

Klauzulę wykonalności nadano  
w dniu 21.03.2019r. r. pkt II  
na wniosek pełn. wierz. /K.823 /  
r.pr. A. L.  
Na zarządzenie Sędziego  
z up. Kierownika Sekretariatu  
Starszy Sekretarz Sądowy  
Jolanta Guzowska-Dereń  
Sygn. akt I AGa 149/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2019 roku  
Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny  
w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Górski (spr.)
Sędziowie:	SA Agnieszka Bednarek - Moraś SA Ryszard Iwankiewicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2019 roku na rozprawie w Szczecinie  
sprawy z powództwa Gminy Miasto S.  
przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w S.  
o zapłatę  
na skutek apelacji pozwanej  
od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie  
z dnia 16 października 2017 roku, sygn. akt VIII GC 548/16

I. **oddala apelację;**

## **II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Agnieszka Bednarek - Moraś Krzysztof Górski Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt: I AGa 149/18

# UZASADNIENIE

Gmina Miasto S. wniosła powództwo w niniejszej sprawie o zapłatę prez pozwaną kwoty 312.003,41 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 sierpnia 2016 roku.

W uzasadnieniu podniosła, że prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z 18 sierpnia 2015 roku (...) spółka z o.o. w likwidacji w S. (dalej: (...)) została zobowiązana do opróżnienia i wydania powódce lokalu użytkowego przy ul. (...) na skutek wypowiedzenia przez powódkę umowy najmu. Wyrokiem z 31 grudnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie uwzględnił powództwo przeciwko ww. spółce o zapłatę z tytułu najmu lokalu oraz z tytułu umowy dzierżawy za okres od 1 sierpnia 2012 roku do 31 marca 2013 roku, a postanowieniem z 1 października 2015 roku udzielił powódce zabezpieczenia jej roszczenia pieniężnego wobec (...) ze względu na powiązania tej spółki z innymi podmiotami o podobnych nazwach i z uwagi na uprawdopodobnienie, że zysk z działalności hotelowej trafia do innego podmiotu powiązanego osobowo z tą spółką. Spółka ta nie mając tytułu prawnego do nieruchomości przy ul. (...) oddała w posiadanie tą nieruchomość pozwanej spółce, z którą jest związana osobowo i kapitałowo oraz której prezes i prokurent wiedzieli o zakazie podnajmowania gruntu i budynku bez zgody właściciela. Pozwana była zatem od początku posiadaczem w złej wierze. Powódka wywodziła, że roszczenie swoje oparła na podstawie art. 225 k.c. oraz przepisach dotyczących umowy najmu (art. 668 k.c. i następne).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych.

Argumentując na rzecz swojego stanowiska wskazała, że nie była stroną postępowań sądowych prowadzonych przeciwko (...) spółce z o.o. w S. o wydanie lokalu użytkowego oraz o zapłatę czynszu dzierżawnego i nie miała wiedzy o okolicznościach będących przedmiotem ich rozpoznania. Nadto wywodziła, że wskutek zawarcia z (...) spółką z o.o. umowy dzierżawy lokalu użytkowego, położonego w S. przy ul. (...) posiadała ten lokalu jako tzw. posiadacz zależny. Umowę tą pozwana wypowiedziała w trybie natychmiastowym, jak tylko dowiedziała się o wygaśnięciu umowy dzierżawy łączącej Gminę Miasto S. i (...) spółkę z o.o. w S.. Następnie 4 lipca 2016 roku wydała nieruchomość (...) spółce z o.o. w S., która z kolei wydała nieruchomość Zarządowi Budynków i Lokali Komunalnych w S.. Pozwana stanęła również na stanowisku, że umowa podnajmu zawarta przez najemcę z osobą trzecią mimo zakazu wynikającego z umowy najmu nie jest nieważna. Zakwestionowała żądanie powódki oparte na przepisach art. 224 i 225 k.c. wskazując, że nigdy nie była posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości. Zaprzeczyła również, aby była w złej wierze, co do wygaśnięcia umowy dzierżawy, jak również aby istniały powiązania osobowe pozwanej spółki ze spółką (...) spółką z o.o. w likwidacji w S.. Podkreśliła, że M. R. i A. Ł. nie pełnią już żadnych funkcji w (...) spółce z o.o. i nie są z nią w jakikolwiek sposób powiązani.

Wyrokiem z dnia 16 października 2017 Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 294.320 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 sierpnia 2016 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie i stosunkowo rozdzielił pomiędzy stronami koszty postępowania, uznając powoda za wygrywającego sprawę w 94%, a pozwaną za wygrywającą sprawę w 6%, przy czym szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu

Rozstrzygnięcie to Sąd oparł o następujące (uznane za udowodnione lub bezsporne) okoliczności faktyczne:

Gmina Miasto S. oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (nr KRS (...)), reprezentowana przez prezesa zarządu P. W., zawarły w dniu 27 maja 2008 roku umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w S. o łącznej

powierzchni użytkowej 1294,51 m<sup>(2)</sup>. Zgodnie z § 1 ust. 2 umowy przedmiot najmu mógł być używany wyłącznie w celu prowadzenia w nim przez najemcę działalności hotelowej i gastronomii, a prowadzenie innej działalności obok lub w zamian określonej w ust. 2 wymagało pisemnej zgody wynajmującego (§ 1 ust. 3). Miesięczny czynsz najmu ustalono na kwotę 20.064,91 zł netto, tj. 5,85-krotności stawki podstawowej wynikającej z uchwały Rady Miasta S. (§ 2 ust. 1). Na najemcy ciążył również obowiązek ponoszenia opłat związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu (§4 ust. 2), które, podobnie jak czynsz najmu, miał obowiązek opłacać z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy „najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem ani do bezpłatnego używania – w całości albo w części”, a nadto (§ 6 ust. 2) „wyrażenie zgody na podnajem wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Wynajmujący może uzależnić zgodę od podwyższenia wysokości czynszu”.

Zawartym w dniu 1 października 2010 roku aneksem nr (...) do umowy najmu z 27 maja 2008 roku Gmina Miasto S. oraz (...) spółka z o.o. w S. (KRS nr (...)) - w imieniu której występował M. R. jako prezes zarządu - uzgodniły, że na podnajmowanej (...) spółce z o.o. powierzchni 208 m<sup>(2)</sup> prowadzony będzie klub fitness. Miesięczny czynsz najmu, począwszy od 1 października 2010 roku, został ustalony na kwotę 21073,71 zł (7,68 krotności stawki podstawowej w odniesieniu do powierzchni podnajmu 208 m<sup>(2)</sup> oraz 5,85 krotności stawki podstawowej w odniesieniu do powierzchni najmu 1086,51m<sup>2</sup>).

Pismem z dnia 20 lutego 2012 roku M. R., jako prezes zarządu (...) spółki z o.o. w S. oraz A. Ł. jako wiceprezes tej spółki zwrócili się do Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w S. o zawarcie na czas nieokreślony umowy dzierżawy gruntu przy ul. (...) w S. celem jego wykorzystania na plac manewrowo-postojowy samochodów gości hotelowych.

W dniu 29 lutego 2012 roku Gmina Miasto S. oraz (...) spółka z o.o. w S. (KRS nr (...)) reprezentowana przez prezesa zarządu M. R. oraz wiceprezesa A. Ł. zawarły umowę dzierżawy terenu przy ul. (...) w S. o łącznej powierzchni 3200m<sup>2</sup> (działka nr (...) z obrębem (...) w S.). Teren ten – przyległy do użytkowanego przez (...) spółkę z o.o. w S. lokalu użytkowego przy ul. (...) w S. został wydzierżawiony na plac manewrowy i drogi dojazdowe do tego lokalu (§ 1 ust. 1-4 umowy). Czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 832 zł netto począwszy od 1 stycznia 2012 roku (§ 5 ust. 1). Postanowienie § 3 ust. 2 umowy stanowi, że dzierżawca nie może bez zgody wydzierżawiającego przelać praw z umowy na osoby trzecie (pkt 1), ani też dokonać użyczenia, poddzierżawienia lub podnajmu przedmiotu umowy (pkt 2). Zgodnie z § 4 ust. 1 dzierżawcę obciążają również wszelkie koszty utrzymania przedmiotu umowy.

W świetle § 8 umowy zawartej na czas nieoznaczony (ust. 1), w przypadku rozwiązania umowy najmu zespołu pomieszczeń stanowiących lokal użytkowy przy ul. (...) w S. (wymieniony w § 1 ust. 4) umowa dzierżawy wygasa z dniem rozwiązania umowy najmu.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w S. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24 czerwca 2003 roku. Jej współnikami były Stocznia (...) spółka akcyjna w upadłości w S. (1000 udziałów o wartości 18902000 zł oraz Skarb Państwa-Ministerstwo Skarbu Państwa (252 udziału o wartości 4763304 zł).

Od 2007 roku (...) spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w S. zmieniła nazwę na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

W miejsce Stoczni (...) spółki akcyjnej w S. jako współnicy w udziałach po 1/2 wstąpili (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (po 500 udziałów o wartości 9451000 zł). W dniu 6 września 2011 roku ujawniono jako jedynego obok Skarbu Państwa współnika - (...) spółkę z o.o. w S. (970 udziałów o wartości 18334940 zł).

Ujawniony w KRS sposób reprezentacji spółki wskazuje, że w przypadku powołania zarządu wieloosobowego - do składania oświadczeń woli w imieniu spółki upoważnieni byli łącznie dwaj członkowie zarządu, zaś w przypadku powołania zarządu jednoosobowego – prezes zarządu.

Upoważnionym do samodzielnej reprezentacji spółki, jako prezes zarządu, początkowo była K. B.. W dniu 19 maja 2008 roku jako prezesa zarządu upoważnionego do samodzielnej reprezentacji spółki wpisano do rejestru przedsiębiorców KRS P. W..

W dniu 22 września 2010 roku do KRS wpisano jako prezesa jednoosobowego zarządu (...) spółki z o.o. w S. M. R..

W dniu 5 stycznia 2012 roku do KRS wpisano jako drugiego członka zarządu A. Ł. (wiceprezes zarządu).

W dniu 30 października 2012 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym ujawniono zmianę nazwy spółki na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (nr KRS (...)). Nadto, w miejsce (...) spółki z o.o. w S. wspólnikiem spółki stała się (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (1000 udziałów o wartości 18902000 zł). Tego samego dnia dokonano wpisu R. K. jako jedyne go członka zarządu uprawnionego do składania oświadczeń woli w imieniu spółki (w miejsce M. R. i A. Ł.).

Wpisem z dnia 25 września 2007 roku ujawniono członków rady nadzorczej (...) spółki z o.o. w S. - M. A. (1), A. R. (1) – ojca M. R. oraz L. D.. W dniu 14 sierpnia 2008 roku w miejsce L. D. wpisano M. S., a w dniu 6 września 2011 roku w miejsce M. A. (1) - A. K. (5 stycznia 2012 roku dokonano wpisu zmieniającego jej nazwisko na R.). Od 30 października 2012 roku ujawnionymi w KRS członkami rady nadzorczej spółki byli A. R. (1), G. W. (1) oraz M. K. (1) – żona R. K.. Równocześnie dokonano wykreślenia członków rady nadzorczej – M. S. i A. R. (2).

