

Sygn. akt I ACa 620/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bogdan Radomski
Sędzia:	SA Zbigniew Grzywaczewski (spr.)
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka
Protokolant	st.sekr.sąd. Aneta Dudek

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2012 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...)Spółki Akcyjnej w upadłości w R.

przeciwko Wyższej Szkoła (...)w R.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu

z dnia 15 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 835/06

I. prostuje oznaczenie strony powodowej w sentencji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że po słowie Przedsiębiorstwa dodaje słowo (...)

II. oddala apelację;

III. zasądza od powoda Syndyka Masy Upadłości (...)Spółki Akcyjnej w upadłości w R. na rzecz pozwanej Wyższej Szkoły(...)w R. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów procesu za II instancję.

Sygn. akt I ACa 620/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15.06.2012r., Sąd Okręgowy w Radomiu oddalił powództwo Syndyka Masy Upadłości (...) w R. o zasądzenie od pozwanej Wyższej Szkoły (...) (...) w R. kwoty 3.326.180,26 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22.03.2006r.

W uzasadnieniu Sąd I instancji podał, że (...)S.A. w R. (dalej (...)) było użytkownikiem wieczystym nieruchomości oznaczanej jako działka gruntu nr (...) położonej przy ul. (...) w R. o powierzchni 4465 m⁽²⁾ oraz właścicielem znajdujących się na niej budynków tj. budynku biurowego i trzech boksów garażowych.

Przedmiotowy budynek zbudowany został w 1969 r. położony jest blisko dworca (...) i (...), w sąsiedztwie innych obiektów handlowych.

Sytuacja finansowa (...) w latach 90-tych była zła. W 1997r. jej zobowiązania ujęte w bilansie kilkakrotnie przekroczyły wartość aktywów spółki w związku z czym zarząd spółki złożył w dniu 25 marca 1998r. wniosek o ogłoszenie jej upadłości. W dniu (...). Sąd Rejonowy w R. ogłosił upadłość spółki (sprawa U (...)).

Nieruchomość przy ul.(...) w R. wykorzystywana była na cele hotelowe i funkcjonował tam Hotel (...) z ogólną liczbą pokoi (...) miejscami hotelowymi. Na każdym piętrze wydzielono ogólnodostępne toalety i wc. W 1998r. pokoje wymagały odnowienia, ściany były brudne i zagrzybione, część urządzeń sanitarnych była zniszczona. Budynek nadawał się do remontu. Z uwagi na niski standard korzystali z niego studenci i pracownicy budowlani.

W dniu 1 września 1998r. (po złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości spółki, a przed jej ogłoszeniem przez Sąd) została zawarta umowa najmu pomiędzy: (...)Spółka Akcyjna z siedzibą w R., a Wyższą Szkołą (...) w R. (dalej (...)) działającą na podstawie wpisu do rejestru niepaństwowych wyższych uczelni zawodowych.

Wynajmujący oddał w najem do używania najemcy ((...)) działkę o powierzchni 5189 m⁽²⁾ powierzchni, oraz pomieszczenia (lokale) w budynku o powierzchni użytkowej - 2870,55 m⁽²⁾, określone w protokole zdawczo-odbiorczym, będącym załącznikiem (...) do umowy, stanowiące przedmiot najmu.

Najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu czynsz najmu w kwocie: 10.000.zł. plus 22% VAT, miesięcznie z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.

Umowa została zawarta na czas określony do dnia (...), (na okres 10-ciu lat) z możliwością jej przedłużenia na dalszy określony czas.

Strony ustaliły, że w przypadku zakończenia niniejszej umowy lub wcześniejszego zbycia przez wynajmującego lub jego następcę prawnego przedmiotu najmu, najemcy przysługiwać będzie prawo pierwokupu przedmiotu najmu.

Wynajmujący zastrzegł sobie prawo zmiany wysokości czynszu zgodnie z wielkością stopy inflacji, podanej przez GUS nie częściej jednak niż raz do roku.

Wydanie przedmiotu najmu przez wynajmującego najemcy nastąpiło w dniu podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik (...) do niniejszej umowy.

Wydanie zaś pozostałych pomieszczeń budynku o powierzchni 258 m² miało nastąpić po dniu 30 września 1998r., także na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, które będą kolejnymi załącznikami do niniejszej umowy. W związku z tym wynajmujący zobowiązał się do zawarcia umów najmu-aneksów dotyczących wynajmu pomieszczeń o powierzchni 258 m², pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 1.200.000,00 zł.

Wynajmujący wyraził zgodę na przeprowadzanie przez najemcę prac budowlanych lub adaptacyjnych w przedmiocie najmu, mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu do prowadzonej przez najemcę działalności.

Strony ustaliły, że na wynajmującym w chwili rozwiązania umowy ciążył będzie obowiązek dokonania zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez Najemcę na przedmiot najmu określony w umowie, i dopiero spełnienie tego obowiązku przez wynajmującego zobowiązuje najemcę do zwrotu przedmiotu najmu.

Najemca zobowiązał się dbać o utrzymanie stanu technicznego i sanitarnego przedmiotu najmu oraz dokonywać na swój koszt drobnych napraw przy normalnej jego eksploatacji.

Strony zastrzegły, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, a w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

Stosownie do postanowień umowy, w dniu 1 września 1998r. sporządzony został przez strony protokół zdawczo odbiorczy potwierdzający przekazanie (...) pomieszczeń (lokali), o powierzchni użytkowej 2870,55 m² (całkowitą powierzchnię użytkową określano na 3128,55m² - z pozostałych 258m korzystali inni najemcy).

W protokole stwierdzono konieczność doprowadzenia łazienek do właściwego stanu technicznego, odnowienia pokoi, uzupełnienia płytek, odnowienia drzwi i futryn oraz stolarki okiennej.

Od dnia 1 września 1998 roku pozwany korzystał z nieruchomości to jest działki powoda o powierzchni 4465 m² zamiast wskazanej w umowie (...)189 m² co wynikało z dokonanej aktualizacji przez Urząd Miejski w R. oraz z pomieszczeń (lokali) w budynku o powierzchni użytkowej 2.870,55 m² - na podstawie umowy najmu i danych w niej przyjętych przez same strony .

