmiotu umowy uprzednio łączącej strony w posiadaniu powoda jest stanem zgodnym z prawem.

Podnosząc ww. zarzuty skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez przyjęcie, że powód ma interes prawny w uzyskaniu żądanego rozstrzygnięcia oraz o stwierdzenie, że umowa najmu lokalu z 12 lipca 2007 r. nie istnieje na skutek jej rozwiązania, zgodne z postanowieniami umowy oraz przepisami k.c., ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z jednoczesnym zasądzeniem od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w czterokrotnej wysokości, tj. 28.800 zł.

W odpowiedzi na apelację pozwane stowarzyszenie wniosło o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zarzuty skarżącej podniesione w wywiedzionym środku zaskarżenia zmierzały do wykazania, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że nie ma ona interesu prawnego w dochodzeniu stwierdzenia nieistnienia umowy najmu z 12 lipca 2007 r., a ponadto zmierzały do wykazania, iż przy poczynieniu prawidłowych rozważań prawnych w przedmiotowym zakresie, Sąd I instancji powinien przyznać, że po stronie powódki istnieje interes prawny do wystąpienia z żądaniem z art. 189 k.p.c., a co za tym idzie, powinien był uwzględnić powództwo w całości. Zarzuty te w świetle okoliczności sprawy okazały się nieuzasadnione. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne.

I tak, w pierwszej kolejności zauważyć trzeba, że chybione okazały się twierdzenia skarżącej o tym, iż Sąd I instancji błędnie utożsamiał interes prawny powódki z chęcią zapobieżenia przez nią wykonaniu, w ramach postępowania egzekucyjnego, wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu z 24 kwietnia 2014 r., w którym to pozwanemu przywrócone zostało posiadanie lokalu użytkowego należącego do powódki. Sąd Okręgowy słusznie uznał, że świetle stanowiska zaprezentowanego przez powódkę w toku postępowania swojego interesu w wystąpieniu z żądaniem ustalenia nieistnienia umowy najmu, upatrywała ona w zamiarze uniknięcia naruszenia jej sfery prawnej, skutkującej koniecznością chwilowego przywrócenia posiadania lokalu na rzecz pozwanego, która to okoliczność wiązałaby się dla niej z koniecznością podjęcia innych kroków prawnych w celu odzyskania władania nad lokalem. Tak sformułowany interes prawny wprost wynika z treści uzasadnienia pozwu (k. 21). Stąd też twierdzenie Sądu I instancji, iż interes prawny powódki został określony jako mający zapewnić jej ochronę przed koniecznością wydania lokalu w ramach procesu egzekucyjnego było w pełni zasadne. Z tych względów zarzut skarżącej kwestionujący takie ustalenie i wskazujący przy tym na nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy istoty niniejszej sprawy był pozbawiony uzasadnionych podstaw. Brak było więc przesłanek do uchylenia zaskarżonego rozstrzygnięcia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Naruszenia przepisów prawa procesowego skarżąca upatrywała wyłącznie w błędnych ustaleniach Sądu I instancji. Nie kwestionowała ustalonego stanu faktycznego ani przeprowadzonej oceny materiału dowodowego. Podniosła jedynie, że w realiach sprawy Sąd Okręgowy powinien był uznać, że powódka dysponuje interesem prawnym, warunkującym uwzględnienie wywiedzionego pozwu. W toku kontroli instancyjnej, mając na względzie okoliczności, z którymi powódka wiązała swój interes prawny, Sąd Apelacyjny za w pełni uzasadnione uznał jednak stanowisko Sądu Okręgowego co do tego, że żądanie ustalenia nieistnienia umowy nie zasługiwało na uwzględnienie. Zauważyć trzeba, że nawet przesądzenie w trybie art. 189 k.p.c. kwestii nieistnienia umowy najmu z 12 lipca 2007 r., będącego wynikiem jej skutecznego wypowiedzenia pismem z 8 października 2012 r., w żadnej mierze nie mogłoby prowadzić do osiągnięcia skutków wiązanych z takim orzeczeniem przez skarżącą. W szczególności orzeczenie takie nie pozbawiłoby ani nie wstrzymało wykonalności orzeczenia Sądu Rejonowego nakazującego przywrócenie powódce posiadania lokalu na rzecz pozwanego. Ustalenie nieistnienia umowy najmu w żadnej mierze nie skutkowałoby uporządkowaniem sytuacji prawnej powódki, w szczególności zaś nie przesądzałoby o prawie dysponowania przez nią sporną nieruchomością. Ustalenie takie nie zakończyłoby tym samym definitywnie sporu odnośnie wzajemnych uprawnień stron postępowania, ani nie zapobiegłoby powstaniu takiego sporu w przyszłości. Rozstrzygnięcie o prawie powódki do odebrania lokalu wymaga bowiem, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, wystąpienia przez nią z żądaniem ochrony należnego jej, jako właścicielowi, prawa własności (roszczenie windykacyjne). Natomiast możliwość domagania się przez powódkę ochrony prawnej w toku innego postępowania, w szczególności wskazanego powyżej powództwa o wydanie lokalu, znajdującego oparcie w treści art. 222 § 1 k.c., co do zasady wyklucza dopuszczalność przyjęcia istnienia po jej stronie interesu prawnego w uwzględnieniu żądania z art. 189 k.p.c. Dominujące w orzecznictwie jest bowiem zapatrywanie, które Sąd Apelacyjny akceptuje, że „ interes prawny nie zachodzi z reguły, gdy zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw” (szerzej: wyrok