Uchwałą nr 15/09/2013 z dnia 30 września 2013 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło decyzję o rozwiązaniu spółki poprzez jej likwidację. Likwidatorem spółki uprawnionym do jej jednoosobowej reprezentacji został R. K.. Dnia 31 stycznia 2014 roku wykreślono M. K. (1) i G. W. (1), zaś wykreślenia A. R. (1), jako członka rady nadzorczej spółki, nastąpiło wpisem z 4 lutego 2014 roku.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 7 marca 2011 roku (KRS nr (...)). Obecnie cały kapitał zakładowy spółki (5000 zł) jest objęty przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Zawartą 1 września 2012 roku w S. umową (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., reprezentowana przez prezesa zarządu R. K. wydzierżawiła (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowo-akcyjnej z siedzibą w S., reprezentowanej przez prezesa zarządu M. R. - lokal użytkowy przy ul. (...) w S. wynajmowany od Gminy Miasto S. na podstawie umowy z dnia 27 maja 2008 roku.

Umowa ta została zawarta na czas od 1 września 2012 roku do 31 sierpnia 2021 roku i obejmowała prowadzenie przez dzierżawcę działalności gospodarczej w zakresie w szczególności działalności hotelarskiej i gastronomicznej (§ 4 ust. 1). Ustalona w umowie wysokość czynszu dzierżawnego wynosiła 4000 zł netto (po powiększeniu o podatek VAT i opłatę wynikającą z wysokości miesięcznej kwoty podatku od nieruchomości w wysokości 2546 zł miesięcznie), a termin zapłaty ustalono na 1-wszy dzień każdego miesiąca. Strony ustaliły przy tym, że kwota 4000 zł wpłacana będzie na rachunek bankowy wydzierżawiającego, zaś należny Gminie Miasto S. podatek od nieruchomości uiszczany będzie na rachunek gminy (§ 6 ust. 1 i 3 umowy). Ponadto na dzierżawcę nałożono obowiązek ponoszenia wszelkich opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z przedmiotu dzierżawy (§ 7).

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w S. (adres: ul. (...)) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 20 lipca 2012 roku (nr KRS: (...)).

Komplementariuszem tej spółki o kapitale zakładowym 62600 zł, uprawnionym do jej reprezentacji, została (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. (do 25 maja 2012 roku oraz od 18 listopada 2013 roku (daty wpisów)

- (...) spółka z o.o. z siedzibą we W.). Komplementariusz ten (nr KRS: (...)) reprezentowany był przez prezesa zarządu M. R.. Akcjonariuszami byli również (...) spółka z o.o. w S., reprezentowana przez A. R. (1) oraz (...) spółka z o.o. w S. reprezentowana przez R. K..

W dniu 16 października 2012 roku wpisano podwyższenie kapitału zakładowego spółki z 62600 zł do kwoty 5262600 zł.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 22 grudnia 2006 roku. Kapitał zakładowy spółki 925000 zł został objęty przez (...) spółkę akcyjną w S. (900 udziałów o wartości 900000 zł) oraz U. W. (25 udziałów o wartości 25000 zł). Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 12 maja 2009 roku o rozwiązaniu spółki i otwarciu likwidacji likwidatorem spółki został J. G..

Na skutek uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 25 marca 2010 roku o uchyleniu likwidacji (...) spółka z o.o. w likwidacji we W. spółka zmieniła nazwę na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W.. Kapitał zakładowy spółki (1000000 zł) objęła co do kwoty 999000 zł (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (KRS nr (...)).

Upoważnionym do reprezentacji spółki (wpis 25 marca 2010 roku) jako członek jej jednoosobowego zarządu został M. R.. Dnia 17 stycznia 2014 roku jako prokurenta samoistnego wpisano A. R. (1).

21 czerwca 2012 roku do rejestru przedsiębiorców KRS wpisano zmianę nazwy spółki na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. (nr KRS (...)). Dnia 18 listopada 2013 roku dokonano wpisu zmiany nazwy spółki – ponownie na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W.. W miejsce (...) spółki z o.o. jako wspólnika posiadającego 998 udziałów o wartości 998000 zł wpisano (...) spółkę z o.o. spółkę komandytowo-akcyjną (KRS nr (...)).

Podwyższenie kapitału zakładowego do 2000000 zł na skutek objęcia przez (...) spółkę z o.o. s.k.a. 1996 udziałów o wartości 1996000 zł wpisano do KRS w dniu 4 czerwca 2014 roku. Na skutek objęcia 1600 udziałów o wartości 1600000 zł przez (...) spółkę z o.o. w dniu 30 marca 2015 roku wpisano do KRS podwyższenie kapitału zakładowego spółki do 3600000 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego do 3640000 zł na skutek objęcia przez (...) spółkę z o.o. kolejnych 40 udziałów o wartości 1000 zł każdy wpisano do KRS w dniu 3 czerwca 2015 roku. Podwyższenie kapitału zakładowego do kwoty 3740000 zł oraz objęcie – w miejsce (...) spółki z o.o. w likwidacji – 1640 udziałów o łącznej wartości 1640000 zł przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS nr (...)) wpisano do KRS dnia 28 stycznia 2016 roku.

Siedzibę przy ul. (...) w S. ma również (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (KRS nr (...)) wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 maja 2012 roku. Kapitał zakładowy spółki w wysokości 5000 zł objął jej jedyny wspólnik A. R. (1), który pełnił również funkcję prezesa jednoosobowego zarządu spółki.

W dniu 10 października 2012 roku jako prokurenta samoistnego spółki wpisano K. S.. W dniu 30 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy spółki podwyższono do kwoty 25000 zł (500 udziałów objął A. R. (1)). Jako prezesa zarządu wpisano M. R., a prokurentów samoistnych – K. S. i A. R. (1).

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (adres: al. (...)) została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 lutego 2013 roku (nr KRS: (...)).

95 udziałów o wartości 4750 zł objął G. W. (2), który został również prezesem jednoosobowego zarządu spółki. W dniu 21 listopada 2013 roku dokonano wpisu o objęciu przez G. W. (2) 100% udziałów spółki.

Dnia 25 kwietnia 2014 roku jako komplementariusza (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w S. sprawującego jej zarząd wpisano w miejsce (...) spółki z o.o. we W. ((...) spółki z o.o. we W.) - KRS nr (...) – (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (KRS nr (...)).

Od 16 lipca 2013 roku zarząd spółki sprawowany był przez komplementariusza – (...) spółkę z o.o. z siedzibą w P. (KRS nr (...)) reprezentowanego przez prezesa zarządu M. R.. W pozwanej spółce prokurentem w tym czasie był A. Ł..

Postanowieniem komplementariusza pozwanej (...) spółki z o.o. z siedzibą w P., reprezentowanego przez prezesa zarządu M. R., z dnia 1 lipca 2015 roku zmieniono adres pozwanej spółki z dotychczasowego ul. (...) w S. na adres ul. (...) w S.. Zmiana ta została wpisana do KRS 14 kwietnia 2016 roku.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 21 czerwca 2013 roku. Wspólnikami tej spółki o kapitale zakładowym 5000 zł byli: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (50 udziałów o wartości 2500 zł) oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (50 udziałów o wartości 2500 zł).

Do reprezentowania spółki w przypadku powołania zarządu jednoosobowego upoważnionym jest prezes zarządu samodzielnie, a w przypadku zarządu wieloosobowego – łącznie dwaj członkowie zarządu.

Początkowo prezesem zarządu – jedynym członkiem zarządu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (nr KRS: (...)) był A. Ł., zaś jej prokurentem (prokura oddzielna) – M. R..

W dniu 21 maja 2014 roku ujawniono zmianę – prezesem jednoosobowego zarządu spółki został M. R., a prokurentem (prokura samoistna) A. Ł..

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 6 czerwca 2012 roku (KRS nr (...)). Spółka ma swoją siedzibę przy ul. (...) w S..

Kapitał spółki (5000 zł) został objęty do kwoty 4750 zł przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (95 udziałów). Z dniem 10 października 2012 roku podwyższono kapitał zakładowy spółki do kwoty 1.200.000 zł, przy czym udziały objęły: (...) spółka z o.o. z siedzibą w B. (11595 udziałów w wysokości 579750 zł), (...) spółka z o.o. z siedzibą w S. (KRS nr (...)) w wysokości 8000 udziałów o wartości 400000 zł oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w wysokości 4400 udziałów o wartości 220000 zł. Od 31 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy spółki wynosił 2700000 zł.

Jedynym członkiem (prezesem) zarządu spółki, uprawnionym do samodzielnej reprezentacji został A. R. (1) (wpis 6 czerwca 2012 roku). Jako prokurenta samoistnego 10 października 2012 roku wpisano K. S..

Od 31 grudnia 2013 roku (...) spółka z o.o. (KRS nr (...)) objęła 41595 udziałów o wartości 2079750 zł, przy 8000 udziałów o wartości 400000 zł (...) spółki z o.o. w S.. Do kolejnego podwyższenia kapitału zakładowego spółki do kwoty 3500000 zł doszło 17 czerwca 2015 roku. Powyższe nastąpiło na skutek przystąpienia do spółki przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (KRS nr (...)), która objęła 16000 udziałów o wartości 800000 zł. Na skutek objęcia przez (...) spółka z o.o. 45155 udziałów o wartości 22557750 zł oraz sprzedaży przez (...) spółkę z o.o. w likwidacji wszystkich 16000 udziałów (...) spółce z o.o., w dniu 15 czerwca 2016 roku wpisano podwyższenie kapitału zakładowego spółki do kwoty 3856000 zł.

W miejsce A. R. (1) prezesem zarządu został K. S., a A. R. (1), G. W. (1) i M. R. zostali wpisani jako prokurenci samoistni spółki.

(...) spółka z o.o. w S. zaprzestała uiszczać czynszu najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w S. oraz należności z tytułu umowy dzierżawy terenu w sierpniu 2012 roku.

Przed wypowiedzeniem umowy najmu zadłużenie spółki z tytułu czynszu najmu przekraczało kwotę 300000 zł.

W marcu 2013 roku powódka Gmina Miasto S. wypowiedziała umowę (...) spółce z o.o. w S. z uwagi na niewywiązywanie się przez spółkę z obowiązku uiszczania opłat. Nie doszło do dobrowolnego wydania nieruchomości.

M. R. podpisał sprawozdanie z działalności (...) spółki z o.o. s.k.a. w S. za 2013 rok, w którym jako przedmiot podstawowej działalności spółki wskazano świadczenie usług zakwaterowania i usług gastronomicznych w obiektach zlokalizowanych przy ul. (...) i ul. (...) oraz prowadzenie przystani żeglarskiej przy ul. (...). W okresie od początku istnienia pozwanej spółki, tj. od 20 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku przychody netto ze sprzedaży produktów i usług przez pozwaną spółkę wyniosły 5309766,81 zł. Wysokość transakcji z jednostką powiązaną tj. (...) spółką z o.o. w S. wyniosła 365124,86 zł.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku 98,81% kapitału podstawowego spółki posiadała (...) spółka z o.o. z siedzibą w S. (104000 akcji na okaziciela serii B o wartości 5200000 zł), 1,14% - (...) spółka z o.o. (1200 akcji imiennych serii A o wartości 60000 zł) oraz 0,05% - (...) spółka z o.o. z siedzibą w P. (52 akcji imiennych serii A o wartości 2600 zł).

