

Sygn. akt II Ca 1148/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Kulczewska-Garcia

Sędziowie: SSO Ryszard Małecki (spr.)

SSO Tomasz Żak

Protokolant: prot. sąd. Michał Marciszonek

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Z. i J. Z.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 5 kwietnia 2016 r.

sygn. akt XII C 1239/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Ryszard Małecki Anna Kulczewska-Garcia Tomasz Żak

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu powodowie K. Z. i J. Z. domagali się zasądzenia od pozwanego (...) sp. z o.o. w K. kwoty 11.264,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali numer (...) – dla których Sąd Rejonowy P. prowadzi księgi wieczyste o numerach (...) – w okresie od 1 września 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. oraz zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 października 2013 r. pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 22 listopada 2013 r. powodowie rozszerzyli powództwo o kwotę 15.488 zł, żądając zasądzenia od pozwanego łącznie kwoty 26.752 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali nr (...) w okresie od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia 15 marca 2013 r. Powodowie wskazali, że wynagrodzenie jakie mogliby uzyskać z tytułu najmu lokali nr (...) wynosi 1.408 zł/miesiąc za każdy lokal, zatem łączna wysokość odszkodowania za okres od 1 czerwca 2012 r. do 15 marca 2013 r. wynosi 26.752 zł.

W piśmie procesowym z dnia 10 czerwca 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa również co do kwoty 15.488 zł, podniósł też zarzut przedawnienia roszczenia powodów.

Wyrokiem wydanym w dniu 5 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 15.597,43 zł w tym:

- 6.858,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 8.738,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (punkt 1), w pozostałym zakresie powództwo oddalił (punkt 2), kosztami procesu obciążył pozwanego w 58% i powodów w 42%, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (punkt 3).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie K. Z. i J. Z. są na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości lokalowych, w których prowadzona jest działalność hotelarska, oznaczonych numerami 403 i 405, a znajdujących się w obiekcie hotelowym przy ul. (...) w P.. Odrębna własność tych lokali została ustanowiona aktem notarialnym z 6 października 2006 r. i tym samym aktem powodowie nabyli te lokale od e-hotel Sp. z o.o. z siedzibą w K..

Obiekt przy ul. (...) w P. został wybudowany za pieniądze prywatnych inwestorów, późniejszych właścicieli wyodrębnionych lokali. Początkowo obiektem zarządzała spółka e-hotel, a potem kolejna - (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.. Powodowie jako samoistni posiadacze wyżej wskazanych lokali, jeszcze przed ich wyodrębnieniem i nabyciem na własność, na podstawie umowy z dnia 1 października 2005 r. oddali je w najem (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.. Umowa ta została zawarta na lat 10, a po upływie tego terminu uważana miała być za umowę zawartą na czas nieoznaczony (§3). Postanowiono, że najemcy przysługuje prawo przekazania praw i obowiązków określonych umowami na osobę trzecią pod warunkiem przejęcia przez osobę trzecią wszystkich obowiązków określonych niniejszą umową oraz przekazania wszystkich umów najmu dotyczących lokali osobie trzeciej (§6).

W dniu 11 stycznia 2010 r. (...) Sp. z o.o. jako cedent i (...) SP. z o.o. jako cesjonariusz zawarli umowę przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umów najmu m.in. lokali powodów, pod warunkiem rozwiązującym, że do dnia 31 grudnia 2010 r. cedent nie wniesie aportem do cesjonariusza zorganizowanej części przedsiębiorstwa cedenta związanej z działalnością obiektu hotelowego przy ul. (...) w P. (§ 2 ust. 1 i 2). Dnia 23 czerwca 2010 r. (...) Sp. z o.o. przeniósł na (...) Sp. z o.o. zorganizowaną część swego przedsiębiorstwa związaną z działalnością obiektu hotelowego przy ul. (...) w P.

Kolejne spółki zarządzające hotelem miały problemy z regularnym płaceniem należności czynszowych właścicielom poszczególnych lokali. W lutym 2011 r. spółka (...) rozpoczęła negocjacje z przedstawicielami właścicieli w sprawie dalszego obowiązywania umów najmu zawartych z (...). Sytuacja w zakresie obowiązywania tych umów była skomplikowana, bowiem część została wypowiedziana indywidualnie przez poszczególnych właścicieli jeszcze w 2009

r. i uległa rozwiązaniu, część była w okresie wypowiedzenia, zaś część właścicieli nie dokonała żadnych czynności odnośnie swoich umów.

