

Sygn. akt: I AGa 362/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Zbigniew Merchel

Sędziowie: SA Przemysław Banasik

SA Marek Machnij (spr.)

Protokolant: stażysta Lazar Nota

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

przy udziale Prokuratora Prokuratury Rejonowej G. - W. delegowanego do Prokuratury Okręgowej w Gdańsku A. L.

sprawy z powództwa B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionych przez powoda i Prokuratora Okręgowego w Gdańsku

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 16 lutego 2018 r. sygn. akt IX GC 652/15

1) oddała obie apelacje,

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: I AGa 362/18

UZASADNIENIE

Powódka M. L. wystąpiła przeciwko pozwanemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego i o ustalenie istnienia między stronami stosunku najmu lokalu użytkowego, wynikającego z umowy z dnia 2 kwietnia 2012 r., twierdząc, że pozwany nie miał uzasadnionych podstaw do rozwiązania tej umowy.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, twierdząc, że wbrew stanowisku powódki miał w pełni uzasadnione podstawy do wypowiedzenia zawartej z nią umowy najmu w trybie natychmiastowym.

W toku postępowania powódka przekształciła swoją działalność gospodarczą w spółkę handlową działającą najpierw pod firmą B. Firma Gastronomiczna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., a następnie – B. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., która wstąpiła do niniejszego procesu w charakterze strony powodowej.

Ponadto w toku procesu na podstawie art. 60 k.p.c. i art. 7 k.p.c. udział w sprawie zgłosił Prokurator Okręgowy w Gdańsku.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 16 lutego 2018 r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że powódka M. L., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą „B. z siedzibą w W., zawarła z pozwanym w dniu 2 kwietnia 2012 r. umowę najmu lokalu użytkowego, położonego w G. przy ul. (...), na okres dziesięciu lat. Pismem z dnia 25 lutego 2015 r. pozwany wypowiedział powódce w/w umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym i wezwał ją do zwrotu wynajmowanego lokalu. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy najmu pozwany wskazał zaniżenie przez powódkę w składanych przez nią deklaracjach rzeczywistego obrotu prowadzonej działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu o ponad 2 % i utrudnianie pozwanemu kontroli zmierzającej do ustalenia wysokości tego obrotu. Powódka nie wydała pozwanemu przedmiotowego lokalu i w dalszym ciągu z niego korzysta.

W dniu 14 grudnia 2015 r. nastąpiło przekształcenie przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną [Sąd Okręgowy błędnie napisał: prawną], wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą pod firmą B., w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością B. z siedzibą w W..

Pozwem z dnia 16 grudnia 2015 r. pozwany wystąpił o zasądzenie od powódki M. L. kwoty 650.010,12 zł tytułem kary umownej w związku z niewydaniem mu przedmiotowego lokalu użytkowego mimo skutecznego wypowiedzenia w dniu 25 lutego 2015 r. umowy jego najmu, natomiast pozwem z dnia 2 maja 2016 r. domagał się od B. Firmy Gastronomicznej (...) sp. z o.o. w W. wydania powyższego lokalu w związku z wypowiedzeniem umowy najmu.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Z art. 189 k.p.c. wynika bowiem, że legitymację czynną w procesie o ustalenie stosunku prawnego lub prawa posiada jedynie taka osoba, która ma interes prawny w tym ustaleniu. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. udowodnienie istnienia interesu prawnego obciąża powoda, przy czym interes prawny musi istnieć w momencie zamknięcia rozprawy, ponieważ sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w tym czasie (art. 316 § 1 k.p.c.).

Interes prawny jest rozumiany jako obiektywnie istniejąca potrzeba wynikająca z określonej sytuacji prawnej, w której istnieje zagrożenie naruszenia prawa przysługującego uprawnionemu lub istnieje wątpliwość co do istnienia tego prawa. Celem postępowania o ustalenie jest zatem usunięcie niepewności stanu prawnego lub zapewnienie ochrony prawnie chronionych interesów powoda, a tym samym zakończenie istniejącego sporu lub zapobieżenie jego powstaniu w przyszłości. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może w 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 swoich praw.

W związku z tym istnienie interesu prawnego w żądaniu ustalenia prawa lub stosunku prawnego jest kwestionowane, gdy możliwa jest równocześnie inna forma ochrony praw podmiotowych stanowiących przedmiot ustalenia. Odnosi się to również do sytuacji, gdy w innej sprawie powstał już spór co do naruszenia prawa, którego ochrony powód dochodzi w procesie o ustalenie. Wobec tego powództwo o ustalenie podlega oddaleniu ze względu na brak interesu prawnego, jeśli toczy się już sprawa między tymi samymi stronami o świadczenie. Dotyczy to również sytuacji, w której roszczenie o świadczenie przysługuje drugiej stronie, a nie powodowi. Powód ma zatem interes prawny w ustaleniu swojego prawa dopóty, dopóki nie zostanie pozwany przez swojego przeciwnika o świadczenie związane z tym prawem. W takim wypadku przysługuje mu obrona jedynie w toczącym się procesie o świadczenie. Dopuszczenie w tej sytuacji odrębnego powództwa o ustalenie skutkowałoby toczeniem się dwóch procesów o ten sam przedmiot.

W szczególności w wyroku z dnia 4 grudnia 1998 r. sygn. akt III CKN 56/98 Sąd Najwyższy uznał brak interesu prawnego po stronie powodowej w wytoczeniu powództwa o ustalenie prawa najmu, gdy wytoczona została przeciwko niej sprawa o eksmisję. W sprawie o eksmisję możliwe jest bowiem w drodze zarzutu obronnego wykazywanie, że stronie przysługuje skuteczne względem uprawnionego prawo do rzeczy wynikające ze stosunku najmu.

Z powołaniem się na powyższe, a także inne przytoczone bliżej orzeczenia, Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie ma obecnie w tej sprawie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. W niniejszej sprawie domaga się ona ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu lokalu, dokonanego pismem z dnia 25 lutego 2015 r. oraz ustalenia, że między stronami istnieje stosunek najmu na podstawie umowy zawartej w dniu 2 kwietnia 2012 r., przy czym w istocie to drugie roszczenie jest dalej idące.

