

Sygn. akt VI ACa 1336/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Klimowicz - Przygódzka

Sędziowie: SA Ksenia Sobolewska - Filcek (spr.)

SA Irena Piotrowska

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) sp.

z o.o. w W.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W.

o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 maja 2015 r.

sygn. akt XX GC 1254/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt: VI ACa 1336/15

UZASADNIENIE

Powód - (...) Sp. z o. o. w W. (dalej (...)) wniósł o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., że nie doszło do przeniesienia na (...) Sp. z o.o. w W. (obecnie (...) Sp. z o.o. w W., dalej (...)) praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy zawartej w dniu 26 lutego 1991r. ze względu na nieważność umowy cesji zawartej między stronami w dniu 30 czerwca 1992r. w W.. Powód zgłosił również dwa żądania ewentualne: o ustalenie nieistnienia praw i obowiązków wynikających z ww. umowy cesji z 1992r. wobec skutecznego odstąpienia od niej przez spółkę (...) oświadczeniem z 15 maja 2014r., ewentualnie o ustalenie nieważności oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, złożonego przez spółkę (...) spółce (...) w piśmie z 30 września 2013r., z mocy art. 58 § 2 k.c., z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współzycia społecznego. Powód stwierdził też, że orzeczenie wydane w trybie art. 189 k.p.c. zakończy istniejące między stronami spory sądowe oraz zapobiegnie ich powstaniu w przyszłości, w przeciwieństwie do rozstrzygnięć, które zapadną w toczących się już sprawach sądowych, a które nie będą wiążące w innych sprawach.

Pozwany - (...) Sp. z o.o. w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powoda kosztami procesu, z uwagi na zachodzący po stronie powoda oczywisty brak interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Pomiędzy stronami toczą się bowiem 2 spory sądowe z powództwa spółki (...) przeciwko (...): sprawa z dnia 1 kwietnia 2014r. o zapłatę za bezumowne korzystanie z budynku położonego przy al. (...) w W. w styczniu 2014r. oraz sprawa z 20 marca 2014r. o wydanie wszystkich pomieszczeń zajmowanych przez (...) w tym budynku. W toku tych postępowań (...) podnosi tożsame okoliczności, o których ustalenie wnosi w niniejszym postępowaniu: okoliczność nieistnienia praw (...) do spornej nieruchomości, wobec nieważności umowy cesji z dnia 30 czerwca 1992r.; okoliczność nieprzeniesienia na (...) Sp. z o.o. w W. praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy z 26 lutego 1991 r.; okoliczność odstąpienia od umowy oświadczeniem z 15 maja 2014r.; okoliczność nieważności oświadczenia (...) z 30 września 2013r. o wypowiedzeniu umowy najmu. Skoro więc przeciwko powodowi skierowane zostały powództwa o świadczenie, których rozpoznanie wymagać będzie oceny stosunków prawnych, których nieistnienie ma być przedmiotem ustalenia w niniejszym postępowaniu, nie ma on interesu prawnego do występowania z powództwem w tej sprawie. Definitywne rozstrzygnięcia w zawisłych sprawach zakończą spór między stronami.

Wyrokiem z dnia 19 maja 2015r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz obciążył powoda kosztami procesu. Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami faktycznymi:

W sprawie XVI GC 1892/14 Sądu Rejonowego (...) w W. zainicjowanej pozwem z dnia 1 kwietnia 2014r. spółka (...) zażądała od (...) kwoty 54 979,22 zł tytułem odszkodowania za bezumowne zajmowanie części budynku położonego w W. przy al. (...), w okresie 1 - 31 stycznia 2014r., wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę, liczonymi od dnia 19 lutego 2014r. do dnia zapłaty oraz kwoty 3 631,66 zł, tytułem odszkodowania za wydanie pomieszczenia nr (...) w stanie pogorszonym, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności, liczonymi od dnia 24 stycznia 2014r. do dnia zapłaty. Postępowanie w tej sprawie zostało zawieszono do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy niniejszej.

W sprawie XX GC 297/14 Sądu Okręgowego w W., zainicjowanej pozwem z dnia 20 marca 2014r. spółka (...) zażądała nakazania (...) opuszczenia i wydania powodowi nieruchomości – części budynku zajmowanego przez (...), położonego przy al. (...) w W.. Postanowieniem z 14 stycznia 2015r. Sąd Okręgowy oddalił wniosek (...) o zawieszenie postępowania w tej sprawie z uwagi na wytoczenie powództwa w sprawie niniejszej stwierdzając, że wyrok orzekający o roszczeniu z art. 189 k.p.c. będzie miał wyłącznie skutek deklaratoryjny, a sąd orzekający w sprawie o wydanie nie będzie nim związany.