Ponadto (...) korzystała z garażu samochodowego o pow. użytkowej 58,20 m², którego umowa najmu nie dotyczyła oraz od dnia 1 września 1999 zaadaptowała na potrzeby szkoły pomieszczenie o pow. 220 m² po dawnym barze prowadzonym przez P. W. oraz po 1 maja 1999 r. pomieszczenie o powierzchni 37 m² wynajmowane wcześniej przez (...) sp. z o.o. i nie płacił z tego tytułu żadnego wynagrodzenia powodowi. Pomieszczenia te nie zostały objęte aneksami do zawartej umowy najmu lub nowymi umowami regulującymi wzajemne prawa i obowiązki stron.

Syndyk masy upadłości wniósł w dniu (...) pozw o eksmisję (...) z przedmiotowej nieruchomości uzasadniając żądanie rozwiązaniem umowy najmu w związku z zaleganiem najemcy z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy. Wyrokiem z dnia (...). Sąd Rejonowy w R. w sprawie I C (...)oddalił powództwo syndyka.

W dniu 26 kwietnia 2000r. komisja powołana poleceniem służbowym Syndyka masy upadłości (...) S.A. w R. dokonała wizji lokalnej w budynku przy ul. (...) w obecności Z. D. Wyższej Szkoły (...).

Komisja na podstawie bezpośrednich oględzin, sporządzonych pomiarów i posiadanej dokumentacji technicznej ustaliła faktyczną powierzchnię użytkową zajmowaną przez Wyższą Szkołę (...) w R. w nieruchomości przy ul.(...).

Stwierdzono, że według dokumentacji technicznej budynek (...) - kondygnacyjny w części frontowej i 3- kondygnacyjny od strony północnej posiadał ogólną powierzchnię użytkową 3.128,60 m². Powierzchnia ta była aktualna w okresie zawarcia umowy najmu przez strony.

W wyniku prac adaptacyjnych przeprowadzonych przez (...) powierzchnia użytkowa budynku uległa zwiększeniu. Garaże, znajdujące się na terenie nieruchomości posiadają powierzchnię użytkową 58,20 m² i nie zostały uwzględnione w przedmiocie najmu.

Natomiast działka nr (...) składająca się na nieruchomości przy (...) posiada powierzchnię 4.465 m⁽²⁾ co potwierdza aktualny wypis gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej wykonanej przez firmę (...), a nie 5.189 m⁽²⁾ jak podano w § 1 wyżej cytowanej umowy najmu. Obciążenia (...) dotyczące przedmiotowej działki nr (...) w postaci podatku od nieruchomości jak i spłaty wieczystego użytkowania naliczane były prawidłowo od powierzchni 4.465 m⁽²⁾.

Na podstawie pomiarów, oględzin i zawartej umowy Komisja stwierdza, że (...) S.A. jako właściciel nieruchomości nie wydał Wyższej Szkole (...) do dnia 26.04.2000r. jedynie 2 pomieszczeń na parterze budynku, dzierżawionych wcześniej Spółce (...) o łącznej powierzchni 37,40 m²,

Powierzchnia 37,40 m² nie była objęta przedmiotem najmu podanym w § 2 ust 1 umowy najmu z dnia 1.09.1998r., a stanowi część nie wydanej powierzchni określonej w § 6 ust. 2 cytowanej umowy.

Pozostała część nie wydanej przez (...) powierzchni użytkowej budynku na parterze po byłym barze (...) - 222,52 m² została samowolnie przejęta przez (...) we wrześniu 1999r. Pomieszczenia te zostały poddane przebudowie, a mianowicie wyburzono ściany działowe, zlikwidowano wejście i okna do budynku od strony zachodniej poprzez ich zamurowanie oraz wyburzono schody zewnętrzne. Lokal poddano generalnym przeróbkom i zaadaptowano na dziekanat, aulę, kuchnię i korytarz. Za w/w pomieszczenia (...) nie płaciło czynszu najmu.

Ponadto (...) samowolnie zaadaptowała na własne potrzeby następującą powierzchnię: 12,2 m² - w holu na parterze budynku na potrzeby usług kserograficznych, pow. 67,47m² na urządzenie szatni w piwnicach od strony wschodniej, powierzchnię 24,84 m² na urządzenie bufetu na I piętrze budynku (łącznie 104,52 m²).

Dwa pomieszczenia mieszkalne na parterze budynku o pow. 57,70m² i 28,30m² zajmowane były bez tytułu prawnego przez lokatorów.

Pokoje nr (...)(...) położone na parterze budynku o łącznej powierzchni 146,80 m⁽²⁾ wykorzystywane były przez (...) do składowania zbędnego wyposażenia stanowiącego własność zarówno (...) jak i (...).

W związku z ustaleniami samowolnej adaptacji pomieszczeń przez (...) w okresie najmu i zwiększeniu użytkowanej powierzchni budynku o 327,04 m⁽²⁾ w stosunku do przedmiotu najmu, określonego w(...)umowy z dnia (...), za który naliczany jest czynsz, Syndyk masy upadłości (...) w celu uregulowania powyższej sytuacji stwierdziła konieczność podpisania stosownego aneksu do umowy najmu i zwiększenia czynszu.

Ponieważ nie nastąpiło jeszcze wydanie przez (...) pokoi nr (...) (po Spółce (...)) o pow. 37,40m² (również nie objętych umową najmu łączącej strony) Syndyk w przypadku zgody (...) na podpisanie aneksu do umowy deklarował objęcie ich przedmiotem najmu i niezwłocznie wydanie.

Faktycznie jednak powierzchnia użytkowa budynku była inna niż określona w umowie najmu. Dane techniczne z inwentaryzacji obiektu

z (...)roku sporządzonej przez technika budowlanego (...) wskazują, że powierzchnia użytkowa budynku wynosiła 3029,93 m⁽²⁾, a nie jak przyjęto 3128,55 m⁽²⁾. Powierzchni 258 m⁽²⁾ która dopiero później miała być wydana (...) odpowiadała powierzchnia po byłym barze (...)

i powierzchnia pokoi po spółce (...) ($222,52 \text{ m}^{(2)} + 37,40 \text{ m}^{(2)} = 259,92 \text{ m}^{(2)}$).

W umowie najmu zawartej (...)roku winna widnieć powierzchnia wynajęta w wielkości 2770,01 m⁽²⁾ (3029,93 m⁽²⁾ powierzchnia z inwentaryzacji - 222,52 m⁽²⁾ zmierzona przez komisję powierzchnia po barze (...) - 37,40 m⁽²⁾ zmierzona przez komisję powierzchnia pokoi po spółce (...).

(...) nigdy nie zawarło z (...) umowy najmu na pomieszczenia zwolnione przez P. W. i spółkę (...) oraz znajdujące się na nieruchomości pomieszczenie garażowe.