Pozwany w niniejszej sprawie wytoczył przeciwko powódce dwa powództwa: o zapłatę (w związku z niewydaniem wynajmowanego lokalu) i o wydanie nieruchomości (tj. przedmiotowego lokalu przy ul. (...)). W obu postępowaniach, które toczą się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku odpowiednio pod sygn. akt IX GC 49/16 i IX GC 284/16 powód, a pozwany w niniejszej sprawie, jako podstawę powództwa wskazał skuteczne wypowiedzenie z dnia 25 lutego 2015 r. umowy najmu powyższego lokalu, a tym samym nieistnienie między stronami stosunku najmu przedmiotowego lokalu, nawiązanego na podstawie umowy z dnia 2 kwietnia 2012 r. W powyższych sprawach pozwana (powódka w niniejszej sprawie) może domagać się, w ramach obrony, ustalenia, że strony łączy umowa najmu, czyli może żądać ustalenia istnienia stosunku prawnego. Ponadto rozstrzygnięcie o żądaniach powoda w tamtych sprawach musi być poprzedzone ustaleniem istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego między stronami (umowy najmu). Takie ustalenie będzie miało więc w tamtych sprawach charakter przesłankowy. W konsekwencji orzeczenia, wydane w sprawach IX GC 49/16 i IX GC 284/16, doprowadzą do usunięcia niepewności stanu prawnego i zapewnienia powódce ochrony jej prawnie chronionych interesów, a tym samym do zakończenia istniejącego sporu lub zapobieżenia jego powstaniu w przyszłości. W szczególności w sprawie o wydanie nieruchomości (IX GC 284/16) sąd rozstrzygnie, czy powódka ma prawo władać lokalem należącym do pozwanego (o ile istnieje między stronami stosunek najmu), czy też jest zobowiązana lokal wydać ten pozwanemu (jeżeli wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne).

Wobec tego Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie ma w niniejszym postępowaniu interesu prawnego w ustaleniu istnienia stosunku prawnego (umowy najmu), a brak takiego interesu jest samodzielną przesłanką oddalenia powództwa, bez potrzeby oceny, czy wypowiedzenie umowy najmu było skuteczne. Jednocześnie z tych względów zbędna była ocena zaoferowanych przez strony dowodów na okoliczność istnienia (nieistnienia) przyczyn wypowiedzenia umowy najmu, w szczególności, czy powódka zaniżyła w złożonych deklaracjach wysokość obrotu w wynajmowanym lokalu o ponad 2 % w stosunku do rzeczywistego obrotu i czy utrudniała pozwanemu kontrolę zmierzającą do ustalenia rzeczywistego obrotu, ponieważ te okoliczności ostatecznie nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Okręgowy dodał, że wprawdzie pozwany nie kwestionował istnienia interesu prawnego po stronie powódki, ale jest to materialna przesłanka, decydująca o istnieniu czynnej legitymacji po jej stronie, której istnienie w chwili zamknięcia rozprawy należy wziąć pod uwagę z urzędu.

W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacjami przez powoda i przez Prokuratora Okręgowego w Gdańsku.

Podstawę apelacji powoda stanowiły zarzuty:

1) naruszenia przepisów postępowania, mającego wpływ na treść orzeczenia:

a) art. 189 k.p.c.:

- przez błędne przyjęcie, że po jego stronie nie zachodzi interes prawny w żądaniu ustalenia istnienia między stronami stosunku prawnego (umowy najmu lokalu), podczas gdy w celu ochrony praw najemcy, chcącego pozostać

w najmowanym lokalu po bezpodstawnym wypowiedzeniu umowy najmu, nie przysługiwały mu inne środki ochrony prawnej niż powództwo o ustalenie,

- przez błędną wykładnię, polegającą na nieprawidłowym uznaniu przez Sąd pierwszej instancji, że wytoczenie przez pozwanego przeciwko powodowi powództwa o zapłatę i powództwa o wydanie lokalu w trakcie trwania niniejszego procesu pozbawiło powoda interesu prawnego w popieraniu powództwa o ustalenie istnienia stosunku prawnego,

- przez błędną wykładnię, polegającą na nieprawidłowym uznaniu, że powodowi przysługiwały inne środki ochrony jego praw z uwagi na wytoczenie przeciwko niemu przez pozwanego powództwa o zapłatę i powództwa o wydanie lokalu w trakcie trwania niniejszego procesu,

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie wskutek całkowitego pominięcia oceny wiarygodności i mocy dowodów, a także całkowitego braku rozważenia zebranego materiału, które przejawilo się w stwierdzenie Sądu pierwszej instancji, że „zbędna była ocena zaoferowanych przez strony dowodów”, co w konsekwencji doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy,

c) art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, polegającego na oddaleniu wniosków dowodowych powoda, mimo że zmierzały one do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. dowodu z zeznań świadków: Z. C., J. S., E. F. i D. G.,

d) art. 395 § 1 k.p.c. w zw. z art. 394 § 1 pkt 11 k.p.c. przez jego niezastosowanie i nieprzekazanie akt sprawy do Sądu Apelacyjnego z zażaleniem powoda z dnia 20 grudnia 2017 r. i wydanie merytorycznego rozstrzygnięcia,

e) art. 45 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c., polegającego na rozpoznaniu sprawy przez stroniczy sąd, który, nadużywając przepis art. 232 zd. 2 k.p.c., dopuścił z urzędu dowody niewskazywane przez stronę, naruszając tym samym zasadę kontradiktoryjnego procesu i zasadę równouprawnienia stron w procesie cywilnym oraz pozbawiając powoda ochrony swoich praw w niniejszym postępowaniu,

f) art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, polegającego na faktycznym zamknięciu powodowi drogi sądowej przez zakończenie postępowania przed Sądem pierwszej instancji bez przeprowadzenia wnioskowanych przez niego dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 189 k.p.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c., art. 65 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 76 zd. 1 k.c. przez ich niezastosowanie na korzyść powoda w sytuacji, gdy pozwany nie doręczył mu nawet wypowiedzenia umowy najmu z dnia 25 lutego 2015 r. w sposób opisany w umowie najmu w § 13 ust. 1, co czyni wypowiedzenie bezskutecznym,

b) art. 189 k.p.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c. oraz art. 65 § 1 i 2 k.c. przez ich niezastosowanie na korzyść powoda w sytuacji, gdy:

- oświadczenie Z. C. (zarządcy z ramienia pozwanego) w sprawie zakresu przedmiotowego pojęcia obrotów zawartego w umowie najmu, stanowi, że żadne umowy marketingowe nie wchodzą do obrotu, a zatem z tych względów wypowiedzenie jest bezzasadne,

- pozwany w wypowiedzeniu zrównał obrót rzeczywisty z deklaracją VAT (czyli całej działalności firmy w różnych miejscach, a nie tylko w lokalu przy ul. (...) w G.), pomijając definicję obrotu zapisaną w § 8 pkt 4 umowy najmu, innymi słowy, skoro pozwany nie zastosował definicji obrotu z umowy najmu w wypowiedzeniu, to nie ustalił w ogóle obrotu rzeczywistego opisanego w § 8 pkt 4, a zatem z tych względów wypowiedzenie jest bezzasadne,

- pozwany nie podał w wypowiedzeniu obrotu rzeczywistego, wynikającego z definicji obrotu z § 8 pkt 4 umowy, tylko deklarację VAT (czyli całej działalności firmy w różnych miejscach, a nie tylko w lokalu przy ul. (...) w G.), w efekcie

pozwany nie podał, jakie są różnice między obrotem rzeczywistym a deklarowanym; z tych względów wypowiedzenie jest bezzasadne,