Sprawozdanie z działalności pozwanej spółki za rok 2014 z dnia 31 marca 2015 roku, podpisane przez M. R. wskazywało, że przedmiotem podstawowej działalności spółki jest świadczenie usług zakwaterowania i usług gastronomicznych w obiektach przy ul. (...) i ul. (...) w S. oraz świadczenie usług przechowywania i postoju jachtów. M. R. podpisał również sprawozdanie finansowe pozwanej spółki za 2014 rok.

Uchwałą nr (...) z 25 czerwca 2015 roku zatwierdzono sprawozdanie finansowe pozwanej spółki za 2014 rok, uchwałą nr (...) zatwierdzono sprawozdanie komplementariusza z działalności spółki za rok 2014, zaś uchwałą nr (...) udzielono komplementariuszowi absolutorium za 2014 rok. Ww. uchwały podjęto na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu (...) spółki z o.o. s.k.a. w S., na którym obecny był komplementariusz (równocześnie akcjonariusz) pozwanej spółki - (...) spółka z o.o. w P., reprezentowany przez prezesa zarządu M. R., jak również reprezentujący (...) spółkę z o.o. w S. K. S. oraz reprezentujący (...) spółkę z o.o. w likwidacji z siedzibą w S. - R. K..

Sprawozdanie z działalności pozwanej spółki za rok 2015 z dnia 31 marca 2016 roku, podpisane przez M. R. wskazywało, że przedmiotem podstawowej działalności spółki jest świadczenie usług zakwaterowania i usług gastronomicznych w obiektach przy ul. (...) i ul. (...) w S. oraz świadczenie usług przechowywania i postoju jachtów przy ul. (...) w S.. M. R. podpisał również sprawozdanie finansowe pozwanej spółki za 2015 rok.

Uchwałą nr (...) z 29 czerwca 2016 roku zatwierdzono sprawozdanie finansowe pozwanej spółki za 2015 rok, uchwałą nr (...) zatwierdzono sprawozdanie komplementariusza z działalności spółki za rok 2015, zaś uchwałą nr (...) udzielono komplementariuszowi absolutorium za 2015 rok. Ww. uchwały podjęto na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu (...) spółki z o.o. s.k.a. w S., na którym obecny był komplementariusz pozwanej spółki - (...) spółka z o.o. w P., reprezentowany przez prezesa zarządu M. R., jak również reprezentujący (...) spółkę z o.o. w S. K. S. oraz reprezentujący (...) spółkę z o.o. w likwidacji z siedzibą w S. - R. K..

Pozwana spółka złożyła zeznania CIT-8 wskazując, że w roku 2014 osiągnęła przychody w wysokości 4330741,29 zł, w roku 2015 - 4422459,22 zł

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy (...) spółki z o.o. s.k.a. w S. w dniu 26 czerwca 2014 roku podjęło uchwały m.in. o rozpatrzeniu i zatwierdzeniu sprawozdania finansowego spółki za ostatni rok obrotowy, tj. okres od 20 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku (uchwała nr 1), jak również o rozpatrzeniu i zatwierdzeniu sprawozdania komplementariusza - (...) spółki z o.o. z siedzibą w P. za okres od 6 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku (uchwała nr 2). Uchwałą nr 4/2014 udzielono absolutorium komplementariuszowi (...) spółce z o.o. we W. z wykonania obowiązków za okres od 6 lipca 2012 roku do 15 lipca 2013 roku, zaś uchwałą nr (...) udzielono absolutorium komplementariuszowi (...) Hotele spółce z o.o. z siedzibą w P. z wykonania obowiązków za ostatni rok obrotowy, tj. od 16 lipca 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Uchwały te zostały podjęte jednogłośnie przez M. R. działającego w imieniu i na rzecz komplementariusza oraz akcjonariusza (...) spółki z o.o. w P., K. S. działającego w imieniu i na rzecz akcjonariusza – (...) spółki z o.o. w S. oraz R. K. działającego na rzecz i w imieniu akcjonariusza (...) spółki z o.o. w likwidacji z siedzibą w S..

Dnia 31 grudnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał wyrok zasądający od pozwanej (...) spółki z o.o. w likwidacji z siedzibą w S. na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 289592,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami szczegółowo wymienionymi w pozwie (punkt I), oddalając powództwo w pozostałym zakresie (punkt II) oraz zasądając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 19350 zł tytułem kosztów procesu.

Wyrokowi temu nadano klauzulę wykonalności w dniu 26 lipca 2016 roku.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie VIII Wydziału Gospodarczego z dnia 18 sierpnia 2015 roku, wydanym w sprawie z powództwa Gminy Miasto S. z siedzibą w S. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w S., nakazano pozwanej opróżnienie i wydanie powódce lokalu użytkowego stanowiącego zespół pomieszczeń, położonego w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 1294,51 m<sup>2</sup> wraz z nieruchomością gruntową stanowiącą działkę o nr (...) obręb (...) położoną w S. przy ul. (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy (punkt I) oraz zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8161 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten został zaopatrzony w klauzulę wykonalności w dniu 4 lipca 2016 roku.

Postanowieniem wydanym w dniu 1 października 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie z powództwa Gminy Miasto S. przeciwko (...) spółce z o.o. w likwidacji w S. udzielił powódce zabezpieczenia roszczenia o zapłatę do kwoty 348004,76 zł poprzez zajęcie rachunku bankowego pozwanej oraz zajęcie ruchomości należących do pozwanej w postaci sprzętu RTV, AGD i mebli znajdujących się w budynku przy ul. (...) w S. (punkt I). W punkcie II nadano temu postanowieniu klauzulę wykonalności.

W okresie od wystąpienia z powództwem o wydanie nieruchomości – do października 2015 roku powódka nie otrzymywała żadnych należności z tytułu najmu bądź dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) w S..

W tym czasie, od ok. 2013 roku podmiotem, który świadczył usługi hotelowe przy ul. (...) w S. była (...) spółka z o.o. s.k.a. w S., co ustalił komornik w toku czynności egzekucyjnych w październiku/listopadzie 2015 roku. Pozwana płaciła czynsz najmu/dzierżawy na rzecz (...) spółki z o.o. w S..

Pismem z 30 listopada 2015 roku M. R. występujący w imieniu pozwanej poinformował komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie, że wszystkie rzeczy ruchome znajdujące się w lokalu przy ul. (...) w S. należą do (...) spółki z o.o. s.k.a. Brak jest ruchomości należących do (...) spółki z o.o. w likwidacji w S.. O powyższym komornik poinformował powódkę.

Pismem z dnia 6 kwietnia 2016 roku (...) spółka z o.o. w likwidacji w S. zwróciła się do powódki z propozycją rozliczenia nakładów poniesionych przez spółkę w kwocie 1586498,53 zł wskazując, że właścicielem praw do przedmiotowych nakładów jest (...) spółka z o.o. w S. zainteresowana przejęciem obiektu i rozliczeniem nakładów przez okres 5 lat.

Ostatecznym przedsądowym wezwaniem do zapłaty z 23 maja 2016 roku pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zapłaty w terminie do 30 maja 2016 roku kwoty 746418,60 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. w okresie od 1 czerwca 2013 roku do 20 maja 2016 roku. W sporządzonej przez prokurenta A. Ł. odpowiedzi wskazano na zależne posiadanie nieruchomości ze względu na zawartą z (...) spółką z o.o. w S. umowę najmu, odmawiając zadośćuczynienia żądaniu powódki.

W dniu 3 czerwca 2016 roku prokurent (...) spółki z o.o. s.k.a. w S. A. Ł., powołując się na otrzymane od Gminy Miasto S. wezwanie do zapłaty kwoty 746418,60 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) w S. w okresie od 1 czerwca 2013 roku do 20 maja 2016 roku zwrócił się do (...) spółki z o.o. w S. o wyjaśnienie przyczyn skierowania tego wezwania.



A. Ł. pismem z dnia 30 czerwca 2016 roku wypowiedział (...) spółce z o.o. w S. – ze skutkiem natychmiastowym - umowę dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Wskazał przy tym, że przyczyną wypowiedzenia umowy jest brak możliwości korzystania z nieruchomości ze względu na zamiar wszczęcia przez Gminę Miasto S. postępowania w celu przywrócenia posiadania nieruchomości.

A. Ł. jako prokurent (...) spółki z o.o. s.k.a. w S. oraz R. K. jako likwidator (...) spółki z o.o. w likwidacji w S. sporządzili w dniu 4 lipca 2016 roku protokół zdawczo-odbiorczy potwierdzający przekazanie przez pozwaną (...) spółce z o.o. w likwidacji w S. lokalu użytkowego przy ul. (...) w S..

Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie M. N. w sprawie egzekucyjnej o świadczenie pieniężne, pismem z dnia 8 sierpnia 2016 roku, wezwał powódkę do uiszczenia opłaty stałej oraz zaliczki na wydatki związane z poszukiwaniem majątku dłużnika.

Pismem z tego samego dnia komornik sądowy poinformował powódkę o zajęciu udziałów (...) spółki z o.o. w likwidacji w S. w (...) spółce z o.o. w S., jak również o zajęciu wierzytelności należnych od (...) Urzędu Skarbowego w S.. Nadto zawiadomił powódkę o zajęciu rachunku bankowego i zakazie wypłat.

Pismem z dnia 9 września 2016 roku A. Ł. jako prokurent pozwanej spółki oświadczył komornikowi sądowemu przy Sądzie Rejonowym w Goleniowie, że (...) spółce z o.o. w likwidacji z siedzibą w S. nie przysługują wobec (...) spółki z o.o. s.k.a. żadne wierzytelności z tytułu umów cywilnoprawnych, nierozliczonych faktur, jak również z jakichkolwiek innych faktur.

W dniu 25 lipca 2016 roku R. K., jako likwidator (...) spółki z o.o. w S., wydał powódce nieruchomość przy ul. (...) w S.. W protokolarnym wydaniu nieruchomości uczestniczyli również D. J., B. R. z ramienia Gminy Miasto S. A. B. z ramienia (...) spółki z o.o. w likwidacji z siedzibą w S., P. K. prowadząca na tej nieruchomości działalność w zakresie rehabilitacji.

P. K. zawarła z pozwaną umowę podnajmu lokalu na parterze budynku w 2015 roku za kwotę czynszu najmu w wysokości 4000 zł miesięcznie.

Urząd Gminy Miasto S. podjął decyzję o pozostawieniu P. K., jako najemcy lokalu.

Dnia 25 lipca 2016 roku pełnomocnik powódki ponownie skierował do (...) spółki z o.o. s.k.a. w S. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 858980,52 zł oraz kwoty 36570,84 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości budynkowej i gruntu położonych przy ul. (...) w S. w okresie od 25 lipca 2013 roku do 25 lipca 2016 roku, określając ostateczny termin zapłaty na dzień 27 lipca 2016 roku.

Nieruchomość zabudowana przy ul. (...) w S. (KW nr (...)) położona jest w dobrej lokalizacji ogólnej i szczegółowej, wybudowana w technologii tradycyjnej jako budynek wolnostojący. Metraż budynku hotelowego, powierzchnia działki, forma władania gruntem, stan techniczny budynku są dobre, a standard wykończenia i wyposażenia średni w porównaniu do innych nieruchomości zabudowanych budynkami o funkcji komercyjnej na rynku najmu i dzierżawy w S..

