

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 kwietnia 2017 r.

Pozwem z dnia 25.01.2016 r., skierowanym przeciwko Spółdzielni (...) w R. powód Cech (...) w R. żądał pozbawienia w części wykonalności tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 23.09.2013 r., sygn. akt I C 1079/10, zaopatrzonego klauzulą wykonalności postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 14.10.2014 r., co do kwoty 505.897,61 zł.

Uzasadniając zgłoszone powództwo opozycyjne powód naprowadził, że przedmiotowym tytułem wykonalności zasądzono od niego na rzecz pozwanej kwotę 707.201,54 zł oraz koszty sądowe w kwocie 38.425,16 zł (pkt III lit. b) i dalsze koszty procesu w kwocie 2.886,80 zł (pkt. IV), zaś Sąd Apelacyjny w Rzeszowie – wyrokiem z 2.10.2014 r. – oddalił jego apelację i zasądził od niego na rzecz pozwanej koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 5.400,00 zł, które zostały zwrócone (Sąd Najwyższy nie przyjął do rozpoznania skargi kasacyjnej powoda). Powód podniósł, że wraz z pozwaną i innymi współinwestorami, w oparciu o umowę z 5.02.1976 r., wybudowali budynek (...) przy ul. (...) (ówczesna ul. (...)) znajdujący się na nieruchomości stanowiącej własność powoda (wówczas powód był użytkownikiem wieczystym). Udział pozwanej w kosztach wspólnej inwestycji wyniósł 18,58 % i w takiej części pozwana otrzymała do wyłącznego użytkowania lokale wydzielone w oparciu o umowę z 11.05.1992 r. Powód naprowadził, że celem tej inwestycji było to, aby każdy z współinwestorów otrzymał część lokali odpowiadającą jego udziałowi w kosztach wspólnej inwestycji, zaś warunkiem przeniesienia własności lokali i gruntu było rozliczenie tej inwestycji razem z kosztami nabycia nieruchomości gruntowej przez powoda. Do takiego rozliczenia jednak nie doszło albowiem pozwana miała odmówić uiszczenia części (18,58%) kosztów nabycia nieruchomości gruntowej na kwotę 168.560,66 zł. Powód wskazał, że pozwana była zobowiązana do partycypowania w kosztach administracji budynku i kosztach remontu w wysokości stosownej do udziału 18,58 %, które początkowo uiszczała, ale po wynajęciu Sali posiedzeń pod restaurację (...) zaprzestała to robić. Dlatego też ówczesny Cechmistrz J. W., jednoosobowo, pismem z 17.11.2008 r. rozwiązał z dniem 30.11.2008 r. umowę łączącą strony z dnia 11.05.1992 r. składając równocześnie propozycję zawarcia umowy najmu lokali zajmowanych przez pozwaną od 1.12.2008 r. za czynsz miesięczny 400 zł plus VAT, - i taką umowę najmu strony podpisały w dniu 6.04.2009 r. W ocenie powoda nie był on należycie reprezentowany przy podpisywaniu tej umowy albowiem podpisy Starszego Cechu (J. W.) i jego zastępcy (L. H.) są niewystarczające do prawnie skutecznego (i ważnego) zawarcia umowy, jeżeli nie ma też podpisu Dyrektora Biura Cechu. Powód wywiódł też, że przedmiotowa umowa najmu była fikcyjna (pozorna), gdyż chodziło w niej jedynie o to, aby pozwana partycypowała w kosztach remontu i administracji budynku; pozwana też tak miała traktować tę umowę, skoro nie płaciła umówionego czynszu. Dlatego powód wskazał, że pozwana uznała, iż została pozbawiona własności lokali użytkowanych na podstawie umowy z 11.05.1992 r. i pozwem z dnia 17.08.2010 r. zażądała od powoda odszkodowania w kwocie 1.000.000,00 zł będącego równowartością jej udziału w kosztach budowy wspólnej inwestycji (proces I C 1079/10). Powód podkreślił, że pozwana nigdy nie była pozbawiona i cały czas użytkuje wydzielone jej wcześniej lokale oraz czuje się nadal ich właścicielem wynajmuje je „prawem kaduka” różnym firmom i instytucjom pobierając za to czynsz. Stąd też powód, pismem z dnia 20.01.2016 r., złożył pozwanej oświadczenie o potrąceniu – z wierzytelnością objętą przedmiotowym tytułem wykonawczym - swojej wierzytelności w kwocie 494.417,00 zł z tytułu bezumownego korzystania z wydzielonych pozwanej lokali oraz w kwocie 11.480,61 zł z tytułu należności za media w okresie od kwietnia do grudnia 2015 r. Powód wskazał przy tym, że kwotę bezumownego korzystania (494.417,00 zł) wyliczył w oparciu o opinie biegłego ze sprawy I C 1079/10 i potrąceniem z tego tytułu objął okres od 1.01.2006 r. do 31.12.2015 r. Ze względu na podniesiony zarzut potrącenia i jego skutki materialnoprawne (częściowe umorzenie wierzytelności pozwanej) powód wystąpił z powództwem opozycyjnym.