- pozwany do swojego pisma o wypowiedzeniu użył „spreparowanych” oświadczeń o obrocie deklarowanym zamiast uzyskać od powoda deklaracje o obrocie deklarowanym; tym samym wypowiedzenie jest bezzasadne,

- pozwany oświadczył wyraźnie na stronie czwartej pisma z dnia 20 lipca 2016 r. i stronie trzeciej pisma z dnia 23 sierpnia 2016 r., że nie kwestionuje danych sporządzonych przez powoda w tzw. „papierowej księdze przychodów i rozchodów”, stanowiącej załącznik nr 26 do odpowiedzi na pozew (k 221 – 231), które potwierdzają brak przekroczeń obrotów rzeczywistych w stosunku do deklarowanych,

- pozwany złożył dotychczas szereg sprzecznych oświadczeń z rzekomym wyliczeniem przekroczenia obrotów z datą 25 lutego 2015 r., 18 stycznia 2016 r., 6 czerwca 2016 r. i 20 lipca 2016 r., podczas gdy w każdym z tych oświadczeń jest informacja o wypowiedzeniu umowy najmu z powodu rzekomego przekroczenia obrotów o 2 % w stosunku do deklaracji VAT (czyli całej działalności firmy w różnych miejscach, a nie tylko w lokalu przy ul. (...) w G.), a zmieniają się jedynie wartości i zasady wyliczeń (jeżeli deklaracje VAT ujęte przez pozwanego jako obrót rzeczywisty nie uległy zmianie w trakcie procesu, to dlaczego pozwany zmienił wyliczenia na nich oparte?),

- pozwany doskonale wie, że umowa najmu nie definiuje obrotu jako przychodów z deklaracji VAT; z tych względów pozwany składa oświadczenia i działa poza treścią umowy najmu,

- pozwany na stronie szóstej pisma z dnia 20 lipca 2016 r. i stronie piątej pisma z dnia 23 sierpnia 2016 r. potwierdza i przyznaje, że w odpowiedzi na pozew jest siedem spreparowanych oświadczeń z nieprawdziwymi danymi finansowymi; z tych względów pozwany dopiero w toku procesu przyznał się do „sfalszowanych” dokumentów, których treść rozstrzyga kwestię obrotów i ich różnic oraz czyni jego kontrolę bezcelową (pozwany powinien skontrolować własną spółkę i ustalić zawartość posiadanej dokumentacji oraz porównać ją z dokumentami posiadanymi przez najemcę),

- pozwany przygotowywał projekt umowy najmu i nie zawarł żadnych zapisów o treści związanej z umowami marketingowymi (innymi słowy, wszelkie rozbieżności i wątpliwości co do treści obrotu, zawartej w umowie najmu powinny być tłumaczone na niekorzyść autora projektu umowy, którym były osoby z ramienia pozwanego),

- na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2016 r. oświadczył on, że wolą i celem zapisów o obrocie były przychody za świadczenie usług na rzecz klientów, a pozwany pomija tę część definicji obrotu, która odnosi się do klientów, korzystających z usług gastronomicznych; z tych względów wypowiedzenie nie ma uzasadnienia w treści umowy najmu, bowiem nie naruszono żadnego zapisu umowy najmu,

- pozwany ma świadomość, że umowa najmu zawiera m. in. zapis 8.4 lit d, który stanowi „w/w zapisy nie dotyczą przychodów uzyskanych z hurtowej sprzedaży piwa do innych podmiotów gospodarczych”; powyższy zapis wskazuje, że strony kwestię środków uzyskanych ze sprzedaży piwa uregulowały osobno w punkcie c i d; ponadto w umowie najmu jest zapis § 11 pkt 9, w którym „Wynajmujący zrzeka się prawa, wynikającego z art. 6851 k.c. do podwyższenia czynszu, jak również zobowiązuje się nie podnosić żadnych roszczeń związanych ze zrzeczeniem się ani niepodjęciem prób prowadzących do podwyższenia czynszu w inny sposób.” (potwierdza to, że pozwany, nie mogąc żądać podwyższenia czynszu, wpływał bezpodstawnie za pomocą rzekomej kontroli i rzekomych różnic w obrotach na zapłacenie kwoty 300.000 zł tytułem rzekomych strat, podobne intencje wyraża także w oświadczeniu z dnia 25 lutego 2015 r.),

- pozwany odwołuje się w piśmie z dnia 20 lipca 2016 r. i piśmie z dnia 23 sierpnia 2016 r. do dokumentu sporządzonego przez powódkę, tj. „papierowej księgi przychodów i rozchodów” i de facto przyznaje, że nie było żadnych różnic na dzień wypowiedzenia umowy najmu, a ponadto przyznaje, że „papierowa księga przychodów i rozchodów”, którą stworzyła powódka, jest dziś jedynym jego pisemnym źródłem wiedzy o rzeczywistych i

deklarowanych obrotach; innymi słowy pozwany podważa sens i skutki własnej kontroli, a brak sporządzenia przez pozwanego raportu pisemnego z kontroli o przekroczeniu 2 % obrotu, wręcz potwierdza zasadność powództwa,

- pozwany oświadczył, że przyjmował dane z deklaracji VAT (czyli całej działalności firmy w różnych miejscach, a nie tylko w lokalu przy ul. (...) w G.) do obrotu rzeczywistego, a następane wyliczenia obrotu w procesie sądowym oparł już na papierowej księdze przychodów i rozchodów sporządzonej przez powódkę; innymi słowy, pozwany zniweczył cel kontroli, skoro przyjął oświadczenie powódki i uznał je w całości,

- pozwany nie dysponuje żadnym pisemnym raportem z kontroli o przekroczeniu obrotów, pomimo że otrzymał olbrzymią ilość dokumentów i danych elektronicznych, a zakres zebranej dokumentacji i wrażliwych danych finansowych powoda daleko wykraczał poza zakres kontroli, o której stanowi umowa najmu, jak i czas trwania umowy najmu,

- pozwany w rozmowach, w wypowiedzeniu i w trakcie procesu dokonuje działań mających na celu utrudnianie najmu przez powoda i zmuszenie go do zapłacenia 300.000 zł, które zdaniem pozwanego powinno być zapłacone jako strata spółki; takie zachowanie pozwanego świadczy, że celem jest m. in. „wrogie przejęcie spółki” powódki, a nie kwestie ujęte w umowie najmu,

c) art. 189 k.p.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c., art. 65 § 1 i § 2 k.c. i art. 58 k.c. przez ich niezastosowanie na korzyść powoda w sytuacji, gdy pozwany przejął bezpodstawnie wrażliwe dane finansowe powoda, ponadto nie rozliczył się z pobranych kwot za rzekome zużycie energii elektrycznej u powoda i zmienił kilkakrotnie „swoją” wersję wypowiedzenia; takie działania pozwanego nie mają żadnej podstawy i są tylko potwierdzeniem celowego i świadomego działania na szkodę powódki,

d) art. 189 k.p.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c., art. 65 § 1 i 2 k.c. i art. 5 k.c. przez ich niezastosowanie na korzyść powoda w sytuacji, gdy pozwany potwierdził podczas swoich zeznań, że był i jest zainteresowany zwiększeniem stawki czynszu, co świadczy o celowym nadużywaniu prawa do wypowiedzenia umowy najmu.