Korzystanie z nieruchomości powoda przez (...) trwało do dnia jej zakupu przez pozwanego to jest do dnia (...)r., czyli przez 40 miesięcy.

Syndyk masy upadłości (...) już w 1999 r. starał się o dobrowolną zmianę umowy najmu nieruchomości z (...) w zakresie wysokości czynszu i okresu jej trwania, (propozycje aneksów Nr (...) z(...), w I i II wersji).

Pozwany nie wyraził zgody na proponowane zmiany powołując się na wiążące ustalenia umowy najmu z dnia (...).

W okresie od (...). wynajmując pomieszczenia (lokale) wydane stronie pozwanej w chwili zawarcia umowy najmu można było uzyskać przychód według rynkowych stawek czynszu najmu o wiele większy niż na podstawie stawek ustalonych w umowie najmu zawartej. Biorąc pod uwagę ustaloną w umowie powierzchnię użytkową w okresie wskazanym

w pozwie przychód z czynszu rynkowego mógł wynieść 1.176.509,40 zł.

W przedmiotowym okresie pozwany płacił podatek od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, a ponadto uiszczał czynsz wynikający z umowy najmu :

- w okresie od (...). - 10.000,00 zł. miesięcznie, czyli 3 zł/m⁽²⁾.

-w okresie od (...)r.- 10.980,00 zł. miesięcznie, czyli 3,51 zł\m⁽²⁾.

- w okresie od (...)r. -12.088,98 zł. miesięcznie czyli 3,86 zł./m⁽²⁾

Łącznie pozwany dokonał wpłat w kwocie 433.758,78 zł (okoliczność przyznana przez stronę powodową w uzasadnieniu pozwu, nie kwestionowana przez pozwanego).

Ponieważ (...) nie posiadało odpowiedniej liczby studentów nie stać by jej było na wyższy czynsz.

W dniu (...). Syndyk (...) wniósł pozew o stwierdzenie nieważności i ustalenie bezskuteczności umowy najmu z (...). zawartej przez strony.

Sąd Okręgowy w W. (...)wyrokiem z dnia (...)r. sygn. akt XV GC (...)uznał umowę najmu zawartą w dniu(...)r pomiędzy, (...)SA w R., a Wyższą Szkołą (...) (...)

w R. dotyczącą nieruchomości położonej w R. przy ul (...) za bezskuteczną wobec masy upadłości (...)S.A w R.. Oddalił powództwo w zakresie ustalenia nieważności tej umowy.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w W. (...)wyrokiem z dnia (...), sygn. akt I ACa (...)oddalił apelację (...).

W dniu 14 marca 2006r. syndyk wystosowała do strony pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 3.326.180,26 z tytułu odszkodowania za najem nieruchomości przy ul. (...) w R. (wezwanie k. 37).

Wobec braku zapłaty strona pozwana została zawiadamiana do próby ugodowej, która okazała się bezskuteczna.

W dniu 14 czerwca 2006r. został wniesiony pozew w sprawie niniejszej z żądaniem zapłaty wymienionej powyżej kwoty .

Postępowanie upadłościowe (...) S.A. w R. nie zostało ukończone.

W jego toku (...) zgłosiła wierzytelność z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość w wysokości 2.089.109,41 zł , z zamiarem jej potrącenia

z wierzytelnością przysługującą w stosunku do niej (...), która nie została uwzględniona .

Dokumenty zaoferowane sądowi przez strony w niniejszym postępowaniu właściwie nie były podważane przez strony za wyjątkiem inwentaryzacji budynku sporządzonej przez J. B. kwestionowanej przez stronę powodową oraz prywatnej opinii J. K. kwestionowanej przez stronę pozwaną.

Jeżeli chodzi o inwentaryzację budynku sporządzoną przez J. B.

i wskazanie w niej powierzchni użytkowej budynku o 102m⁽²⁾ mniejszej niż w umowie najmu zawartej przez strony w dniu (...). to Sąd wskazał, że nie ma ona znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej z uwagi na potwierdzenie przez strony wejścia w posiadanie wynajętej powierzchni w protokole zdawczo odbiorczym sporządzonym w tym samym dniu oraz w trakcie pomiarów komisji powołanej przez syndyka z udziałem ówczesnego dyrektora (...).

Jeżeli zaś chodzi o prywatną opinię sporządzoną przez J. K. na zlecenie strony powodowej to nie ma ona waloru opinii sądowej i stanowi jedynie wyjaśnienie stanowiące poparcie stanowiska tej strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych.

W sprawie niniejszej złożone zostały także trzy opinie biegłych mające na celu ustalenie wysokości czynszu możliwego do uzyskania z nieruchomości w okresie od podpisania sprornej umowy najmu do jej zakończenia w następstwie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i odrębnej własności znajdujących się na niej budynków przez (...).

Jeżeli chodzi o opinie J.K.(1) to Sąd podzielił zarzut strony pozwanej, że nie posiadał on uprawnień do jej wydania, gdyż nie jest rzeczoznawcą majątkowym. Nie dyskwalifikuje jednak to tej części opinii, która odnosiła się do stanu technicznego budynku z uwagi na posiadane przez biegłego wiadomości specjalne z zakresu budownictwa.

W ocenie Sądu opinia sporządzona przez biegłego M. J. w pełni odpowiada na zadane pytania. Biegły uzupełnił pierwotnie złożoną opinię logicznie odpowiadając na zarzuty zgłoszone przez stronę powodową, która ostatecznie nie wносиła o powołanie innego biegłego w sprawie niniejszej po jego dodatkowym wysłuchaniu, a strona pozwana w ogóle nie kwestionowała opinii podnosząc jedynie jej nieprzydatność dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej.

Biegły wydał opinie na podstawie wszechstronnie ocenionego materiału dowodowego w sprawie niniejszej, posiadanej wiedzy oraz doświadczenia zawodowego. Wyprowadzone przez niego wnioski są logicznie poprawne i wskazują w istocie na wartość czynszu możliwego do uzyskania przez powoda z powierzchni faktycznie zajmowanej przez (...), co w zasadzie zgodne jest ze stanowiskiem powoda opierającego swe żądanie na przepisach art. 225 i 230 w zw. z 405 k.c.

Skoro bowiem żądanie pozwu w ocenie pełnomocnika powoda wynika

z wyroku uznającego umowę najmu za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości, to tym bardziej należało odnieść się do faktycznego (bezumownego) korzystania przez stronę pozwaną z powierzchni budynku należącego do powoda.

