

UZASADNIENIE

Powód – ustanowiony postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z 5 maja 2016 r., w sprawie VIII GC 287/15, sądowy zarządca przymusowy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,2842 ha, położonej w S. przy al. (...) i ul. (...) wraz z prawem własności posadowionego na tym gruncie budynku pod nazwą Centrum Handlowo- (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, objętej księgą wieczystą nr (...) – wniósł pozew przeciwko (...) (...) sp. z o.o. w W. o zapłatę kwoty 253.892,47 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot po 19.530,19 zł liczonymi do dnia zapłaty – odpowiednio za kolejne miesiące począwszy od 19 lipca 2016 r., 13 sierpnia 2016 r., 13 września 2016 r. oraz od 16 dnia każdego z kolejnych miesięcy od października 2016 r. do lipca 2017 r. Nadto domagał się zasądzenia od pozwanej spółki kosztów postępowania.

Uzasadniając dochodzone roszczenie wskazał, że przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, w sprawie VIII GC 287/15, toczy się spór oparty na art. 127 ust. 1 i art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2015 r. poz. 233), pomiędzy syndykiem masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. a (...) spółką akcyjną z siedzibą w S., w której to sprawie udzielono zabezpieczenia roszczenia, postanowieniem z 5 maja 2016 r., poprzez ustanowienie sądowego zarządcy przymusowego prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku składającego się na wyżej oznaczoną nieruchomość, na podstawie art. 755 § 1 w zw. z art. 747 pkt 6 i art. 752⁴ k.p.c. Z postanowienia z 5 maja 2016 r. wydanego w sprawie VIII GC 287/15 powód wywodził również swoją legitymację do występowania w niniejszym postępowaniu, podkreślając jednocześnie, że przysługuje mu również wyłączna legitymacja do zarządu opisaną nieruchomością i pobierania z tego tytułu pożytków. Pozwana tymczasem odmówiła uiszczania czynszu najmu do jego rąk.

Nakazem zapłaty wydanym 5 września 2017 r. w postępowaniu upominawczym, w sprawie VIII GNc 308/17, referendarz sądowy uwzględnił powództwo w całości.

Pozwana spółka wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od strony powodowej na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko zaprzeczyła, ażeby powodowi przysługiwało wobec niej dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie oraz zaprzeczyła, że powód jest jej wierzycielem z tytułu czynszu najmu, obciążającego ją na podstawie umowy najmu z 30 czerwca 2003 r. Przyznała natomiast, że jest na podstawie umowy z 30 czerwca 2003 r. najemcą lokalu w budynku przy al. (...) i ul. (...) w S. i korzysta na podstawie tej umowy z najmowanej powierzchni. Przyznała również, że Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił jej wniosek o zezwolenie na złożenie świadczeń do depozytu sądowego, oraz że między stronami niniejszego postępowania prowadzona była załączona do pozwu korespondencja. Tym niemniej podnosiła, że roszczenia o zapłatę czynszu kierują wobec niej z tytułu umowy najmu tego lokalu jeszcze dwa inne podmioty – cypryjska spółka (...) z siedzibą w N. oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., a z uwagi na przedstawione przez te podmioty argumenty nie jest w stanie rozstrzygnąć, kto jest wierzycielem, któremu winna uiszczać dochodzony w niniejszej sprawie czynsz najmu.

Niezależnie od powyższej argumentacji pozwana wskazała, że zgłoszone przez powoda roszczenia nie stały się jeszcze wymagalne, a to z uwagi na określony umową najmu wymóg doręczenia faktury VAT za dany miesiąc, zaś termin zapłaty wynosi 14 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury. Tymczasem powód nie przedstawił dowodów doręczenia faktur, a w konsekwencji nie wykazał, że termin do zapłaty rozpoczął swój bieg. Dodała też, że niektóre z faktur dotyczące roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie wystawiono nie z tytułu umowy najmu, ale z tytułu „bezumownego korzystania z lokalu użytkowego” i tytuł ten nie został nigdy skorygowany, podczas gdy pozwana korzysta z lokalu na podstawie umowy, a nie bezumownie. Tym samym roszczenie z tytułu „bezumownego korzystania z lokalu użytkowego” jest w niniejszej sprawie oczywiście bezzasadne.

Pozwana spółka dodała wreszcie, że jej celem nie jest uchylanie się od zapłaty czynszu najmu, ale uiszczenie go temu podmiotowi, który rzeczywiście jest jej wierzycielem.

Powód w odpowiedzi na wniesiony przez pozwaną sprzeciw od nakazu zapłaty - w piśmie procesowym z 10 października 2017 r. - podniósł argumentację, zgodnie z którą umowy (na podstawie których wskazywane przez pozwaną podmioty miałyby stać się wierzycielami z tytułu czynszu najmu określonego umową z 30 czerwca 2003 r.) zawarte były pod warunkiem, a na chwilę objęcia nieruchomości przez przymusowego zarządcę sądowego warunki w nich wskazane nie ziściły się. Stąd też w jego ocenie pozwana winna uiszczać czynsz najmu na ręce powoda jako przymusowego zarządcy sądowego nieruchomości.

Na rozprawie 30 listopada 2017 r. powód złożył pismo procesowe datowane na 23 listopada 2017 r., którym rozszerzył powództwo o kwotę 39.060,38 zł z odsetkami liczonymi od kwot po 19.530,19 zł, odpowiednio od 16 sierpnia 2017 r. i od 16 września 2017 r., do dnia zapłaty. Uzasadniając rozszerzenie powództwa wskazał, że dochodzone należności są należnościami z tytułu czynszu najmu za sierpień i wrzesień 2017 r.

Pozwana na rozprawie 30 listopada 2017 r. wniosła o oddalenie powództwa w rozszerzonym zakresie, a nadto powołała nowe wnioski dowodowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

30 czerwca 2003 r. Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe (...) sp. z o.o. w S. zawarło jako użytkownik wieczysty nieruchomości położonej w S. przy al. (...) i ul. (...), zabudowanej budynkiem o nazwie Centrum Handlowo- (...), z (...) (...) sp. z o.o. w W. umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 330,8 m² położonego na parterze oraz piwnic o powierzchni 133,5m² w zamian za czynsz, którego początkowa roczna stawka wynosiła 156.000 zł, powiększony o VAT naliczany według obowiązującej stawki (§ 3 ust. 2). Czynsz ten miał być płatny miesięcznie z góry w wysokości 1/12 stawki rocznego czynszu minimalnego na podstawie otrzymanej faktury VAT, która to faktura miała być płatna w terminie 14 dni od jej doręczenia. Sposób obliczenia czynszu określały postanowienia § 3 ust. 4-7 umowy (czynsz miał zasadniczo wynosić 6% przychodu restauracji (...)’s prowadzonej w wynajmowanym lokalu w danym miesiącu, o ile przychód ten nie przekroczył kwoty 3.500.000 zł, z tym zastrzeżeniem, że gdyby czynsz obliczony w taki sposób był niższy niż początkowa roczna stawka czynszu, to wówczas należała się wynajmującemu ta właśnie początkowa roczna stawka czynszu).

Nadto w umowie wskazano, że poprzednio spółkę (...)’s łączyła umowa najmu tego lokalu zawarta 30 czerwca 1994 r. z Przedsiębiorstwem Handlowym (...) S.A., który wówczas był użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a następnie – poprzez (...) sp. z o.o. użytkowanie wieczyste przeszło na (...) sp. z o.o.

Fakty niesporne, nadto dowód: umowa najmu z 30.06.2003 r. (k. 27-35).

Przed 9 sierpnia 2011 r. prawo użytkowania wieczystego położonej w S. przy al. (...) i ul. (...) nieruchomości wraz z prawami związanymi przeszło z Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego (...) sp. z o.o. w S. na (...) sp. z o.o. w S..

Fakty niesporne.

Zgodnie z odpisem zwykłym księgi wieczystej nr (...), przedstawiającym stan na 21 września 2017 r., prawo wieczystego użytkowania tej nieruchomości wraz z własnością budynku zostało przeniesione 9 sierpnia 2011 r. (co wpisano do księgi wieczystej 24 listopada 2011 r.), na podstawie umowy przeniesienia praw, zawartej przez (...) sp. z o.o. w S. z (...) S.A. w O., przed notariusz M. P. (1), rep. A nr (...). Wskutek tej umowy w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty wpisany został (...) S.A. w O..

W konsekwencji – w zw. z art. 678 § 1 k.c. – stroną umowy najmu z 30 czerwca 2003 r., zawartej przez (...) (...) sp. z o.o. w W., po stronie wynajmującego stał się (...) S.A. w O..

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) z 21.09.2017 r. (k. 96-109).

1 kwietnia 2014 r. (...) S.A. w O., jako cedent, zawarł z (...) sp. z o.o. w S., jako cesjonariuszem, umowę przelewu wierzytelności na zabezpieczenie roszczeń cesjonariusza wynikających z umowy pożyczki nr (...) z 1 kwietnia 2014 r.

Zgodnie z § 1 ust. 1 umowy cedent oświadczył, że przysługują mu wobec (...) (...) sp. z o.o. wierzytelności na podstawie umowy najmu z 30 czerwca 2003 r. – m.in. z tytułu miesięcznego czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy al. (...) i ul. (...) w S., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...); nadto według § 1 ust. 2 oświadczył, że wierzytelności te istnieją, są wymagalne i wolne od obciążeń, a także nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani inne ich dotyczące, oraz że uprawnienie do ich przelewu nie zostało wyłączone, jak również, że przesłanki te będą spełnione również co do wierzytelności przyszłych.

Zabezpieczenie roszczeń z umowy pożyczki nr (...) miało dokonać się w ten sposób, że zgodnie z § 2 ust. 1 umowy przelewu wierzytelności na zabezpieczenie cedent oświadczył, że przelewa wierzytelności (w tym wszelkie przyszłe, niewymagalne w chwili zawarcia umowy przelewu wierzytelności) na cesjonariusza wraz z prawami związanymi z tymi wierzytelnościami lub z nich wynikającymi – pod warunkiem zawieszającym w postaci „rozwiązania umowy pożyczki na zasadach i w trybie w niej określonym”, bez potrzeby składania przez cesjonariusza dodatkowych oświadczeń lub podejmowania innych czynności, a cesjonariusz wyraził na to zgodę i wierzytelności (w tym przyszłe) przyjął. Nadto zgodnie z § 2 ust. 2 umowy przelewu wierzytelności na zabezpieczenie cedent zobowiązał się do przekazania najemcy – (...) (...) sp. z o.o. – zawiadomienia o zawarciu umowy przelewu wierzytelności na zabezpieczenie i do doręczenia cesjonariuszowi odpisu zawiadomienia z potwierdzeniem odbioru przez najemcę, w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.

Dowód: umowa przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z 1.04.2014 r. (k. 152-154).

19 września 2014 r. (...) S.A. z siedzibą w S., jako wydierżawiający, zawarł z (...) z siedzibą w N. (...), jako dzierżawcą, umowę dzierżawy nieruchomości w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przed notariuszem H. P. (rep. A nr (...)).

W preambule umowy wskazano, że jest ona zawierana w związku z tym, że Sąd Okręgowy w Opolu 10 września 2012 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, którym zasądził od (...) S.A. na rzecz (...) kwotę 40.000.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 1 sierpnia 2012 r. oraz kosztami postępowania, zaś postanowieniem z 10 października 2012 r. nakazowi temu jako prawomocnemu nadano klauzulę wykonalności.

Zgodnie z § 1 ust. 1 umowy jej przedmiotem była nieruchomość położona w S. przy al. (...) i ul. (...) położona w S., znajdująca się w wieczystym użytkowaniu wydierżawiającego i będąca własnością Skarbu Państwa wraz z posadowionym na niej budynkiem pod nazwą Centrum Handlowo- (...) stanowiącym własność wydierżawiającego – dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...) – wraz z wyposażeniem budynku we wszelkie urządzenia, środki trwałe oraz ruchomości w dniu wydania dzierżawcy a stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik do umowy. Załącznik do umowy stanowił także aktualny odpis z księgi wieczystej (ust. 2). Zgodnie z § 2 umowy dzierżawy wydierżawiający oddał przedmiot dzierżawy dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, zaś dzierżawca go przyjął. Nadto wydierżawiający zobowiązał się przekazać dzierżawcy przedmiot umowy w terminie 14 dni od dnia jej zawarcia, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego z udziałem przedstawicieli stron, który miał stanowić załącznik do umowy.