e) art. 189 k.p.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c. i art. 65 § 1 i 2 k.c. przez ich niezastosowanie na korzyść powoda w sytuacji, gdy pozwany w wypowiedzeniu celowo bezprawnie pomija, że czynsz od obrotu jest czynszem dodatkowym, który występuje tylko w tych miesiącach, w których obrót przekroczy minimalny czynsz gwarantowany, tj. w miesiącach, w których obrót przekroczy 230.000 zł (szerzej: § 8 umowy najmu); skoro pozwany pominął te zapisy umowy w wypowiedzeniu, licząc obrót za całe lata najmu (powinno być miesięcznie), to wypowiedzenie jest bezzasadne, gdyż wbrew umowie „uśrednia” wartości, które są nieprawdziwe.

Na tych podstawach powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztów postępowania apelacyjnego. Ewentualnie domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych. Ponadto zgłosił wniosek o rozpoznanie na podstawie art. 380 k.p.c. wskazanych bliżej postanowień Sądu pierwszej instancji o oddaleniu zgłoszonych przez niego wniosków dowodowych.

Z kolei, apelacja Prokuratora Okręgowego w Gdańsku została oparta na zarzucie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 189 k.p.c. przez błędną wykładnię i uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że strona powodowa nie posiada w niniejszej sprawie interesu prawnego w domaganiu się ustalenia w drodze powództwa istnienia łączącej ją z pozwanym umowy najmu i bezskuteczności dokonanego w dniu 25 lutego 2015 r. wypowiedzenia tej umowy, co skutkowało oddaleniem powództwa, mimo że przy prawidłowej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego należało przyjąć, że powód ma interes prawny w domaganiu się w drodze powództwa ustalenia istnienia przedmiotowej umowy najmu. W konsekwencji Prokurator Okręgowy wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie obu apelacji i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Powód i prokurator wzajemnie poparli swoje apelacje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Przede wszystkim wziąć trzeba pod uwagę, że jedyną podstawą oddalenia powództwa przez Sąd Okręgowy było stwierdzenie braku po stronie powoda, tj. aktualnie B. sp. z o.o. w W., który w toku postępowania w wyniku przekształceń organizacyjnych w zakresie działalności gospodarczej prowadzonej uprzednio jednoosobowo przez M. L. pod nazwą B. Firma Gastronomiczna (...), wstąpił do niniejszego procesu w miejsce w/w osoby fizycznej, interesu prawnego w popieraniu wytoczonego przez nią powództwa o ustalenie, obejmującego dwa żądania: ustalenia bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego, dokonanego przez pozwanego w trybie natychmiastowym w dniu 25 lutego 2015 r. oraz ustalenia istnienia między stronami stosunku najmu lokalu użytkowego, wynikającego z umowy z dnia 2 kwietnia 2012 r.

W związku z tym wskazać należy, że podstawę powyższego powództwa stanowił art. 189 k.p.c., zgodnie z którym przesłanką takiego powództwa – oprócz merytorycznej zasadności żądania, którego dotyczy to powództwo – jest istnienie po stronie powoda interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia (lub nieistnienia) stosunku prawnego lub prawa. Podkreślić przy tym wypada, że w/w interes prawny jest merytoryczną (materialnoprawną) przesłanką powództwa, wobec czego jego brak musi skutkować oddaleniem powództwa, nawet jeśli samo żądanie, które jest objęte powództwem, byłoby zasadne. Istotne jest ponadto, że z uwagi na taki charakter interesu prawnego, o którym mowa w art. 189 k.p.c., Sąd pierwszej instancji miał obowiązek z urzędu ustalić i rozważyć, czy ta przesłanka została spełniona w tej sprawie. W tym zakresie nie było konieczne zgłoszenie zarzutu przez pozwanego. Nie miało zresztą znaczenia nawet to, że pozwany, co znalazło wyraz także w ustnym wystąpieniu jego pełnomocnika procesowego na rozprawie apelacyjnej, nie kwestionował tej przesłanki i nie domagał się oddalenia powództwa z uwagi na jej brak.

Sąd Okręgowy trafnie uznał również, że interes prawny musi istnieć w chwili orzekania, a zatem decydujące znaczenie ma nie tyle stan prawny istniejący w chwili wytoczenia powództwa, co w chwili orzekania, tj. stosownie do art. 316 § 1 k.p.c. w chwili zamknięcia rozprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2012 r. sygn. akt II CSK 143/12, LEX nr 1288628). Odnotować przy tym od razu można, że w powyższym wyroku Sądu Najwyższy wskazał ponadto, że powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia tylko wtedy, gdy powództwo o ustalenie jest jedynym możliwym środkiem ochrony jego prawa.

Uwzględniając powyższe zagadnienia, stwierdzić należy, że wbrew powodowi w pełni wystarczające dla wydania rozstrzygnięcia w tej sprawie są dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, dotyczące przede wszystkim tego, że aktualnie toczą się między stronami dwa inne postępowania, wszczęte przez pozwanego w niniejszej sprawie, w których przedmiotem postępowania dowodowego i rozważań również są kwestie związane z zasadnością lub bezzasadnością wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu z dnia 2 kwietnia 2012 r., dokonanego przez pozwanego pismem z dnia 25 lutego 2015 r. oraz z istnieniem lub nieistnieniem między stronami stosunku najmu spornego lokalu, wynikającego z w/w umowy. W konsekwencji Sąd Apelacyjny przyjął te ustalenia za własne i oparł na nich swoje rozstrzygnięcie.

Podkreślić należy, że w gruncie rzeczy nie jest nawet kwestionowane przez obu skarżących, że powyższe ustalenia są zgodne z prawdziwym stanem rzeczy, tj. że toczą się między stronami oba wskazane przez Sąd Okręgowy postępowania. Nie jest także kwestionowane, co jest ich przedmiotem. Podważane jest jedynie znaczenie tych postępowań dla dalszego toku niniejszej sprawy, a także dopuszczalność ustalenia powyższych okoliczności przez Sąd Okręgowy z urzędu w oparciu o przeprowadzony przez ten Sąd dowód z bliżej wymienionych dokumentów, znajdujących się w aktach spraw IX GC 49/16 i IX GC 284/16, toczących się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku (zob. postanowienie dowodowe k. 2081).