Biegły M. J. wskazał na to, że w budynku wynajmowane były pomieszczenia (lokale) i w cenie najmu zawierały się prawo korzystania

z części wspólnych budynku. Także w umowach najmu przedstawionych przez stronę powodową brak jest jakiegokolwiek odniesienia do korzystania przez najemców z klatek schodowych czy korytarzy na piętrze niezależnie od zajmowanej powierzchni. Widoczne jest natomiast zróżnicowanie stawki czynszu w zależności od metrażu. Dla porównania P. W. jako najemca lokalu o powierzchni 220m⁽²⁾ płacił 7,5 zł za m⁽²⁾, natomiast spółka (...) zajmująca 38 m⁽²⁾ ponad 10 zł.

Nawet w twierdzeniach strony powodowej pojawiają się wewnętrzne sprzeczności gdyż w uzasadnieniu pozwu twierdziła, że: „W tym samym okresie powód wynajmował innemu podmiotowi (...) pomieszczenia

w przedmiotowym obiekcie za stawkę 30,00 zł./m.kw.”. Strona powodowa sama złożyła dokumenty z których wynika , że był to jedyny z siedmiu najemców, który zgodził się na zaproponowaną stawkę . Reszta zrezygnowała z najmu pomieszczeń stanowiących w większości pokoje biurowe, których stawka czynszu nie była powiązana w jakikolwiek sposób z możliwością korzystania z części ogólnodostępnych budynku.

Jeżeli chodzi o opinie biegłej L. Ż. to dokonała ona właściwie oceny poprawności wniosków zawartych w opinii J.K.(1) i M. J. co również ją dyskwalifikuje jako źródło samodzielnych ustaleń w przedmiocie zakresu władania powierzchnią budynku oraz możliwym do uzyskania czynszem.

Celem opinii biegłego nie może bowiem być ocena wcześniej złożonych opinii sądowych , których przydatność dla rozstrzygnięcia sprawy podlega weryfikacji przez Sąd.

Sąd podkreślił, że na podstawie art. 365 k.p.c. jest związany prawomocnym wyrokiem wydanym w sprawie XV GC (...) Sądu Okręgowego w W.. Z tych względów zbędne są rozważania odnośnie zawarcia przedmiotowej umowy najmu pomiędzy (...) i (...) z rażącym pokrzywdzeniem wierzycieli upadłego, a z korzyścią dla (...), co w oparciu o art. 56 prawa upadłościowego z 1934r, i art. 527 k.c. prowadziło do uwzględnienia powództwa.

Wobec stwierdzenia bezskuteczności w stosunku do masy upadłości umowy najmu pozwana nie miała więc tytułu prawnego do korzystania z rzeczy. Dopiero jednak od chwili, w której dowiedziała się, że jest posiadaczem zależnym rzeczy w złej wierze na podstawie bezskutecznej czynności prawnej, miała obowiązek przekazania korzyści, którą uzyskała (w przedmiotowej sprawie różnicę pomiędzy czynszem, który uiściła, a czynszem możliwym do uzyskania) do masy upadłości - za którą to chwilę należy uznać uprawomocnienie się wyroku stwierdzającego bezskuteczność czynności stron

- umowy najmu. Korzystanie przez (...) z rzeczy stało się więc od tej chwili korzystaniem, stosownie do art. 225 w zw. z art. 230 k.c, powodującym obowiązek świadczenia należytego wynagrodzenia właścicielowi rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r. IV CSK 102/09, LEX nr 11291410).

Przysługujące na mocy art. 225 k.c. i 230 k.c, od posiadacza wynagrodzenie, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego.

O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (wyrok SN IV CKN 5/00 z 2000-04-07, LEX nr 52680).

W ocenie Sądu, o czym już była mowa powyżej, w kwestii możliwych do uzyskania stawek czynszu, Sąd opiera się na opinii biegłego rzeczoznawcy M. J., którą uznał za najbardziej wartościową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w tym zakresie.

Skoro strona powodowa wywodzi dochodzone roszczenie z bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości na skutek uznania umowy najmu za bezskuteczną, to należało ustalić zakres władania nieruchomością na podstawie przedmiotowej umowy.

Skoro umowa dotyczyła pomieszczeń (lokali) o określonej powierzchni użytkowej wskazanej w umowie najmu i w protokole zdawczo odbiorczym z dnia(...). oraz potwierdzona została w trakcie pomiarów komisji powołanej przez Syndyka z udziałem Dyrektora (...) w dniu 26 kwietnia 2000r. czego strona pozwana nie kwestionowała, to powinna ona stanowić podstawę wyliczeń biegłego M. J., przy uwzględnieniu, że założeniem strony pozwanej było przejęcie całego budynku na potrzeby szkoły i jego dopasowanie do prowadzonej działalności.

Natomiast korzystanie z budynku garażowego, pomieszczeń po spółce (...) i barze (...) od samego początku było bezumowne, gdyż strony nigdy nie zawarły umowy na najem tych pomieszczeń .

Wyrok uznający umowę najmu za bezskuteczną nie miał więc żadnego wpływu na utratę tytułu do władania tą powierzchnią przez pozwaną, gdyż od samego początku go nie posiadała.

Tym samym zachodzi konieczność dokonania matematycznej korekty wyliczeń biegłego rzeczoznawcy M. J. zawartych na stronie 12 opinii (k.390) uwzględniając, że w okresie 40 miesięcy trwania przedmiotowej umowy najmu potencjalny przychód powinien odnosić się do powierzchni 2870,55m⁽²⁾ wynikającej z umowy stron oraz protokołu zdawczo odbiorczego i wynosić :

-od 01.09.1998r. do 31.12.1998r. - 116.199,86 zł. (2870,55m² x 10,12 złx4)

-od 01.01.1999r. do 31.12.1999r. - 374.090,07 zł. (2870,55m² x 10,86 zł x 12)

- od 01.01.2000r. do 31.12.2000r. - 411.292,40 zł. (2870,55m² x 11,94 zł x 12) -od 01.01.2001r. do 20.12.2001 r. - 405.565,33 zł. (2870,55m² x 12,13 zł x 11,65). Łącznie 1.307.232,66 zł.

Uwzględniając 10% korektę zastosowaną przez biegłego M. J., której przyjęcie Sąd uznaje za zasadne, przychód wyniósłby 1.176.509,40 zł.