Wartość rynkowa jednomiesięcznej stawki prawa dzierżawy części przedmiotowej nieruchomości stanowiącej budynek o charakterze komercyjnym – budynek hotelowy, wg stanu i stawek w okresie od 1 sierpnia 2013 roku do 31 sierpnia 2014 roku wynosi 13,87 zł/m<sup>2</sup>, tj. 18000 zł za miesiąc (234000 zł za okres 13 miesięcy).

Wartość rynkowa jednomiesięcznej stawki prawa najmu gruntu niezabudowanego wg stanu i stawek w okresie od 1 sierpnia 2013 roku do 31 sierpnia 2014 roku wynosi 1,45 zł/m<sup>2</sup>, tj. 4640 zł miesięcznie 60320 zł za 13 miesięcy.

Prezentując wnioski co do wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów Sąd wyjaśnił, że ustalił stan faktyczny sprawy przede wszystkim w oparciu o dowody z dokumentów: informacje odpowiadające

odpisom aktualnym z KRS, raporty (...) na temat pozwanej spółki oraz podmiotów z nią związanych, jak również umowy wraz z aneksem, pisma stron, pisma prowadzącego egzekucję przeciwko (...) spółce z o.o. w S., sprawozdania finansowe pozwanej spółki, protokoły Zwyczajnych Zgromadzeń Akcjonariuszy, informacje ujawnione w systemie (...) Urzędu Skarbowego w S.. Dokumenty te, pod względem swojej prawdziwości, jak również w odniesieniu do ich autorów nie budziły wątpliwości co do swojej wiarygodności.

Nadto Sąd poczynił ustalenia faktyczne również w oparciu o zeznania świadków: B. R., J. E. oraz L. K. – pracowników powódki, jak również zeznania R. K. – likwidatora (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji w S.. Zeznania pracowników powódki oceniono jako wiarygodne dostrzegając, że wypowiadali się oni jedynie w odniesieniu do zdarzeń, w których uczestniczyli, a brak szczegółów w ich relacji oraz drobne rozbieżności (np. co do czasu podjęcia czynności egzekucyjnych przez komornika i udzielenia informacji o zajmowaniu lokalu przez pozwaną) wskazują na to, że zeznania te nie były ukierunkowane na wykazanie z góry założonej tezy, a raczej mają charakter spontaniczny, odpowiedni do upływu czasu jaki miał miejsce od opisywanych zdarzeń. Nadto zeznania te znajdują odzwierciedlenie w treści zgromadzonej dokumentacji.

Zeznania świadka R. K. sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim znajdują one swoje odzwierciedlenie w treści dokumentów oraz w zeznaniach pozostałych świadków. Są one nieprzekonujące w zakresie dotyczącym czynności zmierzających do uzyskania zgody Gminy Miasto S. na podnajem/poddzierżawę nieruchomości, co do wystawiania faktur dla pozwanej za podnajem/poddzierżawę, jak również co do wskazywanych przez świadka przyczyn ustalenia czynszu pozwanej na kwotę 4.000 zł netto przy zobowiązaniu do ponoszenia przez (...) spółkę z o.o. w S. czynszu w kwocie 20.000 zł netto.

Zeznania reprezentanta pozwanej spółki M. R. Sąd uwzględnił w zakresie, w jakim wskazał on na znajomość umowy najmu łączącej (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. z Gminą Miasto S. ze względu na uprzednie sprawowanie funkcji prezesa zarządu tej spółki oraz podpisanie aneksu do tej umowy w dniu 1 października 2010 roku, jak również podpisanie umowy dzierżawy terenu przy ul. (...) w S..

Dostrzegł także, że M. R. nie pamiętał, czy zostały uregulowane zobowiązania (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. względem Gminy Miasto S. z okresu, kiedy był prezesem zarządu tej spółki. Nieprzekonujące pozostawały one co do tego, że zawierając umowę podnajmu pozostawał w przekonaniu, że kwota 4.000 zł tytułem czynszu najmu będzie dodatkowym zyskiem (czystym pieniądzem) dla (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Powyższemu w sposób jednoznaczny przeczy wskazywana przez M. R. wiedza o wysokości czynszu należnego powódce, jak również – wyjaśnione szczegółowo poniżej – powiązania czasowe i osobowe pozwanej spółki, (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oraz innych podmiotów. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że M. R., jako członek zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., wiedział zarówno o tym, że rozmowy o zaliczeniu nakładów poniesionych przez tą spółkę na przedmiotowej nieruchomości nie przyniosły pozytywnych rezultatów (patrz zeznania k. 479), jak i – co wynika z zeznań reprezentanta pozwanej – że jego następcą na stanowisku prezesa zarządu tej spółki dopiero miał się ubiegać o udzielenie przez gminę zgody na poddzierżawę nieruchomości.

Zdaniem Sądu na gruncie zgromadzonych w sprawie dowodów nie ma podstaw do przyjęcia, że występowały racjonalne przesłanki uzasadniające przekonanie M. R., że powódka zgodzi się rozliczać z należnym jej czynszem poniesione przez najemcę nakłady, skoro rozmowy w tym przedmiocie w okresie, gdy M. R. reprezentował najemcę, zakończyły się niepowodzeniem.

Dokonując oceny prawnej powództwa Sąd zaznaczył, że istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy zasadne są twierdzenia strony powodowej, która – wskazując na posiadanie przez pozwaną, bez zgody powódki, od 2013 roku nieruchomości przy ul. (...) w S. – żądała zapłaty z tytułu korzystania przez pozwaną z nieruchomości należącej do Gminy Miasto S.. Istotnym przy tym było, w świetle argumentacji pozwanej, która wskazywała na zawarcie umowy podnajmu/poddzierżawy z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S., a także ustalenie czy pozostawała ona w dobrej, czy złej wierze jako posiadacz przedmiotowej nieruchomości, wynikającej z faktu pełnienia funkcji prezesa zarządu przez M. R. – byłego prezesa najemcy.

Sąd wyjaśnił, że przedstawione ustalenia i rozważania są istotne z tej przyczyny, że obowiązki samoistnego posiadacza rzeczy względem jej właściciela regulują przepisy art. 224 i 225 k.c. Zgodnie z powyższymi przepisami, samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest odpowiedzialny względem właściciela do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, ani też nie jest odpowiedzialny za jej uszkodzenie lub utratę (art. 224 §1 k.c.). Jednakże staje się odpowiedzialny z tego tytułu w chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa (art. 224 § 2 k.c.). Podobnie kształtują się obowiązki samoistnego posiadacza rzeczy w złej wierze względem właściciela, jednakże jego odpowiedzialność jest dodatkowo zaostrzona (art. 225 k.c.). Z przepisu art. 225 k.c. wynika, że do obowiązków samoistnego posiadacza w złej wierze wobec właściciela należy uiszczenie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Samoistnym posiadaczem w złej wierze jest zaś ten, który wie o tym, że nie jest właścicielem rzeczy lub powinien przypuszczać, w danych okolicznościach, że rzecz przez niego posiadana stanowi własność innej osoby.

Dzierżawca jest posiadaczem zależnym rzeczy (art. 336 k.c.), co oznacza, że włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, na przykład prawa użytkowania (art. 252 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.). Posiadacz zależny nie rości sobie prawa własności do rzeczy, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym powiązane jest określone władztwo nad rzeczą. Zarówno posiadanie samoistne (dotyczy tego kto włada rzeczą jak właściciel), jak i zależne mogą być posiadaniem bezprawnym lub opartym na prawie. Bezprawne posiadanie ma miejsce, gdy wynika nie z prawa własności, czy innego stosunku prawnego. Posiadaczem bezprawnym m.in. osoba, która włada rzeczą jak dzierżawca, ale nim nie jest.

W doktrynie i orzecznictwie funkcjonuje istotny podział posiadania na posiadanie w dobrej i w złej wierze. W wyroku z dnia 23 lipca 2015 roku (sygn. akt I CSK 360/14, Lex nr 1770906) Sąd Najwyższy wskazał, że w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprowadzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności sprawy. Dobrą wiarę wyklucza zatem zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa.

W sytuacji, gdy ustawodawca uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary (art. 7 k.c.). Na podstawie art. 230 k.c. do roszczeń pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi (art. 224-229 k.c.) o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Norma art. 230 k.c. dotyczy posiadania zależnego niepopartego skutecznym wobec właściciela uprawnieniem do władania cudzą rzeczą. Odpowiednie stosowanie przepisów art. 224-229 k.c. do posiadacza zależnego zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza. Jeśli posiadacz zależny, jest w złej wierze, tzn. wie o tym lub powinien wiedzieć, że prawo, w zakresie którego włada rzeczą, mu nie przysługuje, albo wie o tym, albo wiedzieć powinien, że jego prawo do władania rzeczą (np. prawo dzierżawy) nie jest skuteczne wobec właściciela, jego relacje z właścicielem w zakresie roszczeń określają przepisy dotyczące posiadacza samoistnego w złej wierze (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74). W podobnej sytuacji, jak posiadacz w złej wierze znajduje się posiadacz zależny w dobrej wierze od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

W warunkach określonych normą art. 224 § 2 i art. 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Posiadacz jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy powinna odpowiadać kwocie, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Oznacza to, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680). W opisywanej sytuacji mamy do czynienia z wynagrodzeniem za korzystanie z rzeczy, a nie z odszkodowaniem za korzystanie z rzeczy, czy odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z rzeczy. Nawet gdyby czyn władania (zawładnięcia) cudzą rzeczą miał charakter deliktu, należy stosować w pierwszej kolejności właściwe przepisy prawa rzeczowego. Dopiero w kwestiach nieunormowanych można posłużyć się przepisami dotyczącymi bezpodstawnego wzbogacenia lub odpowiedzialności odszkodowawczej.

Odnosząc przedstawione regulacje prawne do okoliczności niniejszej sprawy Sąd rozważał, czy posiadanie przez pozwaną nieruchomości przy ul. (...) w S. było posiadaniem w dobrej, czy też w złej wierze. Dla poczynienia tych ustaleń istotne było ustalenie aktywności byłego prezesa zarządu (...) spółki z o.o. w S. – M. R.. Ustalenia te zdaniem Sądu świadczą o złej wierze pozwanej jako posiadacza spornej nieruchomości.