Dnia 4 lutego 2011 r. J. S. i P. N. jako pełnomocnicy (...) sp. z o.o., M. P. oraz S. B., B. W., K. B., R. W. i W. S., działający w imieniu właścicieli lokali, a także P. K. również „ze strony właścicieli lokali” uzgodnili m.in., że zgodnie z ustaleniami na zebraniu właścicieli pokoi w obiekcie przy ul. (...) w P. w dniu 29 stycznia 2011 r. właściciele pokoi utworzą spółkę powołaną do ich reprezentowania w zakresie umów najmu i prowadzenia działalności hotelarskiej (pkt 7 zd. 1). Z chwilą zawiadomienia (...) sp. z o.o. o zarejestrowaniu spółki właścicieli pokoi w KRS (...) sp. o.o. miał zawrzeć z tą spółką umowę najmu obejmującą lokale wspólników, którzy wstąpili do spółki (pkt 8 zd. 1). Postanowiono, że (...) i właściciele pokoi zawrą porozumienie o wydłużeniu okresów wypowiedzenia ich umów najmu i czasowym wznowieniu umów już wypowiedzianych do dnia poinformowania spółki (...) o zarejestrowaniu spółki właścicieli i zgłoszeniu przez nią działalności gospodarczej. (pkt 5 zd. 2).

Na początku marca 2011 r. grupa 60 właścicieli lokali położonych w obiekcie przy ul. (...) w P. zawiązała spółkę o nazwie (...) sp. z o.o. Przystąpiono do negocjacji w sprawie zawarcia zbiorczej umowy podnajmu pomiędzy spółką (...), a (...), które skończyły się podpisaniem w dniu 30 marca 2011 r. dwóch dokumentów.

W dniu 30 marca 2011 r. (...)sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P. jako wynajmujący zawarła z (...) sp. z o.o. jako najemcą umowę podnajmu lokali hotelowych obiektu przy ul. (...) w P. – których zestawienie stanowi załącznik nr 1 do omawianej umowy – w tym lokali powodów. Umowę zawarto na okres 7 miesięcy od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym najemca został poinformowany na piśmie o zarejestrowaniu wynajmującego w KRS, do dnia 31 grudnia 2011 r. Między spółką (...) a spółką (...) czynsz najmu ustalono na kwotę 132.888,14 zł miesięcznie netto. Miał on być płatny w dwóch ratach – pierwsza do siódmego dnia każdego miesiąca (40% miesięcznej stawki), zaś druga do dwudziestego dnia każdego miesiąca (60% miesięcznej stawki). Po ustaniu stosunku najmu, w tym po upływie okresu, na który umowa została zawarta, podnajemca w świetle umowy zobowiązany był niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu w terminie 21 dni od dnia ustania stosunku najmu. Tytułem zabezpieczenia roszczenia wynajmującego o wydanie przedmiotu najmu, nie później niż do dnia 21 grudnia 2011 r., podnajemca miał poddać się egzekucji wprost z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Nadto w dniu 30 marca 2011 r. m.in. powodowie jako właściciele lokali hotelowych obiektu hotelowego przy ul. (...) w (...) sp. z o.o. zawarli porozumienie, zgodnie z którym w przypadku zawarcia przez (...) sp. z o.o. umowy podnajmu lokali z (...) sp. z o.o. rozwiązaniu ulegną umowy najmu, które łączyły (...) sp. z o.o. między innymi z powodami, a skutek rozwiązania tych umów najmu nastąpić miał z ostatnim dniem miesiąca, w którym (...) sp. z o.o. uzyska wpis w KRS (czyli przed wejściem w życie ww. umowy podnajmu).

W wykonaniu powyższej umowy podnajmu zawartej między (...) sp. z o.o. a (...) sp. z o.o., aktem notarialnym z dnia 6 czerwca 2011 r. spółka (...) poddała się egzekucji co do obowiązku zapłaty należności czynszowych.

W dniu 24 maja 2011 r. powodowie jako wynajmujący zawarli z (...) sp. z o.o. w organizacji z siedzibą w P. jako najemcą umowę najmu przedmiotowych lokali na czas określony do dnia 31 grudnia 2012 r., a po upływie tego terminu umowa uważana miała być za umowę zawartą na czas nieokreślony. Czynsz za używanie lokali miał wynosić 1.200 zł netto miesięcznie za każdy z lokali i miał być płatny z dołu do piętnastego dnia miesiąca w wysokości 40% miesięcznej stawki (I rata) oraz do trzydziestego dnia miesiąca w wysokości 60% miesięcznej stawki (II rata). Na mocy aneksu z dnia 27 grudnia 2011 r. do umowy najmu z dnia 2 czerwca 2011 r. zawartej między powodami jako wynajmującymi a (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. jako najemcą przedłużono okres trwania umowy najmu z dnia 24 maja 2011 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.

Spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 2 maja 2011 r.