Od tej kwoty należy odjąć kwotę wpłaconą przez stronę pozwaną tj. 433.758,78 zł (okoliczność przyznana przez stronę powodową w uzasadnieniu pozwu, nie kwestionowana przez pozwanego) co daje 742.750,62 zł.

W ocenie Sądu ta kwota stanowi korzyść odniesioną przez stronę pozwaną wskutek ustalenia w umowie najmu zaniżonej stawki czynszu.

Skoro pozwana nadal funkcjonuje i nie została postawiona w stan likwidacji , kształci studentów, nie wyzbywa się majątku , którego wcześniej nie posiadała, o czym może świadczyć nieregularne dokonywanie wpłat czynszu, to pozostaje ona nadal wzbogacona, poprzez zaoszczędzenie wydatków na najem pomieszczeń, których uiszczenie po cenach rynkowych w chwili zawarcia przedmiotowej umowy najmu było niemożliwe. W związku z tym Sąd zauważył, że strona pozwana nie wykazała przesłanek wymienionych w art. 409 k.c.

Sąd podzielił argumentację biegłego M. J., a także L. Ż., że korzystanie z działki związane było z użytkowaniem wynajętych pomieszczeń biurowych i nie może być podstawą dalszego wzbogacenia się pozwanego. Strona powodowa nie wykazała, aby poprzedni najemcy ponosili jakiegokolwiek opłaty za korzystanie z niezabudowanej części nieruchomości lub ona sama czerpała z tego dodatkowe dochody.

Natomiast zajęcie pomieszczeń po barze (...) i biurze spółki (...) jak i garaży nie wynikało z przedmiotowej umowy najmu i od samego początku było korzystaniem bezumownym, o czym świadczą wnioski komisji powołanej przez Syndyka. Nie istniały więc żadne ograniczenia w dochodzeniu należnego wynagrodzenia z tej części nieruchomości lub żądania jej wydania przez syndyka od chwili wejścia w jej posiadanie przez stronę pozwaną.

W toku postępowania strona pozwana podniosła zarzut potrącenia wierzytelności powoda z własną wierzytelnością z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość.

Zarzut ten jest niezasadny z kilku przyczyn. W pierwszej kolejności strona pozwana nie wykazała w żaden sposób , że wierzytelność we wskazanej wysokości 2.089.109,41 zł istnieje nie tylko z uwagi na nieudowodnioną wysokość nakładów, ale także z powodu uznania za bezskuteczną umowę najmu, która określała podstawy żądania ich zwrotu..

Stosownie do art. 37 prawa upadłościowego z 1934r. wierzyciel może podnieść zarzut potrącenia także w procesie o zapłatę wytoczonym przeciwko niemu przez syndyka, o ile przed zgłoszeniem swej wierzytelności w postępowaniu upadłościowym złożył oświadczenie o potrąceniu (uchwała SN z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 125/06, Biul. SN 2007, nr 11, s. 162).

Bezspornym jest, że wierzytelność została zgłoszona w postępowaniu upadłościowym do potrącenia po terminie i nie została w nim uwzględniona.

Pozwany nie wykazał także stosownie do art. 34 prawa upadłościowego aby oba długi istniały już w czasie ogłoszenia upadłości.

Powództwo nie zasługuje jednak na uwzględnienie z innych przyczyn.

Strona powodowa konsekwentnie wywodziła powstanie swego roszczenia opartego na art. 225, 230 k.c. w związku z art. 405 k.c. z chwilą uprawomocnienia się wyroku uznającego umowę najmu z dnia 1 września 1998r. za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości.

Poglądu tego nie można podzielić.

Wprawdzie stwierdzenie bezskuteczności z mocy prawa następuje ze skutkiem ex tunc, jednakże jest to fikcja prawna, która w zakresie uprawnień powoda, jako właściciela nieruchomości automatycznie nie przywraca jego praw. Z całą pewnością nie prowadzi do sytuacji nakazującej traktowanie pozwanego jako posiadacza zależnego nieruchomości powoda w złej wierze, ponieważ od chwili jej nabycia w dniu 20 grudnia 2001 r. stał się jej właścicielem.

Sąd przypomniał też, że orzeczenie uznające czynność prawną za bezskuteczną nie nadaje się do wykonania w drodze egzekucji. Skarga paulińska wbrew wywodom strony powodowej nie kreuje roszczenia lecz służy ochronie roszczenia już istniejącego .

Tak więc w przypadku odmowy zwrotu równowartości uzyskanej kosztem wierzycieli korzyści syndyk, musi domagać się jej zapłaty na drodze sądowej.

W wyroku uznającym za bezskuteczną przedmiotową umowę najmu nie określono roszczenia powoda podlegającego ochronie.

Jedną z przesłanek uznania czynności prawnej za bezskuteczną jest wykazanie, że przysługująca powodowi wobec określonego dłużnika wierzytelność jest realna i skonkretyzowana, a nie hipotetyczna. Ochroną paulińską objęta jest bowiem zawsze konkretna wierzytelność, stanowiąca przedmiot żądanej przez wierzyciela ochrony, a nie wszelkie bliżej nieoznaczone prawa powoda.

W związku z określeniem w art. 54-55 prawa upadłościowego z 1934r. czynności prawnych upadłego, które są względnie bezskuteczne z mocy samego prawa, przepisy art. 56-57 pr. upadłościowego w zw. z art. 527 i nast. k.c. o zaskarżaniu czynności prawnych upadłego działających ze szkodą dla wierzycieli stosuje się tylko do tych jego czynności, które nie są czynnościami bezskutecznymi z mocy prawa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1999 r. III CKN 464/98 LEX, nr 469175).

Brak jest jednak podstaw do zakwalifikowania powództwa syndyka w tym zakresie jako zmierzającego do dochodzenia skonkretyzowanego roszczenia, którego kreowaniu nie służy przepis art. 59 prawa upadłościowego.

Zgodnie z art. 56 Prawa upadłościowego z 1934 r. do zaskarżenia czynności prawnych upadłego, działających ze szkodą wierzycieli, stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. W literaturze zwraca się uwagę, że nie budzi wątpliwości możliwość zaskarżenia czynności upadłego na podstawie art. 527 i nast. k.c. Chodzi tu jednak o stosowanie odpowiednie, które musi uwzględniać specyfikę postępowania upadłościowego oraz związane z nią

szczególne regulacje prawne. Konsekwencją uznania czynności za bezskuteczną na podstawie art. 527 k.c. ze względu na to, że została ona zdziałana

z pokrzywdzeniem wierzyciela, jest możliwość zaspokojenia się przez wierzyciela z przedmiotów majątkowych, które wskutek czynności wyszły

z majątku dłużnika (art. 532 k.c). Ze względu jednak na specyfikę postępowania upadłościowego należy uznać, że przepis ten nie ma tu zastosowania,

a ustawodawca postanowił, że przedmioty te powinny być przekazane do masy upadłości, tak by do zaspokojenia wierzycieli dochodziło w ramach ogólnej likwidacji masy upadłości i podziału funduszy masy upadłości (art. 59.).