Sądu Najwyższego z 22 listopada 2002 r., IV CKN 1519/00, LEX nr 78333). Sąd Apelacyjny nie podzielił przy tym odmiennych twierdzeń powódki w przedmiotowym zakresie, zwłaszcza, że przywołane przez nią w ramach argumentacji orzeczenie SN, w którym wskazano na możliwość przyjęcia interesu prawnego w powództwie o ustalenie pomimo warunków do wystąpienia z innym żądaniem zapewniającym powodowi ochronę jego praw, zapadło w zgoła odmiennym stanie faktycznym sprawy i w odmiennym reżimie prawnym, tj. na kanwie stosunków prawnych z zakresu prawa pracy (szerzej: postanowienie Sądu Najwyższego z 29 stycznia 2014 r., II PK 234/14, LEX nr 1647013). W konsekwencji powyższego zarzut skarżącej naruszenia art.189k.c. okazał się nieuzasadniony. Poza tym dodatkowo wskazać należy, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że bezzasadne było domaganie się przez powódkę ustalenia, iż aktualny stan faktyczny polegający na pozostawaniu w jej władaniu lokalu użytkowego wraz z przynależącymi do niego pomieszczeniami jest zgodny z prawem. Jeszcze raz podkreślić trzeba, że na podstawie art. 189 k.p.c. dopuszczalne jest ustalenie istnienia, bądź nieistnienia stosunku prawnego, nigdy zaś okoliczności faktycznej, nawet gdyby owa okoliczność miała mieć doniosłość prawną (szerzej: orzeczenie Sądu Najwyższego z 21 września 1965 r., II CR 265/65, OSP 1966/11/243).

Niezasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 217§3k.p.c. w zw. z art. 227k.p.c. Przyjęcie, iż powodowi nie przysługiwał interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa spowodowało, iż bezprzedmiotowe stało się prowadzenie dowodów zmierzających do wykazania zasadności wypowiedzenia umowy najmu jako nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki, jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Apelacja powódki została oddalona w całości, stąd też jako strona przegrywająca sprawę została ona zobowiązana do zwrotu na rzecz pozwanego kosztów poniesionych przez niego w toku postępowania odwoławczego. Wyniosły one 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, określonych według stawki minimalnej przewidzianej w § 10 ust. 1 pkt 2 w § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804). Stąd też na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanego ww. kwotę, tj. 5.400 zł.

Marcin Radwan Małgorzata Kaźmierczak Jerzy Geisler