Sąd wyjaśnił, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji w S. (uprzednio: (...) spółka z o.o. w S.) stała się najemcą lokalu użytkowego przy ul. (...) w S. na mocy zawartej z powódką Gminą Miasto S. umowy z 27 maja 2008 roku, w której – pod rygorem nieważności zastrzeżono wyrażenie przez wynajmującą zgody na podnajem przedmiotowej nieruchomości. W tym czasie najemcę reprezentował prezes zarządu spółki P. W.. M. R., jako kolejny prezes zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. reprezentował tę spółkę przy zawieraniu aneksu do ww. umowy, podpisanego w dniu 1 października 2010 roku. Przedmiotem tego aneksu było ustalenie rodzaju i wysokości czynszu najmu za prowadzenie działalności klubu fitness na podnajmowanej części lokalu, co samo w sobie wskazuje na wiedzę M. R. o treści umowy najmu, w której zastrzeżono wymóg wyrażenia przez gminę zgody na podnajem. Nadto w aneksie tym jednoznacznie wskazano, że wysokość miesięcznego czynszu najmu wynosiła 21.073,71 zł. M. R. reprezentował (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (obok A. Ł.) również przy zawieraniu przez tę spółkę umowy dzierżawy terenu przy ul. (...), przeznaczonego na plac manewrowy i drogi dojazdowe w dniu 29 lutego 2012 roku. Wykreślenie M. R. i A. Ł. jako członków zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nastąpiło 30 października 2012 roku, równocześnie ze zmianą nazwy spółki na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oraz powołaniem na stanowisko jedyne go członka zarządu tej spółki R. K.. Z wydruku informacji z rejestru przedsiębiorców wynika przy tym, że zmiana ta nastąpiła w rzeczywistości w dniu 29 czerwca 2012 roku (pkt 6 rubryki 4 informacji KRS). W tym czasie, jak wynika z zeznań świadków B. R. i J. E., istniało już zadłużenie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z tytułu czynszu najmu (w dacie wypowiedzenia umowy najmu przekraczało ono kwotę 300.000 zł). Trudno zatem uznać, aby M. R., jako prezes zarządu tej spółki, o powyższym, jak również o wymogu uzyskania pisemnej zgody Gminy na podnajem nieruchomości nie wiedział. Kolejno wskazać należy, że w dniu 1 września 2012 roku zawarto umowę poddzierżawy lokalu przy ul. (...) w S. pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. – reprezentowaną już przez R. K., a pozwaną spółką, której wpis do KRS nastąpił 20 lipca 2012 roku, reprezentowaną w tym czasie przez prezesa zarządu M. R.. Warta jest zatem odnotowania perspektywa czasowa obejmująca okres niewiele przekraczający 2 miesiące pomiędzy zaprzestaniem pełnienia funkcji członka zarządu w (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przez M. R. a podpisaniem umowy poddzierżawy przez tą spółkę z pozwaną, reprezentowaną już przez M. R.. Nie sposób pominąć, że strony tej umowy ustaliły czynsz najmu (podnajmu) w kwocie 4.000 zł netto (po powiększeniu o podatek VAT oraz kwotę podatku od nieruchomości – 6.546 zł). Zważywszy na to, że M. R. – jak sam wskazał – znał wysokość czynszu należnego powódce, niewątpliwie musiał również zdawać sobie sprawę z tego, że uzgodniona stawka czynszu dla podnajemcy jest niemal pięciokrotnie niższa niż czynsz najmu należy powódce od najemcy. M. R. tłumaczył się wprawdzie staraniami o ustalenie jak najkorzystniejszego czynszu najmu dla pozwanej spółki, jak również przekonaniem o tym, że ostatecznie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. uzyska zaliczenie na poczet czynszu najmu poniesionych na nieruchomość nakładów, niemniej argumentacja ta nie mogła zostać uwzględniona. Brak bowiem racjonalnych przesłanek dla takiego przekonania, w każdym razie takich nie można zidentyfikować na gruncie zaoferowanego w sprawie materiału dowodowego.

M. R. nie wyjaśnił na czym opierał swoje przekonanie, że powódka zgodzi się rozliczać z należnym jej czynszem poniesione przez najemcę nakłady, skoro rozmowy w tym przedmiocie w okresie, gdy M. R. reprezentował najemcę, zakończyły się niepowodzeniem.

W tym kontekście Sąd dostrzegł też odmienną praktykę stron umowy najmu dotyczącą ustalania czynszu w przypadku podnajmu, a mianowicie polegającą na ustalaniu wyższej stawki czynszu dla podnajmowanej powierzchni. Dowodem tego są postanowienia aneksu do umowy najmu podpisanego przez M. R. (k. 289), z których wynika, że dla powierzchni podnajmowanej przyjęto czynsz w wysokości o około 1/4 wyższy niż dla powierzchni podnajmem nie objętej.

Nadto w opozycji do twierdzeń M. R., że kwota 4.000 zł tytułem czynszu za podnajem jest korzystna dla pozwanej (podnajemcy) pozostają postanowienia umowy najmu (§ 21), z których wynikał zakaz potrącania przez najemcę przysługujących mu względem wynajmującego wierzytelności wzajemnych z wierzytelnościami wynajmującego w stosunku do najemcy, wynikającymi z umowy najmu.

Wobec powyższego nie sposób przyjąć, że istniały podstawy dla przekonania M. R., że najemca uzyska obniżenie czynszu najmu.

Podobnie nie sposób przyjąć, że M. R. polegał jedynie na zapewnieniach R. K. (swojego następcy na stanowisku prezesa zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością), że uzyska on zgodę Gminy Miasto S. na poddzierżawę nieruchomości, nie weryfikując dokonania tej czynności, ani też nie uzależniając od jej uzyskania zawarcia samej umowy poddzierżawy. Tłumaczenie to pozostaje poza regułami racjonalnych działań właściwych przedsiębiorcom, dbałości o interesy zwłaszcza, że uzyskanie zgody miało wpływ na ważność umowy poddzierżawy nie tylko z uwagi na zastrzeżoną sankcję, ale także z uwagi na rażącą dysproporcję świadczeń stanowiących umówiony czynsz w umowie z najemcą i dzierżawcą oraz w umowie z poddzierżawcą.

Stosunki cywilne opierają się na ekwiwalentności świadczeń. W przekonaniu Sądu Okręgowego czynsz podnajmu ustalony na kwotę 4.000 zł takiego charakteru nie miał, a w kontekście wysokości czynszu najmu przekraczającego 20.000 zł musi prowadzić zdaniem Sadu do wniosku, że sama umowa podnajmu zawarta przez pozwaną z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. miała prowadzić do pokrzywdzenia powódki. W tym znaczeniu pozostaje ona sprzeczna z zasadą lojalności kontraktowej, uczciwości i rzetelności obowiązującej kontrahentów, co w konsekwencji wiedzie do wniosku, że w rozpoznanych okolicznościach sprawy, umowa ta naruszała zasady współzycia społecznego, co czyni ją nieważną.

Przepis art. 353<sup>1</sup> k.c. będący podstawą zasady swobody umów wprowadza jej granice, wśród których obok właściwości (natury) stosunku prawnego oraz przepisów prawa ustawa wymienia zasady współzycia społecznego. Norma przywołanego przepisu należy do kategorii iuris cogentis, a naruszenie któregośkolwiek z wymienionych w nim kryteriów swobody kontraktowej wywołuje sankcję nieważności na podstawie art. 58 k.c. (por. np. wyrok SN z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 1097/00, OSNC 2004/4/55).

Jako były członek zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. M. R. doskonale zdawał sobie sprawę z ciężącego na najemcy (i dzierżawcy) obowiązku uzyskania zgody właściciela nieruchomości na jej podnajem (zawierał przecież aneks do umowy związany m.in. z podnajmem części lokalu pod klub fitness), jak również z tego, że podnajmując lokal za kwotę 4.000 zł netto najemca nie będzie w stanie uiścić czynszu najmu w kwocie ponad 20.000 zł. Wyjaśnienia M. R. dotyczące jego oczekiwań kompensaty zobowiązań z tytułu czynszu i poczynionych nakładów uznano za nielogiczne. Dostrzec należy, że wobec braku pozytywnych rezultatów negocjacji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. z Gminą Miasto S. co do kompensaty poczynionych przez spółkę nakładów z czynszem najmu, pozostawanie w przekonaniu, że do tej kompensaty dojdzie, nie miało żadnego uzasadnienia. O tym, że w rzeczywistości pozwana spółka (oraz prezes jej zarządu) zdawała sobie sprawę z powyższych okoliczności ostatecznie przekonuje wskazywana w pozwie sieć powiązań pomiędzy poszczególnymi spółkami z „(...)” w nazwie.

Pozwana spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 20 lipca 2012 roku, a jako komplementariusza (oraz zarząd) spółki wskazano (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. (KRS nr (...)) reprezentowaną przez M. R. (wpis prezesa zarządu komplementariusza nastąpił 22 czerwca 2010 roku wraz ze zmianą nazwy spółki z (...) spółka z o.o. na (...) spółka z o.o.). Nazwę Fairfax Polska komplementariusz pozwanej nosił do 2012 roku (21 czerwca 2012 roku wpisano zmianę nazwy spółki na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W.), by ponownie (wpisem z dnia 18 listopada 2013 roku) zmienić nazwę na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W.. W tym czasie doszło również do zmiany komplementariusza pozwanej spółki i z dniem 16 lipca 2013 roku stała się nim (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS w dniu 21 czerwca 2013 roku (a zatem zaledwie miesiąc przed przystąpieniem do pozwanej spółki), w której prokurentem również został M. R. (a członkiem zarządu A. Ł.). Przy czym współnikami tej spółki były spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) i (...). Prezesem zarządu (...) spółki z o.o. był ojciec M. R. – A. R. (1), zaś 31 grudnia 2013 roku dokonano wpisu zmiany na skutek której prokurentem samoistnym spółki został M. R. (obok A. R. (1) i G. W. (1)), zaś K. S. będący dotychczas prokurentem spółki stał się prezesem jej zarządu. Podobna sytuacja miała miejsce w należącej w całości do A. R. (1) spółce (...) – 30 grudnia 2013 roku wpisano jako prezesa zarządu spółki M. R. (w miejsce A. R. (1)), a A. R. (1) został prokurentem spółki obok K. S.. (...) spółka z o.o. oraz (...) spółka z o.o. z siedzibą w P. były zaś akcjonariuszami pozwanej spółki.

Niezależnie od tych wszystkich konfiguracji, niewątpliwym pozostaje zdaniem Sądu, że przez cały okres, za których strona powodowa dochodzi od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) w S. M. R. miał pełną lub przynajmniej powinien mieć świadomość tego, że pozwanej nie przysługiwało prawo korzystania z ww. nieruchomości, jak również tego, że umówiony z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. czynsz jest kilka razy niższy niż czynsz należny od tego najemcy powódce.

W przekonaniu Sądu Okręgowego powyższe wiedzie do wniosku, że umowa podnajmu została zawarta w celu sprzecznym z zasadami współżycia społecznego, gdyż zmierzała do pokrzywdzenia powódki, jako właściciela nieruchomości. Zastrzeżenie czynszu podnajmu w kwocie 4.000 zł miesięcznie nie stanowiło świadczenia ekwiwalentnego nie tylko z tej przyczyny, że kilkakrotnie było niższe od czynszu przewidzianego umową najmu, ale także co wynika z opinii biegłego było kwotą niewspółmiernie zaniżoną w stosunku do stawek czynszu dzierżawy tego typu nieruchomości na rynku lokalnym.

Stosunki cywilne ze swej natury opierają się na proporcjonalności świadczeń, a takiego charakteru nie sposób przypisać zastrzeżonym w umowie podnajmu zawartej przez pozwaną z najemcą nieruchomości przy ul. (...) w S.. W przekonaniu Sądu Okręgowego brak tej ekwiwalentności był intencjonalny, a sama umowa podnajmu miała prowadzić do pokrzywdzenia właściciela nieruchomości.