W toku wcześniej wytoczonych postępowań (...) powołała się na nieistnienie praw spółki (...) do spornej nieruchomości, z uwagi na:

- a) nieważność umowy cesji z dnia 30 czerwca 1992r. spowodowanej brakiem skutecznego przeniesienia praw i obowiązków z umowy dzierżawy z 26 lutego 1991r. przez obu dzierżawców łącznie, brakiem ważnej kauzy oraz jej sprzecznością z zasadami współżycia społecznego;
- b) nieważność oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu przez spółkę (...) pismem z 30 września 2013r.;
- c) odstąpienie przez (...) od umowy cesji oświadczeniem z 15 maja 2014r.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, wiarygodnych i niekwestionowanych przez strony. Natomiast pozostała dokumentacja przedstawiona przez strony, w szczególności odnosząca się do istniejących między nimi stosunków prawnych, w tym umowa dzierżawy z 26 lutego 1991r., umowa cesji z 30 czerwca 1992r., faktury VAT i nota obciążeniowa, korespondencja stron, oświadczenie (...) o odstąpieniu od umowy cesji, protokół z uaktualnienia stanu powierzchni zajmowanej przez (...), czy wypowiedzenie umowy z 22 kwietnia 2009r., była w ocenie Sądu Okręgowego zbędna do ustalania istotnych okoliczności niniejszej sprawy, w świetle braku interesu prawnego powoda w wystąpieniu z niniejszym powództwem.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że w odniesieniu do zawisłych między stronami postępowań stan faktyczny nie był sporny między stronami. Spór dotyczył natomiast oceny istnienia po stronie powoda interesu prawnego w

wytoczeniu powództwa o ustalenie, wobec uprzednio zawisłych między stronami sporów o świadczenie i miał charakter materialnoprawny.

Dlatego Sąd Okręgowy, z uwagi na zebranie w sprawie spójnego materiału dowodowego umożliwiającego ustalenie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia tej sprawy, uznał za bezzasadne prowadzenie dalszego postępowania dowodowego (wnioski o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka A. I., R. B., L. L., I. L., M. Ł., J. G., J. Ł., L. S., M. R., M. W., M. G., przesłuchanie strony pozwanej, wniosek w trybie art. 249 § 2 k.p.c. dotyczący przejrzenia wskazanych dokumentów księgowych oraz dopuszczenie dowodu z biegłego z zakresu rachunkowości).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo należało oddalić z uwagi na brak po stronie powoda interesu prawnego w jego wytoczeniu – w rozumieniu art. 189 k.p.c. Przy czym ciężar dowodu spoczywa w tym zakresie, zgodnie z art. 6 k.c., na powodzie.

Odnosząc się do materialnoprawnej podstawy oceny roszczeń powoda Sąd Okręgowy stwierdził, że:

- materialnoprawna przesłanka interesu prawnego w wytoczeniu w powództwa zachodzi w sytuacji, jeżeli 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. Jej brak pociąga za sobą oddalenie powództwa.

- pojęcie interesu prawnego winno być rozumiane jako istniejąca po stronie podmiotu prawa, obiektywnie uzasadniona chęć uzyskania stanu pewności prawnej co do aktualnej sytuacji prawnej tego podmiotu.

- powództwo o ustalenie nie może być skutecznie wytoczone w każdym stanie faktycznym i prawnym, albowiem co do zasady, możliwość wytoczenia powództwa o świadczenie wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego. Interes ten nie zachodzi bowiem, jeżeli zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw.