Odnośnie do tej ostatniej kwestii wskazać należy, że niezasadny jest zarzut naruszenia art. 45 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej w zw. z art. 232 ad. 2 k.p.c. wskutek rozpoznania sprawy przez stronnicy sąd, który z urzędu dopuścił niewskazane przez strony dowody, naruszając zasadę kontradiktoryjności procesu cywilnego, zasadę

równouprawnienia stron w procesie cywilnym i pozbawiając powoda ochrony jego praw w niniejszym procesie. Przede wszystkim, generalnie zauważyć należy, że dopuszczenie dowodu z urzędu jest uprawnieniem sądu orzekającego i skorzystanie z tego uprawnienia w zasadzie nie może być przedmiotem skutecznego zarzutu apelacyjnego. Tym bardziej nie można dopatrywać się w tym uchybienia sądu, jeżeli dzięki dopuszczeniu dowodu z urzędu nastąpi rzetelne ustalenie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia. Priorytetowe znaczenia nadać bowiem trzeba dążeniu sądu do oparcia rozstrzygnięcia na prawdziwych okolicznościach faktycznych.

Właśnie taka sytuacja wystąpiła zaś w niniejszej sprawie, ponieważ niemożliwe było pominięcie i nieuwzględnienie przez Sąd Okręgowy informacji, które powziął w toku jej rozpoznania na podstawie oświadczeń i pism stron, w szczególności dotyczących nielojalnego wszczęcia przez pozwanego postępowania egzekucyjnego na podstawie nakazu zapłaty uzyskanego przeciwko powódce M. L. w sprawie o zapłatę lub dotyczących prób zakłócenia posiadania przez nią lokalu przed uzyskaniem przez niego orzeczenia o ewentualnym nakazaniu eksmisji powoda z przedmiotowego lokalu. W konsekwencji nie można zgodzić się z powodem, że Sąd Okręgowy powinien być bierny i zaniechać ustalenia, czy toczą się w tym samym Sądzie inne postępowania między stronami oraz że nie powinien dopuścić dowodów z dokumentów, znajdujących się w aktach innych spraw toczących się między stronami, mimo że miały one zasadnicze znaczenie dla treści orzeczenia w niniejszej sprawie.

W ślad za tym uznać należy, że bezpodstawne są zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Podkreślić bowiem trzeba, że aktualnie – wobec stwierdzenia braku interesu prawnego po stronie powoda – nie miało już żadnego znaczenia ani kontynuowanie postępowania dowodowego, w szczególności przesłuchanie wskazanych w apelacji powoda świadków, ani dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, odnoszącego się bezpośrednio do merytorycznej zasadności żądania powoda, tj. istnienia podstaw do wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu w trybie natychmiastowym oraz do istnienia między stronami stosunku najmu przedmiotowego lokalu. Nie można też uznać, że przepis art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej mógł – w oderwaniu od art. 189 k.p.c. i wymaganej w nim przesłanki interesu prawnego – samodzielnie przemawiać za kontynuowaniem postępowania dowodowego, skoro oddalone przez Sąd Okręgowy wnioski dowodowe, wbrew powodowi, i tak nie mogłyby doprowadzić do uwzględnienia powództwa.

Chybiony był także zarzut naruszenia art. 395 § 1 k.p.c. w zw. z art. 394 § 1 pkt 11 k.p.c. przez zaniechanie przez Sąd pierwszej instancji przedstawienia akt sprawy Sądowi Apelacyjnemu z zażaleniem powoda z dnia 20 grudnia 2017 r. i wydanie merytorycznego rozstrzygnięcia. Abstrahując od bezzasadności powyższego zażalenia, która została stwierdzona postanowieniem Sądu Apelacyjnego o sygn. akt I AGz 245/18, wydanym na tej samej rozprawie, na której zostały rozpoznane obie apelacje (zob. w/w postanowienie wraz z uzasadnieniem k. 2272 – 2273), wskazać należy, że powód nie wykazał, jaki wpływ na wynik sprawy miało rozpoznanie tego zażalenia dopiero po wydaniu zaskarżonego wyroku, chyba że w rzeczywistości skarżącemu chodziło jedynie o przedłużenie niniejszego procesu i odłożenie w czasie wydania merytorycznego orzeczenia o zasadności spornego wypowiedzenia, na co powoływał się pozwany, podnosząc, że mimo dokonanego wypowiedzenia powód nadal korzysta z przedmiotu najmu, i to nawet bez dokonywania jakichkolwiek płatności. Nie wdając się w stanowczą ocenę tej ostatniej kwestii, która nie ma istotnego znaczenia dla aktualnego rozstrzygnięcia, jedynie ogólnie zauważyć można, że skoro powód stoi na stanowisku, że umowa najmu nadal wiąże między stronami, to powinien wywiązywać się z obowiązku płacenia umówionego czynszu, a jeśli – jak twierdzi – doznaje w tym zakresie przeszkód ze strony pozwanego, który nie wystawia odpowiednich faktur, to nie ma żadnych przeszkód, aby powód skorzystał z możliwości złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego stosownie do art. 463 in fine k.c.

W świetle dotychczasowych uwag stwierdzić zatem należy, że aktualnie podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma ocena zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. przez błędne uznanie przez Sąd Okręgowy, że powód nie posiada w tej sprawie interesu prawnego w dochodzeniu, a ściślej na obecnym etapie postępowania – w popieraniu zgłoszonych w pozwie roszczeń, objętych powództwem o ustalenie.

W odniesieniu do tego zarzutu wziąć trzeba pod uwagę, że – jak już wcześniej wyjaśniano – wykazanie istnienia interesu prawnego niewątpliwie należało do obowiązków powoda. Z tego punktu widzenia zauważyć należy, że w

pozwie – poza ogólnym powołaniem się na to, że istnieje stan niepewności po stronie powódki (wówczas była nią M. L.) co do tego, czy dokonane przez pozwanego wypowiedzenie było uzasadnione i czy istnieje między stronami stosunek prawny w postaci najmu wynikającego z umowy z dnia 2 kwietnia 2012 r. – powódka skoncentrowała się w zasadzie wyłącznie na okolicznościach związanych z brakiem, jej zdaniem, uzasadnionych i przewidzianych w tej umowie podstaw do wypowiedzenia umowy najmu przedmiotowego lokalu (zob. k. 3 – 7).

Nie było jednak w pozwie jakichkolwiek konkretnych okoliczności, odnoszących się bezpośrednio do istnienia i wykazania interesu prawnego po jej stronie, tj. do okoliczności, z których mogłoby wynikać, że wytoczenie powództwa o ustalenie jest jedyną możliwością zapewnienia powódce, jako najemcy, ochrony prawnej przez skutkami dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia, które było przez nią kwestionowane. Inaczej mówiąc, powódka nie przytoczyła w pozwie jakichkolwiek okoliczności faktycznych lub prawnych, które mogłyby uzasadniać jej stanowisko, że powyższe wypowiedzenie nie tylko jest bezzasadne, ale ponadto, że istniejący niewątpliwie zarówno wtedy, jak i obecnie stan niepewności co do istnienia między stronami stosunku najmu, rzeczywiście wymaga wydania takiego orzeczenia o ustalenie, o którego wydanie wniosła ona w tej sprawie.