Pismem z dnia 25 maja 2011 r. nadanym dnia 26 maja 2011 r. na adres (...) sp. z o.o., Hotel (...) sp. z o.o. poinformował spółkę (...) o zarejestrowaniu w KRS i oświadczył, że w związku z tym, począwszy od 1 czerwca 2011 r. wchodzi w życie umowa podnajmu zawarta w dniu 30 marca 2011 r.

Z powyższego wynika, że wcześniejsza umowa najmu łącząca powodów ze spółką (...) sp. z o.o. uległa rozwiązaniu z końcem maja 2011 r. Z kolei zawarta na okres 7 miesięcy umowa podnajmu spółki (...) z (...) przestała obowiązywać z końcem roku 2011. Tym samym z dniem 31 grudnia 2011 r. spółka (...) utraciła tytuł prawny do lokali powodów. Od dnia 1 stycznia 2012 r. jedynym podmiotem, który posiadał skuteczny tytuł prawny do lokali powodów była spółka (...) (jako najemca na podstawie ww. umowy najmu z dnia 24 maja 2011 r.).

Okoliczności wynikające z innych wyżej opisanych niespornych faktów.

W dniu 8 grudnia 2011 r. odbyło się spotkanie reprezentujących (...) sp. z o.o. B. W. - prezesa zarządu, S. B. - przewodniczącego rady nadzorczej i P. K. - pełnomocnika spółki z P. N. i M. R., jako pełnomocnikami spółek (...) i pozwanej spółki (...) sp. z o.o. Podczas tego spotkania uzgodniono, że w związku ze zbliżającym się terminem zakończenia umowy podnajmu pomiędzy (...) sp. z o.o. a (...) sp. z o.o. strony zakładają możliwość zawarcia aneksu do bieżącej umowy na dotychczasowych warunkach na kolejny okres 2 miesięcy, tj. do 29 lutego 2012 r., po znalezieniu rozwiązań dla szeregu kwestii w tym m.in. prawnego zabezpieczenia spłaty zaległości oraz spłaty bieżących czynszów. W grudniu 2011 r. spółka (...) przestała regulować należności czynszowe.

W dniu 28 grudnia 2011 r. (...) sp. z o.o. jako cedent i pozwany działając pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. jako cesjonariusz reprezentowany przez P. N. i M. R. zawarły umowę przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umów najmu lokali hotelowych obiektu hotelowego przy ul. (...) w P., w tym lokali powodów, z dniem 1 stycznia 2012 r. Odnośnie lokali powodów wskazano, że cesja dotyczy umowy najmu z 1 października 2005 r. Następnie pismami z dnia 29 grudnia 2011 r. spółka (...) poinformowała powodów o zawarciu ww. umowy cesji oraz oświadczyła, że na podstawie tej umowy pozwany wstąpił z dniem 1 stycznia 2012r. we wszelkie prawa i obowiązki (...) jako najemcy.

W pismach z dnia 28 grudnia 2011 r. skierowanych do adwokata P. K. (według wskazanego wyżej porozumienia z 30 marca 2011 r. reprezentującego właścicieli lokali) oraz Hotelu (...) sp. z o.o. w (...) spółka (...) złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w tym porozumieniu i objętych aktem o poddaniu się egzekucji. W piśmie z dnia 19 stycznia 2012 r. (...) sp. z o.o. odmówił spełnienia wezwania do opróżnienia i opuszczenia lokali wskazując, że uchylił się od oświadczeń woli złożonych w związku z zawarciem porozumienia z dnia 30 marca 2011 r.

Po zakończeniu podnajmu (...) sp. z o.o. nie zwróciła (...) sp. z o.o. przedmiotu podnajmu, mimo wezwania do opróżnienia, opuszczenia i wydania lokali z dnia 5 stycznia 2012 r. (...) sp. z o.o. przeniosła posiadanie lokali powodów i innych m.in. na pozwaną spółkę (...). Tak spółka (...), jak i pozwana spółka (...) kilkakrotnie oświadczały, że pozwana od dnia 1 stycznia 2012 r. była posiadaczem i korzystała z lokali położonych w obiekcie przy ul. (...), w tym z lokali należących do powodów.

Wobec niewydania lokali, spółka(...) uzyskała klauzulę wykonalności na akt notarialny z dnia 6 czerwca 2011 r., który obejmował akt poddania się egzekucji przez spółkę (...) w zakresie obowiązku zwrotu lokali po zakończeniu umowy podnajmu z dnia 30 marca 2011 r. Postępowanie egzekucyjne o wydanie lokali prowadził Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w K.P. M.. W dniu 18 lipca 2012 r. część pokoi, w tym pokoje powodów, zostały pozwanemu odebrane, wymieniono zamki, ale w ostatnim dniu lipca 2012 r. okazało się, że właściciele nie mogą wejść do pokoi, bo zamki ponownie zostały zmienione – w ten sposób pozwany odzyskał posiadanie lokali.