Nawet przyjmując za M. R., że w istocie nie domagał się on przedstawienia zgody gminy ze względu na to, że uprzednio zgoda ta zawsze była wyrażana, podpisanie umowy podnajmu nieruchomości bez tej zgody, przy pełnej wiedzy co do istnienia tego wymagania w umowie poprzednio reprezentowanej przez M. R. spółki-najemcy, należy ocenić jako rażące niedbalstwo. Powyższe stanowisko jest uzasadnione niezależnie od tego, że M. R. nie uczestniczył w podpisywaniu pierwotnej umowy najmu z 27 maja 2008 roku. Przez okres dwóch lat był on osobą prowadzącą sprawy spółki-najemcy, której istotną częścią działalności było prowadzenie wynajmowanego od powódki hotelu. Powinien zatem wiedzieć, jakie obowiązki spoczywają na tej spółce w zakresie umowy najmu, a następnie również umowy dzierżawy. Po ustąpieniu z funkcji członka zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. M. R., reprezentujący kontrahenta tej spółki jako jej reprezentant, nie mógł – wobec posiadanej wiedzy, polegać na zapewnieniu nowego zarządcy najemcy, że dopiero uzyska on zgodę na poddzierżawę. Zwrócić należy również uwagę, że z pierwotnej umowy wynikało, że udzielenie takiej zgody może być warunkowane zmianą stawki czynszu, zaś w chwili ustępowania przez M. R. z funkcji prezesa zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. perspektywa obniżenia czynszu najmu w następstwie rozliczenia poczynionych przez tą spółkę nakładów na nieruchomość była co najmniej niepewna.

W rezultacie Sąd przyjął, że umowa poddzierżawy – jako naruszająca reguły kontraktowe działalności – była nieważna. Brak ważnej umowy poddzierżawy uzasadnia uznanie, że pozwana spółka korzystała z nieruchomości przy ul. (...) w S. bez tytułu prawnego, a świadomość M. R. co do powyższego faktu uzasadnia kwalifikację tego korzystania jako opartego na złej wierze.

Powyższe z kolei uzasadnia zastosowanie normy art. 225 k.c.

Jeśli chodzi o wysokość należności, które pozwana winna uiścić powódce tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, Sąd wyjaśnił że wynagrodzenie to ma charakter jednorazowy, a jego wysokość oblicza się według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania.

W sprawie został przeprowadzony dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Biegły udzielił wyjaśnień co do przyjętej metody wyliczeń, uwzględnionych w tych wyliczeniach podmiotów, jak również otrzymanego ostatecznego wyniku. Sąd zaakceptował to, że biegły w swej opinii przyjął nieruchomości o podobnym położeniu i przeznaczeniu, czy powierzchni. Samo kwestionowanie przez pozwaną tego, że na rynku nie ma porównywalnych budynków pod względem powierzchni w żaden sposób nie niweczy rzetelności opinii biegłego.

Pomijając wskazywane przez biegłego trudności w uzyskaniu danych o wysokości czynszu tego typu lokali Sąd zwrócił uwagę, że dane te obejmowały 30 obiektów lokalnego rynku. Niewątpliwie przy tym, jak wynika z treści opinii, biegły w oparciu o tak szerokie dane, przy zastosowaniu prawidłowych metod, jak również uwzględniając różnice pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami oraz nieruchomością badaną, wykonał prawidłowe obliczenia matematyczne.

Sąd zwrócił uwagę, że w odniesieniu do najmu lokalu użytkowego stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieści się w dolnych granicach stawek dla badanych obiektów, zaś cecha wynajmowanej powierzchni stanowiła jedynie 15% udział w badanych przez biegłego cechach rynkowych nieruchomości. W konsekwencji zarzutów pozwanej, co do braku miarodajności opinii, nie uwzględniono przyjmując za biegłym ustaloną przez niego wartość wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w łącznej kwocie 294.320 zł.

Sąd uznał, że ustalenia i wnioski opinii nie pozostawały w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego, wiedzą ogólną, a także regułami funkcjonowania rynku najmu i dzierżawy nieruchomości. Pozostaje ona rzetelnie osadzona w materiale dowodowym, a przy tym żaden z naprowadzonych w sprawie dowodów mających istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia nie pozostaje w opozycji do wniosków sformułowanych przez biegłego. Wobec tego Sąd uznał opinię za przydatną dla sprawy i podzielił zawarte w niej konstatacje.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. mając na uwadze, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy ma charakter bezterminowy, a zatem staje się wymagalne wraz z wezwaniem do jego zapłaty. Pozwana była wzywana przez powódkę do uiszczenia należności dwukrotnie – pismami z dnia 23 maja 2016 roku oraz z dnia 25 lipca 2016 roku (termin zapłaty określono na 27 lipca 2016 roku). Data, od której powódka domaga się odsetek (1 sierpnia 2016 roku) jest datą późniejszą niż możliwa do ustalenia jako termin wymagalności odsetek. Wobec związania Sądu granicami żądania sformułowanego pozwem przyjęto (art. 321 k.p.c.), że od dnia 1 sierpnia 2016 roku powódce należały się odsetki zgodnie z normą art. 481 §1 k.c. w wysokości określonej art. 481 § 2 k.c.

Wobec tego, że powódka wygrała sprawę co do kwoty 294.320 zł - wobec żądania zapłaty kwoty 312.003,41 zł Sąd przyjął, że utrzymała się ze swoim stanowiskiem w 94%, przegrywając natomiast sprawę w 6%. W związku z powyższym, na podstawie art. 100 zdanie 1 k.p.c. w punkcie III wyroku rozdzielono koszty postępowania pomiędzy stronami, pozostawiając – stosownie do art. 108 §1 k.p.c. - szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Apelację od tego wyroku w części uwzględniającej powództwo wniosła pozwana, żądając zmiany wyroku i oddalenia powództwa w całości.

Wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie art. 321 § 1 w związku z art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. poprzez ustalenie, że umowa dzierżawy łącząca (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i pozwaną spółkę jest nieważna, mimo że powódka nie podnosiła takiego zarzutu,

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ocenę materiału dowodowego bez uwzględnienia zasad logiki i doświadczenia życiowego i przyjęcie, że:

1) M. R., który w czasie korzystania z obiektu był prezesem komplementariusza pozwanej spółki, wiedział o wymogu zgody powodowej Gminy na podnajem, zawartym w umowie pomiędzy pozwaną Gminą a spółką (...),

2) na dzień, w którym M. R. przestał pełnić funkcję prezesa (...) sp. z o.o. istniały zaległości w opłatach z tytułu umowy najmu, zawartej pomiędzy powodową Gminą, a (...) (o których również wiedział),

3) przedstawiciel pozwanej nie mógł być przekonany o tym, iż wysokość czynszu w umowie łączącej (...) i (...) SKA zostanie zrekompensowana rozliczeniem nakładów, jakie (...) poniosła na obiekt przy ul. (...), ani o tym, że R. K. uzyska zgodę na zawarcie umowy poddzierżawy;

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie wysokości należnego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na podstawie dowodu z opinii biegłego, podczas gdy biegły wskazał w opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie, że dane transakcji dotyczących takich obiektów, jak przedmiotowy hotel, i stosowanych stawek stanowią tajemnicę handlową, trudno je uzyskać, zatem opierał się na czynszach dla lokali użytkowych o znacznie mniejszej powierzchni i innej funkcji;

3. naruszenie prawa materialnego, a to art. 58 § 1 oraz art. 668 § 1 w związku z art. 667 § 2 Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że umowa podnajmu, na zawarcie której właściciel nie wyraził zgody mimo zastrzeżenia w umowie, jest umową nieważną, podczas gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisów prowadzi do wniosku, że zawarcie takiej umowy może być powodem dla właściciela do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, ale nie powoduje nieważności umowy; ponadto Sąd I Instancji nie wskazał, jakie zasady współżycia społecznego miałyby naruszać zawarcie umowy dzierżawy między pozwaną Spółką, a (...) spółką z o.o. w S..

W uzasadnieniu rozwinięto stawiane zarzuty.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji przedstawiając wywód aprobujący motywy zaskarżonego orzeczenia.

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

Postępowanie apelacyjne, jakkolwiek będące ze swej istoty postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd odwoławczy posiada jurysdykcyjną swobodę (a zarazem powinność) i kompetencję do ponownej samodzielnej oceny materiału procesowego, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Oceniając merytorycznie powództwo Sąd II instancji ma zatem obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać prawidłowej subsumcji stanu faktycznego. Z tego też względu Sąd odwoławczy może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji, niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (por. np.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98).

W wykonaniu tych obowiązków w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny ponownie dokonał oceny materiału procesowego. Sąd nie znalazł żadnych podstaw do tego, by zmienić lub uzupełnić ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy i stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia a odnoszące się do zakresu dochodzonego w niniejszej sprawie żądania (istotne dla orzeczenia o żądaniu objętym pozwem w granicach wyznaczonych przez zakres zaskarżenia).



Stąd też Sąd odwoławczy czyni te ustalenia częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Trafnie też Sąd Okręgowy zakwalifikował poddany pod jego osąd stosunek prawny między stronami, a objęte pozwem roszczenia poddał ocenie w płaszczyźnie przepisów art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W warstwie prawnej dotyczącej wykładni tych przepisów i przesłanek do wzruszenia dobrej wiary posiadacza nie wymaga dodoatowego uyzulełneinia. Stąd też zbędnym jest ponowne przytaczanie treści norm prawnych tworzących podstawę prawną rozstrzygnięcia oraz wyjaśnianie przesłanek ich zastosowania.

Ocenę prawną przedstawionego stanu faktycznego należy jedynie uzupełnić w niezbędnym zakresie jedynie o rozważania dotyczące charakteru umowy łączącej pozwanego z najemcą nieruchomości oraz daty jej wygaśnięcia. Ten aspekt sprawy bowiem (istotny dla oceny posiadania przez pozwanego tytułu prawnego skutecznego wobec wierzyciela) umknął sądowi I instancji.

Przypomnieć należy, że powoda łączyła ze spółką (...) sp. z o.o. w S. umowa najmu lokalu użytkowego (z dnia 27 maja 2008 - k. 280) oraz związana ściśle z tą umową, jeśli chodzi o okres obowiązywania, umowa dzierżawy terenu przyległego do tego lokalu (z dnia 29 lutego 2012 - k. 291 akt). Związek między umowami wynikał z treści §8 ust 4 w myśl którego rozwiązanie umowy najmu lokalu użytkowego skutkowało wygaśnięcie umowy dzierżawy z tą samą datą.

W sprawie nie było sporu co do kwalifikacji umowy z dnia 27 maja 2008. Niewątpliwie na tej podstawie oddano do używania najemcy lokal użytkowy składający się z zespołu pomieszczeń. Najemca miał w lokalu tym prowadzić wyłącznie działalności gastronomiczną i handlową a na prowadzenie innej działalności musiał uzyskać zgodę wynajmującego. Nie został uprawniony do pobierania pożytków jakie przynosić mogła rzecz oddana w najem. Zatem biorąc pod uwagę treść tej umowy należy kwalifikować ją na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 680 k.c.