Co więcej, powód (działający już jako B. sp. z o.o.) nie podał konkretnych okoliczności i argumentów, odnoszących się bezpośrednio do istnienia po jego stronie w tej sprawie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., nawet wtedy, gdy Sąd pierwszej instancji dostrzegł tę kwestię i wprost zażądał od niego, żeby wyjaśnił, w czym upatruje swojego interesu prawnego w dochodzeniu zgłoszonych w tej sprawie roszczeń o ustalenie. Strona powodowa w odpowiedzi na takie zobowiązanie w/w Sądu złożyła pismo procesowe z dnia 4 września 2017 r. (k. 1927 – 1930), w którym ograniczyła się w istocie jedynie do werbalnego podtrzymania, że nadal ma interes prawny w niniejszej sprawie, powołując się w tym zakresie generalnie na trzy tezy.

Po pierwsze, twierdziła, że jej interes prawny wynika z tego, że jako pierwsza wystąpiła z żądaniem ustalenia bezskuteczności dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia umowy najmu i o ustalenie istnienia stosunku najmu między stronami. Uczyniła to więc, zanim strona pozwana wystąpiła z własnymi powództwami o zapłatę należności z tytułu najmu i o wydanie przedmiotu najmu, wobec czego jej żądanie powinno zostać rozpoznane jako pierwsze.

Po drugie, strona powodowa uważała, że z uwagi na zawieszenie między stronami sporu wskutek wytoczonego przez nią powództwa o ustalenie każda następna sprawa między stronami, w której pojawi się przedmiotowa materia, dotycząca istnienia lub nieistnienia między nimi umowy najmu spornego lokalu, powinna zakończyć się odrzuceniem pozwu na podstawie art. 199 ust. 2 k.p.c. [powinno być: art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.].

Po trzecie, wskazała, że w szczególności sprawa IX GC 284/16 Sądu Okręgowego w Gdańsku, której przedmiotem jest żądanie wynajmującego (tj. pozwanego w niniejszej sprawie) dotyczące wydania przedmiotu najmu, powinna zakończyć się, jeśli już nie odrzuceniem pozwu, to przynajmniej zawieszeniem postępowania.

W pozostałym zakresie argumentacja powoda w piśmie z dnia 4 września 2017 r. odnosiła się wyłącznie bezpośrednio do merytorycznej zasadności tego żądania, którego uwzględnienia domaga się on w niniejszej sprawie, z całkowitym pominięciem tego, że analiza tych argumentów mogłaby nastąpić jedynie w razie istnienia po jego stronie interesu prawnego w wytoczeniu i popieraniu powództwa o ustalenie. Charakterystyczne w tym zakresie jest wielokrotnie powtarzane przez stronę powodową (nota bene podobnie jak aktualnie w zarzutach apelacyjnych) stwierdzenie „i z tego powodu wypowiedzenie jest bezzasadne”. Ponadto wielokrotnie powoływała się ona w tym piśmie na to, że pewne (wskazane przez nią) okoliczności są niesporne między stronami lub przyznane przez drugą stronę, mimo że pozwany wyraźnie protestował przeciwko takiej interpretacji jego stanowiska i kategorycznie wskazywał, że niczego nie przyznaje i nie potwierdza oraz że żadna okoliczność nie jest niesporna między stronami w takim sensie, aby nie była przez niego kwestionowana.

Taka argumentacja, wbrew powodowi, nie była wystarczająca do wykazania istnienia po jego stronie interesu prawnego w domaganiu się wydania się wyroku ustalającego zgodnie z żądaniami zgłoszonymi w pozwie. Podkreślić trzeba, że interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c., nie może polegać jedynie na tym, że żądanie powoda, odnoszące się bezpośrednio do stosunku prawnego lub prawa, którego istnienie lub nieistnienie ma zostać ustalone,

jest uzasadnione. Interes prawny a merytoryczna zasadność takiego żądania stanowią bowiem odrębne przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c., które muszą być spełnione łącznie. W związku z tym nie można wyprowadzać istnienia interesu prawnego wyłącznie z merytorycznej zasadności żądania, lecz powinien on wynikać z tego, że istniejący stan niepewności nie może zostać usunięty w żaden inny sposób.

Wskazać dalej należy, że z taką argumentacją, która została przedstawiona w piśmie procesowym z dnia 4 września 2017 r., powód pozostał w gruncie rzeczy do końca postępowania przed Sądem pierwszej instancji, koncentrując się jednocześnie na kontestowaniu żądania od niego przedstawienia okoliczności i twierdzeń, dotyczących przesłanki interesu prawnego. Powód kategorycznie nie zgadzał się bowiem, aby Sąd pierwszej instancji w ogóle dodatkowo badał kwestie związane z istnieniem interesu prawnego po jego stronie.

Zauważyć ponadto można, że w taki sam sposób zredagowana została także apelacja strony powodowej. Poza powołaniem w niej kilku zarzutów naruszenia przepisów postępowania, które zostały już wyżej omówione, a które dotyczyły tego, że Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że w tej sprawie nie zachodzi interes prawny po stronie powoda w żądaniu ustalenia bezzasadności wypowiedzenia umowy najmu i ustalenia istnienia między stronami stosunku najmu, znakomita większość licznych i obszernych zarzutów apelacyjnych dotyczy bezpośrednio i wyłącznie merytorycznej zasadności żądania powyższego ustalenia. Tak samo zresztą pełnomocnik powoda zachował się na rozprawie apelacyjnej, ponieważ swoje ustne wystąpienie w całości przeznaczył na omówienie kwestii związanych z bezzasadnością wypowiedzenia umowy najmu, a nawet powoływał się na to, że w tej sprawie w ogóle nie doszło do wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanego z uwagi na kwestie związane z doręczaniem oświadczenia o wypowiedzeniu z dnia 25 lutego 2015 r. Zupełnie pominięte zostało natomiast przez pełnomocnika powoda zagadnienie stanowiące wyłączną przyczynę oddalenia powództwa przez Sąd Okręgowy, a mianowicie kwestia braku po stronie powoda interesu prawnego w dochodzeniu roszczenia o ustalenie w sytuacji, w której między tymi samymi stronami toczą się już inne procesy, a w których problem zasadności wypowiedzenia umowy najmu lub istnienia stosunku najmu także będzie przedmiotem oceny sądów orzekających, aczkolwiek jedynie przesłankowo w ramach podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia.