Dnia 20 kwietnia 2012 r. pozwana spółka złożyła do Sądu skargę na czynności komornika wraz z wnioskiem o zabezpieczenie poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Ostatecznie postępowanie egzekucyjne zakończyło się w dniu 15 marca 2013r. odebraniem wszystkich lokali.

Pozwem z dnia 23 marca 2012 r. pozwana (...) spółka z o.o. w K. domagała się zwolnienia 89 lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne od egzekucji prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Śremie P. M., sygn. Kmn (...) oraz zabezpieczenia roszczeń poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Postanowieniami Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 30 października 2012 r. i z dnia 6 listopada 2012 r. zmieniono postanowienie Sądu Okręgowego w P. z dnia 23 lipca 2012 r. o udzieleniu zabezpieczenia i oddalono wnioski o jego udzielenie.

Dnia 16 marca 2012 r. ogłoszona została upadłość spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. obejmującą likwidację majątku spółki.

W dniu 18 lipca 2012 r. w toku egzekucji Komornik dokonał odebrania lokali m. in. należących do powodów, ale w końcu lipca lokale znów znalazły się w posiadaniu pozwanego. W okresie od dnia 1 sierpnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. lokale powodów nadal znajdowały się w posiadaniu pozwanego. Ostatecznie w marcu 2013 r. zostało zakończone postępowanie egzekucyjne. Lokale zostały odebrane.

W okresie od stycznia do czerwca 2012 r. pozwany przelał na konto powodów pięciokrotnie kwoty po 2.556,00 zł jako „czynsz” za poszczególne miesiące (grudzień 2011 r. - maj 2012 r.) „według umowy”. Strony nigdy nie kontaktowały się w sprawie korzystania z lokali powodów. Powód nie ustalał na jakiej podstawie pozwany płaci mu „czynsz” i tych wpłat nie kwestionował, traktował je jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali. Począwszy od lipca 2012 r. powodowie nie otrzymali już żadnej wpłaty tytułem czynszu.

W okresie od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia 15 marca 2013 r. powodowie mogliby z tytułu najmu spornych lokali uzyskać czynsz w łącznej wysokości 16.261,00 zł w tym 8.139,18 zł za lokal nr (...), zaś za lokal nr (...).121,96, czyli odpowiednio 858,22 zł miesięcznie oraz 856,39 zł miesięcznie.

Przeciwko pozwanej toczą się postępowania sądowe z powództwa innych właścicieli lokali w hotelu przy ul. (...) o zapłatę czynszu najmu.

W tak ustalonym stanie faktycznym i po dokonaniu oceny dowodów Sąd Rejonowy zważył, że powodowie, po rozszerzeniu powództwa, domagali się od pozwanego zasądzenia kwoty 26.752,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali nr (...) w okresie od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia 15 marca 2013 r. Podstawę prawną roszczenia powodów stanowił art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 1 i § 2 k.c. i w zw. z art. 230 k.c.

Po przytoczeniu ww. przepisów Sąd uznał, że jak ustalono w okresie objętym pozwem, z wyłączeniem okresu od 18 lipca 2012 r. do 30 lipca 2012 r. pozwany bezumownie korzystał z lokali powodów, a przy tym był ich posiadaczem zależnym i to w złej wierze (powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu tytuł najmu do tych lokali), co wypełnia hipotezę art. 255 w zw. z art. 244 §1 i § 2 k.c. oraz art. 230 k.c.

Sąd uznał, że ww. okresie pozwanemu nie przysługiwał żaden tytuł prawny do lokali powodów z kilku względów. W szczególności jako bezzasadne Sąd ocenił twierdzenia pozwanego, że zawarta przez powodów w dniu 1 października 2005 r. na 10 lat umowa najmu z (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. nadal obowiązuje i że prawa i obowiązki z tej umowy zostały skutecznie w dniu 28 grudnia 2011 r. przeniesione na pozwanego przez spółkę (...). Według umowy najmu z 1 października 2005 r. najemcy (tj. (...) sp. z o.o.) przysługiwało prawo przekazania praw i obowiązków określonych umową na osobę trzecią bez zgody wynajmujących, czyli powodów (§6). Jak ustalono dnia 23 czerwca 2010 r. (...)sp. z o.o. przeniósł na (...) Sp. z o.o. zorganizowaną część swego przedsiębiorstwa związaną z działalnością obiektu hotelowego przy ul. (...) w P.. Tym samym doszło do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu z dnia 1 października 2005 r. na spółkę (...). Podnieść jednak należy, że w dniu 30 marca 2011 r., czego pozwany nie kwestionował, najemca (...) Sp. z o.o. zawarł z właścicielami lokali, w tym z powodami, porozumienie zmieniające powyższą umowę. Na mocy tego porozumienia umowy najmu właścicieli lokali z (...) miały obowiązywać do końca miesiąca w którym spółka (...) zostanie poinformowana na piśmie o zarejestrowaniu spółki reprezentującej właścicieli (...), czyli do końca maja 2011 r. Po tym dniu, a zatem od 1 czerwca 2011 r. (...) sp. z o.o. swój tytuł do przedmiotowych