Pozwana złożyła (k. 149) odpowiedź na pozew wnosząc o jego oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Pozwana zarzuciła, że oświadczenie powoda o potrąceniu z dnia 20.01.2016 r. jest nieskuteczne, gdyż powodowi nie przysługiwała wierzytelność potrącona, skoro pozwana nigdy nie była bezumownym posiadaczem przedmiotowych

lokali. Pozwana przyznała fakt prowadzenia wspólnej inwestycji z powodem (umowa z 5.02.1976 r.) i przydzielenie jej po wybudowaniu Domu rzemiosł, początkiem lat 80-tych – zgodnie z procentowym udziałem w inwestycji – lokali do wyłącznego korzystania. Zarzuciła natomiast, że powód, wbrew postanowieniom umowy, nie wydzielił odrębnych lokali i nie przeniósł na pozwaną prawa ich własności. Pozwana naprowadziła, że umowa z dnia 11.05.1992 r. regulowała zasady korzystania z wspólnie wybudowanego obiektu i gwarantowała jej prawo do bezpłatnego i bezterminowego korzystania z lokali. Wprawdzie powód pismem z dnia 17.11.2008 r. wypowiedział w/w umowę, ale w dniu 6.04.2009 r. strony zawarły umowę najmu tych lokali na czas nieoznaczony, która to umowa do dziś nie została wypowiedziana. Pozwana zaprzeczyła przy tym stanowczo, aby umowa najmu z 6.04.2009 r. była ze strony powoda – nienależycie podpisana oraz, aby była to umowa fikcyjna (nie najmu tylko próba wymuszenia na pozwanej partycypacji w kosztach remontu i administracji budynku), - takie zarzuty powód miał już zgłaszać w toku procesu odszkodowawczego o sygn. I C 1079/10 i nie zostały one uwzględnione przez sądy wszystkich instancji. Dalej pozwana przyznała, że wprawdzie nie płaciła umówionego czynszu, ale to powód – wbrew postanowieniom § 2 ust. 1 umowy – nie wystawiała i nie doręczała pozwanej faktur VAT. Pozwana wskazała przy tym, że powód miał pełną świadomość roszczenia o zapłatę umówionego czynszu. Nieprawdą ma być też – w świetle stanowiska pozwanej – że umowa z 6.04.2009 r. miała być zawarta po to, aby pozwaną przymusić do regulowania należności z tytułu remontów i administrowania budynkiem, skoro zobowiązania te pozwana cały czas uiszczala. Z tzw. „ostrożności procesowej” pozwana podniosła zarzut przedawnienia wierzytelności przedstawionej przez powoda do potrącenia oraz zarzut, że w okolicznościach sprawy są posiadaczem w dobrej wierze przedmiotowych lokali co najmniej do dnia otrzymania oświadczenia o potrąceniu. Pozwana naprowadziła na koniec, że objęte potrąceniem należności za media w kwocie 11.480,61 zł zostały przez nią uiszczone w dniu 10.02.2016 r.

Powód, w piśmie procesowym z dnia 25.07.2016 r. (k. 498) zmienił żądanie pozwu (przywołał art. 193 kpc) i wniósł o:

- zasądzenie od pozwanej kwoty 517.200,00 zł z ustawowymi odsetkami od 26.01.2016 r. z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z części jego nieruchomości w okresie 120 miesięcy, tj. od 1.01.2006 r. do 31.12.2015 r.;
- zasądzenie od pozwanej kwoty 2.798,65 zł z tytułu zapłaty pozostałej kwoty za media za okres od kwietnia do grudnia 2015 r. z ustawowymi odsetkami od zgłoszenia żądania pozwu;
- zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Uzasadnienie zgłoszonego nowego roszczenia procesowego o zasądzenie (o świadczenie) było analogiczne, jak uzasadnienie zarzutu potrącenia wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z lokali powoda w pierwotnym pozwie o ukształtowanie (taki bowiem charakter miał pozew opozycyjny). Kwotę tego roszczenia powód wyliczył posiłkując się opinią biegłego ze sprawy I C 1079/10 (czyli 4.310 zł x 120 miesięcy), a jego główne argumenty wiązały się z nieważnością umowy 6.04.2009 r. z uwagi na niewłaściwą reprezentację powoda przy jej podpisywaniu oraz fikcyjność (pozorność) tej umowy. Pojawił się też tu nowy zarzut powoda, a mianowicie, że cel i treść umowy z 6.04.2009 r. sprzeciwiają się zasadom współzycia społecznego oraz, że pozwana powołując się na tę umowę nadużywa prawa podmiotowego (art. 5 kc). Nowym argumentem było też twierdzenie powoda, iż skoro w oparciu o umowę z 11.05.1992 r. pozwana użytkowała przedmiotowe lokale bezpłatnie, to powód był przekonany, że pozwanej przysługuje własność nieruchomości w ułamkowej części zgodnie z umową z 1976 r., zaś fizyczny podział zrealizują w przyszłości. Ponieważ jednak od 2005 r. powód jest właścicielem obu działek, na których posadowiony jest budynek, a pozwana otrzymała odszkodowanie na mocy wyroku ze sprawy I C 1079/10, to co najmniej od 2005 r. pozwana korzysta z własności powoda bezumownie. Z „ostrożności procesowej” powód podał też inne, alternatywne daty początkowe bezumownego korzystania pozwanej, a to datę otrzymania pisma Starszego Cechu z 17.11.2008 r. o rozwiązaniu umowy z 11.05.1992 r., bądź dzień 27.08.2010 r. – tj. złożenie pozwu w sprawie I C 1079/10. Przyznając fakt zapłaty przez pozwaną, w dniu 10.02.2016 r., należności za media w kwocie 8.681,96 zł, niniejszym pismem powód żądał zapłaty reszty należności w kwocie 2.798,65 zł. Powołując się na dyspozycję art. 229 kc powód wywiódł, że skoro pozwana nie zwróciła przedmiotu sporu, to roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie jest przedawnione.