Stosownie do § 3 umowy miesięczny czynsz miał wynosić 1.000 zł powiększony o VAT naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami, płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT. Dzierżawca miał ponadto uiszczać podatki i ponosić koszty innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem przedmiotu umowy.

Nadto w § 4 umowy dzierżawy uregulowano kwestię przejęcia przez dzierżawcę od wydierżawiającego zobowiązań, w ten sposób, że po wydaniu nieruchomości dzierżawca miał wstąpić w stosunki wymienione w wykazie stanowiącym

załącznik nr 2 do umowy dzierżawy w miejsce wydierżawiającego i miał być uprawniony do naliczania i pobierania czynszów najmu i innych opłat związanych z użytkowaniem przedmiotów umów najmu. O przejściu praw z najmu wydierżawiający miał zawiadomić wszystkich najemców w terminie 5 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy. Nadwyżka uzyskiwanych w ten sposób przez dzierżawcę pożytków nad kosztami związanymi z władaniem nieruchomości miały być natomiast zaliczane przez dzierżawcę na poczet wierzytelności zasądzonej prawomocnym nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Okręgowy w Opolu 10 września 2012 r. w postępowaniu nakazowym w sprawie VI GNc 186/12. Na poczet tego długu miał także zaliczać określony w § 3 ust. 1 czynsz dzierżawny.

Wydierżawiający oświadczył też, że zawarł ze (...) sp. z o.o. 1 kwietnia 2014 r. umowę pożyczki nr (...) na kwotę 500.000 zł z przeznaczeniem na cele projektowe oraz wyposażenie budynku przy al. (...) w S. stanowiącym przedmiot niniejszej umowy dzierżawy, zaś spłata tej pożyczki została zabezpieczona umowami przelewu wierzytelności należnych wydierżawiającemu od (...) (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o., z tym że pożyczka ta została do kwoty 100.000 zł wydatkowana na przywołany cel, a pozostała kwota pożyczki została dzierżawcy wydana, co dzierżawca pokwitował. Jednocześnie wydierżawiający zobowiązał się wobec dzierżawcy zwolnić go od obowiązku świadczenia na rzecz (...) sp. z o.o. Dzierżawca miał przy tym nie przejmować innych niż wyraźnie określone w umowie zobowiązań i wierzytelności związanych z przedmiotem umowy powstałych do dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, zaś wydierżawiający zobowiązał się, że ureguluje te zobowiązania we własnym zakresie.

Zgodnie z § 5 umowy dzierżawy miała ona obowiązywać do chwili spłaty całości zobowiązania wskazanego w preambule. Stosownie do kolei do § 6 umowy – bez zgody wydierżawiającego dzierżawca nie mógł oddać przedmiotu umowy, bądź jego części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania.

§ 8 ust. 1 umowy dzierżawy zobowiązywał dzierżawcę do złożenia wniosku o wpis praw wynikających z umowy dzierżawy do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 umowy.

Ponadto – stosownie do § 8 ust. 2 – umowa miała wejść w życie z dniem prawomocnego dokonania wpisu, o którym mowa w § 8 ust. 1.

Umowę podpisał za Pierwszy (...) Fundusz (...) M. M. jako jej pełnomocnik, legitymujący się pełnomocnictwem udzielonym przez prezesa zarządu T. D., z kolei za (...) członek zarządu oddziału spółki w Polsce P. G. (1).

Dowód: kserokopia umowy dzierżawy nieruchomości z 19.09.2014 r. (k. 110-116).

Zgodnie z odpisem zwykłym księgi wieczystej nr (...), przedstawiającym stan na 21 września 2017 r., prawo osobiste przysługujące (...) w N. (...) – tj. prawo dzierżawy na czas do chwili spłaty całości zobowiązania ustalonego nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Opolu z 10 września 2012 r. w sprawie VI GNc 186/12, przysługujące tej spółce na podstawie umowy dzierżawy z 18 września 2014 r., zawartej między (...) S.A. w S. a (...) w N. – zostało wpisane do księgi wieczystej 9 grudnia 2014 r., na wniosek złożony 23 września 2014 r., w oparciu o umowę dzierżawy z podpisem notarialnie poświadczonym, rep. A nr (...) z 19 września 2014 r.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) z 21.09.2017 r. (k. 96-109).

Wpis z 9 grudnia 2014 r. nie jest prawomocny, został bowiem zaskarżony apelacją (postępowanie apelacyjne, wywołane apelacją od wpisu, prowadzone przez Sąd Okręgowy w Szczecinie pod sygnaturą II Ca 663/15, pozostaje zawieszony).

Fakt niesporny (por. notatka k. 492).

28 marca 2015 r. (...) S.A. (określany jako wydierżawiający) zawarł z (...) (określaną jako dzierżawca) porozumienie, w którego preambule wskazano, że zawarto ją z uwagi na postanowienia umowy dzierżawy z 19 września 2014 r. oraz z uwagi na treść umowy najmu z (...) (...) sp. z o.o. z 30 czerwca 2003 r. W § 1 ust. 1 porozumienia wskazano, że (...) (...)

sp. z o.o. zawarła pierwotnie umowę dzierżawy lokalu użytkowego z (...) sp. z o.o. w S., zaś w ust. 2 wydzierżawiający oświadczył, że wstąpił w ten stosunek najmu w miejsce (...) sp. z o.o. na podstawie art. 678 § 1 k.c.

W § 2 ust. 1 porozumienia strony zgodnie postanowiły, że wydzierżawiający (Pierwszy (...) Fundusz (...)) w szczególności ceduje na dzierżawcę (...) wszelkie prawa wynikające z umowy najmu opisanej w § 1 ust. 1, w tym w szczególności prawo do naliczania i pobierania czynszu najmu obliczonego w wysokości i na zasadach określonych w tej umowie, **w okresie obowiązywania umowy dzierżawy.**

Stosownie do § 2 ust. 2 porozumienia dzierżawca oświadczył, że będzie zaliczał na poczet wierzytelności zasądzonej prawomocnym nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Opolu z 10 września 2012 r. w sprawie VI GNC 186/12 czynsz najmu pobrany zgodnie z ust. 1, po odliczeniu kosztów związanych z władaniem nieruchomością.

Zgodnie zaś z § 2 ust. 3 dzierżawca upoważnił wydzierżawiającego do wystawiania w jego imieniu i na jego rzecz faktur VAT obejmujących czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, w ten sposób, że wydzierżawiający będzie upoważniony do wystawiania na rzecz (...) (...) sp. z o.o. faktur VAT, w których zostaną wskazane dane dzierżawcy jako odbiorcy płatności, co obejmowało również wskazanie numeru rachunku bankowego, na który winna być dokonana zapłata, a którego posiadaczem jest dzierżawca.

W § 3 wskazano, że na mocy porozumienia dzierżawca przystępuje do długu wydzierżawiającego mogącego powstać na tle realizacji umowy najmu z (...) (...) sp. z o.o. począwszy od dnia zawarcia porozumienia.

Zgodnie z kolei z § 4 wydzierżawiający miał podjąć wszelkie działania, aby (...) (...) sp. z o.o. wyraziła zgodę na przeniesienie uprawnień wskazane w § 2 i przystąpienie do długu, o którym mowa w § 3.

Porozumienie podpisał za obie strony M. M. – za (...) S.A. jako jej pełnomocnik oraz za (...) jako pełnomocnik oddziału w Polsce tej spółki.

Dowód: porozumienie z 28.03.2015 r. (k. 117-119).

(...) (...) sp. z o.o. pismem z 21 kwietnia 2015 r. skierowanym do (...) S.A. oraz do (...) sp. z o.o. oddziału w Polsce – w odpowiedzi na zawiadomienie o zawarciu porozumienia z 28 marca 2015 r. – poinformowała, że wyraża zgodę na cesję wynikających z umowy najmu z 30 czerwca 2003 r. uprawnień wynajmującego, tj. (...) S.A., w tym w szczególności na cesję prawa do pobierania czynszu, na (...) sp. z o.o. oddział w Polsce, jak również, że wyraża zgodę na przystąpienie przez (...) sp. z o.o. oddział w Polsce do wynikającego z powyższej umowy najmu długu wynajmującego, tj. (...) S.A.

Pismo to zostało doręczone 24 kwietnia 2015 r. zarówno (...) S.A., jak i (...) sp. z o.o. oddziałowi w Polsce.

Dowody: pismo z 21.04.2015 r. (k. 120);

zwrotne potwierdzenia odbioru z 24.04.2015 r. (k. 282-283).

Postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XIII Gospodarczy, z 17 marca 2015 r. ogłoszona została (...) sp. z o.o. w S. (XII GU 52/14).

Fakty niesporne

Syndyk masy upadłości (...) sp. z o.o. w S. wytoczył powództwo przeciwko (...) S.A. w S. przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, oparte o art. 127 ust. 1 i art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2015 r. poz. 233), domagając się ustalenia bezskuteczności czynności prawnej z 9 sierpnia 2011 r. (umowa przeniesienia praw do nieruchomości położonej w S. przy al. (...) i ul. (...), zawarta przez spółki (...)) oraz wydania nieruchomości na podstawie art. 134 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze w celu umożliwienia syndykowi dokonania likwidacji tego składnika majątkowego na potrzeby zaspokojenia wierzycieli upadłej spółki.

Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą VIII GC 287/15.

Fakty niesporne, nadto postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z 5.05.2016 r. w sprawie VIII GC 287/15 (k. 66-72).

W związku z wytoczeniem powództwa opartego na art. 127 ust. 1 i art. 134 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2015 r. poz. 233) przez syndyka masy upadłości (...) sp. z o.o. w S. przeciwko (...) S.A. w S. przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w sprawie zarejestrowanej pod sygnaturą VIII GC 287/15 oraz w związku ze złożeniem wniosku o zabezpieczenie roszczenia złożonym przez występującego po stronie powodowej syndyka, Sąd ten - postanowieniem z 5 maja 2016 r. - udzielił zabezpieczenia roszczeń powoda w następujący sposób:

w punkcie 1. poprzez ustanowienie na okres do dnia uprawomocnienia się orzeczenia wydanego w tej sprawie, zarządu przymusowego nad prawem użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,2842 ha położonej w S. przy al. (...) oraz ul. (...) oraz prawem własności posadowionego na tym gruncie budynku pod nazwą Centrum Handlowo-Biurowe stanowiącego odrębną nieruchomość, objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych z jednoczesnym zobowiązaniem zarządcy przymusowego do przeznaczania dochodu, jaki przyniesie wyżej opisana nieruchomość, po pokryciu wydatków określonych w art. 940 k.p.c., na rachunek depozytowy Sądu,

w punkcie 2. z kolei wyznaczył zarządcę przymusowego w osobie K. K. (1).

Postanowienie uprawomocniło się po oddaleniu zażalenia przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w sprawie I ACz 664/16.

Dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z 5.05.2016 r. w sprawie VIII GC 287/15 (k. 66-72).

12 maja 2016 r. sądowy zarządca przymusowy K. K. (1) skierował do (...) (...) sp. z o.o. wezwanie, w którym poinformował, że na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z 5 maja 2016 r. w sprawie VIII GC 287/15 został on ustanowiony zarządcą przymusowym nieruchomości, w której znajduje się najmowany przez (...) (...) sp. z o.o. lokal, co oznacza, że od chwili wydania tego postanowienia Sądu nieruchomość znajduje się w wyłącznym władaniu zarządcy przymusowego, który to jest wyłącznie uprawniony do dysponowania nieruchomością, pobierania opłat i należności. Domagał się wobec tego, aby od chwili wydania postanowienia Sądu (...) (...) sp. z o.o. przypadające tak zaległe jak i przyszłe świadczenia, które stanowią dochód z nieruchomości, uiszczane były wyłącznie do rąk zarządcy na wskazany przez niego rachunek bankowy. Poinformował też, że uiszczanie ich do rąk dotychczasowego zarządcy (właściciela) jest bezskuteczne.