lokali nr (...) jako ich podnajemca wywodził z zawartej przez siebie umowy ze spółką (...) sp. z o.o. w P. z dnia 30 marca 2011 r. (która weszła w życie właśnie w dniu 1 czerwca 2011 r., po zarejestrowaniu spółki (...)) oraz z umowy najmu zawartej przez (...) z powodami z dnia 24 maja 2011 r. Podkreślić należy, że na mocy ww. umowy (...) sp. z o.o. był podnajemcą lokali powodów na czas określony do dnia 31 grudnia 2011 r., a stron nie łączyła już żadna inna umowa, na mocy której (...) sp. z o.o. przysługiwałoby uprawnienie do korzystania z tych lokali. Wbrew twierdzeniom pozwanego powołanie się przez powodów na treść porozumienia z dnia 30 marca 2011 r. w piśmie złożonym w toku procesu nie było spóźnione, skoro w odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, że umowa najmu z dnia 1 października 2005 r. nie została rozwiązana i że z tej umowy wywodzi swój tytuł prawny do lokali powodów. Poza tym, w ocenie Sądu, bezzasadne były formułowane przez pozwanego zarzuty, że owo porozumienie z 30 marca 2011 r. nie skutkowało rozwiązaniem wcześniejszej umowy najmu z powodami, bo nie zostało przez powodów podpisane, a powodowie nie byli jego stroną, gdyż nie widnieją na liście oznaczonej jako załącznik nr 1. Jak wynika z treści porozumienia (która była bezsporna) właścicieli reprezentował adw. P. K., który był pełnomocnikiem powodów w niniejszej sprawie i wśród tych właścicieli (wbrew twierdzeniom pozwanego) wymieniono powodów (vide: kopia załącznika nr 1.). Częścią porozumienia był też załącznik nr 3 zawierający stosowne pełnomocnictwa, który jednak nie został złożony w Sądzie. Podkreślić należy, że przed wszczęciem procesu pozwany nie kwestionował umocowania adwokata P. K. do działania w imieniu powodów, a więc skuteczności owego porozumienia. Również spółka (...) w korespondencji z powodami nigdy nie podnosiła, że porozumienie nie skutkowało rozwiązaniem wcześniejszych umów.

Sąd uznał za niewątpliwie, że spółka (...) uznawała, iż na mocy porozumienia z dnia 30 marca 2011 r. wcześniejsza umowa najmu lokali hotelowych zawarta bezpośrednio z powodami (i umowy zawarte z innymi właścicielami) uległa rozwiązaniu i dlatego zawarła umowę podnajmu z (...). Spółka (...) miała więc pełną świadomość, że przestała być najemcą lokali powodów na podstawie wcześniej zawartej umowy najmu, a stała się podnajemcą na podstawie umowy podnajmu z 30 marca 2011 r., swój tytuł wywodziła więc od najemcy, którym na podstawie umowy zawartej z powodami w dniu 24 maja 2011 r. był (...), a nie bezpośrednio od powodów. Zresztą spółka (...) przekonana o tym, że porozumienie z 30 marca 2011 r. odniosło swój skutek i było dla niej wiążące, w pismach z dnia 28 grudnia 2011 r. składała oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń zawartych w porozumieniu. Pozwany powoływał się na to, że porozumienie z dnia 30 marca 2011 r. zawierające oświadczenie o rozwiązaniu umów najmu zostało zawarte pod wpływem błędu co do stanu faktycznego i prawnego. W ocenie Sądu, owo uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli było jednak bezskuteczne. Pozwany nie wykazał ani nawet nie wskazał na czym miałyby ów błąd polegać ani, że błąd został wywołany przez osobę, której oświadczenie zostało złożone, a więc przez drugą stronę porozumienia. Nie ziszczyły się zatem przesłanki wskazane w art. 84 § 1 i § 2 k.c. Zdaniem Sądu, spółka (...) się od oświadczeń dotyczących rozwiązania umów najmu próbowała „ratować sytuację”, bo zbliżał się termin zakończenia umowy podnajmu z (...) (31 grudnia 2011 r.). Tego samego dnia spółka ta dokonała „cesji” praw z umowy najmu z dnia 1 października 2005 r. na pozwanego. Skoro wskazana umowa najmu została rozwiązana, to cesja praw i obowiązków z tej umowy zawarta dnia 28 grudnia 2011 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. a pozwanym ze skutkiem na 1 stycznia 2012 r. była zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada) bezskuteczna. Powodowie nie oponowali wobec czynności (...) sp. z o.o. zmierzających do odebrania w toku egzekucji m.in. lokali nr (...) więc w sposób dorozumiany wyrazili wolę odebrania tych lokali pozwanemu. W tej sytuacji brak ich reakcji na jednostronne i niezależne od ich woli przelewanie im przez pozwanego środków pod tytułem „czynsz za ... wg umowy” nie może być poczytywane za dorozumiane oświadczenie o zawarciu umowy najmu. Zresztą powód zeznał, że traktował to jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali. Również przedkładane przez pozwanego kopie dokumentów (kopie pozwów i nakazów zapłaty z innych spraw) nie świadczyły o tym, że skoro inni właściciele traktowali pozwanego jak najemcę i wytaczali przeciwko niemu powództwa o zapłatę, to i z powodami łączyła go umowa najmu.