Pozwana złożyła (k. 548) pismo przygotowawcze z 29.08.2016 r. i – replikując – wniosła o oddalenie zgłoszonego roszczenia na koszt powoda.

Pozwana podtrzymała tutaj – co do roszczenia o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie – swoją dotychczasową argumentację przytoczoną na poparcie tezy, że korzysta z przedmiotowych lokali mając ku temu podstawę prawną skuteczną względem powoda.

Powód, w piśmie przygotowawczym z 7.12.2016 r. (k. 605), które złożył na rozprawie w dniu 8.12.2016 r. (k. 611) rozszerzył żądanie pozwu o zapłatę dalszej kwoty 47.410 zł z ustawowymi odsetkami od 8.12.2016 r., a to tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego własności w okresie od 1.01. – 30.11.2016 r. (4.310 zł x 11 miesięcy) oraz cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia o zapłatę reszty należności za media w kwocie 2.798,65 zł.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 8.12.2016 r. (k. 624) Sąd umorzył postępowanie w sprawie co do pierwotnie zgłoszonego pozwu o pozbawienie w części wykonalności tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 23.09.2013 r. sygn. I C 1079/10 co do kwoty 505.897,61 zł, jak też umorzył postępowanie co do żądania zapłaty kwoty 2.798,65 zł za media.

Kolejnym pismem procesowym z 17.02.2017 r. (k. 635) powód rozszerzył żądanie pozwu o zasądzenie dalszej kwoty 10.755,00 zł z ustawowymi odsetkami od 23.02.2017 r. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 1.12.2016 r. do 14.02.2017 r.

Powód wskazał, że pismem z 17.10.2016 r. wezwał pozwaną do zawarcia umowy i zapłaty za bezumowne korzystanie z lokali, a jeżeli nie wyrazi na to zgody to do wydania przedmiotowych lokali. Pozwana odpowiedziała pismem z 24.11.2016 r. wskazując, że nadal strony łączyć ma umowa najmu z 2009 r. oraz, że pismo powoda z 17.10.2016 r. traktuje jako wypowiedzenie umowy najmu z 2009 r. i – przy zachowaniu 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia (art. 688 kc) – do końca stycznia 2017 r. opuści zajmowane lokale. Powód naprowadził, że pozwana opuściła lokale w dniu 14.02.2017 r., a ponieważ podejmowane cały czas próby ugodowego zakończenia sporu nie przyniosły skutku, to wystąpił z żądaniem zapłaty wynagrodzenia za dalszy okres czasu.

Pozwana, w piśmie procesowym z dnia 9.03.2017 r. (k. 719) uznała powództwo co do kwoty 1.077,44 zł wnosząc o jego oddalenie w pozostałej części, na koszt powoda.

Pozwana przyznała fakt wydania powodowi (po wymianie korespondencji zawartej w pismach z 17.10.2016 r. i 24.11.2016 r.) przedmiotowych lokali wskazując, że nastąpiło to w dniu 7.02.2016 r. (w dniu 14.02.2016 r. sporządzono – na żądanie powoda - protokoły zdawczo-odbiorcze). Dlatego też roszczenie powoda jest, w ocenie pozwanej, uzasadnione jedynie za okres 1.-7.02.2017 r., co przy zastosowaniu stawki przyjmowanej przez powoda (4.310,00 zł podzielone przez 28 dni lutego i razy 7) daje uznaną kwotę 1.077,44 zł. W pozostałej części pozwana podtrzymała dotychczasową argumentację i odniosła się krytycznie do argumentów powoda.

Sąd ustalił co następuje:

Umową z dnia 5.02.1976 r., zawartą pomiędzy: Cechem (...) w R. (poprzednik prawny powoda), Cechem (...) w R., Spółdzielnią (...) w R. (pозwana), Spółdzielnią (...) w R. i M.Zrzeszeniem (...) w R., strony tej umowy zobowiązały się do podjęcia wspólnej inwestycji budowy i wyposażenia stałego budynku administracyjnego (3-kondygnacyjnego) w R. przy ul. (...) (obecnie ul. (...)) z przeznaczeniem na pomieszczenia biurowe dla współinwestorów oraz lokale handlowe. Strony postanowiły również (§ 7), iż ustalą zasady korzystania ze wspólnej inwestycji oraz zasady pokrywania kosztów eksploatacji w terminie późniejszym, w oparciu o sporządzoną nową umowę oraz, że (§ 8) rozliczenie wypłaconych udziałów nastąpi po zakończeniu budowy i rozliczenia kosztów budowy proporcjonalnie do przyznanej powierzchni. Umówiono się też (§ 9), że po zakończeniu inwestycji i rozliczeniu jej kosztów nastąpi podział fizyczny budynków oraz spisany będzie akt notarialny „własności użytkowników”.

W dniu 17.07.1978 r. wspóln inwestorzy zawarli aneks do w/w umowy, w którym postanowili podjąć budowę kolejnego budynku, posadowionego obok budynku głównego, w którym miała zostać zlokalizowana sala konferencyjna (§ 1 aneksu). Umówiono się też, że koszty budowy tego budynku podzielone zostaną na wszystkich wspóln inwestorów.