Kwalifikacja tego stosunku prawnego jako umowy najmu determinuje konieczność stosowania do relacji prawnych między najemcą a podnajemcami art. 668 §2 k.c., zgodnie z którym stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

W tym kontekście dokonać należy kwalifikacji prawnej umowy łączącej najemcę z pozwanym, która miała, zdaniem pozwanego, uzasadniać istnienie skutecznego względem wynajmującego tytułu do władania rzeczą. Sąd I instancji określa tą umowę (zamiennie czy też równolegle) mianem podnajmu lub poddzierżawy, nie dokonując szczegółowej analizy prawnej tego stosunku. Przypomnieć należy, że strony umowy określiły ją w tytule mianem dzierżawy. Zarazem w §1 zawarto oświadczenie „wydzierżawiającego” stwierdzające *expressis verbis*, że jest on wyłącznie najemcą lokalu użytkowego, będącego przedmiotem umowy. Z treści umowy wynika, że pozwany uzyskał prawo do prowadzenia na własny rachunek i na własne ryzyko działalności gospodarczej – w szczególności gastronomicznej i hotelarskiej. Zatem także w tej umowie nie dano osobie uzyskującej prawa do korzystania z rzeczy uprawnienia do pobierania pożytków będącego *signum specificum* stosunku dzierżawy.

Niewątpliwie dzierżawę odróżniać należy od najmu, ze względu na znacznie szersze ukształtowane prawo dzierżawcy (w stosunku do sytuacji najemcy) jeśli chodzi o trwałość stosunku prawnego i zakres możliwości korzystania z rzeczy będącej przedmiotem umowy. Ze stanowiącej jedną z ogólnych zasad prawa cywilnego reguły, że nie można w drodze czynności prawnej ustanowić na rzecz osoby trzeciej prawa szerszego, niż się samemu posiada (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*), przyjąć należy, że najemca lokalu użytkowego nie posiada kompetencji do zawarcia (jako wydzierżawiający) umowy dzierżawy przedmiotu najmu. Stosunek prawny na podstawie którego najemca oddaje od korzystania rzecz osobie trzeciej (o ile jest odpłatny) powinien zatem być kwalifikowany jako podnajem mimo błędnej jego nazwy użytej w tytule umowy (w myśl zasady *falsa demonstratio non nocet*).

Zatem w niniejszej sprawie w taki właśnie sposób należy kwalifikować umowę z dnia 1 września 2012. Oznacza to, że pozwany uzyskał prawo do korzystania z lokalu użytkowego w granicach prawa najemcy a umowa łącząca go z najemcą musi być kwalifikowana jako podnajem.

To z kolei implikuje ten wniosek, że stosunek prawny podnajmu ustał z chwilą wygaśnięcia stosunku najmu. Nie ma sporu co do tego, że najem został wypowiedziana ze skutkiem na koniec marca 2013. Zgodnie z art. 668 §2 k.c. w zw. z art. 680 k.c. z tą datą też ustał stosunek podnajmu. Zarazem ustało prawo do dzierżawy terenu zgodnie z przywołaną wyżej umową z dnia 29 lutego 2012.

Zatem w okresie objętym pozwem (od 1 czerwca 2013 do 20 maja 2016) pozwany nie legitymował się skutecznym wobec powoda tytułem prawnym, upoważniającym go do władania nieruchomością i zaktualizowały się obowiązki, o których mowa w art. 224 i 225 k.c. Przedmiotem procesu w niniejszej sprawie jest obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Przypomnieć należy, że w judykaturze przesądzono, iż korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i 225 k.c.). Zarazem wskazano, że ustalenie obowiązku posiadaczy zależnych zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z zajmowanych lokali wymaga rozważenia wszystkich przewidzianych w art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 230 k.c. przesłanek tego obowiązku, a w szczególności stwierdzenia posiadania lokalu w złej wierze, jeżeli wynagrodzenie za korzystanie miałoby objąć okres wykraczający poza chwilę, w której posiadacz zależny dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu przez właściciela powództwa o wydanie lokalu (uchwała SN w składzie 7 sędziów z dnia 19 kwietnia 2017 r. III CZP 84/16). Zatem w niniejszej sprawie adresatem roszczenia powoda o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z lokalu użytkowego był podmiot faktycznie władający tą nieruchomością w okresie objętym pozwem. Niespornie podmiotem tym był pozwany.

Ocenić zatem należy, czy pozwany pozostawał w złej wierze co do posiadania tytułu skutecznego przeciwko powodowi. Trafnie w tym zakresie Sąd Okręgowy dokonuje wykładni normy art. 7 k.c. i stwierdza, że ciężar dowodu okoliczności wzruszających domniemanie dobrej wiary spoczywał na powodzie.

Żądając zapłaty za korzystanie z nieruchomości lokalowej bez tytułu prawnego powód powinien był wykazać, że pozwany (osoby upoważnione do jego reprezentacji) wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności powinien wiedzieć, że posiada rzecz bez tytułu prawnego skutecznego względem właściciela.

Powodować obowiązek zapłaty wynagrodzenia na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 k.c. będzie więc sytuacja, w której posiadacz zależny nie wie, lecz gdyby dochował należytej staranności to wiedziałby, że nie posiada tytułu prawnego (por. np. wyrok SN z dnia 21 lipca 2017 I CSK 636/16). O złej wierze osób prawnych (jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 33<sup>1</sup> k.c. rozstrzyga zaś stan świadomości osób fizycznych pełniących funkcje organu.

Miernik staranności, według którego badać należy, czy posiadacz pozostaje w błędnym lecz usprawiedliwionym przekonaniu co do istnienia własnego tytułu do władztwa nad rzeczą, ustalać należy w oparciu o normę art. 355 k.c. W przypadku podmiotów uczestniczących profesjonalnie w obrocie gospodarczym (w tym zwłaszcza podmiotów wykonujących funkcje zarządcze w strukturze spółek prawa handlowego) stosować należy wzorzec uwzględniający zawodowy (profesjonalny) charakter ich działalności – art. 355 §2 k.c. Przepisy kodeksu spółek handlowych nakładają bowiem wyraźnie na członka zarządu spółki obowiązek dołożenia staranności wynikającej z zawodowego charakteru tej działalności (por. art. 293 §2 k.s.h. i 483 §2 k.s.h.).

W tym kontekście jurydycznym zatem kwestię istnienia dobrej wiary pozwanego oceniać należy według stanu świadomości M. R. (jako prezesa zarządu spółki wykonującego kompetencje komplementariusza spółki pozwanej). Ocena ta musi uwzględniać profesjonalny charakter działalności.

Ustalić zatem należało, czy M. R. pozostawał wprawdzie w błędnym ale usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu że spółka przezeń reprezentowana posiada tytuł do władania nieruchomością skuteczną względem właściciela.

Dokonując tej oceny zasadnie wskazuje Sąd Okręgowy na ścisłe związki personalne i kapitałowe między spółką będącą najemcą i pozwanym (ujęte przez sąd w szerokim kontekście grupy spółek tworzących swoistą grupę powiązaną

kapitałowo i personalnie, przy uwzględnieniu faktu, że osoby pełniące funkcje zarządcze w poszczególnych spółkach zarazem były udziałowcami w innych spółkach wchodzących w skład grupy). Przedstawione skrupulatnie powiązania między spółkami, chronologia zmian personalnych (swoista wymiennosc funkcji poszczególnych osób w różnych spółkach) pozwalają na przyjęcie, że osoby te orientowały się (lub co najmniej mogły i powinny się orientować) w sytuacji i podstawowych (strategicznych) dla działalności grupy.

Utwierdza w tym przekonaniu fakt, że M. R. zawierający umowę z dnia 1 września 2012 działając jako prezes zarządu komplementariusza pozwanej spółki wcześniej pełnił funkcję prezesa zarządu najemcy (wpisany został jak prezes zarządu do KRS w dniu 22 września 2010, zaś wykreślony w dniu 30 października 2012 a więc już po zawarciu umowy z 1 września 2012). Biorąc pod uwagę tą koincydencję czasową przyjąć należy, że jako zawierający umowy z pozwanym i w zasadzie do czasu zawarcia umowy z dnia 1 września 2009 biorący udział w ich wykonywaniu, znał zarówno treści tych umów jak i pretensje wynajmującego jeśli chodzi o zaległość czynszową.

Trafnie w związku sąd Okręgowy eksponuje zarówno kontekst, w jakim została zawarta umowa z dnia 1 września 2012 wywodząc w oparciu o zasady logiki i doświadczenia życiowego, że jej treść sugeruje, iż zmierzała ona do uniknięcia niekorzystnych skutków jakie wiązać się mogły dla najemcy z (dokonanym zresztą następnie przez wynajmującego) wypowiedzeniem umowy najmu z uwagi na zaniechanie uiszczania czynszu.

W tym świetle przyjąć należy, że opisane przez Sąd Okręgowy okoliczności faktyczne związane z powiazaniami kapitałowymi i rotacją personalną w poszczególnych spółkach tworzą podstawę domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.) że M. R. posiadał (po ustaniu jego członkostwa w zarządzie najemcy) dostęp do danych dotyczących jego stosunków z powodem w szczególności informacji o wypowiedzeniu umowy najmu przez powoda na początku 2013 roku. Jako sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego jawi się w tym świetle twierdzenie, że mimo istniejących ścisłych powiazan personalnych i zależności kapitałowych oraz wspólnie prowadzonych interesów i przedsięwzięć gospodarczych, osoby działające za najemcę i podnajemcę nie wymieniły się tą informacją mimo że posiadała ona charakter strategiczny dla pozwanego znaczeniu, bo determinowała prawo do prowadzenia działalności gospodarczej w spornym lokalu.

W tym kontekście oceniać należy także zaniechanie podjęcia choćby próby uzyskania zgody na podnajem i wynikający z materiału procesowego sposób wytlumaczenia tego zaniechania przez M R. przesłuchanego w charakterze strony. Jak trafnie wskazuje Sąd Okręgowy fakt, że wymóg uzyskania takiej zgody wynika z umowy, powinien być (przy zachowaniu należytej staranności) znany M. R. jako osobie, która piastowała funkcje prezesa zarządu najemcy w czasie zawarcia i wykonywania umowy najmu.

Co więcej dostrzec należy, że obowiązek uzyskania zgody na podnajem lokalu (w tym lokalu użytkowego) jest także wymogiem ustawowym i wynika wprost z treści art. 688<sup>2</sup> k.c. Nie rozstrzygając pojawiających się w nauce sporów co do skutków prawnych braku zgody na podnajem zauważyć należy, że brak taki jest powszechnie uważany za (co najmniej) przesłankę dającą wynajmującemu prawo do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 667 §2 k.c. (i związane z tym wygaśnięcie stosunku podnajmu zgodnie z przywołaną wyżej normą art. 668 §2 k.c.).

Wskazuje się niekiedy także, że wymogów zgody wynajmującego, należy rozumieć tak, że w sytuacji braku zgody odpowiednio stosować należy przepisy o warunku zawieszającym. Zatem umowa podnajmu nie spowoduje skutków prawnych do chwili wyrażenia zgody – por. np. K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski (red.) ,Kodeks cywilny Tom II Komentarz ar. 450-1088 Wyd. 9, Warszawa 2018, komentarz do art. 688<sup>(2)</sup> teza 2 i tam cytowana literatura, G. Koziel (w:) A. Kidyba (red.) Kodeks cywilny. Komentarz Tom III Zobowiązania – część szczególna, Wydanie II, LEX 2014, teza 4. Do art. 688<sup>(2)</sup> k.c. ). W tym kontekście nie mogą usprawiedliwiać zaniechania pozwanego (osób upoważnionych do jego reprezentacji) w zakresie wystąpienia o uzyskanie zgody właściciela twierdzenia M. R., że był on przekonany , iż o taką zgodę wystąpi M. K. jako nowopowołany prezes zarządu najemcy.