W ocenie Sądu Okręgowego prawo podmiotowe przysługujące (...) nie wymaga udzielenia mu ochrony w ramach niniejszego postępowania z uwagi na wytoczenie 2 wcześniejszych powództw – o zapłatę oraz o wydanie nieruchomości. Ochrona prawna zostanie bowiem udzielona (...) w ramach postępowań o sygn. akt XVI GC 1892/14 oraz XX GC 297/14, po dokonaniu przez sąd oceny wiążących strony stosunków prawnych. Wytoczone w przedmiotowej sprawie powództwo w trybie art. 189 k.p.c. nie jest też jedynym środkiem prawnym zapewniającym powodowi ochronę, skoro wszelkie zarzuty co do ew. nieważności łączących strony kontraktów, skuteczności wypowiedzenia umowy najmu, czy odstąpienia od umowy cesji, były podniesione przez powoda w zawisłych już sprawach i zostaną poddane ocenie w ramach tych postępowań. Okoliczności te będą podlegały badaniu w każdej z w/w spraw, jako stanowiące przesłanki rozstrzygnięcia – z uwagi na ich podstawowe znaczenie dla oceny faktu istnienia bądź nieistnienia obowiązku (...) zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz wydania przedmiotowej nieruchomości.

Odnosząc się zaś do zarzutów powoda, jakoby istniało ryzyko wytoczenia przez spółkę (...) kolejnych powództw, choćby o zapłatę czynszu z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, Sąd Okręgowy stwierdził, że w procesie o dalszą - ponad prawomocnie uwzględnioną - część świadczenia z tego samego stosunku prawnego, sąd nie może w niezmienionych okolicznościach odmiennie orzec o zasadzie odpowiedzialności pozwanego, co zostało przesądzone w orzecznictwie. A nadto, że wprowadzenie do obiegu prawnego wyroku stwierdzającego istnienie bądź nieistnienie określonego stosunku prawnego, podczas gdy trwają wcześniej wszczęte postępowania o zapłatę oraz o wydanie nieruchomości, wprost naruszałoby stabilność oraz niewzruszalność rozstrzygnięć sądowych. Istnieje bowiem ryzyko, że w obiegu prawnym istniałyby sprzeczne ze sobą rozstrzygnięcia.

W apelacji od powyższego wyroku powód - (...) Sp. z o.o. w W. zaskarżając go w całości, zarzucił Sądowi Okręgowemu:

1.1 naruszenie art. 224, art. 235 § 1, art. 236 oraz art. 316 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie postępowania dowodowego po zamknięciu rozprawy, a przez to także (wobec odmowy przeprowadzenia dowodów co do faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy) naruszenie art. 227 k.p.c.;

1.2 naruszenie art. 189 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie, że jedynie dokonane w sprawie niniejszej, żądane ustalenie pozwoli na stworzenie stanu pewności prawnej co do aktualnej sytuacji prawnej powoda (będzie wiążące dla innych sądów oraz organów), zaś skutek taki nie może zostać osiągnięty w toczących się z powództwa spółki (...) postępowaniach o eksmisję oraz o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniosł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz powoda; ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa, a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obydwie instancje. Przy czym, w przypadku braku uchylenia zaskarżonego wyroku powód wniosł o rozpoznanie wniosków dowodowych złożonych przez strony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, których Sąd Okręgowy nie rozpoznał - i przeprowadzenie dowodów wymienionych w apelacji.

W uzasadnieniu skarżący wywiódł, że zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. prawomocny wyrok orzekający o żądaniu powoda w sprawie niniejszej będzie miał znaczenie prejudycjalne – będzie wiązał wszystkie sądy, organy państwowe oraz organy administracji publicznej, w tym Prezydenta (...) W. w kwestii ustalenia, kto jest stroną umowy dzierżawy zawartej z (...) W., może korzystać z preferencyjnych warunków dzierżawy i prawa pierwokupu. Zatem tylko to orzeczenie stworzy stan pewności prawnej co do aktualnej sytuacji prawnej (również po stronie wydzierżawiającego), co przesądza o istnieniu interesu prawnego powoda w rozumieniu art. 189 k.p.c. Skarżący zarzuci też Sądowi Okręgowemu przyjęcie a priori założenia o braku interesu prawnego powoda, a następnie przeprowadzenie postępowania dowodowego po zamknięciu rozprawy, z ograniczeniem do oceny dowodów, które mogły służyć przyjętej tezie oraz bezpodstawne uznanie oceny Sądu Okręgowego zaprezentowanej w sprawie XX GC 297/14 za okoliczność bezsporną.