Ta wspólna inwestycja – obydwie zadania – została zrealizowana do końca lutego 1982 r., po czym wspóln inwestorzy „zasiedlili” określone wcześniej – wspólnie – pomieszczenia proporcjonalnie do udziału w kosztach tej wspólnej inwestycji, który to udział w przypadku strony pozwanej wyniósł 18,58%. Powód, jako „inwestor wiodący” zajmował się administrowanym budynkiem, każdy z wspóln inwestorów użytkował wydzielone pomieszczenia (na swoje potrzeby lub też je podnajmował) i partycypował w kosztach utrzymania budynku. Nikt nikomu – pomiędzy wspóln inwestorami – nie płacił żadnego czynszu, nie było też kierowania jakichś zarzutów pomiędzy wspóln inwestorami odnośnie korzystania przez nich z tych lokali. To korzystanie z lokali przez wspóln inwestorów przez wiele lat funkcjonowało w zasadzie bezkonfliktowo.

(- kata sprawy SO w Rzeszowie o sygn. I C 1079/10 i zalegające w nich:

k. 47-50 i k. 148: umowa z 5.02.1976 r. o realizacji wspólnej inwestycji z aneksem z 17.07.1978 r.,

k. 151: protokół odbioru z 1.03.1982 r.,

k. 96-98: rozliczenia zrealizowanej inwestycji;

- k. 615-616: zeznania świadka A. S.,

- k. 616-618: zeznania świadka M. M. (1),

- k. 618-619: zeznania świadka B. R.,

- k. 620-621: zeznania świadka J. F.,

- k. 621-622: zeznania świadka J. B.,

- k. 712-713: zeznania świadka M. B. (1),

- k. 713-714: zeznania Starszego Cechu L. H.).

W dniu 11.05.1992 r. uczestnicy w/w wspólnej inwestycji zawarli umowę „w zakresie administrowania i ponoszenia kosztów administracyjnych i eksploatacyjnych budynku (...) w R., Al. (...), celem ostatecznego rozgraniczenia i ustalenia pomieszczeń przynależnych poszczególnym użytkownikom”. W wyniku tej umowy pozwana Spółdzielnia objęła w użytkowanie pomieszczenia biurowe zlokalizowane na II piętrze budynku oraz jedno pomieszczenie archiwum na III piętrze budynku (lokale o łącznej powierzchni użytkowej – 145,61 m²). Strony ustaliły jednocześnie, iż procentowy udział pomieszczeń biurowych i handlowych użytkowanych przez poszczególnych użytkowników stanowić będzie wskaźnik do rozliczenia obciążeń ponoszonych przez administratora budynku w związku z eksploatacją i administrowaniem budynkiem (w przypadku pozwanej – 18,58 %) oraz, że wpływy, jakie uzyskiwać będzie administrator budynku (powód) z wynajmu sali posiedzeń przeznaczone będą na remonty budynku, zaś ewentualna nadwyżka pomniejszy obciążenia użytkowników z tytułu kosztów eksploatacji bieżącej. Strony postanowiły też, że wszelkie zmiany umowy mogą być dokonywane w uzgodnieniu ze wszystkimi użytkownikami i wymagają formy pisemnej.

(k. 191-192: odpis umowy z 11.05.1992 r.)

Przedmiotowa wspólna inwestycja została zrealizowana na nieruchomościach stanowiących przedmiot praw rzeczowych powoda jeszcze przed datą formalnego przystąpienia do realizacji inwestycji. Pierwsza z nieruchomości, oznaczona jako działka nr (...) o obszarze 0,0652 ha, oddana została powodowi w wieczyste użytkowanie przez Skarb

Państwa umową z dnia 15.12.1976 r., Rep. A. nr (...) z przeznaczeniem na budowę (...). Działka te zmieniła oznaczenie na działkę nr (...) – tereny inne zabudowane (Bi) o obszarze 0,0647 ha – obręb 207 R. Ś. i obecnie ujawniona jest w KW nr (...) Sądu Rejonowego w Rzeszowie jako przedmiot prawa własności powoda co do całości, a to po nabyciu – umową sprzedaży z 23.12.2005 r., Rep. A. nr (...) – prawa własność w miejsce użytkowania wieczystego. Druga z nieruchomości gruntowych, oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) w obręb 207 R. Ś. powstała ze zmiany oznaczenia działki nr (...) w obręb (...) (o obszarze 0,0743 ha), a wcześniej (...) nabytych przez poprzednika prawnego powoda od M. z D. K. oraz W. D..

(k. 679-682: odpis KW nr (...); akta sprawy I C 1079/10 SO w Rzeszowie i zalegające w nich:

k. 608: odpis warunkowej umowy sprzedaży z 7.10.1976 r., Rep. A nr (...)

k. 610: umowa przeniesienia własności nieruchomości z 15.12.1976 r., Rep. A. nr (...)

k. 613: umowa oddania terenu w użytkowanie wieczyste z 15.12.1976 r.,

k. 615: umowa sprzedaży z 23.12.2005 r., rep. A. nr (...)

W okresie współużytkowania przydzielonych umową z 1992 r. pomieszczeń Spółdzielnia partycypowała w kosztach mediów, sprzątnięcia, energii cieplnej, zakupów środków czystości, kosztach podatku od nieruchomości, przyłączenia ciepłociągu, remontów. W kosztach tych pozwana partycypowała przez cały okres korzystania z pomieszczeń, tj. do końca stycznia 2017 r.

(akta sprawy I C 1079/10 SO w Rzeszowie i zalegające w nich:

- k. 416-467 – faktury i rachunki,

- str. 13-14 uzasadnienia wyroku z 23.09.2013 r.;

k. 202-207: listy operacji za okres od 1.07.2006 r. do 29.06.2016 r.,

k. 208-209: korespondencja pomiędzy stronami z 17.03.2016 r. i 21.01.2016 r.,

k. 210-493: faktury, potwierdzenia zapłaty, zbiorcze zestawienia rachunków,

k. 615-616: zeznania świadka A. S.,

k. 616-618: zeznania świadka M. M. (1),

k. 618-619: zeznania świadka B. R.,

k. 621-622: zeznania świadka J. B.,

k. 712-713: zeznania świadka M. B. (2),

k. 713-714: zeznania Starszego Cechu L. H.,

k. 714-715: zeznania Prezesa pozwanej Spółdzielni (...)).