W ocenie Sądu, pozwany był posiadaczem zależnym lokali powodów w złej wierze, bowiem zawierając umowę cesji z 28 grudnia 2011 r. powinien wiedzieć, że spółkę (...) łączy umowa podnajmu, której termin obowiązywania przypada na dzień 31 grudnia 2011 r., więc nie jest możliwe jednoczesne obowiązywanie innych umów najmu z właścicielami poszczególnych lokali. Jak bowiem wynika z notatki ze spotkania z dnia 8 grudnia 2011 r. pozwany (reprezentowany przez prezesa zarządu M. R.) uczestniczył w tym spotkaniu i była wówczas mowa, że zbliża się termin zakończenia ww.

umowy podnajmu, że strony zakładają możliwość jej przedłużenia na kolejne dwa miesiące na podstawie aneksu bądź zawarcia nowej umowy. Kwestią do rozwiązania pozostawała wówczas m.in. spłata zaległości czynszowych. Pozwany miał też pełną wiedzę o wszczęciu postępowania egzekucyjnego. Mając na uwadze wskazane okoliczności nie ulegało wątpliwości, że w okresie objętym pozwem pozwany władał lokalami powodów bez tytułu prawnego, i zdawał sobie z tego sprawę.

Sąd nie podzielił również podniesionego przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia.

Następnie Sąd podkreślił, że powodowie nie wykazali, aby pozwany władał lokalami w okresie od 18 lipca 2012 r. do 30 lipca 2012 r. jak bowiem wynika z treści protokołu z czynności egzekucyjnych prowadzonych w sprawie Kmn (...), w dniu 18 lipca 2012 r. miało miejsce wydanie powodom lokali (...) przez Komornika. Z zeznań świadka W. wynika natomiast, że z pewnością pozwany władał lokalami na powrót od 30 lipca 2012 r. Z uwagi na powyższe, Sąd odjął od powyżej wyliczonej kwoty, należność za ww. okres czyli za 12 dni ( od 18 lipca do 29 lipca 2012 r.). Jak ustalono na podstawie opinii biegłego wysokość miesięcznego (31 dni) odszkodowania za lokal nr (...) wyniosła 858,22 zł a za lokal nr (...) - 856,39 zł. Zatem za 12 dni wynosiło odpowiednio 332,21 zł i 331,50 zł, łącznie 663,71 zł. Zatem należne powodom wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie lokali przez pozwanego wyniosło 15.597,43 zł (16.261,14 zł - 663,71 zł).

Sąd wskazał przy tym, że mimo iż w okresie objętym pozwem uprawnionym do korzystania z lokali powodów na podstawie umowy najmu z dnia 24 maja 2011 r. był (...) sp. z o.o., to nie pozbawiło to skuteczności roszczeń windykacyjnych powodów wobec innych podmiotów niż ten najemca. Co za tym idzie powodom przysługiwały też roszczenia uzupełniające względem roszczenia windykacyjnego.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c., o kosztach postępowania na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodził się pozwany, który za pośrednictwem swojego pełnomocnika wywiódł apelację, zaskarżając wyrok w punktach 1 i 3 i zarzucając orzeczeniu:

1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu, że w okresie od 1 czerwca 2012 roku do 15 marca 2013 roku Pozwany był w posiadaniu lokali nr (...) znajdujących się w budynku przy ul. (...) w P. (dalej jako „Lokale”), toteż z tych Lokali korzystał.