Powtórzyć zaś wypada, że przesłanka istnienia interesu prawnego była – obok wykazania bezzasadności wypowiedzenia umowy najmu, a tym samym istnienia stosunku najmu – jedną z dwóch merytorycznych przesłanek zasadności powództwa. Nie można więc było ograniczyć się jedynie do argumentacji, odnoszącej się do zasadności twierdzeń o braku podstaw do wypowiedzenia umowy i zakończenia stosunku najmu. W konsekwencji zanim strona powodowa, a także sądy obu instancji, przeszła do kwestii związanych z merytorycznymi twierdzeniami związanymi z istotą sporu, tj. z zasadnością lub bezzasadnością wypowiedzenia oraz z istnieniem lub nieistnieniem między stronami stosunku najmu przedmiotowego lokalu, należało najpierw przedstawić (przytoczyć), a następnie przede wszystkim wykazać takie okoliczności, z których wynikałoby istnienie po stronie powoda interesu prawnego w żądaniu ustalenia. W żadnym wypadku jednak powyższy interes prawny nie może być sprowadzony do tego, że skoro żądanie (jak twierdzi strona powodowa, a z czym z kolei nie zgadza się strona pozwana) jest zasadne, to już tylko z tej przyczyny wynika interes prawny po jej stronie w żądaniu ustalenia. Jest to bowiem pomieszanie i połączenie obu podstaw powództwa o ustalenie, które są odrębne i muszą być kumulatywnie spełnione w celu uwzględnienia takiego powództwa.

W konsekwencji, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie może zostać zaaprobowany taki tok rozumowania powoda, prezentowany przed Sądem pierwszej instancji i podtrzymany w apelacji, który sprowadza się do tego, że skoro jego żądanie jest zasadne, a niewątpliwie istnieje – z czym można się zgodzić – niepewność stanu prawnego, to powinna ona zostać usunięta w tej sprawie w drodze wydania rozstrzygnięcia merytorycznie orzekającego o zasadności lub bezzasadności wypowiedzenia oraz o istnieniu lub nieistnieniu między stronami stosunku najmu.

W tym kontekście wskazać należy, że żadnego znaczenia nie ma kwestia, która została przedstawiona w obu apelacjach, a została wyeksponowana zwłaszcza w apelacji prokuratora, dotycząca tego, które z powództw wytoczonych przez obie strony było pierwsze. Nie można bowiem skutecznie bronić tezy, że dla istnienia interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. ma jakiegokolwiek znaczenie to, które z tych powództw było pierwsze. Wynika to z faktu, że między dopuszczalnymi postaciami powództwa, tj. o świadczenie, o ukształtowanie i o ustalenie, nie zachodzi konkurencja w

tym sensie, że każde z nich może zostać wytoczone w każdej sytuacji, a o ich biegu i wyniku decyduje wyłącznie to, które z nich zostało wytoczone jako pierwsze i że w związku z tym żądanie powoda powinno być do końca merytorycznie rozpoznawane, i to w pierwszej kolejności, jak była o tym mowa w jego piśmie z dnia 4 września 2017 r.

Prawidłowo rzecz ujmując, decydujące znaczenie ma bowiem to, czy w konkretnej sytuacji nie ma innych powództw, które mogłyby skutecznie zaspokoić zasługujący na ochronę interes powoda, którego dopatruje się on w konieczności usunięcia niepewności, czy dokonane przez pozwanego wypowiedzenie było zasadne, a tym samym czy między stronami istnieje stosunek prawny najmu, którego przedmiotem jest sporny lokal, a nie to, które z powództw zostało wytoczone jako pierwsze.

Z tego punktu widzenia wskazać należy, że jeśli powód przedstawiłby w tej sprawie okoliczności, z których wynikałoby, że istnieją jakieś inne kwestie lub zagadnienia z zakresu relacji prawnej zachodzącej między nim a pozwanym, które nie wyczerpią się i nie znajdą rozstrzygnięcia w toczących się między nimi sprawach wytoczonych przez pozwanego, których przedmiotem jest żądanie wydania przedmiotu najmu oraz żądanie zapłaty należności za korzystanie przez powoda z przedmiotowego lokalu po rozwiązaniu umowy najmu (które pozwany traktuje jako przewidzianą w § 10 ust. 1 umowy stron karę umowną za niewydanie przedmiotu najmu po zakończeniu umowy w wysokości trzykrotności czynszu i średniej wartości opłat z ostatnich trzech miesięcy trwania najmu), to jedynie wówczas można byłoby rozważać, czy ma on interes prawny w dalszym popieraniu swojego powództwa, mimo toczących się między stronami i dalej idących spraw o świadczenie. W związku z tym decydujące znaczenie ma to, że powód ani przed Sądem Okręgowym, ani w apelacji nie wskazał takich okoliczności, stojąc na błędnym stanowisku, że skoro jego powództwo było pierwsze i jest zasadne, to tym samym istnieje po jego stronie interes prawny w domaganiu się wydania wyroku ustalającego zgodnie z jego żądaniem.

Dodać należy, że rzeczą sądów obu instancji nie było poszukiwanie i wskazywanie za powoda okoliczności lub argumentów, mogących uzasadniać istnienie powyższego interesu prawnego, ponieważ jest to okoliczność merytoryczna (materialnoprawna), której istnienie powinien wykazać powód, a zatem niedopuszczalne byłoby wyręczanie go w tym zakresie przez sądy orzekające, gdyż mogłoby to spotkać się z zarzutem stronniczości sądu, wyrażającej się w kształtowaniu za powoda podstawy faktycznej jego żądania.

W tym kontekście zauważyć również trzeba, że nie można zgodzić się treścią apelacji prokuratora, w której jest mowa o tym, że wydany w niniejszej sprawie wyrok miałby w przekonaniu autora tej apelacji zapewnić powodowi ochronę prawną i co więcej – definitywnie zakończyć między stronami spór istniejący lub mogący pojawić się w przyszłości. Nie można zgodzić się z takim poglądem, ponieważ nie bierze on pod uwagę, że między stronami już obecnie toczą się trzy postępowania, w których rozstrzygana jest kwestia skuteczności (zasadności) wypowiedzenia i istnienia między nimi stosunku najmu przedmiotowego lokalu. Nie ulega zaś wątpliwości, że nawet wydany ewentualnie w tej sprawie wyrok ustalający zgodnie z żądaniem powoda nie eliminowałby konieczności merytorycznego rozstrzygnięcia co najmniej o tych dwóch innych powództwach, które już zostały wytoczone między stronami. Wskazać trzeba, że zarówno w wytoczonej przez pozwanego przeciwko powodowi sprawie o zapłatę należności za korzystanie z przedmiotu najmu po wypowiedzeniu umowy, jak i w sprawie o wydanie przedmiotu najmu, z pewnością konieczne będzie rozstrzygnięcie przez sądy, aczkolwiek jedynie w uzasadnieniu, a nie w sentencji orzeczenia, o zasadności/skuteczności wypowiedzenia i o istnieniu stosunku najmu.