Pozwany - (...) Sp. z o.o. w W. wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu stwierdził, że powództwo z art. 189 k.p.c. ma charakter subsydiarny i służy podmiotowi wtedy, gdy nie może on realizować prawa do sądu w drodze wytoczonego przez siebie powództwa o świadczenie albo podjąć obrony w toczącym się postępowaniu. Podstawą powództwa ustalającego jest więc rzeczywiste zagrożenie sfery prawnej powoda i konieczność zapobieżenia mu. W sprawie niniejszej zaś takie zagrożenie wobec powoda realizuje się już we wcześniej zgłoszonym żądaniu eksmisji i zapłaty za bezumowne korzystanie z budynku. Pozew wniesiony w tej sprawie nie pełni więc funkcji zapobiegawczej. Pozwany stwierdził też, że Sąd Okręgowy rozstrzygnął tę sprawę w oparciu o stan faktyczny niesporny między stronami, co czyni niezasadnymi zarzuty naruszenia prawa procesowego oraz, że wyrok wydany w tej sprawie nie mógłby być wiążący dla (...) W. jako strony umowy dzierżawy, skoro żądanie powoda nie jest skierowane przeciwko temu podmiotowi.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do podnoszonych przez skarżącego zarzutów naruszenia prawa procesowego Sąd Apelacyjny zważył, że nie ma podstaw do ich uwzględnienia w sytuacji, gdy powód nie kwestionuje ustaleń faktycznych przyjętych przez Sąd Okręgowy za podstawę zaskarżonego wyroku, zarzuty apelacji zmierzają zaś do wykazania, że przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe winno być uzupełnione z uwagi na potrzebę wyjaśnienia innych jeszcze okoliczności. W uzasadnieniu zarzutów brak również wyjaśnienia, na jakiej podstawie skarżący utrzymuje, jakoby Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie dowodowe po zamknięciu rozprawy, skoro podstawą ustaleń faktycznych były w tej sprawie dokumenty dołączone przez strony - do pozwu i odpowiedzi na pozew - których treść i wiarygodność nie była kwestionowana, a także zgodne twierdzenia stron co do konkretnych okoliczności. Sąd Apelacyjny stoi też na stanowisku, że w takiej sytuacji, gdy strony nie kwestionują złożonych do akt dokumentów

służących wykazaniu niespornych faktów, niewydanie przez sąd postanowienia dowodowego o treści określonej w art. 236 k.p.c. nie stanowi uchybienia mającego wpływ na wynik tej sprawy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie jest też trafny zarzut, jakoby Sąd Okręgowy, w oparciu o przeprowadzony po zamknięciu rozprawy dowód z postanowienia Sądu Okręgowego z 14 stycznia 2015r. wydanego w sprawie XX GC 297/14, uznał za okoliczność bezsporną to, że wyrok wydany w sprawie niniejszej będzie miał jedynie charakter deklaratoryjny i nie będzie wiązał sądu orzekającego w tamtej sprawie. Powyższy zarzut zdaje się wynikać z niezrozumienia tego, co Sąd Okręgowy uznał za niesporne. Nie budzi przy tym wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że nie jest sporne między stronami, iż w sprawie XX GC 297/14 Sąd Okręgowy oddalił wnioski o zawieszenie postępowania, wyrażając zacytowany wyżej pogląd. Natomiast prawidłowość tego poglądu nie mogła być i nie była objęta ustaleniami faktycznymi w sprawie niniejszej, co czyni powyższy zarzut chybionym. Zgodnie bowiem z art. 227 k.p.c. nie jest przedmiotem dowodu, a w konsekwencji ustaleń faktycznych, ocena prawna prezentowana przez jakikolwiek podmiot. Może nim być natomiast fakt podjęcia przez ten podmiot konkretnie umotywowanej decyzji. Sąd Okręgowy ustalił więc jedynie, trafnie, że w innej sprawie sąd podjął konkretną decyzję procesową w oparciu o przytoczoną prawną ocenę wzajemnych zależności między obiema sprawami sądowymi. Wbrew zarzutom skarżącego nie przyjął jednak, że jest tą oceną związany. Co więcej, w sprawie niniejszej prawidłowość decyzji Sądu Okręgowego podjętej w sprawie XX GC 297/14 nie była i nie mogła być badana. Stąd wywody apelacji w tej części pozbawione są doniosłości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w sytuacji, gdy zaskarżony wyrok oddala powództwo o ustalenie, wobec przyjęcia braku po stronie powoda przesłanki interesu prawnego, wymaganej przez art. 189 k.p.c., nie zasługują na uwzględnienie zarzuty apelacji dotyczące nieprzeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie dotyczącym faktów pozwalających na ustalenie rzeczywistych relacji prawnych stron w kontekście umowy dzierżawy i najmu spornej nieruchomości. Ustalenie tych faktów nie było bowiem potrzebne dla wydania wyroku. Z tych także względów Sąd Apelacyjny pominął, jako zbędne, wnioski dowodowe zawarte (ponowione) w apelacji (art. 381 k.p.c.) uznając za wystarczające dla rozstrzygnięcia w tej sprawie poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy nie naruszył też w tej sprawie przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 189 k.p.c.