2) naruszenie przepisów postępowania, a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczeniem życiowym, tj.:

- w okresie od 1 czerwca 2012 roku do 15 marca 2013 roku Pozwany był w posiadaniu Lokali mimo, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala wyciągnąć takich wniosków, w szczególności protokół komorniczy z dnia 18 lipca 2012 roku (k.537), a także zeznania świadków, z których nie wynika aby Pozwany w spornym okresie był w posiadaniu Lokali, a zatem brak bezpośrednich dowodów na tzn. „samowolne zawładnięcie” Lokalami przez Pozwanego w tym okresie;

- stron nie wiązała umowa najmu, podczas gdy ze znajdujących się w aktach sprawy potwierdzeń przelewów (k. 139-143) wynika, iż Pozwany uiszczał czynsz najmu ze wskazaniem w tytule przelewu „czynsz za ... wg umowy”, a nadto Powodowie nie kwestionowali ani cesji praw z umowy najmu, ani uiszczanego co miesiąc czynszu najmu;

- uznanie, że uchylenie się przez Pozwanego od skutków prawnych oświadczenia woli wyrażonego w porozumieniu z dnia 30 marca 2011 roku z uwagi na błąd było bezskuteczne, ponieważ Pozwany nie wykazał na czym ów błąd miał polegać, podczas gdy ze znajdujących się w aktach sprawy dokumentów, w szczególności skargi na czynności komornika z dnia 19 kwietnia 2012 roku (k. 40-49) oraz z oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych z dnia 28 grudnia 2011 roku (k.353-358) jednoznacznie wynika, iż błąd polegał na mylnym założeniu o skuteczności wypowiedzenia

umowy najmu przez Powodów wobec poprzednika prawnego Pozwanego co zostało zweryfikowane przez Pozwanego dopiero po uzyskaniu opinii prawnej w grudniu 2011 roku, a zatem uchylenie się od skutków prawnych na podstawie błędu było skuteczne.

b) art. 207 § 6 k.p.c. poprzez zaliczenie w poczet materiału dowodowego porozumienia z dnia 30 marca 2011 roku, załączonego do dalszego pisma procesowego Powodów podczas, gdy potrzeba powołania się na ww. porozumienie powstała na etapie formułowania roszczenia o bezumowne korzystanie z Lokali, a zatem jako spóźnione nie mogło zostać uwzględnione przez Sąd I Instancji;

3) naruszenie prawa materialnego, a to art. 659 k.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem przez Sąd I Instancji, że stron nie łączyła umowa najmu podczas, gdy z okoliczności sprawy, w szczególności zapłaty czynszu przez Pozwanego, niekwestionowania przez Powodów zajmowania Lokali przez Pozwanych, braku wezwania do wydania Lokali wynika, że strony zawarły w sposób dorozumiany umowę najmu.

Ponadto, z ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez Sąd Odwoławczy, że Pozwany był w posiadaniu Lokali od 1 czerwca 2012 roku do 15 marca 2013 roku, jak również Strony nie wiązała umowa najmu na Lokale i w związku z tym Powodom przysługuje zasądzona przez Sąd I Instancji wierzytelność w wysokości 15.597,43 względem Pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z Lokali, to ewentualnie pozwany podniósł:

(i) zarzut potrącenia, co do roszczeń Powodów za okres od 1 czerwca 2012 roku do 15 marca 2013 roku opiewających na 15.597,43 zł, bowiem Pozwanemu przysługuje względem Powodów niesporna, wykazana urzędowymi dokumentami przedstawionymi Sądowi I instancji w niniejszym postępowaniu wierzytelność (której to uiszczenie na rzecz Powoda Sąd I instancji uznał za udowodnione w poczynionych ustaleniach faktycznych) o zwrot świadczenia nienależnego w wysokości 12.780,00 zł w związku z bezpodstawnymi wpłatami przez Pozwanego środków pieniężnych na rachunek bankowy Powoda w miesiącach Styczeń-Maj 2012 roku skoro bowiem Pozwanego i Powoda nie łączył żaden stosunek umowny, dający podstawę do wpłat tych kwot, ani też Pozwany nie posiadał w tym okresie przedmiotowych Lokali. Toteż niniejszym na podstawie art. 498 §1 i §2 KC Pozwany potrąca wierzytelność Powoda w wysokości 15.597,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami z wierzytelnością Pozwanego w wysokości 12.780,00 zł, a zatem umorzeniu ulegają obie wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej;

(ii) na wypadek podniesienia przez Powoda zarzutu, iż określone w pkt powyżej (i) wpłaty traktowane były jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Lokali i nie są świadczeniem nienależnym, a Sąd Odwoławczy doszedłby do wniosku, że Pozwany był w posiadaniu Lokali w tymże okresie i Powodowi również za ten okres należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, to Pozwany wnosi o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokali Powoda w okresie Styczeń-Maj 2012, aby ustalić dokładną wysokość wierzytelności jaka przysługuje Pozwanemu względem Powoda, którą Pozwany potrąca.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania od Powoda na rzecz Pozwanego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie, o uchylenie zaskarżonej części wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji i pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna.