Podkreślić przy tym należy, że nie ma podstaw do ewentualnego traktowania wyroku uwzględniającego powództwo w niniejszej sprawie jako prejudykatu, którego uprzednie wydanie jest niezbędne dla możliwości rozstrzygnięcia w/w spraw o zapłatę i o wydanie. Nie budzi bowiem wątpliwości, że w ramach powyższych spraw sądy orzekające są władne samodzielnie ustalić i rozstrzygnąć zagadnienia związane z zasadnością /skutecznością wypowiedzenia oraz z istnieniem między stosunku najmu przedmiotowego lokalu. Nie jest więc konieczne odrębne wydanie wyroku ustalającego w niniejszej sprawie.

Co więcej, z uwagi na charakter powództwa o ustalenie, w którym interes prawny istnieje jedynie wtedy, gdy nie ma innej drogi prawnej, w szczególności za pomocą powództwa o świadczenie (np. o zapłatę lub o wydanie),

umożliwiającej usunięcie niepewności co do istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, nie jest dopuszczalne domaganie się rozstrzygnięcia w pierwszej kolejności sprawy o ustalenie, jeśli między stronami toczą się już dalej idące sprawy o świadczenie. W tym ujęciu nie było więc podstaw do odrzucenia pozwu lub zawieszenia postępowania w innych sprawach wytoczonych przeciwko powodowi przez pozwanego.

Można byłoby ewentualnie dostrzec celowość połączenia niniejszej sprawy na podstawie art. 219 k.p.c. do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia z którąś ze spraw wytoczonych przez pozwanego, ponieważ mogłoby to pozwolić zwłaszcza na wykorzystanie zebranego w tej sprawie materiału i na uniknięcie konieczności powtarzania lub dublowania tego materiału. Jednak także w takim wypadku nie musiałyby to doprowadzić do uwzględnienia żądania powódki, ponieważ pierwszeństwo miałyby rozstrzygnięcie o dalej idącym powództwie o świadczenie. Również w takiej sytuacji ostatecznie powództwo o ustalenie podlegałoby więc oddaleniu z powodu braku interesu prawnego w jego dochodzeniu obok powództw o świadczenie.

W konsekwencji decydujące znaczenie dla bezzasadności obu apelacji miało to, że powód nie przytoczył – ani z własnej inicjatywy, ani nawet na wyraźne żądanie Sądu pierwszej instancji – jakichkolwiek okoliczności i argumentów, z których wynikałoby, że istnieją między stronami jeszcze jakieś inne sporne kwestie, które nie zostaną rozstrzygnięte w ramach toczących się obecnie innych spraw, wytoczonych przeciwko niemu przez pozwanego. Oznacza to zatem, że strona powodowa nie zdołała wykazać, że ma interes prawny w domaganiu się wydania wyroku ustalającego zgodnie z jej żądaniem niezależnie od toczących się między stronami spraw o świadczenie.

Dodać można, że dla powyższej oceny nie ma istotnego znaczenia trafnie podnoszona przez powoda okoliczność (zob. k. 1930 i k. 1973), że kwestia istnienia po jego stronie interesu prawnego mogła i powinna zostać już wcześniej dostrzeżona i rozstrzygnięta przez Sąd pierwszej instancji, a nie dopiero po kilku latach prowadzenia postępowania, w którym zebrany już został dość obszerny materiał dowodowy co do istoty sporu między stronami. Jednak z faktu, że nie nastąpiło to wcześniej, nie można wyprowadzać dla powoda korzystnych skutków, polegających w szczególności na uznaniu, że aktualnie nie jest już dopuszczalne oddalenie powództwa z powodu braku interesu prawnego. Jak bowiem wcześniej wskazywano, istnienie tego interesu jest materialnoprawną przesłanką żądania, która zawsze musi podlegać badaniu i uwzględnieniu na każdym etapie postępowania. Wobec tego ewentualnie byłoby możliwe wzięcie tej okoliczności pod uwagę po raz pierwszy nawet dopiero na etapie postępowania apelacyjnego.

Można także rozważać, czy powyższy interes prawny w ogóle istniał po stronie powoda już w chwili wytoczenia powództwa. Chodzi w szczególności o to, czy rzeczywiście celowe i konieczne było wytoczenie przez najemcę powództwa o ustalenie bezskuteczności (bezzasadności) wypowiedzenia umowy najmu i o istnienie stosunku najmu, zanim wynajmujący wystąpił przeciwko niemu z roszczeniami o wydanie przedmiotu najmu lub o zapłatę należności (kary umownej) za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy. Kwestię tę można uznać za sporną i kontrowersyjną, ponieważ jej rozstrzygnięcie mogłoby w gruncie rzeczy zależeć od okoliczności konkretnego wypadku, zwłaszcza od zachowania obu stron po wypowiedzeniu umowy. W związku z tym nie można generalnie wykluczyć, że taki interes prawny początkowo mógł istnieć w tej sprawie po stronie powoda, mimo że nie został on wyraźnie przedstawiony w treści pozwu. Abstrahując od tych kwestii, wskazać należy, że gdyby nawet założyć, że dopóki nie toczyły się między stronami inne sprawy, dopóty można było mówić o istnieniu interesu prawnego po stronie powoda, to aktualnie niewątpliwie nie można już jednak uważać, że powód nadal zachował interes prawny w popieraniu powództwa o ustalenie w sytuacji, w której te same zagadnienia są przedmiotem sporu stron w procesach o świadczenie. Zwrócić można uwagę, że przecież sama strona powodowa w piśmie z dnia 4 września 2017 r. także zauważyła, że w sprawach wytoczonych przez pozwanego chodzi o tę samą materię, jak w niniejszej sprawie, ale niesłusznie domagała się odrzucenia pozwu w tamtych sprawach lub zawieszenia toczącego się w nich postępowania. Decydujące znaczenie ma wskazana już wcześniej okoliczność, że nie istnieje konkurencja między sprawą o ustalenie a sprawą o świadczenie, lecz pierwszeństwo zawsze ma sprawa o świadczenie jako dalej idąca.

Odmiennej oceny nie może uzasadniać podnoszona w apelacji powoda hipotetyczna możliwość cofnięcia przez pozwanego pozwu w wytoczonych przez niego sprawach o wydanie i o zapłatę. Istnienie takiej możliwości nie może bowiem oznaczać, że należy antycypować takie zachowanie pozwanego i tym samym kontynuować w niniejszej sprawie

merytoryczną ocenę zasadności twierdzeń powoda. Zauważyć przy tym można, że ewentualne cofnięcie pozwów w sprawach wytoczonych przez pozwanego byłoby przecież korzystne dla powoda, ponieważ oznaczałoby, że nie ma on obowiązku wydania przedmiotu najmu lub zapłaty kary umownej, wobec czego otwarta byłaby kwestia, czy w takim wypadku w ogóle można byłoby mówić, że w dalszym ciągu istnieje po jego stronie potrzeba rozstrzygnięcia wątpliwości co do jego sytuacji prawnej wobec pozwanego.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że obie apelacje podlegały oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c. jako nieopierające się na usprawiedliwionych podstawach. Ponadto odpowiednio do wyniku sporu w tej instancji obciążono powoda na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz pozwanego.