Powód domagał się:

- ustalenia, że nie doszło do przeniesienia przez niego na pozwanego praw i obowiązków z umowy dzierżawy z dnia 26 lutego 1991r. ze względu na nieważność umowy cesji z 30 czerwca 1992r;

- ewentualnie – ustalenia nieistnienia praw i obowiązków wynikających z ww. umowy cesji, wobec skutecznego odstąpienia od niej przez powoda w dniu 15 maja 2014r.;

- ewentualnie – ustalenia nieważności oświadczenia powoda z dnia 30 września 2013r. o wypowiedzeniu powodowi umowy najmu;

twierdząc, że prawomocny wyrok ustalający kto jest stroną umowy dzierżawy zawartej z (...) W., będzie miał znaczenie prejudycjalne w stosunku do wszystkich innych sądów, organów państwowych, organów administracji publicznej, a w szczególności (...) W. (Prezydenta (...) W.) i pozwoli na stworzenie sytuacji pewności co do aktualnej sytuacji prawnej powoda i spornej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu Okręgowego, że tak sformułowane żądanie nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na występujący po stronie powoda brak interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Odnosząc się do głównego żądania pozwu oraz do obu żądań ewentualnych Sąd Apelacyjny zważył, że zostały one sformułowane w sposób nie odpowiadający wymogom art. 189 k.p.c. Z przepisu tego wynika bowiem, że powód może domagać się ustalenia istnienia (nieistnienia) stosunku prawnego lub prawa, nie zaś faktów – zdarzeń, ani trafności ich

oceny. Wyjątkowo dopuszcza się w orzecznictwie żądanie ustalenia zdarzeń prawnych, tzw. „faktów prawotwórczych”, jeżeli w istocie zmierza ono do ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (patrz wyrok SA w Katowicach z dnia 15 listopada 2000 r., I ACa 947/00, (...), nr 10, s. 56; wyrok SN z dnia 13 marca 1984 r., I PRN 23/84, OSP 1985, z. 6, poz. 120). Oceniając w tym kontekście wyżej wymienione żądania można uznać, że choć sformułowane w sposób niejednoznaczny, żądanie główne i pierwsze z ewentualnych w istocie zmierzają do zakwestionowania umowy cesji z 30 czerwca 1992r. i faktu związania nią powoda, czego konsekwencją byłoby jednak stwierdzenie, że to powód jest stroną umowy dzierżawy zawartej z poprzednikiem (...) W. w dniu 26 lutego 1991r., zaś drugie z żądań ewentualnych zmierza do wykazania, że strony nadal pozostają związane umową najmu. Tak sformułowane żądania nie zostały jednak ostatecznie zgłoszone w tej sprawie, a co więcej, powód kieruje swoją akcją w zakresie żądania pozwu i pierwszego z żądań ewentualnych jedynie przeciwko pozwanej spółce (...), z pominięciem wydzierżawiającego – którym jest (...) W.. Zatem, skoro powód miał możliwość wystąpić do sądu z dalej idącym żądaniem – ustalenia, że to on, a nie pozwany, jest stroną umowy dzierżawy, ewentualnie, że strony nadal związane są umową najmu, powództwo w zakresie żądania głównego i żądań ewentualnych podlegało oddaleniu. Nie ma bowiem interesu prawnego ten, kto może poszukiwać ochrony prawnej w drodze powództwa dalej idącego.

Sąd Apelacyjny zważył też, że nie zasługuje na aprobatę wywód apelacji dotyczący nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy konieczności udzielenia powodowi ochrony także w stosunkach z organami państwowymi oraz organami administracji publicznej, w tym z Prezydentem (...) W.. Żaden z tych organów nie wystąpił bowiem przeciwko powodowi z żądaniami wynikającymi z faktu związania, bądź nie, stron umowy dzierżawy treścią umowy cesji lub umowy najmu. Powództwo o ustalenie, wywiedzione na podstawie art. 189 k.p.c. może zaś być uznane za dopuszczalne - z punktu widzenia interesu prawnego powoda - jedynie wówczas, gdy zachodzi rzeczywiste, a nie czysto hipotetyczne, zagrożenie sfery prawnej powoda ze strony pozwanego i konieczność zapobieżenia temu zagrożeniu. Co więcej, powód winien kierować swoje żądania, tak uzasadnione, przeciwko tym podmiotom, które postrzega, jako ewentualnie kwestionujące jego prawo, a nie przeciw spółce (...).