Po formalnym uregulowaniu spraw własnościowych dotyczących nieruchomości gruntowych, na których jest posadowiony budynek (...) (co nastąpiło końcem 2005 r.) pomiędzy powodem, a stroną pozwaną (a także innymi współinwestorami) toczyły się rozmowy dotyczące podziału fizycznego budynku oraz przeniesienia własności gruntu i lokali. Nie doszły one do skutku. Powód chciał od pozwanej partycypowania (kwotą 168.650,66 zł) w kosztach nabycia nieruchomości gruntowej, pozwana natomiast uważała, że partycypowała już – razem z pozostałymi

wspóln inwestorami – w kosztach budowy (...), zaś ewentualny współdziałal w wykupie gruntu może dotyczyć jedynie ceny, za jaką powód wykupił nieruchomość, a nie jego wartości rynkowej.

(k. 713-714: zeznania Starszego Cechu L. H.,

k. 714-715: zeznania Prezesa Spółdzielni D. Ż.,

k. 712-713: zeznania świadka M. B. (2),

k. 620-621: zeznania świadka J. F.,

k. 615-616: zeznania świadka A. S.).

Pismem z daty Rzeszów, 17.11.2008 r., L. (...) kierowanym do pozwanej Spółdzielni, a podpisanym przez Starszego Cechu J. W., powód oświadczył, że ze względu na stan prawny budynku (do pisma dołączono odpis KW nr (...)) rozwiązuje z dniem 30.11.2008 r. umowę z dnia 11.05.1992 r. określającą zasady użytkowania lokali przez pozwaną Spółdzielnię i składa propozycję zawarcia umowy najmu lokali związanych z działalnością statutową Spółdzielni znajdujących się na II piętrze budynku, począwszy od 1.12.2008 r. W piśmie tym wskazano również, że w przypadku pozostałych lokali, nie służących działalności statutowej Spółdzielni, powód wezwał pozwaną do ich wydania powodowi jako właścicielowi budynku.

Pismem z dnia 5.12.2008 r., L.dz. (...) również podpisanym przez Starszego Cechu J. W., powód poinformował pozwaną o podjęciu uchwały o wprowadzeniu dla pozwanej Spółdzielni symbolicznej opłaty za korzystanie z zajmowanych pomieszczeń (...) przy Al. (...) w R. w wysokości 545,00 zł netto miesięcznie. W piśmie wskazano, że środki finansowe uzyskane z tej opłaty zostaną wykorzystane na najpilniejsze potrzeby remontowe obiektu, a ustalona wysokości opłaty obowiązuje do 31.12.2009 r. Po otrzymaniu przez pozwaną w/w pisma pomiędzy stronami toczyło się szereg rozmów dotyczących wzajemnych relacji oraz negocjowano wysokość kwot, jakie pozwana miałaby płacić powodowi za użytkowanie lokali. W konsekwencji tych rozmów strony zawarły w dniu 6.04.2009 r. umowę najmu, którą – za powoda – podpisali: Starszy Cechu J. W. i Podstarszy Cechu L. H.. Strony umówiły się (§ 2 ust. 1), że z tytułu korzystania przez pozwaną z lokali biurowych nr od 1. do 10. Położonych na II piętrze budynku (...) o łącznej powierzchni 136,79 m⁽²⁾ pozwana będzie uiszczala na rzecz powoda czynsz w wysokości 400 zł miesięcznie plus podatek VAT, przy czym (§ 2 ust. 2) czynsz ten będzie wypłacany na rachunek bankowy powoda w terminie do 15 dnia każdego miesiąca z góry po doręczeniu faktury VAT. Ustalona w umowie wysokość czynszu (§ 2 ust. 3) miała obowiązywać do 31.12.2010 r. Strony umówiły się też (§ 3 ust. 1 i 2), że oprócz czynszu pozwana jest zobowiązana do ponoszenia opłat za świadczenia dodatkowe dotyczące zajmowanej powierzchni takie jak: podatek od nieruchomości, dostawę energii elektrycznej, ciepłej, wody i wywóz śmieci oraz nieczystości, sprzątanie powierzchni wspólnych, ubezpieczenia zajmowanej powierzchni. Strony uzgodniły (§ 5), że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia 1.01.2008 r., a jej zmiana (§ 6) może być dokonana na piśmie, za zgodą stron, pod rygorem nieważności. Pozwana korzystała z lokali objętych w/w umową, powód wystawiał faktury za media, które pozwana płaciła, nie wystawiał natomiast powód faktur VAT obejmujących czynsz (§ 2 ust. 2 umowy) stąd pozwana czynszu nie płaciła. Pozwana prowadziła tzw. „pełną księgowość” i nie mogła płacić czynszu najmu bez uprzedniego wystawienia faktury przez powoda. Powód miał przy tym pełną świadomość tego, iż przysługuje mu roszczenie o zapłatę czynszu najmu przez pozwaną Spółdzielnię.