Brak działania (potwierdzenia uzyskania zgody przez najemcę lub wystąpienia o taką zgodę bezpośrednio przez podnajemcę) świadczy o zaniechaniu dołożenia należytej staranności (ocenianej (w przypadku osób występujących profesjonalnie w obrocie gospodarczym przy zastosowaniu podwyższonego miernika, o którym mowa w art. 355 § 2 k.c. również świadczy o tym, że nawet jeśli M. R. nie wiedział o wypowiedzeniu umowy, to niewiedza była nieusprawiedliwiona i świadczyła o rażącym niedalstwie. Zakładać bowiem należy, że gdyby zgodnie z obowiązkami ustawowymi wystąpiono o zgodę, to wynajmujący (mając formalną wiedzę o umowie z dnia 1 września 2012) zawiadamiałby zarówno najemcę jak i pozwanego o wypowiedzeniu umowy najmu. Opisane zaniechanie zatem także stanowi okoliczności wyłączającą możliwość usprawiedliwienia przekonania pozwanego o istnieniu prawa do władania lokalem.

W rezultacie więc uznać należy, że domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.) zostało skutecznie przez powoda wzruszone i trafna jest ocena Sądu Okręgowego co do tego, że pozwany władał nieruchomością (w okresie objętym żądaniem pozwu) w złej wierze.

Przedstawiona ocena powoduje, że żadnego znaczenia dla rozpoznania sprawy nie posiada kwestia prawidłowości jurydycznej wniosków Sądu Okręgowego co do sprzeczności umowy z dnia 1 września 2012 z zasadami współżycia społecznego i przesądzenia jej nieważności na podstawie art. 58 §2 k.c. Kwestia ta bowiem nie ma znaczenia, skoro umowa podnajmu wygasła najpóźniej z chwilą wypowiedzenia umowy najmu i nie obowiązywała w okresie objętym sporem. Stąd też zarzuty formułowane w apelacji zarzuty naruszenia art. 58 k.c., a także zarzut naruszenia art. 321 k.p.c. w zw. z art. 187 k.p.c. dotyczące tej właśnie kwestii pozostają bez znaczenia dla rozpoznania sprawy

Podobnie należy oceniać argumentację skarżącego mającą uzasadniać zarzut naruszenia art. 58 §1 k.c. oraz art. 668 §1 w zw. z art. 667 §2 k.c. w tej części w której skarżący wskazuje na prawidłową (jego zdaniem) ocenę skutków prawnych zawarcia umowy podnajmu bez zgody wynajmującego. Kwestia ta byłaby istotna dla rozstrzygnięcia gdyby przyjąć, że w czasie objętym sporem obowiązywała umowa najmu. Skoro jednak jak wskazano wyżej umowa ta została skutecznie przez wynajmującego rozwiązana (co przesądza w sposób wiążący zgodnie z art. 365 k.c. prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie VIII GC 347/15 ), i nastąpiły dla podnajemcy skutki określone w art. 668 §2 k.c. to poruszana przez skarżącego problematyka prawna nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia o obowiązku zapłaty.

Podnosząc zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. w odniesieniu do kwestii związanych ze stanem świadomości M. R. pozwany nie przedstawia żadnych argumentów podważających spójność logiczną zgodność z zasadami doświadczenia życiowego i kompetencji oceny materiału dowodowego przedstawionej przez Sąd Okręgowy. Przypomnieć należy zaś, że wobec normatywnego znaczenia normy art. 233 §1 k.c. jako przypisującej sądowi kompetencje do swobodnej oceny materiału dowodowego, zgodnie z wzorcem tej oceny utrwalanym w nauce i judykaturze, jedynie wykazanie, że sąd naruszył którąś z wymienionych reguł wnioskowania pozwala na uzasadnienie twierdzeń o naruszeniu granic kompetencji sądu do oceny materiału procesowego. Skarżący w istocie powołuje się bowiem na wyjątki z zeznań świadka pracownika powoda, który twierdził że zasadniczo wyrażane są zgody na podnajem jak i wskazywał na datę objęcia funkcji prezesa spółki będącej najemcą przez R. K..

Nie odnosi się jednak w żaden sposób do argumentacji Sądu dotyczącej ścisłych powiązań personalnych i kapitałowych między spółkami i wniosków (wywodzonych w oparciu o zasady doświadczenia życiowego) dla stanu świadomości M. R. w odniesieniu do przesłanek istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zatem nie przedstawia argumentów pozwalających na podważenie oceny wiarygodności zeznań M. R. (powołując się na kwestie w istocie drugorzędne – za jakie należy uznać należy praktykę ZBILK co do wyrażania zgody na podnajem, czy też chronologię zmian personalnych w zarządach poszczególnych powiązanych ze sobą spółek. Nie wskazuje też skarżący jakie argumenty dla oceny wiarygodności poszczególnych dowodów wywodzić należy z przywoływanych w apelacji twierdzeń co do tego, że M. R. zakładał, iż Gmina zgodzi się na rozliczenie czynszu w drodze kompensaty z roszczeniami z tytułu nakładów (mimo treści umowy najmu wyłączającej taką kompensatę). Przywoływane w apelacji argumenty świadczą natomiast dobitnie o tym, że M. R. zdawał sobie sprawę z zadłużenia najemcy wobec wynajmującego (a zatem potwierdzają w istocie stanowisko i ocenę Sądu I instancji).

Z kolei twierdzenia pozwanego dotyczące genezy zakładania kolejnych spółek dla celów podatkowych (str. 5 uzasadnienia apelacji) potwierdzają jedynie stanowisko Sadu Okręgowego co do tego, że w istocie w ramach tychże spółek w różnych konfiguracjach podmiotowych i prawnych działalność prowadziły faktycznie te same osoby fizyczne. To utwierdza zaś w wyrażonym wyżej przekonaniu o tym, że w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki nie sposób uznać, by M. R. nie został poinformowany (nie dowiedział się) o stanie spraw między powodem i najemcą w szczególności o wypowiedzeniu umowy najmu)

Argumentem podważającym ocenę dowodów dokonaną przez sąd nie może być odwołanie się do tego, że powód powinien wiedzieć, już pozwany prowadzi działalność w obiekcie objętym pozwem i na tej podstawie zawiadomić także pozwanego o wypowiedzeniu umowy. Nie wskazuje bowiem skarżący by ten argument miał uzasadniać błędy w ocenie dowodów przedstawionej przez Sad I instancji. Fakt, że po otrzymaniu takiego zawiadomienia pozwana niezwłocznie rozwiązała umowę z dnia 1 września 2012 nie musi świadczyć o tym, że dopiero wówczas dowiedziała się o sytuacji najemcy (lecz zdaje się świadczyć o tym, że doszła do wniosku, iż nie może dłużej powoływać się na brak takiej wiedzy racjonalizowała swoje działania w celu uniknięcia odpowiedzialności wobec powoda).

Odnosząc się do podnoszonych „z ostrożności procesowej” kwestii oceny dowodu z opinii biegłego, stwierdzić należy, że także w tym zakresie nie przedstawiono żadnych argumentów pozwalających na przyjęcie, że opinia nie stanowi miarodajnego źródła dla poczynienia ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia. Biegły bowiem (mimo stwierdzonej przez siebie faktycznej niedostępności danych, które dotyczyły gabarytami i przeznaczeniem obiektów zbliżonych do zajmowanego przez pozwanego) jasno i kategorycznie wskazał na kryteria, którymi się kierował ustalając wartość wynagrodzenia, jakie powód mógłby uzyskać w realiach rynkowych za najem tego obiektu. Opinia biegłego odwołuje się zatem do jego wiedzy praktycznej kompetencji zawodowych i doświadczenia zawodowego, zarazem zachowując wzorzec spójności logicznej i wszechstronności oceny okoliczności istotnych dla ferowanych przez biegłego sądów. Zatem pozwany kwestionując opinię winie wykazać że wnioski biegłego są sprzeczne z przyjętymi założeniami. Wywodu takiego nie przedstawiono, zaś miarodajność opinii (jej osadzenie w realiach rynkowych) potwierdza to, że wartość wynagrodzenia przezeń ustalonego nie odbiega istotnie od wartości wynagrodzenia umiłonego między stronami umowy najmu.

Okoliczność, iż wydana opinia nie zawierała analizy transakcji zbliżonych dotyczących obiektu o dokładnie takich samych parametrach (ze względu na brak materiału badawczego) nie może więc stanowić podstaw dla uwzględnienia wniosku pozwanego co do dyskwalifikacji dowodu.

Na etapie postępowania apelacyjnego sąd rozważał jakie znaczenie przydać faktowi, że w dacie orzekania przez sąd I instancji nie żyła osoba ujawniona w KRS jako jedyny członek zarządu komplementariusza pozwanego. Zważył Sąd jednak, że na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku strona pozwana była reprezentowana przez prawidłowo ustanowionego pełnomocnika, a brak w składzie zarządu nie dotyczył samej strony procesu (strona była reprezentowana przez komplementariusza, który posiadał zdolność sądową i procesową. W związku z tym za adekwatne dla oceny sytuacji Sąd Apelacyjny uznał stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 czerwca 2016 V CZ 26/16 zgodnie z którym nieposiadanie w toku procesu zarządu przez spółkę z o.o. będącą komplementariuszem w spółce komandytowej będącej stroną procesu mnie uzasadnia nieważności postępowania jeśli ustanowiono pełnomocnika procesowego gdyż interes spółki występującej jako strona w procesie jest w tym przypadku chroniony i zabezpieczony przez działania pełnomocnika ustawionego dla reprezentowanej spółki. W rezultacie nie można przyjąć, że przed sądem okręgowym zaistniała nieważność postępowania. Z kolei przed Sądem Apelacyjnym mimo wygaśnięcia pełnomocnictwa, doszło do ustanowienia zarządu dla komplementariusza, zatem pozwana była w momencie zamknięcia rozprawy prawidłowo reprezentowana.

Z przedstawionych przyczyn orzeczono o oddaleniu apelacji (art. 385 k.p.c.).

W punkcie II. wyroku rozstrzygnięto o kosztach postępowania apelacyjnego, stosując wynikającą z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. regułę odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji w całości, pozwany winien jako przegrywający spór zwrócić stronie powodowej poniesione przez nią koszty postępowania przed sądem drugiej

instancji. Powoda przed Sądem odwoławczym reprezentował profesjonalny pełnomocnik procesowy. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika, z uwagi na wartość przedmiotu zaskarżenia, ustalona została na kwotę 8100 zł (jako 75% stawki minimalnej na podstawie §10 ust. 1 pkt. 2) w zw. z §2 pkt 7) i §8 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz. U. z 2015 roku poz. 1804 ze zm., w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji).Kwotę tą należało powiększyć o opłatę od apelacji (7140 zł).

Ryszard Iwankiewicz Krzysztof Górski Agnieszka Bednarek -MOraś