Wbrew też wywodom apelacji, postulowany w tej sprawie wyrok ustalający nie zapewniłby powodowi takiej ochrony prawnej, która spowodowałaby powstrzymanie się innych podmiotów (nie będących stroną żadnej ze spornych umów) od ewentualnego kwestionowania praw powoda. Art. 365 § 1 k.p.c. stanowi, że orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Przy czym wyrażona w tym przepisie moc wiążąca prawomocnego orzeczenia sądu odnosi się do orzeczeń prawomocnych (formalnie), a nie do poglądów wyrażonych w jego uzasadnieniu. Jednak, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 23 sierpnia 2012r. wydanego w sprawie II CSK 740/11 osoby, które nie były stronami i których nie obejmuje z mocy przepisu szczególnego rozszerzona prawomocność materialna wcześniejszego wyroku, nie są pozbawione możliwości realizowania swego prawa we własnej sprawie, także wtedy, gdy łączy się to z kwestionowaniem oceny wyrażonej w innej sprawie w zakresie przesłanek orzekania (LEX nr 1231481).

Sąd Apelacyjny zważył też, że żaden wyrok wydany sprawie z powództwa o ustalenie nie mógłby stanowić o zakazie wytaczania przez przeciwnika procesowego powództw o świadczenie. Prawomocny wyrok ustalający wiąże bowiem zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. sądy i inne wymienione w tym przepisie podmioty co do istnienia (nieistnienia) po stronie powoda konkretnego prawa, w stanie stanowiącym podstawę tego rozstrzygnięcia. Stan ten mógł się jednak zmieniać w czasie, a tytuł prawny pozwanego do korzystania z rzeczy, podważający zasadność dochodzonego powództwa może wynikać z różnych źródeł, nie zawsze oczywistych w stosunkach trwających pomiędzy stronami od roku 1991.

Sąd Apelacyjny zważył ponadto, że skoro żądania powoda zawarte w pozwie – główne i pierwsze z żądań ewentualnych – zmierzają do wykazania, że powód nie jest związany postanowieniami umowy cesji z 1992r., należy je uznać za nieuzasadnione przede wszystkim z tego względu, że w sytuacji konfrontacji z pozwanym, nie istnieje potrzeba udzielenia powodowi ochrony w drodze takiego ustalenia, skoro kwestia ta bezdyskusyjnie podlega ocenie w toczących się procesach o wydanie nieruchomości i o zapłatę z tytułu bezumownego władania nieruchomością. Ta sama ocena dotyczy drugiego z żądań ewentualnych, zmierzającego do wykazania, że powód nadal pozostaje stroną umowy najmu zawartej z pozwanym. Trafność powyższej oceny potwierdza również stwierdzenie, że po pierwsze, wydanie wyroku

eksmisyjnego i zasądającego świadczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości możliwe jest, jeżeli ustalona zostanie legitymacja czynna powoda (pозwanego w tej sprawie), a po drugie, że wyrok tylko ustalający istnienie stosunku prawnego nie zapewni ostatecznej ochrony prawnej powodowi (w tej sprawie), ponieważ nie jest – w przeciwieństwie do wyroków zasądających – wykonalny na drodze egzekucji sądowej. Zaś dłużnik dopóty ma interes prawny w ustaleniu swego prawa, dopóki nie zostanie przez wierzyciela pozwany o świadczenie, co ma miejsce w tej sprawie.

Ostatecznie więc Sąd Apelacyjny podziela w całości ocenę Sądu Okręgowego, że wytoczenie przez spółkę (...) pozwów w 2 sprawach wskazanych powyżej powoduje, że nie zachodzi już potrzeba udzielenia (...) w stosunkach z tą spółką ochrony prawnej w drodze ustalenia jego prawa osobnym wyrokiem uwzględniającym powództwo przeciwko spółce (...) (przyjmując najkorzystniejsze dla niego rozumienie żądań określonych w pozwie).

Z tych przyczyn, uznając apelację powoda za niezasadną, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji, na zasadzie art. 385 k.p.c. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.).