Wychodząc z tego założenia, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 maja 2004r., IV CK 322/03 (niepubl.) wskazał, że postępowanie upadłościowe spełnia funkcję tzw. egzekucji ogólnej prowadzonej w interesie wszystkich wierzycieli upadłego i dlatego nie może tu mieć zastosowania art. 532 k.c. Wynika z tego, że funkcją art. 59 prawa upadłościowego nie jest wykreowanie nowego stosunku cywilnoprawnego, który tworzyłby dla syndyka masy upadłości tytuł materialno prawny do wystąpienia z roszczeniem na drogę sądową. Sąd Najwyższy wskazał, że art. 59 prawa upadłościowego "Formułuje (...) roszczenie o odpowiednie świadczenie, którego mógł dochodzić syndyk podmiotu upadłego od tej osoby, która dokonała z upadłym zakwestionowanej czynności prawnej". Nie jest to równoznaczne ze stwierdzeniem, że chodzi tu

o roszczenie materialnoprawne wynikające ze stosunku cywilnoprawnego (pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2008r., IV CSK 465/07). Nie dochodzi więc w ten sposób do ustalenia roszczenia przysługującego syndykowi.

Należy się zgodzić ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, według którego: "Ustalenie roszczenia, o którym mowa w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. dotyczącym przerwania biegu przedawnienia, oznacza ustalenie dokonane w sentencji wyroku, a nie ustalenie w uzasadnieniu wyroku w ramach wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w myśl art. 328 § 2 k.p.c." (wyrok SN z dnia 30 sierpnia 1985 r., IV PR 163/85, OSNC 1986, nr 5, poz. 83).

W doktrynie przeważa zapatrywanie, zgodnie, z którym powództwo o ustalenie nie powinno być dopuszczane, gdy uzasadnione jest żądanie dalej idące, zwykle - żądanie spełnienia świadczenia.

Skoro umowa najmu przestała wiązać strony w dniu 20 grudnia 2001r. (chwila nabycia nieruchomości przez pozwanego) to najpóźniej z tą datą powstała możliwość zgłoszenia roszczenia przez syndyka o należne wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości.

Brak jest okoliczności świadczących o pozbawieniu syndyka możliwości bezpośredniej ochrony interesów masy upadłości poprzez wytoczenie powództwa o zapłatę tego wynagrodzenia .

Bezspornym natomiast jest, że w wyroku wydanym w sprawie XV GC (...)nie zostały w jakikolwiek sposób określone przedmiotowe ale także podmiotowe granice roszczenia strony powodowej z którym wystąpiła w sprawie niniejszej.

Trafnie więc podkreśla pozwany , że strona powodowa przeoczyła istotną dla sprawy okoliczność, że zgodnie z jej twierdzeniami obowiązek świadczenia pieniężnego zostałby nałożony na stronę pozwaną dopiero w wyroku Sądu Gospodarczego w Warszawie wydanym w procesie o uznanie za bezskuteczną czynności prawnej darowizny.

Nie można więc przyjąć ,że powództwo o uznanie umowy najmu za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości przerwało bieg terminu przedawnienia roszczenia powoda zgłoszonego w niniejszej sprawie na podstawie art. 123 § 1 k.c.

Pozbawienie upadłego prawa zarządu, korzystania i rozporządzania majątkiem wchodzącym w skład masy upadłości (art. 20 § 1 prawa upadłościowego 1934r.) i objęcie tego majątku przez syndyka (art. 90) nie uchyla zdolności sądowej upadłego.

Natomiast ze względu na przepis art. 60 prawa upadłościowego, stanowiący że postępowanie dotyczące mienia wchodzącego w skład masy upadłości może być wszczęte jedynie przez syndyka lub przeciwko niemu, należy przyjąć, iż w takim postępowaniu nie przysługuje upadłemu ani czynna, ani też bierna legitymacja. Utrata legitymacji procesowej następuje bez względu na to, czy w postępowaniu o mienie wchodzące w skład masy upadłości upadłemu przypadłaby rola powoda czy też rola pozwanego.

Nie ulega wątpliwości, że z chwilą ogłoszenia upadłości upadły nie traci swego bytu jako osoba prawna. Syndyk obejmuje majątek upadłego, zarządza nim, reprezentuje masę upadłości na zewnątrz i przeprowadza likwidację majątku masy. Według teorii zastępstwa syndyk jest ustawowym zastępcą upadłego lub wierzycieli albo upadłego i wierzycieli. Według zaś teorii zajmowanego urzędu syndyk jest organem sądu, działającym z mocy prawa i w swoim imieniu.

Pomimo utraty możliwości zarządzania swoim majątkiem upadły przedsiębiorca nadal nim pozostaje po ogłoszeniu upadłości. W określonych warunkach może nadal prowadzić działalność.

Skoro upadły prowadził w należącym do niego budynku działalność gospodarczą polegającą na odpłatnym wynajmie pomieszczeń na cele hotelowe i dla przedsiębiorców także umowa najmu zawarta przez strony pozostawała w związku z prowadzoną przez stronę powodową działalnością gospodarczą. Charakteru tego nie zmienia fakt ogłoszenia upadłości.

Skoro z roszczeniem w imieniu upadłego przedsiębiorcy wystąpił w niniejszej sprawie syndyk to nie zmienia to oceny, że podlega ono także trzyletniemu przedawnieniu przewidzianemu w art. 118 k.c., ponieważ powstaje w związku z prowadzoną przez przedsiębiorcę działalnością gospodarczą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2003 r. V CK 24/02 OSNC 2004/10/157, Biul.SN 2004/1/10, M.Prawn. 2004/16/755).