Dowód: wezwanie z 12.05.2016 r. (k. 15).

Pismem z 23 maja 2016 r. – w sprawie dotyczącej księgi wieczystej nr (...) – Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie poinformował K. K. (1) (jako sądowego zarządcę przymusowego nieruchomości położonej w S. przy al. (...) i ul. (...)), że z informacji uzyskanych od Sądu Okręgowego w Szczecinie, Wydziału II Cywilnego Odwoławczego wynika, że wpis wynikający z umowy dzierżawy z 19 września 2014 r. nie jest prawomocny, gdyż postępowanie apelacyjne (II Ca 663/15) zostało zawieszono do czasu prawomocnego zakończenia sprawy Sądu Okręgowego w Szczecinie o sygnaturze VIII GC 245/11.

Dowód: pismo z 23.05.2016 r. (k. 151).

1 czerwca 2016 r. (...) S.A. wystawił (...) (...) sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) – doręczoną 3 czerwca 2016 r. – z tytułu czynszu za najem lokalu użytkowego w wysokości 19.530,19 zł brutto. Jednocześnie w treści faktury zamieszczona została adnotacja: „zapłata zgodnie z porozumieniem z dnia 28-03-2015r.”.

Dowód: faktura nr (...) (k. 123).

12 czerwca 2016 r. M. M. - jako pełnomocnik (...) w (...) sp. z o.o. oddziału w Polsce - skierował do najemców lokali w budynku położonym w S. przy al. (...) i ul. (...) pismo, w którym oświadczył, że 8 czerwca 2016 r. doszło do bezprawnych działań sądowego zarządcy przymusowego nieruchomości w asyście komornika sądowego, w wyniku których dokonano zajęcia pomieszczeń biurowych (...), (...) sp. z o.o., o których to działaniach została powiadomiona Prokuratura (...) w S. oraz co do których została złożona skarga na czynności komornika. Jednocześnie wyjaśnił, że (...) nie jest stroną żadnego postępowania sądowego, ani też żadne postępowanie, w wyniku którego powołano zarządcę przymusowego nieruchomości nie odnosi się do (...). Twierdził też, że ustanowienie przez Sąd Okręgowy zarządcy przymusowego nieruchomości pozostaje bez wpływu na ważność i skuteczność umowy dzierżawy zawartej przez (...) S.A. w S. z (...) z siedzibą na (...). Wobec tego twierdził, że (...) jest nadal stroną łączących najemców umów najmu i nadal to tylko (...) jest uprawniony do naliczania i pobierania czynszów najmu. Zwrócił się także o płacenie czynszów najmu zgodnie z przesyłanymi najemcom fakturami.

Pismo to zostało doręczone (...) (...) sp. z o.o. 16 czerwca 2016 r.

W załączonej do pisma z 12 czerwca 2016 r. kopii zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z 9 czerwca 2012 r. spółka (...) powoływała się m.in. na to, że fakt zawarcia umowy dzierżawy i jej treść została ujawniona w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości przy al. (...) i ul. (...) w S.. Złożyła także skargę na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie R. W. w związku z przebiegiem czynności, na które M. M. powoływał się w piśmie do najemców.

Dowody: pismo z 12.06.2016 r. (k. 124);

zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z 9.06.2016 r. (k. 125-129);

skarga na czynności komornika sądowego (k. 130-134).

(...) (...) sp. z o.o. uznała, że nie wie komu ma uiszczać czynsz z tytułu najmu, zwróciła się więc wnioskiem z 21 czerwca 2016 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa - w trybie art. 467 pkt 3 k.c. - o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego kwoty 19.530,19 zł, stanowiącej kwotę czynszu z tytułu umowy najmu z 30 czerwca 2003 r. oraz kolejnych kwot z tytułu czynszu należnego za kolejne miesiące najmu, z tym zastrzeżeniem, że suma ta ma być wydana (...) w N. (...) bądź sądowemu zarządcy przymusowemu nieruchomości położonej w S. przy al. (...) i ul. (...) K. K. (1).

Dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z 28.06.2017 r. w sprawie V Ca 1026/17 z uzasadnieniem (k. 171-185).

W okresie od 8 lipca 2016 r. do 1 lipca 2017 r. sądowy zarządca przymusowy K. K. (1) wystawił (...) (...) sp. z o.o. następujące faktury VAT:

- nr (...) z 8.07.2016 r. na kwotę brutto 19.530,19 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za lipiec 2016 r. płatną do 18.07.2016 r. (doręczoną 12.07.2016 r.);
- nr (...) z 1.08.2016 r. na kwotę brutto 49.200 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego za sierpień 2016 r. płatną do 12.08.2016 r. (doręczoną 5.08.2016 r.), skorygowaną do kwoty 19.530,19 zł brutto płatnej do 23.01.2017 r. fakturą nr (...) z 12.01.2017 r.;
- nr (...) z 1.09.2016 r. na kwotę brutto 49.200 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego za wrzesień 2016 r. płatną do 12.09.2016 r. (doręczoną 5.09.2016 r.), skorygowaną do kwoty 19.530,19 zł brutto płatnej do 23.01.2017 r. fakturą nr (...) z 12.01.2017 r.;
- nr (...) z 1.10.2016 r. na kwotę brutto 49.200 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego za październik 2016 r. płatną do 15.10.2016 r. (doręczoną 11.10.2016 r.), skorygowaną do kwoty 19.530,19 zł brutto płatnej do 26.01.2017 r. fakturą nr (...) z 12.01.2017 r.;

- nr (...) z 15.11.2016 r. na kwotę brutto 49.200 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego za listopad 2016 r. płatną do 15.11.2016 r. (doręczoną 7.11.2016 r.), skorygowaną fakturą do kwoty 19.530,19 zł brutto płatnej do 25.01.2017 r. fakturą nr (...) z 12.01.2017 r.;
- nr (...) z 3.12.2016 r. na kwotę brutto 49.200 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego za grudzień 2016 r. płatną do 15.12.2016 r. (doręczoną 9.12.2016 r.), skorygowaną do kwoty 19.530,19 zł brutto płatnej do 24.01.2017 r. fakturą nr (...) z 12.01.2017 r.;
- nr (...) z 3.01.2017 r. na kwotę brutto 49.200 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego za styczeń 2017 r. płatną do 15.01.2017 r. (doręczoną 10.01.2017 r.), skorygowaną do kwoty 19.530,19 zł brutto płatnej do 24.01.2017 r. fakturą nr (...) z 12.01.2017 r.;
- nr (...) z 4.02.2017 r. na kwotę brutto 19.530,19 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za luty 2017 r. płatną do 15.02.2017 r. (doręczoną 13.02.2017 r.);
- nr (...) z 1.03.2017 r. na kwotę brutto 19.530,19 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za marzec 2017 r. płatną do 15.03.2017 r. (doręczoną 6.03.2017 r.);
- nr (...) z 3.04.2017 r. na kwotę brutto 19.530,19 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za kwiecień 2017 r. płatną do 15.04.2017 r. (doręczoną 7.04.2017 r.);
- nr (...) z 2.05.2017 r. na kwotę brutto 19.530,19 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za maj 2017 r. płatną do 15.05.2017 r. (doręczoną 5.05.2017 r.);
- nr (...) z 1.06.2017 r. na kwotę brutto 19.530,19 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za czerwiec 2017 r. płatną do 15.06.2017 r. (doręczoną 5.06.2017 r.);
- nr (...) z 1.07.2017 r. na kwotę brutto 19.530,19 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za lipiec 2017 r. płatną do 15.07.2017 r. (doręczoną 6.07.2017 r.).

Faktury korygujące o nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...) zostały podpisane przez A. Z. 23 stycznia 2017 r. jako przez osobę upoważnioną do odbioru faktury ze strony (...) (...) sp. z o.o.

Korekty dokonane wskazanymi fakturami korygowały jedynie kwotę, na którą zostały one wystawione, lecz nie tytuł, z którego je wystawiono.

Dowody: faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 60, 211);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 59, 209);

faktura nr (...) (k. 58);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 57, 207);

faktura nr (...) (k. 56);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 55, 205);

faktura nr (...) (k. 54);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 53, 203);

faktura nr (...) (k. 52);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 51, 201);

faktura nr (...) (k. 50);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 49, 199);

faktura nr (...) (k. 48);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 47, 197);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 46, 195);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 45, 193);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 44, 191);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 43, 189);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 42, 187).

Na tle wystawiania przez sądowego zarządcę przymusowego K. K. (1) faktur VAT, obciążających (...) (...) sp. z o.o., prowadzona była między zawodowymi pełnomocnikami tych podmiotów korespondencja, w której sądowy zarządca przymusowy domagał się początkowo od (...) (...) sp. z o.o. złożenia stosownych wyjaśnień, w tym złożenia zarządcy dokumentów dotyczących najmu i rozliczeń – w szczególności umowy z 30 czerwca 2003 r. ze wszystkimi wymienionymi w niej załącznikami, jak również domagał się uiszczenia należności na swoje ręce. Między sądowym nadzorcą przymusowym K. K. (1) a (...) (...) sp. z o.o. zaistniał spór, gdyż spółka (...)’s (...) – powołując się na to, że nie wie w istocie kto jest obecnie wierzycielem uprawnionym do otrzymywania należności z tytułu czynszu najmu – postanowiła kwoty należne z tytułu najmu uiszczać do depozytu sądowego. Zarządca przymusowy wywodził natomiast, że on jest podmiotem uprawnionym.

Sądowy nadzorca przymusowy K. K. (1) domagał się również za okres od sierpnia 2016 r. do grudnia 2016 r., a ostatecznie do stycznia 2017 r., aby (...) (...) sp. z o.o. uiszczała na jego ręce należności z tytułu bezumownego korzystania w kwotach po 49.200 zł miesięcznie. Spółka (...)’s (...) z kolei powoływała się na to, że nie korzysta ona z lokalu użytkowego bezumownie, lecz na podstawie umowy z 30 czerwca 2003 r., zawartej co prawda początkowo z innym podmiotem, ale w którego miejsce wchodzili kolejni użytkownicy wieczysti gruntu i właściciele zabudowanego na nim budynku – tj. nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) – stosownie do art. 678 k.c., a w konsekwencji te zmiany po stronie wynajmującego nie miały wpływu na skuteczność umowy najmu.

Ostatecznie sądowy nadzorca przymusowy dokonał wskutek uzyskanych wyjaśnień korekt szeregu wystawionych faktur (tj. faktur nr (...)) dostosowując kwotę, na którą opiewały do umownej wysokości czynszu, lecz nie korygując tego, że faktury te wystawiono za bezumowne korzystanie z lokalu.

Dowody: pismo z 22.06.2016 r. (k. 16);

wezwanie z 6.07.2016 r. (k. 18-19);

pełnomocnictwo z 12.05.2016 r. (k. 20);

wezwanie ostateczne z 26.07.2016 r. (k. 17);

pismo z 6.09.2016 r. (k. 21);

pismo z 12.10.2016 r. (k. 22-23);

przedsądowe wezwanie do zapłaty z 19.12.2016 r. (k. 24, 25);

pismo z 4.01.2017 r. (k. 26);

pismo z 19.01.2017 r. (k. 36, 37);

faktura nr (...) (k. 59);

faktura nr (...) (k. 58);

faktura nr (...) (k. 57);

faktura nr (...) (k. 56);

faktura nr (...) (k. 55);

faktura nr (...) (k. 54);

faktura nr (...) (k. 53);

faktura nr (...) (k. 52);

faktura nr (...) (k. 51);

faktura nr (...) (k. 50);

faktura nr (...) (k. 49);

faktura nr (...) (k. 48).