(k. 535: pismo powoda do pozwanego z 17.11.2008 r.,

k. 536: pismo powoda do pozwanego z 5.12.2008 r.,

k. 193-194 i 522a-523: umowa najmu z 6.04.2009 r.,

k. 195-200: odpis pisma procesowego z 22.03.2011 r. do sprawy I C 1079/10,

k. 616-618: zeznania świadka M. M. (1),

k. 618-619: zeznanie świadka B. R.,

k. 620-621: zeznania świadka J. F.,

k. 621-622: zeznania świadka J. B.,

k. 712-713: zeznania świadka M. B. (2),

k. 713-714: zeznania Starszego Cechu L. H.,

k. 714-715: zeznania Prezesa Pozwanej Spółdzielni (...)).

Zgodnie ze Statutem powodowego Cechu (§ 29) organem wykonawczym Cechu jest Zarząd Cechu, który ponosi odpowiedzialność za prawidłową działalność Cechu. Zarząd (§ 30) składa się z 9. osób, w tym ze starszego cechu, 2. podstarszych, sekretarza, skarbnika oraz 4. członków. Z kolei Kierownik biura Cechu (§ 54 ust. 1 i 2) kieruje pracą biura, przygotowuje materiały na posiedzenia organów Cechu oraz czuwa nad wykonaniem uchwał organów Cechu, jest też odpowiedzialny za przestrzeganie w działalności Cechu obowiązujących przepisów. Powodowy Cech reprezentowany jest na zewnątrz (§ 58) przez starszego cechu lub podstarszego cechu oraz Kierownika Biura Cechu w zakresie udzielonego mu pełnomocnictwa. Oświadczenia woli (§ 59 ust. 1) w zakresie praw i obowiązków składają starszy cechu lub podstarszy cechu łącznie z kierownikiem biura cechu, a w okresie jego nieobecności – łącznie z upoważnionym przez kierownika biura pracownikiem biura cechu.

Powodowy cech jest wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr (...) i w (...) – wg. stanu na 2009 r. – organem uprawnionym do jego reprezentacji jest Zarząd Cechu zaś jako sposób reprezentacji wpisano: „Cech reprezentowany jest na zewnątrz przez starszego cechu lub Podstarszego cechu oraz kierownika biura cechu”.

(k. 506-514: Statut powodowego Cechu,

k. 517-522: odpis z KRS-u powoda na dzień 22.05.2009 r.).

W korespondencji z pozwaną Spółdzielnia z lat 2009-2011 powód wielokrotnie składał oświadczenia woli będąc reprezentowanym jednoosobowo – przez Starszego Cechu.

W latach 2005-2007 oraz w roku 1993 i 2002 powód zawierał z podmiotami trzecimi umowy najmu bądź rachunku bankowego składając oświadczenia woli łącznie przez Starszego Cechu z Kierownikiem Biura Cechu.

(k. 549-561: pisma powoda do pozwanej spółdzielni z 9.01.2009 r., 29.01.2009 r., 27.06.2011 r., 5.12.2008 r.,

k. 524-534: umowy najmu zawierane przez powoda z 5.12.2005 r., 1.09.2006 r., 15.03.1993 r., 30.12.2002 r., aneks z 18.05.2007 r., do umowy rachunku bankowego,

k. 620-621: zeznania świadka J. F.,

k. 621-622: zeznania świadka J. B.,

k. 712-713: zeznania świadka M. B. (2),

k. 714-715: zeznania Prezesa pozwanej Spółdzielni (...)).

Przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie toczył się pod sygn. akt I C 1079/10 proces z powództwa (pозew został złożony w dniu 27.08.2010 r.) Spółdzielni (...) w R. przeciwko Cechowi (...) w R. o odszkodowanie w kwocie 1.000.000,00 zł oparte o art. 471 kc. Było to roszczenie o niewykonywanie umowy z 1976 r. o współrealizacji inwestycji budowlanej (...)” w R., a szkodę określono jako równowartość udziału procentowego (18,58%) we wspólnie zrealizowanej inwestycji i

wiązано z faktem braku przeniesienia własności lokali na rzecz Spółdzielni (...). W uzasadnieniu pozwu powołano się przy tym na akta innej sprawy o sygn. I C 557/09 (I ACa 392/09), w której – w analogicznej sytuacji faktycznej – zasądzone odszkodowanie na rzecz jednego z współinwestorów (...). Już w odpowiedzi na pozew w sprawie I C 1079/10 (jak i w dalszych pismach procesowych) pozwany w tej sprawie Cech (...) zarzucił nieważność umowy najmu z dnia 6.04.2009 r. zawartej przez strony z uwagi na nienależytą reprezentację Cechu. Postępowanie przed Sądem I. instancji trwało 3 lata, Sąd zgromadził obszerny materiał dowodowy (w tym z dokumentów, które w znacznej części dołączono również do niniejszego procesu), przeprowadził też dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy inż. M. S. oraz z dokumentów z akt analogicznej sprawy I C 557/09. Wyrokiem z dnia 23.09.2013 r. Sąd zasądził (pkt I) od pozwanego Cechu (...) w R. na rzecz powoda Spółdzielni (...) w R. odszkodowanie w kwocie 707.201,54 zł, w pozostałej części (pkt. II) powództwo oddalił i orzekł (pkt. III – IV) o kosztach procesu. Sąd Okręgowy badał i obszernie (str. 21-22 uzasadnienia) uzasadnił, że sposób reprezentacji pozwanego w tamtej sprawie Cechu przy składaniu oświadczeń woli był zgodny z zasadami reprezentacji Cechu ujawnionymi w treści wypisów z KRS z domniemaniem jawności materialnej tego wpisu. Zasądzoną szkodę stanowiła „...utracona przez Spółdzielnię część kosztów inwestycji, poniesiona na jej zrealizowanie, która nie została rozliczona przez strony w sposób określony w treści umowy z dnia 3.05.1976 r., poprzez jej rozliczenie w sposób zgodny z treścią § 8 i 9 umowy”, przy czym zdarzeniem wywołującym szkodę było złożenie przez pozwanego Cechu oświadczenia o odstąpieniu od łączących strony relacji obligacyjnych (chodziło o umowy z 1976 r. i 1992 r.). Apelację od tego wyroku złożył pozwany wówczas Cech (...) zarzucając przede wszystkim nienależytą reprezentację Cechu przy wypowiedzeniu umowy z 11.05.1992 r. i zawarciu umowy najmu z 6.04.2009 r. Apelacja, ta została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 2.10.2014 r. sygn. I ACa 219/14, który zaakceptował w całości argumentację Sądu I. instancji odnośnie sposobu reprezentacji pozwanego Cechu. Od tego wyroku pozwany Cech wywiódł skargę kasacyjną także zawierając zarzut niewłaściwej reprezentacji przy składaniu oświadczenia w postaci wypowiedzenia użytkowania lokali stronie powodowej, jak i przy podpisywaniu umowy najmu ze Spółdzielnią w dniu 6.04.2009 r. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 20.10.2015 r., I CSK 27/15, odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania uznając brak ku temu przesłanek z art. 398⁽⁹⁾ § 1kpc.