Treść art. 118 k.c., a w szczególności sformułowanie "roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej" nie upoważnia do przyjęcia tezy, że przepis ten w części przewidującej trzyletnie przedawnienie roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej ma zastosowanie tylko w stosunkach między przedsiębiorcami. Zróżnicowanie terminów przedawnienia określonych w art. 118 k.c. nie zależy ani od charakteru podmiotu, któremu roszczenie przysługuje, ani od charakteru rozstrzyganej sprawy (cywilna "zwykła" czy gospodarcza), a wyłącznie od rodzaju roszczenia kwalifikowanego z punktu widzenia jego związku z określonym rodzajem działalności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 1998 r., III CKN 9/98, nie publ. oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106). Jeśli zatem określony podmiot występuje z roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej, to roszczenie to podlega trzyletniemu przedawnieniu, niezależnie od tego, czy kierowane jest ono w stosunku do innego przedsiębiorcy czy też osoby nie będącej przedsiębiorcą,

Roszczenie przedsiębiorcy jest związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, przyjąć należy, że będzie tak zawsze wtedy, gdy wykazuje ono związek funkcjonalny z tą działalnością. Kodeks cywilny nie zawiera ustawowej definicji działalności gospodarczej. Z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że z działalnością gospodarczą mamy do czynienia, gdy działalność taką cechuje: fachowość, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub przynajmniej zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym. To czy danej działalności można przypisać cechy działalności gospodarczej, zależy od konkretnych okoliczności rozpoznawanej sprawy, także kontekstu prawnego (uchwała SN z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 40/91, OSNCP 1992, z. 2, poz. 17, uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNCP 1992, z. 5, poz. 65, uchwała SN z dnia 14 marca 1995 r., III CZP, 6/95, OSNC 1995, z. poz. 72, wyrok SN z dnia 30 stycznia 2008 r., II! CSK 260/07, OSP 2009, z. 2, poz. 21).

Dodatkowo Sąd podkreślił, że o pozostawaniu czynności, czy roszczenia w funkcjonalnym związku z prowadzeniem działalności gospodarczej nie decyduje stałość lub typowość określonych czynności lub roszczeń, ani to, czy należą one do zakresu podstawowej działalności przedsiębiorcy.

Jeżeli przedsiębiorca dochodzi wynagrodzenia naprawienia wyrządzonej mu szkody, albo roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, czy jak w rozważnym stanie faktycznym wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należącej do niego nieruchomości, to roszczenia te będą związane z prowadzoną przez niego działalnością (wyrok SN z dnia 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004, nr 10, poz. 157). III CZP 67/11 uchwała SN 2011-11-25 LEX nr 1027885, Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r. III CZP 44/10 LEX nr 599797, Biul.SN 2010/9/5).

W okolicznościach sprawy niniejszej uzasadnione jest więc twierdzenie, że w sprawie znajduje zastosowanie trzyletni termin przedawnienia z art. 118 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że po stronie pozwanego wzbogacenie nastąpiło w chwili związania stron umową najmu i płaceniem czynszu nie odpowiadającego stawce rynkowej. Powodowało to zmniejszenie przychodów wynajmującego.

Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. termin spełnienia świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powoda jak i bezpodstawnego wzbogacenia - jako nie oznaczony i nie wynikający z jego właściwości - biegnie niezwłocznie po wezwaniu. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 2/91 (OSNCP 1991, nr 7, poz. 93). Świadczenie to powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu, co nie oznacza "natychmiast", lecz w realnym w konkretnych okolicznościach terminie. Tak rozumiane pojęcie "niezwłocznie po wezwaniu" wskazuje także, kiedy można mówić o opóźnieniu po stronie dłużnika i uprawnieniu do żądania odsetek.

Podzielając ten pogląd i odnosząc go do okoliczności niniejszej sprawy, Sąd przyjął, że wzbogacenie po stronie pozwanego nastąpiło w trakcie obowiązywania umowy, która zakończyła się w dniu nabycia własności przez pozwanego przedmiotu najmu. Skoro syndyk od początku trwania postępowania upadłościowego kwestionował ustaloną stawę czynszu i dążył do jej podwyższenia to oznacza, że roszczenie zgłoszone w niniejszej sprawie najpóźniej było wymagalne z chwila zakończenia umowy najmu tj. 20 grudnia 2001r., bowiem wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie dzieli się na okresy. Wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe i nie może być dochodzone na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego.

Przy określaniu początku biegu przedawnienia liczy się obiektywna możliwość zgłoszenia roszczenia, nie zaś sposób zachowania się wierzyciela. Początek biegu terminu przedawnienia nie jest uzależniony od istnienia po stronie uprawnionej lub zobowiązanej określonego stanu świadomości lub wiedzy, co do tego, że bieg terminu przedawnienia się rozpoczął lub że termin ten już upłynął.

W ocenie Sądu brak było jakichkolwiek przeszkód aby Syndyk wystąpił z żądaniem zapłaty określonej kwoty już w chwili zakończenia umowy najmu lub jednocześnie z żądaniem uznania przedmiotowej umowy najmu za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości ponieważ była to jedyna przesłanka uzasadniająca żądanie zapłaty konkretnej sumy pieniężnej ale także mogła być podstawą żądania wydania nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że żądania takie mogą zostać zgłoszone w jednym procesie tym bardziej, że żądanie uznania czynności prawnej za bezskuteczną może nastąpić także w drodze zarzutu.

Trzyletni okres przedawnienia dochodzonego w sprawie niniejszej roszczenia upłynął więc w dniu 20 grudnia 2004 r., a pozew został wniesiony w dniu 14 czerwca 2006r. stąd na podstawie art. 118 kc powództwo podlegało oddaleniu jako przedawnione.

Wobec stwierdzenia bezskuteczności w stosunku do masy upadłości umowy najmu pozwany nie ma więc tytułu prawnego do korzystania z rzeczy. Od chwili, w której dowiedziała się, że jest posiadaczem samoistnym rzeczy na podstawie bezskutecznej czynności prawnej, ma ustawowy obowiązek przekazania rzeczy do masy upadłości - za którą to chwilę należy uznać uprawomocnienie się wyroku stwierdzającego bezskuteczność czynności, także gdy jest to bezskuteczność z mocy prawa - jest posiadaczem w złej wierze. Korzystanie przez tę osobę z rzeczy jest więc od tej chwili korzystaniem, stosownie do art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. powodującym obowiązek świadczenia wynagrodzenia właścicielowi rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r. IV CSK 102/09 LEX nr 1129141

Sąd podzielił argumentację pozwanego, że skoro wyrok zapadł dopiero kilka lat po nabyciu przedmiotu umowy najmu przez pozwanego (dotychczasowego najemcę) to nie doprowadziło to do powrotu statusu stron z okresu umowy (właściciel - posiadacz zależny). Obowiązek zapłaty wynagrodzenia ciążyłby na pozwanym dopiero od chwili uprawomocnienia się wyroku stwierdzającego bezskuteczność umowy najmu, a wtedy pozwany był już właścicielem nieruchomości. Z tego powodu żądanie pozwu również było bezzasadne.