Tymczasem pismem nadanym 20 września 2016 r. (...) sp. z o.o. oświadczył (...) S.A., że wypowiada mu w całości umowę pożyczki nr (...) na podstawie jej § 9 ust. 1, gdyż pomimo ponownego wezwania do zapłaty wysłanego 25 sierpnia 2016 r. zobowiązania z tytułu udzielonej pożyczki i innych wymagalnych i bezspornych należności przysługujących (...) sp. z o.o. nie zostały uiszczone w określonym terminie. Dalej wskazał, że wypowiedzenie umowy skutkuje postawieniem całego zadłużenia (na które składa się kapitał wymagalny oraz pozostały do spłaty, a także odsetki umowne i karne wraz z kosztami dodatkowymi) w stan natychmiastowej wymagalności, wobec czego wezwał (...) S.A. do zapłaty kwoty 322.389,80 zł (na którą składają się należności wynikające z tytułu umowy nr (...) z 1 kwietnia 2014 r., tj. 315.924,06 zł z tytułu wymagalnego kapitału udzielonej pożyczki, 5.652,96 zł z tytułu odsetek umownych, 772,78 zł tytułem odsetek karnych za opóźnienie w spłacie pożyczki oraz 40 zł tytułem innych opłat) oraz dalszych odsetek karnych określonych w umowie za opóźnienie w spłacie udzielonej pożyczki od 19 września 2016 r. do dnia zapłaty – w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania cywilnego.

Wezwanie doręczono 3 października 2016 r.

Dowody: pismo z 20.09.2016 r. z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 155, 156).

Z kolei pismem z 5 grudnia 2016 r. pełnomocnik (...) sp. z o.o. oświadczył wobec (...) (...) sp. z o.o., że na podstawie § 2 ust. 1 umowy przelewu wierzytelności na zabezpieczenie, zawartej z (...) S.A. (pod warunkiem zawieszającym rozwiązania umowy pożyczki) korzysta z uprawnienia opisanego w umowie wobec wszelkich wierzytelności. Tym samym jako jedyny wierzyciel z tytułu należności czynszowych związanych z lokalem wzywa spółkę (...)’s (...) do przekazywania tych należności na rachunek bankowy (...) Funduszu (...).

Dowód: pismo z 5.12.2016 r. z pełnomocnictwem (k. 135,36).

Postanowieniem z 30 listopada 2016 r. w sprawie II Ns 869/16 Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. w punkcie 1. zezwolił (...) (...) sp. z o.o. na złożenie do depozytu sądowego sumy 19.530,19 zł, która stanowiła kwotę czynszu z tytułu umowy najmu z 30 czerwca 2003 r., z tym zastrzeżeniem, że suma ta ma być wydana (...) w N. ((...))

bądź K. K. (1) jako sądowemu zarządcy przymusowemu nieruchomości położonej w S. przy al. (...) i ul. (...), natomiast w punkcie 2 zezwolił (...) (...) sp. z o.o. na składanie do depozytu sądowego kolejno co miesiąc, poczynając od 1 lipca 2016 r., w chwili gdy świadczenia staną się wymagalne, sum w wysokości po 19.530,19 zł miesięcznie, stanowiących należności z wyżej wskazanej umowy czynszu, z zastrzeżeniem, że mogą być wydane wskazanym wyżej podmiotom.

W wyniku apelacji sądowego zarządcy przymusowego K. K. (1) Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 28 czerwca 2017 r. w sprawie V Ca 1026/17 zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa z 30 listopada 2016 r. w sprawie II Ns 869/16 w ten sposób, że oddalił wniosek (...) (...) sp. z o.o. o zezwolenie na składanie należności do depozytu sądowego.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie w tej sprawie Sąd Okręgowy w Warszawie wskazał, że zarówno we wniosku, jak i w toku postępowania, (...) (...) sp. z o.o. niezasadnie podnosiła uprawnienie (...) z siedzibą na (...) do pobierania czynszu najmu z umowy cesji wierzytelności czynszu zawartej z (...) S.A., gdyż w materiale dowodowym przedstawionym w tej sprawie nie było takiego dokumentu, w związku z czym Sąd Okręgowy w Warszawie uznał, że powołanie w piśmie skierowanym do (...) (...) sp. z o.o. zawarcie takiej umowy cesji nie znalazło potwierdzenia w sprawie. Uznał również, że ewentualne prawa spółki (...) wynikające z umowy dzierżawy zawartej z (...) S.A. nie weszły do obrotu, gdyż zgodnie z § 8 umowy dzierżawy z 19 września 2014 r. miała ona wejść w życie z dniem prawomocnego wpisu do księgi wieczystej, podczas gdy wpis w tym przedmiocie nie był wówczas prawomocny, z uwagi na zwieszenie postępowania apelacyjnego co do tego wpisu, które zostało zawieszono do czasu prawomocnego zakończenia innego postępowania. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy w Warszawie uznał, że dochód jaki generuje cała nieruchomość, o której mowa w sprawie, w tym czynsz z tytułu umowy zawartej przez (...) (...) sp. z o.o., winien być uiszczany zarządcy przymusowemu.

Dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z 28.06.2017 r. w sprawie V Ca 1026/17 z uzasadnieniem (k. 171-185).

Sądowy zarządca przymusowy nieruchomości położonej przy al. (...) i ul. (...) w S. K. K. (1) wystawił (...) (...) sp. z o.o. w okresie od 1 sierpnia do 2 września 2017 r. kolejne faktury VAT:

- nr FAS/28/08/2017 z 1.08.2017 r. na kwotę brutto 19.530,19 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za sierpień 2017 r. płatną do 15.08.2017 r. (doręczoną 7.08.2017 r.);
- nr FAS/28/09/2017 z 2.09.2017 r. na kwotę brutto 19.530,19 zł z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za wrzesień 2017 r. płatną do 15.09.2017 r. (doręczoną 8.09.2017 r.).

Dowody: faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 260, 261);

faktura nr (...) z wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 262, 263).

13 października 2017 r. (...) (...) sp. z o.o. ponownie wniosła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. o zezwolenie na złożenie pieniędzy do depozytu sądowego. Jako uczestników postępowania wskazała przy tym (...) z siedzibą na (...) (...) sp. z o.o. oddział w Polsce, K. K. (1) jako sądowego zarządcę przymusowego nieruchomości położonej w S. przy al. (...) i ul. (...) oraz (...) sp. z o.o.

We wniosku spółka (...)’s (...) domagała się zezwolenia jej na złożenie do depozytu sądowego Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. kwoty 323.013,23 zł na podstawie art. 467 k.c. i art. 693⁽⁵⁾ § 1 k.p.c. z uwagi na zaistniały spór o to, kto jest wierzycielem, który winien otrzymywać od spółki (...)’s (...) z tytułu umowy najmu z 30 czerwca 2003 r. lokalu użytkowego położonego w S. przy al. (...) i ul. (...). Nadto domagała się zezwolenia na składanie do depozytu w przyszłości, tj. w chwili gdy świadczenia staną się wymagalne, dalszych kwot czynszu miesięcznego w kwotach po 19.530,19 zł miesięcznie. Spółka ta jednocześnie wskazała, że przedmiot depozytu ma być wydany bądź to (...) z siedzibą na (...), bądź K. K. (1) jako sądowemu zarządcy przymusowemu nieruchomości, bądź (...) sp. z o.o., w zależności od tego, która z tych osób wylegitymuje się prawomocnym orzeczeniem sądowym przyznającym jej prawo

do otrzymania świadczenia składanego przez spółkę (...)’s (...) do depozytu, ewentualnie ugodą zawartą pomiędzy wszystkimi wyżej wymienionymi osobami, w której ustalą, komu przysługuje prawo do czynszu od spółki (...)’s (...).

Składając wniosek z 13 października 2017 r. (...) (...) sp. z o.o. uiściła na rachunek depozytowy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. kwotę 323.013,23 zł z tytułu czynszu najmu za okres od czerwca 2016 r. do października 2017 r. należnego na podstawie umowy z 30 czerwca 2003 r.

Pismem z 10 listopada 2017 r. (...) (...) sp. z o.o. sprostowała wniosek do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. z 13 października 2017 r. w ten sposób, że wносиła o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego kwoty 332.013,23 zł (gdyż tyle wynosi prawidłowa suma czynszu należnego za okres 17 miesięcy), a nie kwoty 323.013,23 zł. Jednocześnie uiściła na rachunek depozytowy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. brakującą kwotę 9.000 zł.

Sprawa ta została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. pod sygnaturą II Ns 739/17.

Dowody: wniosek o zezwolenie na złożenie pieniędzy do depozytu sądowego z 13.10.2017 r. z potwierdzeniem nadania (k. 225-231, 233);

szczegóły transakcji z 12.10.2017 r. – dokument w trybie art. 7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo Bankowe (Dz. U. z 1997 r. Nr 140, poz. 939 ze zm.) (k. 232);

sprostowanie wniosku o zezwolenie na złożenie pieniędzy do depozytu sądowego z 10.11.2017 r. z potwierdzeniem nadania (k. 234-236, 238);

szczegóły transakcji z 9.11.2017 r. – dokument w trybie art. 7 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo Bankowe (Dz. U. z 1997 r. Nr 140, poz. 939 ze zm.) (k. 237).

Pismem z 9 listopada 2017 r. zawodowy pełnomocnik sądowego zarządcy przymusowego nieruchomości położonej przy al. (...) i ul. (...) w S. K. K. (1) wezwał (...) (...) sp. z o.o. do zapłaty kwoty 39.060,38 zł wraz z odsetkami od kwot po 19.530,19 zł liczonymi do dnia zapłaty, począwszy odpowiednio od 16 sierpnia 2017 r. i od 16 września 2017 r., z tytułu najmu lokalu przy al. (...) i ul. (...) w S..

Wezwanie wysłano 24 listopada 2017 r.

Dowód: wezwanie z 9.11.2017 r. (k. 265).

(...) (...) sp. z o.o. złożyła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa - w W. w sprawie II Ns 739/17 wniosek - datowany na 27 listopada 2017 r. - o wydanie depozytu sądowego: kwoty 332.013,23 zł, stanowiącej kwotę czynszu z tytułu umowy najmu z 30 czerwca 2003 r. za okres od czerwca 2016 r. do października 2017 r., uprawnionemu wierzycielowi, tj. S. S. B..

Postanowieniem z 25 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., w osobie referendarza sądowego, oddalił wniosek (...) (...) sp. z o.o., złożony w sprawie II Ns 739/17.

(...) (...) sp. z o.o. złożyła skargę na orzeczenie referendarza pismem z 11 stycznia 2018 r.

Dowody: wniosek z 27.11.2017 r. z załącznikami (k. 294-313);

postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z 28.12.2017 r. w sprawie II Ns 739/17 z uzasadnieniem (k. 361-366);

skarga na orzeczenie referendarza z 11.01.2018 r. z dowodem wysłania (k. 371-386).

Po uzyskaniu postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie z 28.12.2017 r., w sprawie II Ns 739/17, sądowy zarządca przymusowy nieruchomości położonej w S. przy al. (...) i ul. (...) wezwał spółkę (...)’s (...) do zapłaty zaległego czynszu.

Wobec braku zapłaty zarządca złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy. Jednocześnie wytoczył przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie pozew o wydanie lokalu.

Spółka (...)s (...) w odpowiedzi również złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy wskazując, że takie uprawnienie nie przysługiwało sądowemu zarządcy przymusowemu, nie jest on bowiem stroną umowy dzierżawy. Pismem z 12 czerwca 2018 r. (...) (...) poinformowała zarazem sądowego zarządcę przymusowego, że zamierza wydać mu sporny lokal 3 lipca 2018 r.

3 lipca 2018 r. sporządzono protokół wydania lokalu do rąk sądowego zarządcy przymusowego. Protokół podpisał przedstawiciel spółki (...)s (...) oraz sądowy zarządca przymusowy K. K. (1).

Fakty niesporne, nadto: pismo z 12.06.2018 r. (k. 495);

protokół wydania lokalu (k.494).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w części uzasadnione.

Przed przystąpieniem do rozważań odnoszących się do podstawy prawnej żądania należy odnieść się do zagadnień związanych z występowaniem w niniejszej sprawie określonych podmiotów w charakterze stron, w tym powoda jako strony w znaczeniu formalnym.

W pierwszej kolejności należało ustalić, czy występującemu po stronie powodowej sądowemu zarządcy przymusowemu nieruchomości położonej w S. przy al. (...) i ul. (...) przysługuje czynna legitymacja procesowa.