Nie podlegał rozpoznaniu zarzut naruszenia art. 207 § 6 kpc., ponieważ pozwany przed Sądem I instancji nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 kpc.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i uznaje je za własne (art. 382 kpc.). Również uwagi poczynione na ich kanwie Sąd Okręgowy podziela.

Nie budziło wątpliwości Sądu Okręgowego ustalenie, że pozwany posiadał przedmiotowe lokale w okresie objętym pozwem. Okoliczność ta w sposób niezbity została potwierdzona w szczególności przez syndyka masy upadłości spółki (...) świadka B. M. oraz wynika z protokołu komorniczego z dnia 18 lipca 2012 r., a przede wszystkim wynika z zeznań świadka B. W..

Fakt uiszczenia przez pozwanego czynszu na podstawie umowy, która stron nie wiązała i braku reakcji powodów, w żadnym stopniu nie uprawdopodobnia tezy pozwanego o dorozumianym zawarciu umowy najmu – samo milczenie powodów, przy braku jakichkolwiek innych zachowań świadczących o woli zawarcia lub kontynuacji umowy, nie może być traktowane jako przejaw złożenia oświadczenia woli.

Jako nieskuteczne należało ocenić oświadczenie pozwanego o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w porozumieniu z dnia 30 marca 2011 r. Pozwany nie wykazał, by pozostawał w błędzie co do treści samej czynności prawnej. Ewentualny błąd pozwanego, o ile rzeczywiście wystąpił, był błędem co do pobudki i w to sferze prawa – pozwany twierdzi, że pozostawał w błędnym przekonaniu co do skuteczności porozumienia i rozwiązania umowy najmu łączącej poprzednika pozwanego z powodami. Niezależnie od tego, Sąd nie dostrzega prawnych przesłanek ewentualnej bezskuteczności porozumienia z dnia 30 marca 2011 r., brak jest również podstaw do uznania, że powodowie ewentualny błąd po stronie poprzednika pozwanego wywołali, wiedzieli o nim lub z łatwością mogli błąd zauważyć.

Jeżeli natomiast chodzi o podniesiony w apelacji zarzut potrącenia, zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie.

Pozwany mógł podnieść taki zarzut w postępowaniu apelacyjnym, ponieważ oświadczenie materialnoprawne o potrąceniu złożył w samej apelacji z powołaniem się na fakty powołane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Zarzut był jednak nieskuteczny, ponieważ oświadczenie o potrąceniu zostało złożone wyłącznie w procesie pełnomocnikowi procesowemu powodów, który nie był upoważniony do przyjęcia takiego oświadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2016 r., II CSK 862/14, niepubl.).

Zarzut ten nie mógł zostać uwzględniony także z tego powodu, że pozwany wskazując kwotę uiszczonego czynszu, jednocześnie nie potrafił wskazać kwoty zgłoszonej do potrącenia, domagając się jej ustalenia przez Sąd Okręgowy za pomocą dowodu z opinii biegłego. Określenie kwoty wierzytelności podlegającej umorzeniu z wierzytelnością wzajemną powodów należało do pozwanego, a jej weryfikacja ewentualnie mogła nastąpić przez odwołanie się do wiedzy specjalnej. Poza wszystkim, Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że powodowie byli uprawnieni do „zaliczenia” wpłat dokonanych przez pozwanego tytułem czynszu najmu na poczet ich wierzytelności o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali. Ich oświadczenie w tej kwestii nie było jednak realizacją uprawnienia z art. 451 kc. Oświadczenie powodów o dokonaniu takiego zaliczenia należy traktować jako dorozumiane potrącenie ich wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali z wierzytelnością wzajemną pozwanego z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Wysokość wierzytelności wzajemnej powodów z tego tytułu została wykazana w niniejszej sprawie. Wprawdzie opinia biegłego w swej tezie dotyczyła okresu objętego sporem, jednak z jej uzasadnienia wynika, że biegły wysokość wierzytelności powodów ustalał metodą pośrednią dochodową, stąd ustalenia opinii są adekwatne także do okresu poprzedzającego okres objęty tezą opinii.

W tym stanie rzecz należało na podstawie art. 385 kpc. oddalić apelację.

Koszty procesu w instancji odwoławczej obciążały pozwanego na podstawie art. 98 § 1 kpc. Na koszty powoda złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika w kwocie 2.400 zł (§ 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 października 2016 r.).

Ryszard Małeki Anna Kulczewska-Garcia Tomasz Żak