W złożonej apelacji, co do kwoty 408.207 złotych, powód zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

- 1) naruszenie art. 118 kc polegające na błędnym przyjęciu, że w sprawie mamy do czynienia z trzyletnim okresem przedawnienia roszczenia, który upłynął w dniu 20.12.2004r., przy jednoczesnym stwierdzeniu, że Sąd jest związany wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie XV Wydział Gospodarczy z dnia 25.06.2004r., wydanym w sprawie XV GC 291/03, który to wyrok uprawomocnił się dopiero po wydaniu orzeczenia z dnia 16.11.2005r. przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, w sprawie I ACa 1240/04, po rozpoznaniu apelacji pozwanego od wyroku z dnia 25.06.2004r.;
- 2) naruszenie art. 123 § 1 kc polegające na pominięciu okoliczności, iż postępowanie prowadzone przed Sądem Okręgowym w W.w sprawie XV GC (...)o uznanie umowy najmu z dnia (...). za bezskuteczną, przerwało bieg przedawnienia do dochodzenia roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy;
- 3) pominięcie okoliczności, że dopiero wydanie przez Sąd Apelacyjny w W.wyroku z dnia (...). w sprawie I ACa (...) o uznaniu umowy najmu z dnia (...). za bezskuteczną, dało stronie powodowej podstawę do wszczęcia postępowania o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy i powstania tegoż roszczenia;
- 4) pominięcia okoliczności, że przed Sądem Rejonowym wR.prowadzone było postępowanie o zawezwanie pozwanego do zawarcia próby ugodowej, sygn.. akt V GCo(...), do ugody której jednak nie doszło;
- 5) błędne przyjęcie, że powództwo o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną nie kreuje roszczenia lecz służy ochronie roszczenia już istniejącego.

Wniósł o jego zmianę i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 408.297 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 22.03.2006r. do dnia zapłaty bądź uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlega oddaleniu.

Podniesione w apelacji zarzuty są bezpodstawne i nie mogą prowadzić do podważenia zaskarżonego wyroku.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia i wnioski Sądu I instancji i uznaje je za własne, z tym że konieczna jest pewna korekta i uściślenie argumentów stanowiących podstawę oddalenia powództwa (o czym niżej).

Na wstępie należy stwierdzić, że w sprawie jest niesporne, a powód przyznał to już w pozwie, iż władanie przez pozwanego nieruchomością powoda tylko w części było oparte na przedmiotowej umowie najmu z dnia (...), zaś w pozostałej części (budynek garażowy oraz pomieszczenia po barze (...) i biurze spółki (...)) było władaniem bezumownym tj. bez tytułu prawnego.

Słusznie podkreślił Sąd I instancji, że co do zapłaty za korzystanie z tej części nieruchomości, którą pozwany władał bez tytułu prawnego tj. z budynku garażowego oraz z pomieszczeń po barze (...) i biurze spółki (...), wszczęcie procesu o uznanie przedmiotowej umowy najmu z dnia (...) za bezskuteczną oraz wydanie wyroku uwzględniającego takie żądanie nie ma żadnego znaczenia.

Z tego tytułu trzyletni termin przedawnienia z art. 118 kc (z uzasadnienia apelacji wynika, że skarżący nie neguje już prawidłowego ustalenia Sądu

I instancji, iż tenże trzyletni termin ma zastosowanie w sprawie) dla tego roszczeni liczony od dnia 20.12.2001r. (kiedy to pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego całej przedmiotowej nieruchomości i własność znajdujących się na niej budynków) niewątpliwie upłynął dnia 20.12.2004r.,

a pozew został złożony dopiero w dniu 14.06.2006r. (k. 1).

Nie może być skuteczne powoływanie się apelacji na złożenie przez powoda wniosku o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej, gdyż taki wniosek został złożony dopiero w dniu 26.04.2006r. (k. 522), a zatem już po upływie w/ w terminu przedawnienia. Wniosek ten nie mógł więc przerwać biegu terminu przedawnienia, gdyż przedawnienie nastąpiło już wcześniej.

Co do zapłaty za korzystanie z tej części nieruchomości, którą pozwany władał w oparciu o przedmiotową umowę najmu z dnia (...), Sąd

I instancji powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.08.2009r., IV CSK 102/09 (LEX nr 1129141) słusznie podkreślił, że dopiero od daty uprawomocnienia się wyroku uznającego przedmiotową umowę najmu za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości tj. od dnia 16.11.2005r. pozwany jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości, gdyż dopiero wtedy dowiedział się, iż jest jej posiadaczem w złej wierze.

Za okres wcześniejszy tj. od daty zawarcia przedmiotowej umowy najmu do dnia 15.11.2005r. powód nie może domagać się zapłaty, gdyż jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3.06.1982r., III CKN 105/82 (OSNC 1983, z. 1, poz. 14) wyrok uznający czynność prawną za bezskuteczną ma charakter konstytutywny, a zatem dopiero data prawomocnego wyroku zapadłego w takiej sprawie stwarza nowy stan prawny.

Skoro – o czym wyżej – jest niesporne, że już od 20.12.2001r. pozwanemu przysługuje prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości

i własność znajdujących się na niej budynków to taka zapłata (za okres od dnia 16.11.2005r.) nie wchodzi jednak w grę i powód dochodził jej tylko za okres do dnia 20.12.2001r.

Z powyższego wynika, że wszystkie zarzuty apelacji, a zwłaszcza zarzut naruszenia art. 123 § 1 kc poprzez pominięcie, że złożenie pozwu o uznanie przedmiotowej umowy najmu z dnia (...) za bezskuteczną lub nieważną przerwała bieg terminu przedawnienia roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy są całkowicie chybione i bezpodstawne. Nie mogą więc odnieść żadnego skutku.

Z tych względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu za II instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29.09.2002r. w sprawie opłat

za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348, ze zm.), które stanowią wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w wysokości 75 % stawki minimalnej.

Na podstawie art. 350 § 2 kpc Sąd Apelacyjny sprostował wadliwe oznaczenie strony powodowej w sentencji zaskarżonego wyroku.

21.01.2013r.

ZG/dk