Ustanowienie zarządu przymusowego na nieruchomości stanowi jeden z niewskazanych wprost w k.p.c. sposobów zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych, do których zastosowania sąd rozstrzygający wniosek o zabezpieczenie został wyposażony w kompetencję na mocy art. 755 § 1 k.p.c., zgodnie z jego pierwszym zdaniem jeżeli przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych dla zabezpieczenia roszczeń pieniężnych. Zdanie drugie wskazanej jednostki redakcyjnej zawiera natomiast przykładowe wyliczenie sposobów zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych. W piśmiennictwie na tle tego przepisu zaznacza się nie tylko istnienie dopuszczalności zastosowania zabezpieczenia roszczenia poprzez ustanowienie zarządu nad nieruchomością, ale również wskazuje się, iż wówczas zarząd jest wykonywany przy zastosowaniu przepisów o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości, z tą różnicą, że zarządca powoływany jest w celu właściwego prowadzenia spraw dotyczących nieruchomości, a nadwyżki dochodów nad koniecznymi wydatkami może przekazywać współwłaścicielom nieruchomości uprawnionym do ich pobierania [por. M. R., O. L., Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. K., W. 2016, komentarz do art. 755 k.p.c.]. Uregulowanie tego sposobu zabezpieczenia jest tym samym zbliżone do wskazanego w art. 752⁴ k.p.c. sposobu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych poprzez ustanowienie zarządu przymusowego nad przedsiębiorstwem, gospodarstwem rolnym obowiązanego, zakładem wchodzącym w skład przedsiębiorstwa, lub jego częścią albo częścią gospodarstwa rolnego, który to zarząd również wykonywany jest – zgodnie z art. 752⁴ k.p.c. – według przepisów o zarządzie w toku egzekucji z nieruchomości.

Do wspomnianych przepisów o prowadzeniu egzekucji z nieruchomości poprzez ustanowienie zarządu przymusowego zaliczyć należy art. 935 i art. 936 k.p.c., regulujące kwestię obowiązków zarządcy. Stosownie do zdania pierwszego art. 936 k.p.c. zarząd nie ma wpływu na umowy najmu lub dzierżawy obowiązujące w chwili jego ustanowienia, zgodnie zaś z art. 935 § 1 k.p.c. zarządca zajętej nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany. Zdanie trzecie wskazanej jednostki redakcyjnej stanowi zatem podstawę wyposażenia ustanowionego przez sąd zarządcę

przymusowego nieruchomości w kompetencję do występowania z powództwem w sprawach wynikających z zarządu nad daną nieruchomością – legitymacją procesową czynną – jak również wyposaża inne podmioty w kompetencję do wystąpienia z powództwem w sprawie związanej z zarządem nad daną nieruchomością przeciwko zarządcy, któremu wobec tego przysługuje legitymacja procesowa bierna. Zarządca w sprawach wynikających z zarządu nieruchomością działa przy tym w imieniu własnym, lecz na cudzy rachunek i w cudzym interesie – na rachunek i w interesie określonej masy majątkowej, dla której został ustanowiony zarządcą [por. P. G. w: red. E. Marszałkowska-K., Kodeks postępowania cywilnego. K., Legalis 2017, komentarz do art. 935 k.p.c.; Ż. w: red. A. M., K. P., Kodeks postępowania cywilnego. Tom III. K.. Art. 730–1088, W. 2015, komentarz do art. 935 k.p.c.]. Samodzielność zarządcy jest jednak wyłączona w zakresie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a celem tak sprawowanego zarządu jest utrzymanie substancji podlegającej zarządowi w stanie niepogorszonym, a zatem do obowiązków zarządcy należy prowadzenie bieżących spraw nieruchomości zgodnie z jej charakterem i zasadami prawidłowej gospodarki [por. M. R., O. L., Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. K., W. 2016, komentarz do art. 935 k.p.c.].

Zarządca ma zatem w procesie pozycję strony w znaczeniu formalnym, która to konstrukcja określana jest w piśmiennictwie dotyczącym postępowania cywilnego jako zastępstwo procesowe pośrednie bezwzględne.

Podstawę legitymacji procesowej zarządcy stanowi tym samym stosowne postanowienie sądu ustanawiające zarząd nad określoną masą majątkową. Odpowiednie zastosowanie do sądowego zarządcy przymusowego nieruchomości znajduje przy tym art. 752⁴ § 1¹ k.p.c., zgodnie z którym zarządcę ustanawia sąd wydający postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Postanowienie o ustanowieniu zarządcy jest jednocześnie podstawą do wprowadzenia go w zarząd bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Zarządcą nie może być obowiązany.

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że podstawę ustanowienia sądowego zarządcy przymusowego w osobie K. K. (2) stanowiło postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z 5 maja 2016 r., w sprawie VIII GC 287/15, którym to Sąd udzielił zabezpieczenia roszczenia dochodzonego w tym procesie przez syndyka masy upadłości (...) sp. z o.o. w S. przeciwko (...) S.A. w S., o ustalenie i wydanie, poprzez ustanowienie na okres do dnia uprawomocnienia się orzeczenia wydanego w tej sprawie zarządu przymusowego nad prawem użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,2842 ha położonej w S. przy al. (...) i ul. (...) oraz nad prawem własności posadowionego na tym gruncie budynku pod nazwą Centrum Handlowo- (...) stanowiącego odrębną nieruchomość, objętych księgą wieczystą nr (...) – z jednoczesnym zobowiązaniem zarządcy przymusowego do przeznaczania dochodu, jaki przyniesie wyżej opisana nieruchomość, po pokryciu wydatków określonych w art. 940 k.p.c., na rachunek depozytowy Sądu. Wyznaczając zaś osobę, której powierzone zostanie sprawowanie funkcji sądowego zarządcy przymusowego nieruchomości Sąd wskazał K. K. (1) – wobec którego nie zachodzi negatywna przesłanka wskazana w art. 752⁴ § 1¹ in fine k.p.c. Biorąc zaś pod uwagę, że postanowienie to – stosownie do treści wyżej przytoczonego art. 752⁴ § 1¹ k.p.c. – nie wymaga nadania mu klauzuli wykonalności dla wprowadzenia w zarząd, jak również to, że żadna ze stron w toku postępowania nie kwestionowała, iż sądowy zarządca przymusowy w osobie K. K. (1) został wprowadzony w zarząd nieruchomością, jak również z uwagi na to, że przedmiot niniejszego procesu mieści się w zakresie spraw związanych z tym zarządem, należało uznać, że przysługuje mu legitymacja procesowa czynna do występowania w niniejszej sprawie.

Stroną pozwaną jest w niniejszej sprawie (...) (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

Wyjaśnić w tym miejscu trzeba, że postanowieniem wydanym na rozprawie 30 listopada 2017 r. oddalony został wniosek pozwanej, zawarty w piśmie procesowym z 13 listopada 2017 r., o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych spółek: (...) z siedzibą w N. (...) oraz (...) Funduszu (...) z siedzibą w S.. W orzecznictwie przyjęto, że zgłoszenie odpowiedniego wniosku nie powoduje automatycznie wezwania wskazanego podmiotu w charakterze strony pozwanej. Sąd wydaje w tym zakresie na rozprawie postanowienie. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1968 r. (III CZP 69/67) wskazano z kolei, że wniosek powoda lub pozwanego podlega ocenie sądu co do tego, czy zachodzą przesłanki wezwania osoby wskazanej do wzięcia udziału w sprawie w charakterze strony pozwanej.

W rozpoznawanej sprawie powód domaga się od pozwanej zapłaty czynszu, podmioty wskazane przez pozwaną, które miałyby być wezwane do udziału w sprawie w charakterze pozwanych (art. 194 § 1 k.p.c.) są - czy też ściślej mogą być - wierzycielami z tytułu czynszu, a nie dłużnikami, stąd ich wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanych jest wyłączone, mogłyby być bowiem jedynie powodami. Brak jest jednak podstaw do wezwania tych podmiotów do udziału w sprawie w charakterze powodów z urzędu (art. 195 § 1 k.p.c.), między powodem (zarządcą ustanowionym przed Sąd) i tymi podmiotami nie występuje bowiem współuczestnictwo konieczne, a więc ich łączny udział w sprawie nie jest konieczny. W tym stanie rzeczy wniosek pozwanej o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanych spółek: (...) z siedzibą w N. (...) oraz (...) Funduszu (...) został oddalony.

Skutecznie strona pozwana złożyła natomiast w tym samym piśmie procesowym - z 13 listopada 2017 r. - wniosek o przyznanie tych podmiotów. Pismo odpowiadające wymogom z art. 84 § 2 k.p.c. zostało tym podmiotom wysłane (k. 285 verte). (...) sp. z o.o. w S. odebrała pismo 5 grudnia 2017 r. i nie zgłosiła interwencji ubocznej. Spółka (...) złożyła interwencję uboczną, która została zarządzeniem z 25 maja 2018 r. zwrócona.

Strona powodowa w niniejszej sprawie ostatecznie – po rozszerzeniu powództwa pismem procesowym datowanym na 23 listopada 2017 r. – domagała się od pozwanej (...) (...) sp. z o.o. w W. zapłaty kwoty 292.952,85 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot po 19.530,19 zł liczonymi od następujących dat: 19 lipca, 13 sierpnia, 13 września, 16 października, 16 listopada i 16 grudnia 2016 r. oraz 16 stycznia, 16 lutego, 16 marca, 16 kwietnia, 16 maja, 16 czerwca, 16 lipca, 16 sierpnia i 16 września 2017 r. Na żadaną przez nią kwotę składała się suma czynszu należnego na podstawie umowy z 30 czerwca 2003 r. najmu lokalu użytkowego położonego w budynku o nazwie Centrum Handlowo- (...), posadowionego na działce gruntu położonej w S. przy al. (...) i ul. (...), za miesiące od lipca 2016 r. do września 2017 r.

Tak zakreślona przez strony podstawa faktyczna żądania wyznaczała jednocześnie granice rozpoznania sprawy przez Sąd, któremu zgodnie z wyrażoną art. 321 § 1 k.p.c. zasadą *ne eat iudex ultra petita partium* zakazane było wykroczenie poza te granice. Tym samym Sądowi zakazane było w szczególności orzeczenie ponad żądanie powoda, jak i orzeczenie o innym roszczeniu, niż dochodzone w sprawie, choćby i zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym w oparciu o zebrany materiał dowodowy, możliwe było uznanie, że roszczenie takie stronie powodowej wobec pozwanej spółki przysługuje.

Podstawę prawną wskazanego wyżej roszczenia powoda stanowi art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, przy czym z uwagi na to, że przedmiotem najmu był lokal użytkowy, zastosowanie znajdowały również przepisy art. 680-692 k.c.

Co należy podkreślić, to to, że w toku procesu nie było między stronami sporu co do tego, że pozwana spółka jest najemcą wyżej wskazanego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej 30 czerwca 2003 r. z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Handlowym (...) sp. z o.o. w S., niekwestionowana była wysokość należnego wynajmującemu miesięcznie od pozwanej czynszu, jak również niesporne było to, że po stronie wynajmującego na gruncie tej umowy dochodziło do zmian podmiotowych z uwagi na przenoszenie prawa do nieruchomości, na której znajduje się najmowany przez pozwaną lokal użytkowy.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się w istocie do tego, kto jest podmiotem uprawnionym do otrzymywania od pozwanej spółki (...)s (...) czynszu należnego wynajmującemu z tytułu umowy najmu z 30 czerwca 2003 r. W tym zakresie powód wywodził, że to on, jako ustanowiony postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z 5 maja 2016 r. w sprawie VIII GC 287/15 sądowy zarządcą przymusowy nieruchomości, w której znajduje się najmowany przez pozwaną lokal użytkowy, jest wyłącznie uprawniony do pobierania od pozwanej czynszu z tytułu najmu (jak i innych należności wynikających z umowy z 30 czerwca 2003 r.), natomiast pozwana stała na stanowisku, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie wiadomo *de facto* kto jest wierzycielem z tytułu czynszu najmu wspomnianego lokalu, gdyż w takim charakterze wobec niej zwracał się zarówno powód, jak i inne podmioty: cypryjska spółka (...) sp. z o.o. w S. (pomijając już spór dotyczący nieruchomości toczący się w sprawie VIII GC 287/15 między syndykiem masy upadłości

(...) sp. z o.o. w S. a (...) S.A. w S., w której to sprawie został ustanowiony sądowy zarządca przymusowy). Pozwana w związku z tym występowała dwukrotnie do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. z wnioskiem o zezwolenie na składanie należności z tytułu czynszu najmu wynikającego z umowy z 30 czerwca 2003 r. do depozytu sądowego – stosownie do art. 467 k.c.