(akta sprawy SO w Rzeszowie o sygn. I C 1079/10 i zalegające w nich:

- k. 2-6: pozew z 17.08.2010 r.,
- k. 78-85: odpowiedź na pozew z 11.01.2011 r.,
- k. 169-176: odpis wyroku SO w Rzeszowie z 28.09.2009 r., I C 557/09 z uzasadnieniem,
- k. 177-192: odpis wyroku SA w Rzeszowie z 14.01.2010 r. I ACa 392/09 z uzasadnieniem,
- k. 659-664: odpis wyroku SN z 29.04.2011 r., I CSK 457/10 z uzasadnieniem,
- k. 508-534, 569-577 i 669-673: opinia rzeczoznawcy inż. M. S.,
- k. 689-709: wyrok SO w Rzeszowie z 23.09.2013 r. z uzasadnieniem,
- k. 713: apelacja pozwanego Cechu,
- k. 774-787: wyrok SA w Rzeszowie z 2.10.2014 r. I ACa 219/14 z uzasadnieniem,
- k. 793: Skarga kasacyjna pozwanego Cechu,
- k. 843: postanowienie SN z 2.10.2015 r., I CSK 27/15).

Pomiędzy stronami w latach 2011-2016 r. wymieniana była liczna korespondencja mająca na celu ugodowe załatwienie kwestii rozliczenia pomiędzy stronami wspólnej inwestycji i zakończenia sporu. Pomimo składania ze strony powoda i pozwanej różnych propozycji, do uzgodnienia stanowiska jednak nie doszło.

(k. 8-13: korespondencja między stronami zawarta w pismach z 27.06.2011 r., 6.08.2014 r., 14.08.2014 r.,

k. 537-544: korespondencja między stronami zawarta w pismach z 27.06.2011 r., 5.08.2014 r., 9.02.2016 r., 30.09.2014 r.).

Pismem z dnia 20.01.2016 r. , które pozwana otrzymała w dniu 21.01.2016 r., powód oświadczył pozwanej, że w związku z prowadzoną przeciwko nim egzekucją (Km (...)) obejmującą zasądzoną od niego na rzecz pozwanej kwotę 707.201,54 zł potrąca z egzekwowanej wierzytelności swoją wierzytelność za bezumowne korzystanie przez pozwaną z pomieszczeń znajdujących się w jego budynku przy Al. (...) w kwocie 494.417,00 zł za okres od 1.01.2006 r. do 31.12.2015 r. wyliczoną na podstawie opinii sądowej opracowanej przez biegłego M. S. (sprawa I C 1079/10) oraz potrąca także wierzytelność w kwocie 11.480,61 zł z tytułu korzystania przez Spółdzielnię z mediów w okresie od maja do grudnia 2015 r. w sumie powód potrąceniem objął kwotę 505.897,61 zł). Pozwana odpowiedziała powodowi pismem z dnia 21.01.2016 r. w ten sposób, iż „kategorycznie” odmówiła zgody na to potrącenie.

(k. 14-15: pismo powoda do pozwanej z 20.01.2016 r.,

k. 16-17: pismo pozwanej do powoda z 21.01.2016 r.).

Pismem z dnia 17.10.2016 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną Spółdzielnię:

- 1) do zawarcia umowy najmu dotyczącej 10 pokoi znajdujących się na II piętrze budynku (...) o łącznej powierzchni 134,50 m² proponując wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 4.500 zł netto i zakreślając termin do dnia 31.10.2016 r. (do pisma dołączono projekt umowy najmu);
- 2) do zapłaty kwoty 49.815,00 zł tytułem bezumownego korzystania z w/w nieruchomości w okresie 1.01. – 30.09.2016 r., zakreślając termin 3 dni,
- 3) do wydania wskazanej wyżej nieruchomości w terminie do dnia 31.10.2016 r., a to w razie braku zawarcia umowy oraz zapłaty kwoty bezumownego korzystania z jego własności.