Powyzsza wątpliwość pozwanej co do osoby wierzyciela z tytułu czynszu najmu należnego na podstawie umowy z 30 czerwca 2003 r. powstała wskutek wątpliwości co do ważności zawarcia następujących umów dotyczących nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (tj. nieruchomości, w której pozwana najmuje lokal użytkowy):

a) umowy dzierżawy nieruchomości z 19 września 2014 r. między (...) S.A. jako wydierżawiającym a (...) jako dzierżawcą,

b) porozumienia z 28 marca 2015 r. między (...) S.A. (wydierżawiającym) a (...) (dzierżawcą), na mocy której w § 2 ust. 1 wydierżawiający oświadczał, że ceduje na dzierżawcę wszelkie prawa wynikające z umowy najmu zawartej 30 czerwca 2003 r. przez pozwaną spółkę (...)’s (...), w tym w szczególności prawo do naliczania i pobierania czynszu najmu w okresie obowiązywania umowy dzierżawy;

c) umowy przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z 1 kwietnia 2014 r., na mocy której (...) S.A., określany jako cedent, zobowiązywał się przenieść na (...) sp. z o.o., określany jako cesjonariusz (na zabezpieczenie roszczeń cesjonariusza wynikających z umowy pożyczki udzielonej cedentowi) wierzytelności - w tym przyszłe i niewymagalne w chwili zawarcia umowy - z tytułu umowy najmu zawartej z pozwaną spółką (...)’s (...) sp. z o.o., datowanej na 30 czerwca 2003 r.

Dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie ma regulacja z art. 752⁵ k.p.c., na tle której powstał między stronami spór co do ważności umów, zawartych przez (...) S.A. ze spółkami (...) (umowa dzierżawy i umowa cesji określana jako porozumienie) i (...) Fundusz (...) (umowa przelewu na zabezpieczenie).

Zauważyć trzeba (uprzedzając późniejsze rozważania), że wszystkie trzy wymienione umowy zostały zawarte przed ustanowieniem zarządu, ale pod warunkiem zawieszającym, który do dnia ustanowienia zarządu nie ziścił się, z kolei umowa cesji (porozumienie) jest dotknięta wadą powodującą jej bezskuteczność zawieszoną.

Występujący po stronie powodowej sądowy zarządca przymusowy wywodził jednak na tle tych umów, że są one nieważne na mocy art. 752⁵ k.p.c., zgodnie z którym: czynności prawne obowiązanego dotyczące majątku objętego zarządem przymusowym podjęte po ustanowieniu zarządu są nieważne. Dla określenia czasu powstania skutków ustanowienia zarządu przepisy art. 910 stosuje się odpowiednio.

Wspomniany art. 910 k.p.c. stanowi z kolei w § 2, że prawo jest zajęte z chwilą doręczenia zawiadomienia osobie, która z mocy zajętego prawa jest obciążona obowiązkiem wobec dłużnika. Jednakże jeżeli zawiadomienie o zajęciu zostało doręczone dłużnikowi wcześniej, skutki zajęcia powstają wobec dłużnika z chwilą doręczenia mu zawiadomienia o zajęciu, co stosowane odpowiednio do udzielenia zabezpieczenia roszczenia poprzez ustanowienie zarządu przymusowego nad nieruchomością sprawia, że nieważne stają się te czynności prawne podjęte wbrew art. 752⁵ k.p.c., które podjęto po tym, gdy obowiązanemu, względnie dłużnikowi zobowiązanemu wobec obowiązanego, zawiadomiono o ustanowieniu zarządu.

Na tle niniejszej sprawy nie ma zdaniem Sądu wątpliwości co do tego, że czynności prawne w postaci umów zawartych przez (...) S.A. ze spółkami (...) (umowa dzierżawy i umowa cesji - porozumienie) i (...) Fundusz (...) (umowa przelewu na zabezpieczenie) nie mogą być uznane za nieważne na podstawie art. 752⁵ k.p.c., zostały bowiem zawarte przed ustanowieniem zarządu.

Istota rzeczy sprowadza się jednak do tego, że powstanie skutków tych czynności zostało uzależnione od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek w rozumieniu art. 89 k.c.). Zgodnie z art. 90 k.c. ziszczenie się warunku nie ma mocy wstecznej, chyba że inaczej zastrzeżono (w rozpoznawanej sprawie w żadnej z umów inaczej nie zastrzeżono). Z istoty warunku wynika więc, że skutki prawne warunkowej czynności, mimo ziszczenia się warunku, nie mogą być traktowane tak, jakby powstały już w momencie dokonania czynności prawnej.

W tym miejscu należy odwołać się do poglądów doktryny na temat zobowiązania stron warunkowej czynności prawnej przed ziszczeniem się warunku. Na tle rozpoznawanej sprawy jest to o tyle istotne, że sytuacja prawna stron przed ziszczeniem się warunku (*pendente condicione*) będzie adekwatna do sytuacji (...) spółek (...) (na tle umowy dzierżawy i umowy cesji) oraz Pierwszy (...) Fundusz (...) i (...) Fundusz (...) (na tle umowy przelewu na zabezpieczenie).

Zgodnie z powszechnie akceptowanym poglądem strony warunkowej czynności prawnej od momentu jej dokonania do chwili ziszczenia lub definitywnego nieziszczenia się warunku (*pendente condicione*) są zobowiązane do nieudaremniania i nieograniczania skutków zaistnienia zdarzenia będącego warunkiem. Świadczenie w tego rodzaju zobowiązaniu polega przede wszystkim na zaniechaniu, np. na powstrzymaniu się przez właściciela od zbycia, zniszczenia lub pogorszenia rzeczy ruchomej, jeżeli jej własność została przeniesiona pod warunkiem zawieszającym lub gdy pod warunkiem zawieszającym zawarto umowę czysto obligacyjną, zobowiązującą do przeniesienia tej rzeczy. Niekiedy świadczenie to może jednak przyjąć postać działania, chociażby utrzymania rzeczy w należytym stanie. Wierzycielem w ramach omawianego tutaj zobowiązania jest strona warunkowo uprawniona, a dłużnikiem druga strona warunkowej czynności prawnej. [por. Kodeks cywilny. K., red. prof. dr hab. E. G., prof. dr hab. P. M., rok 2017, L., Z. R., w: (...), t. 2, 2008, s. 274; B. S., Warunkowe, s. 290; M. P., w: K. P., K. KC, t. 1, 2015, s. 403; S. R., w: S. D., S. R., K. KC, t. 1, 2011, s. 439].

Dalej w doktrynie podnosi się, że scharakteryzowane wyżej zobowiązanie stron warunkowej czynności prawnej powstaje z mocy samego prawa z chwilą dokonania takiej czynności. Jest to więc zobowiązanie powstające *ex lege*, niezależnie od tego, czy warunkowa czynność prawna ma charakter zobowiązujący, czy rozporządzający. W tym pierwszym przypadku dokonanie warunkowej czynności prawnej jest źródłem dwóch odrębnych zobowiązań – zobowiązania zamierzonego przez strony (uzależnionego przez nie od warunku i powstającego dopiero po jego ziszczeniu się) oraz powstającego od razu, z mocy prawa zobowiązania do nieudaremniania skutków ziszczenia się warunku. Natomiast w razie dokonania pod warunkiem czynności czysto rozporządzającej zobowiązanie takie powstaje obok rozporządzających skutków czynności prawnej [por. Kodeks cywilny. K., red. prof. dr hab. E. G., prof. dr hab. P. M., rok 2017, L.].

W rozpoznawanej sprawie oznacza to, że przed ziszczeniem się warunków (i zarazem przed ustanowieniem zarządu) zobowiązanie stron wynikające z ważnych - w świetle art. 752⁵ k.p.c. - czynności (...) spółek (...) (z umowy dzierżawy i umowy cesji) oraz Pierwszy (...) Fundusz (...) i (...) Fundusz (...) (z umowy przelewu na zabezpieczenie) sprowadzało się do świadczenia polegającego na nieudaremnianiu skutków ziszczenia się warunku. Dokonanie warunkowej czynności prawnej było bowiem w każdym przypadku źródłem dwóch odrębnych zobowiązań: powstającego od razu z mocy prawa zobowiązania do nieudaremniania skutków ziszczenia się warunku (ważnego w świetle art. 752⁵ k.p.c.) oraz zobowiązania uzależnionego od warunku i powstającego dopiero po jego ziszczeniu się, tj. – w okolicznościach rozpoznawanej sprawy - odpowiednio zobowiązania z umowy dzierżawy i umowy cesji oraz umowy przelewu na zabezpieczenie.

Jednakże w związku z tym, że warunki nie ziściły się przed ustanowieniem zarządu, nie mogło - z uwagi na art. 752⁵ k.p.c. - powstać ważne zobowiązanie w postaci wymienionych wyżej umów dzierżawy i cesji oraz przelewu na zabezpieczenie.

Tym samym nie ma wątpliwości, że wierzycielem dla pozwanej z tytułu czynszu w oparciu o umowy, których warunki ziściły się po ustanowieniu zarządu, nie mogły być spółki (...), wierzycielem dla pozwanej jest natomiast powód - sądowy zarządca przymusowy.

Pozostaje w tym miejscu omówić poszczególne umowy ze wskazaniem na zastrzeżone w nich warunki. Są to, jak już wspomniano:

- a) umowa dzierżawy nieruchomości z 19 września 2014 r. między (...) S.A. jako wydzierżawiającym a (...) jako dzierżawcą, na mocy której dzierżawca miał pobierać korzyści z nieruchomości;
- b) porozumienie z 28 marca 2015 r. między (...) S.A., określanym jako wydzierżawiający, a (...), określaną jako dzierżawca, na mocy której § 2 ust. 1 wydzierżawiający oświadczał, że ceduje na dzierżawcę wszelkie prawa wynikające z umowy najmu zawartej 30 czerwca 2003 r. przez pozwaną spółkę (...)’s (...), w tym w szczególności prawo do naliczania i pobierania czynszu najmu w okresie obowiązywania umowy dzierżawy;
- c) umowa przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z 1 kwietnia 2014 r., na mocy której (...) S.A., określanym jako cedent, zobowiązywał się przelać na (...) sp. z o.o., określanym jako cesjonariusz (na zabezpieczenie roszczeń cesjonariusza wynikających z umowy pożyczki nr (...) z 1 kwietnia 2014 r. udzielonej cedentowi) wierzytelności - w tym przysługę i niewymagalną w chwili zawarcia umowy - z tytułu umowy najmu zawartej z pozwaną spółką (...)’s (...) 30 czerwca 2003 r.

Każda ze wskazanych wyżej trzech umów została zawarta pod warunkiem zawieszającym (art. 89 k.c.), i tak:

- w przypadku umowy dzierżawy oznaczonej lit. a) warunek określony był jej § 8 ust. 2, który stanowił, że umowa ta wchodzi w życie z dniem prawomocnego dokonania wpisu, o którym mowa w jej § 8 ust. 1, tj. wzmianki o zawarciu tej umowy w księdze wieczystej nr (...);
- w przypadku umowy oznaczonej lit. b) warunek określony był w jej § 2 ust. 1 in fine, gdyż wskazano w nim, że cesja dokonywana tą umową będzie obowiązywała "w okresie obowiązywania umowy dzierżawy", tj. umowy oznaczonej lit. a), co w konsekwencji odsyłało do warunku wskazanego w tej umowie;
- wreszcie w przypadku umowy przelewu wierzytelności na zabezpieczenie oznaczonej lit. c) warunek określał jej § 2 ust. 1, który zastrzegł, że cesja wierzytelności wobec pozwanej spółki (...)’s (...) wynikających z umowy z 30 czerwca 2003 r. zostaje dokonana pod warunkiem zawieszającym rozwiązania umowy pożyczki zabezpieczonej umową oznaczoną lit. c) na zasadach i w trybie określonym w tej umowie pożyczki.

W przypadku warunku wskazanego w umowie oznaczonej lit. c), tj. w umowie przelewu wierzytelności na zabezpieczenie, zawartej przez (...) S.A. z pożyczkodawcą ((...) sp. z o.o.), brak było w materiale dowodowym dowodów wskazujących na ziszczenie się warunku. Żadna ze stron nie przedłożyła zabezpieczonej tą umową umowy pożyczki, nie sposób było więc ustalić, czy dokonane przez (...) sp. z o.o. wypowiedzenie umowy pożyczki (...) S.A. pismem nadanym 20 września 2016 r. stanowiło ziszczenie się warunku zawieszającego, tj. „rozwiązanie umowy pożyczki na zasadach i w trybie w niej określonym”. Treść tej umowy (a więc tryb jej rozwiązania) nie została w toku procesu udowodniona. Ziszczenie się warunku nie zostało tym samym – w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego – wykazane. Co więcej nawet gdyby przyjąć, że doszło do ziszczenia się warunku zawieszającego, tj. „rozwiązania umowy pożyczki na zasadach i w trybie w niej określonym”, to nastąpiło to dopiero wraz z doręczeniem pisma (...) sp. z o.o. dotyczącego wypowiedzenia umowy pożyczki (pismo wysłane 20 września 2016 r. i doręczone 3 października 2016 r.). Ewentualne ziszczenie się warunku zawieszającego nastąpiło więc po ustanowieniu sądowego zarządcy przymusowego, a skoro ziszczenie się warunku nie miało mocy wstecznej (art. 90 k.c.), to nie pozwala to przyjąć, że wierzycielem wobec pozwanej miałyby być (...) Fundusz (...), a nie powód.

W przypadku warunku wskazanego w umowach oznaczonych lit. a) i b) - a był to warunek opisany jako: prawomocne dokonanie wpisu, o którym mowa w § 8 ust. 1 umowy dzierżawy nieruchomości z 19 września 2014 r. między (...) S.A. jako wydzierżawiającym a (...) jako dzierżawcą, tj. wzmianki o zawarciu tej umowy w księdze wieczystej nr (...) - wskazać trzeba, że warunek ten nadal nie ziścił się, wpis z 9 grudnia 2014 r. wciąż nie jest bowiem prawomocny, został

zaskarżony apelacją, a postępowanie apelacyjne prowadzone przez Sąd Okręgowy w Szczecinie pod sygnaturą II Ca 663/15 pozostaje zawieszona (por. notatka k. 492).

Podkreślenia jednakże wymaga, że dla ustalenia, czy na mocy umów oznaczonych wyżej lit. a) i b) wierzycielem wobec pozwanej jest spółka (...) decydujące znaczenie ma nie tylko brak ziszczenia się warunku przed ustanowieniem sądowego zarządcy przymusowego, ale również wadliwość czynności prawnej w postaci umowy oznaczonej wyżej lit. b), tj. porozumienia z 28 marca 2015 r., której skutkiem jest tzw. bezskuteczność zawieszona.

Dla pełnego wyjaśnienia stanu prawnego, który wystąpił w rozpoznawanej sprawie, wyjaśnienia wymaga na wstępie, że z treści tej umowy (porozumienia z 28 marca 2015 r.) wynika, że jej strony (Pierwszy (...) Fundusz (...) i (...)) dążyły do osiągnięcia celu polegającego na swoistej zamianie jednej ze stron umowy najmu z 30 czerwca 2003 r. (tj. wynajmującego) przez zastąpienie po stronie wynajmującego spółki (...) spółką (...). Na mocy tej umowy (...) miała bowiem nabyć wierzytelności z tytułu czynszu najmu od najemcy (pозwanej (...) (...)) i zarazem miała przejąć długi Pierwszego (...) Funduszu P. E. z tytułu tej umowy najmu.

Taka konstrukcja wymuszona została tym, że umowa najmu jest umową wzajemną. Wzajemność najmu polega na tym, że umowa ta rodzi zarówno po stronie wynajmującego jak i najemcy uprawnienia i obowiązki. Po stronie wynajmującego jest to obowiązek oddania rzeczy do używania oraz uprawnienie do pobierania czynszu, natomiast po stronie najemcy jest to obowiązek zapłaty czynszu i uprawnienie do używania rzeczy. Kodeks cywilny nie przewiduje jednakże możliwości zmiany strony umowy wzajemnej (a więc również umowy najmu) jedynie poprzez zawarcie umowy przelewu (cesji) między jedną ze stron umowy i osobą trzecią, można jednak ten skutek osiągnąć, gdyby jednocześnie doszło do przelewu wierzytelności i przejęcia długu. O ile jednak przelew wierzytelności nie wymaga zgody dłużnika i dochodzi do skutku na podstawie umowy między wierzycielem – cedentem i nabywcą - cesjonariuszem (art. 509 § 1 k.c.), o tyle przejęcie długu może nastąpić wyłącznie na skutek oświadczeń trzech podmiotów - obu stron stosunku zobowiązaniowego i osoby trzeciej: poprzez umowę między wierzycielem i osobą trzecią za zgodą dłużnika albo poprzez umowę między dłużnikiem i osobą trzecią za zgodą wierzyciela.

Tłumaczy to, dlaczego strony porozumienia z 28 marca 2015 r. w § 4 zamieściły zapis dotyczący działań zmierzających do tego, aby najemca - (...) (...) - wyraził zgodę na przystąpienie do długu. W istocie (...) (...) zgodę taką wyraziła pismem z 21 kwietnia 2015 r.

Skutek w postaci cesji wierzytelności z tytułu czynszu najmu nie mógł jednak – mimo zgody (...) (...) – nastąpić na podstawie umowy oznaczonej wyżej lit. b), tj. porozumienia z 28 marca 2015 r., z uwagi na zakaz z art. 108 k.c. zdanie drugie. Porozumienie podpisał bowiem za obie strony M. M. – za (...) S.A. jako jej pełnomocnik oraz za (...) jako pełnomocnik oddziału w Polsce tej spółki.

Art. 108 k.c. stanowi, że: pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy; przepis ten stosuje się odpowiednio, gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony.

Strona pozwana nie wykazała, ażeby z treści pełnomocnictw udzielonych M. M. wynikało, iż może on reprezentować mocodawcę przy czynności prawnej, przy której reprezentuje drugą stronę jako pełnomocnik. Nie można też przyjąć, że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona była, w omawianym przypadku, możliwość naruszenia interesów mocodawców.

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że naruszenie zakazu - o którym stanowi art. 108 k.c. - powoduje, że czynność dokonana z naruszeniem tego zakazu nie jest bezwzględnie nieważna, lecz stanowi tzw. czynność kulejącą, czyli taką, której ważność zależy od potwierdzenia jej przez mocodawcę, na podstawie odpowiednio stosowanych art. 103 albo art. 104 k.c. [zob. P. S., w: Kodeks cywilny. K., red. K. O., L., kom. do art. 108 k.c.]. W okolicznościach niniejszej sprawy strona pozwana nie przedstawiła dowodów, ani nawet twierdzeń wskazujących na to, że czynność

prawna dokonana przez M. M. została potwierdzona przez jego mocodawców, a ściślej przez osoby umocowane do reprezentacji (zarządy) obu spółek: Pierwszego (...) Funduszu P. E. i (...).

Porozumienie z 28 marca 2015 r. pozostaje więc czynnością prawną kulejącą, jest więc to czynność prawna wadliwa, a konsekwencją tej wadliwości jest bezskuteczność zawieszona, która przejawia się tymczasowym brakiem skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z jej prawidłowym dokonaniem. Co więcej czynność ta dotknięta była wymienioną wyżej wadą także w dacie ustanowienia sądowego zarządcy przymusowego.

Podsumowując: w okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy nie można przyjąć, że wierzycielem wobec pozwanej z tytułu czynszu najmu miałyby być spółka (...), po pierwsze dlatego, że nie doszło - przed ustanowieniem sądowego zarządcy przymusowego - do ziszczenia się warunku wskazanego w umowach oznaczonych lit. a) i b), wpis do księgi wieczystej jest bowiem wciąż nieprawomocny; po drugie dlatego, że umowa oznaczona lit. b), tj. umowa cesji, dotknięta jest wadliwością skutkującą bezskutecznością zawieszoną.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że wierzycielem pozwanej z tytułu czynszu najmu objętego umową z 30 czerwca 2013 r. jest powód - sądowy zarządca przymusowy.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana - poza zarzutem braku legitymacji po stronie sądowego zarządcy przymusowego - podniosła dwa kolejne zarzuty, zmierzające do oddalenia powództwa:

1) należności z tytułu czynszu nie stały się jeszcze wymagalne z uwagi na fakt niedoręczenia pozwanej faktur VAT (ze stanowiska tego pozwana wycofała się w piśmie z 30 listopada 2017 r. - załącznik do protokołu rozprawy - wskazując, że po dogłębnym zbadaniu sprawy pozwana przyznaje że faktury te zostały pozwanej spółce doręczone),

2) należności z tytułu czynszu za niektóre, wymienione w sprzeciwie miesiące, nie stały się wymagalne z uwagi na treść 3 ust. 1 umowy najmu, powód nie wystawił bowiem faktur z tytułu czynszu, doręczone pozwanej faktury dotyczą bowiem „wynagrodzenia za bezumowne korzystanie” (stanowisko to pozwana podtrzymywała podkreślając, że wystawiona zgodnie z umową faktura musi obejmować czynsz najmu, podlegający opodatkowaniu podatkiem VAT).

Ten drugi zarzut okazał się zasadny i tym samym za okres od 1 sierpnia 2016 r. do 31 stycznia 2017 r. dochodzone przez powoda w niniejszej sprawie roszczenie o zapłatę czynszu najmu na podstawie umowy z 30 czerwca 2003 r. nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż wystawione w tym okresie faktury VAT – pomimo że ostatecznie zostały skorygowane do kwoty 19.530,19 zł odpowiadającej należnej wysokości czynszu – wystawione zostały z tytułu „bezumownego korzystania” z lokalu użytkowego przy al. (...) i ul. (...) w S., a nie za jego najem. Tymczasem w okresie objętym dochodzonym roszczeniem pozwana nie korzystała z lokalu użytkowego bezumownie, lecz na mocy wspomnianej umowy z 30 czerwca 2003 r., co z resztą było między stronami w toku procesu bezsporne.

Podkreślenia wymaga, że zgodnie z zapisami § 3 ust. 3 umowy z 30 czerwca 2003 r.: lit. a) czynsz płatny będzie miesięcznie z góry na podstawie otrzymanej faktury VAT, lit. b) faktura będzie płatna w terminie 14 dni od jej doręczenia. 14-dniowy termin płatności rozpoczynał zatem swój bieg (z zachowaniem art. 111 § 2 k.c.) od doręczenia pozwanej spółce prawidłowo wystawionej faktury VAT z tytułu czynszu najmu lokalu za dany miesiąc, w zgodnej z umową wysokości i upływał wraz z końcem ostatniego dnia tego terminu (art. 111 § 1 k.c.).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje tymczasem na to, że powód prawidłowo wystawił pozwanej spółce faktury VAT jedynie za lipiec 2016 r. a następnie za luty, marzec, kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień 2017 r., a zatem za 9 spośród 15 miesięcy objętych dochodzonym w sprawie roszczeniem. Powództwo podlegało w związku z tym uwzględnieniu co do należności głównej z tytułu czynszu najmu w kwotach po 19.530,19 zł brutto za tych 9 wyżej wymienionych miesięcy, a zatem w łącznej wysokości 175.771,71 zł, stanowiącej sumę tych kwot.

W orzecznictwie na tle art. 353¹ k.c., który wprowadza zasadę wolności umów, nie ma wątpliwości co do tego, że strony zawierające umowę mogą określić zasady i terminy płatności świadczenia pieniężnego, ustalając np., że wymagalność świadczenia nastąpi po wystawieniu i doręczeniu faktury [por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r., IV CK 294/02, LEX 2017]. Myśl tą wyraził również Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 5 listopada 2015 r. (I ACa 511/15), w którym wskazano, że nie ma przeszkód, aby strony określiły zasady i terminy płatności świadczenia pieniężnego, ustalając np. że wymagalność świadczenia nastąpi po wystawieniu i doręczeniu faktury, a także, aby wymagalność uzależnić od innego zdarzenia przyszłego. Strony mogą zatem dowolnie w umowie kształtować termin płatności i uzależniać wymagalność od rozmaitych zdarzeń mających mieć miejsce w przyszłości, ale musi to być zdarzenie przyszłe i pewne. Nie można natomiast uznać, aby ważne (art. 58 § 3 k.c.) było zastrzeżenie uzależniające spełnienie świadczenia pieniężnego za wykonane zobowiązanie od zachowania osoby trzeciej, gdyż w takiej sytuacji można mówić jedynie o zdarzeniu przyszłym i niepewnym, co naruszałoby zasadę ekwiwalentności świadczeń w umowie wzajemnej.

Strony umowy najmu zawartej 30 czerwca 2013 r. mogły więc w granicach zasady wolności umów z art. 353¹ k.c. umówić się tak, jak zostało to opisane w § 3 ust. 3 lit a) i b). Jest to zresztą praktyka powszechnie występująca w obrocie gospodarczym. Zauważyć przy tym trzeba, że w § 3 ust. 3 lit a) strony określiły zdarzenie, od którego rozpocznie bieg termin płatności (otrzymanie przez najemcę faktury VAT wystawionej przez wynajmującego), a więc termin od którego dłużnik jest uprawniony do spełnienia świadczenia, co może uczynić dobrowolnie nawet przed terminem wymagalności, który został określony w § 3 ust. 3 lit b), gdzie strony w istocie postanowiły, że roszczenie z tytułu czynszu stanie się wymagalne po upływie 14 dni od doręczenia faktury. W literaturze i orzecznictwie wymagalność pojmuje się jako stan, w którym wierzyciel może domagać się sądowej ochrony swojej wierzytelności, ponieważ termin spełnienia świadczenia minął bezskutecznie (zobowiązanie nie zostało wykonane w ogóle, albo zostało wykonane nienależycie). W rozpoznawanej sprawie poszczególne roszczenia z tytułu czynszów stały się wymagalne w 15 dniu po doręczeniu prawidłowo wystawionej faktury VAT, od tej daty wynajmujący może domagać się więc zapłaty czynszu, z kolei najemca mógł uiścić czynsz już od momentu doręczenia mu prawidłowo wystawionej faktury za dany miesiąc.

W związku z tym termin płatności należności z tytułu czynszu nie rozpoczął swojego biegu za te miesiące, za które zarządca nie wystawił prawidłowo faktur VAT, tym samym roszczenia z tytułu czynszu za te miesiące nie mogły stać się wymagalne. W omawianym zakresie, co do czynszu najmu za 6 miesięcy od sierpnia 2016 r. do stycznia 2017 r., powództwo należy uznać za przedwczesne. Suma czynszu za te miesiące wynosi 117.181,14 zł, co do tej kwoty powództwo podlegało więc oddaleniu jako przedwczesne.

Zaznaczyć trzeba, że oddalenie powództwa z powodu jego przedwczesności nie stoi na przeszkodzie ponownemu wytoczeniu powództwa po zaistnieniu wymagalności roszczenia [por. K. P. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. T. K.. Art. 1–366, Wyd. 7. W. 2016 oraz powołane tam orzecznictwo literatura: orz. SN z 22.2.1949 r., WaC 226/48, PiP 1950, Nr 2, s. 131; W. S., Z. wyrokowania, s. 162, 181–192; A. J., w: H. D., T. W. (red.), Kodeks, t. I, 2011, s. 1000].

Roszczenie powoda w zakresie żądania odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu najmu znajdowało swoją podstawę prawną w art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odsetki te należały się powodowi w wysokości określonej art. 481 § 2 k.c.

Roszczenie o zapłatę odsetek również jednak okazało się zasadne tylko w części, gdyż powód domagał się odsetek od kwot po 19.530,19 zł (w zakresie żądań uwzględnionych co do należności głównych) liczonych w stosunku rocznym odpowiednio od 19 lipca 2016 r. oraz od 16 lutego, 16 marca, 16 kwietnia, 16 maja, 16 czerwca, 16 lipca, 16 sierpnia i 16 września 2017 r. Tymczasem prawidłowo wystawione faktury VAT nr (...) zostały doręczone pozwanej spółce odpowiednio: 12 lipca 2016 r. oraz 13 lutego, 6 marca, 7 kwietnia, 5 maja, 5 czerwca, 6 lipca, 7 sierpnia i 8 września

2017 r. Od tych dat zatem – zgodnie z § 3 ust. 3 lit. b umowy z 30 czerwca 2003 r. – liczony być winien określony tą umową (...) -dniowy termin zapłaty (z uwzględnieniem, jak już wyżej zaznaczono art. 111 § 1 i 2 k.c.). Terminy zapłaty za wyżej wskazane faktury upływały zatem odpowiednio kolejno z : 26 lipca 2016 r. oraz 27 lutego, 20 marca, 21 kwietnia, 19 maja, 19 czerwca, 20 lipca, 21 sierpnia i 22 września 2017 r. W konsekwencji roszczenie powoda o zapłatę odsetek z art. 481 § 1 k.c. w wysokości określonej art. 481 § 2 k.c. od kwot po 19.530,19 zł należnych z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego za lipiec 2016 r. oraz za luty, marzec, kwiecień, maj, czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień 2017 r. było zasadne odpowiednio począwszy od: 27 lipca 2016 r. oraz od 28 lutego, 21 marca, 22 kwietnia, 20 maja, 20 czerwca, 21 lipca, 22 sierpnia i 23 września 2017 r.

Ostatecznie powództwo podlegało oddaleniu w pozostałym zakresie – co do 6 z 15 miesięcy objętych żądaniem pozwu po rozszerzeniu (tj. jako przedwczesne co do czynszu za sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2016 r. oraz za styczeń 2017 r.) oraz co do odsetek od należności głównych, które Sąd uznał za niezasadne i odsetek od należności głównych uznanych za zasadne, lecz żądanych za okres, zanim wierzytelności o zapłatę tych należności głównych stały się wymagalne.

W toku procesu strona pozwana składała wnioski o zawieszenie postępowania - na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. - do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. sprawy o zezwolenie złożenia kwoty czynszu do depozytu sądowego.

Nieuzasadnione jest stanowisko strony pozwanej co do tego, że w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. sprawy o zezwolenie złożenia kwoty czynszu do depozytu sądowego automatycznie wystąpią skutki takie, jakby pozwana spełniła świadczenie. Argumentacja przedstawiana przez pozwaną opiera się o art. 470 k.c., zgodnie z którym ważne złożenie do depozytu sądowego ma takie same skutki jak spełnienie świadczenia i zobowiązuje wierzyciela do zwrotu dłużnikowi kosztów złożenia. Na tle 470 k.c. w literaturze podkreśla się, że nie każde, ale tylko "ważne" złożenie przedmiotu świadczenia wywołuje u dłużnika takie same skutki, jakby świadczył wierzycielowi [por. Kodeks cywilny. K., red. red. dr hab. K. O. (2), rok 2017, L.]. Nie jest "ważne" złożenie do depozytu, jeżeli brak było dla niego podstaw materialnoprawnych [por. post. SN z 17.3.1970 r., II CR 159/70, OSNCP 1970/11/209]. Podkreślić trzeba również - co ważne dla rozstrzygnięcia wniosku pozwanej o zawieszenie postępowania - że o "ważności" złożenia nie przesądza okoliczność, że złożenie następuje za zezwoleniem sądu w postępowaniu nieprocesowym (art. 693² k.p.c.). Zezwolenie przez sąd na złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego nie implikuje wniosku, że złożenie przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego jest ważne w rozumieniu art. 470 k.c. [tak m.in. SN z wyr. z 4.4.2007 r., V CSK 499/06; wyr. SA w Białymstoku z 30.1.2014 r., I ACa 697/13; wyr. SA w Warszawie z 31.3.2015 r., VI ACa 1051/14]. W szczególności trzeba podkreślić, że Sąd Najwyższy wyroku z 4 kwietnia 2007 r. wskazał, że postanowienie w przedmiocie zezwolenia dłużnikowi na złożenie przedmiotowego świadczenia do depozytu sądowego nie korzysta z powagi rzeczy osądzonej i nie prowadzi samo przez się do wygaśnięcia zobowiązania, gdyż skutek prawny w sferze prawa materialnego wywołuje dopiero faktyczne złożenie przedmiotu do depozytu sądowego przez dłużnika i to też warunkowo - zależnie bowiem od tego czy dłużnik nie odbierze przedmiotu świadczenia (art. 469 § 2 k.c.), a także od tego czy złożenie było ważne (art. 470 k.c.), tj. czy wskazana w ustawie przyczyna upoważniająca do złożenia wystąpiła oraz czy świadczenie dłużnika jest zgodne z treścią zobowiązania.

Tym samym wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania - na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. - do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. sprawy o zezwolenie złożenia kwoty czynszu do depozytu sądowego, podlegał oddaleniu. Dodać trzeba, że nawet w przypadku uwzględnienia tego wniosku Sąd Rejonowy nie rozstrzygnie w przedmiocie osoby wierzyciela [por. stanowisko wyrażone w uchwale Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna - zasada prawna z dnia 19 maja 1951 r. C 27/51: "w przypadku złożenia do depozytu sądowego sumy pieniężnej na tej podstawie, że wierzytelność jest sporna między kilku osobami i zgłoszenia

przez jedną z tych osób wniosku o wydanie jej depozytu, sąd w postępowaniu niespornym o wydanie depozytu nie jest uprawniony do rozstrzygnięcia, której z tych osób służy sporna wierzytelność"].

Ustalając stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd opierał się na dowodach z przedstawionych przez strony dokumentów tak prywatnych jak i urzędowych (art. 244 i 245 k.p.c.), oraz innych dowodach pisemnych (art. 308 § 1 k.p.c.) których wiarygodność nie była kwestionowana ani przez powoda ani przez pozwaną. Co więcej wskazać trzeba, że okoliczności faktyczne rozpoznawanej sprawy nie były między stronami sporne, spór koncentrował się natomiast wokół kwestii prawnych.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 100 i art. 98 § 1 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy i dokonując stosunkowego ich rozdzielenia, przy założeniu, że powód wygrał sprawę w 60% zaś pozwana spółka w 40%.

Na poniesione przez powoda koszty postępowania w łącznej wysokości 25.465 zł złożyła się opłata stosunkowa od pozwu w kwocie 14.648 zł (obejmująca część opłaty, którą powód dopłacił wraz z rozszerzeniem powództwa – k. 266) stosownie do art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.) – zwanej dalej u.k.s.s.c., wynagrodzenie jednego zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym (art. 98 § 3 w zw. z art. 99 k.p.c.) w wysokości 10.800 zł stosownie do § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804, ze zm. z 2016 r. poz. 1667 i z 2017 r. poz. 1799) – zwanego dalej rozporządzeniem, a także opłata skarbową od jednego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Na poniesione przez pozwaną spółkę koszty postępowania w łącznej wysokości 10.817 zł złożyło się wynagrodzenie jednego zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym (art. 98 § 3 w zw. z art. 99 k.p.c.) w wysokości 10.800 zł stosownie do § 2 pkt 7 rozporządzenia oraz opłata skarbową od jednego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Ponieważ powód wygrał sprawę w 60%, toteż w takim stosunku pozwana winna zwrócić mu poniesione przez niego koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw (art. 100 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.), a zatem pozwana powinna zwrócić powodowi kwotę 15.279 zł. Z kolei z uwagi na to, że pozwana wygrała w 40%, to w takim stosunku powód winien zwrócić jej poniesione przez nią koszty niezbędne do celowej obrony praw (art. 100 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.), a zatem powód winien zwrócić pozwanej kwotę 4.326,80 zł. W wyniku dokonania kompensaty wzajemnych należności stron z tytułu zwrotu kosztów procesu zasądzono od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.952,20 zł.