Pozwana odpowiedziała na powyższe pismem z dnia 24.11.2016 r. wskazując, że:

- wezwanie do zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokali jest bezprzedmiotowe albowiem strony łączy umowa najmu z dnia 6.04.2009 r., która nie została wypowiedziana; zaś kwestia prawidłowej reprezentacji powoda przy zawieraniu tej umowy była już przedmiotem oceny Sądów w procesach między stronami;
- Spółdzielnia jest pozbawiona możliwości uregulowania należności czynszowych z umowy najmu z 6.04.2009 r. w sytuacji gdy powód nie przedstawia faktur VAT zgodnie z treścią § 2 ust. 2 umowy;
- żądanie opuszczenia lokali uznaje za oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 6.04.2009 r., stąd też stosując art. 688 kc (trzymiesięczny okres wypowiedzenia) opróżni zajmowane lokale z dniem 31.01.2017 r.

Pozwana opuściła zajmowane lokale, zdała je powodowi i wydała mu klucze w dniu 7.02.2017 r., a na pisemne żądanie powoda . w dniu 14.02.2017 r. zostały sporządzone protokoły zdawczo-odbiorcze.

(k. 643-647: pismo pełnomocnika powoda do pozwanej z załącznikami z 17.10.2016 r.,

k. 648-649: odpowiedz pozwanej z 24.11.2016 r.,

k. 727: pismo pozwanej do powoda z 7.02.2017 r.,

k. 728: pismo powoda do pozwanej z 9.02.2017 r.,

k. 729: faktura z 8.02.2017 r.,

k. 653-663: protokoły zdawczo-odbiorcze z 14.02.2017 r.).

Ustaień faktycznych Sąd dokonał w oparciu o dowody przytoczone przy poszczególnych fragmentach stanu faktycznego. Dowody z przywołanych dokumentów, zarówno urzędowych (w tym prawomocnych orzeczeń Sądu), jak i prywatnych, nie były kwestionowane przez strony co do swej autentyczności według zasad określonych w art. 252 i 253 kpc. Ponieważ nie wzbudziły również wątpliwości Sądu, to uznane zostały za wiarygodne i poczyniono na ich podstawie ustalenia w zakresie tego, co zostało zaświadczone treścią dokumentów urzędowych (art. 244 kpc) lub oświadczeniami zawartymi w dokumentach prywatnych (art. 245 kpc). Dowody z przywołanych osobowych źródeł dowodowych (zeznania świadków i stron) Sąd uznał za wiarygodne w części podlegającej weryfikacji za pomocą dowodów z dokumentów i ustalił na ich podstawie fakty, co do których zeznania te są zgodne zarówno ze sobą, jak i z treścią przywołanych dokumentów tworząc razem spójną, logicznie uzupełniającą się całość.

Sąd zważył co następuje:

Pierwotne żądanie pozwu dotyczyło pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 23.09.2013 r., sygn. I C 1079/10 (zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 14.10.2014 r.) w części, -tj. co do kwoty 505.897,61 zł. Było to więc tzw. powództwo opozycyjne oparte o art. 840 § 1 pkt 2 kpc (o ukształtowanie) i co do niego, jak też co do żądania zasądzenia kwoty 2.798,65 zł z tytułu zapłaty za media postępowanie umorzono prawomocnym postanowieniem Sądu z dnia 8.12.2016 r. (k. 624).

W związku z powyższym przedmiotem rozstrzygnięcia jest – na skutek przedmiotowej zmiany powództwa (art. 193 kpc) – roszczenie o zapłatę (o świadczenie) wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z lokali znajdujących się w budynku (...) w R. stanowiącym własność powoda w sumie kwoty 575.365,00 zł, w tym:

- (k. 498) 517.200,00 zł z ustawowymi odsetkami od 21.01.2016 r. (okres od 1.01.2006 r. do 31.12.2015 r.),
- (k. 605) 47.410,00 zł z ustawowymi odsetkami od 8.12.2016 r. (okres od 1.01.2016 r. do 30.11.2016 r.),
- (k. 635) 10.755,00 zł z ustawowymi odsetkami od 23.02.2017 r. (okres od 1.12.2016 r. do 14.02.2017 r.).

Pozwana Spółdzielnia uznała powództwo (k. 719) co do kwoty 1.077,44 zł dotyczącej okresu 1-7.02.2017 r., a w pozostałej części, konsekwentnie, wносиła o jego oddalenie kwestionując stanowisko powoda co do braku tytułu prawnego odnośnie korzystania przez nią z przedmiotu sporu.

W ocenie Sądu roszczenie objęte procesem jest uzasadnione jedynie w zakresie objętym uznaniem powództwa, w pozostałej zaś części podlega oddaleniu.

Podstawą prawną przedmiotowego roszczenia jest art. 230 kc w zw. z art. 224 i 225 kc.

Zgodnie z art. 224 § 1 i 2 kc, samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (...), jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (...). W myśl art. 225 kc obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (...). Stosownie zaś do art. 230 kc przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (...) stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Ugruntowany w judykaturze jest pogląd, że art. 230 kc dotyczy tylko posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie nie ma do tego prawa skutecznego względem właściciela. Przepis ten jest bowiem elementem regulacji rozliczeń związanych z realizacją roszczenia windykacyjnego. Wobec tego, że roszczenie windykacyjne przysługujące właścicielowi jedynie w stosunku do posiadacza, który nie ma względem właściciela skutecznego

prawa do władania rzeczą (art. 222 § 1 kc), to konsekwentnie również uregulowanie zawarte w art. 230 kc może dotyczyć wyłącznie posiadacza zależnego, niemającego prawa do rzeczy znajdującej się w jego władaniu (tak SN w wyroku z 19.05.2016 r., III CSK 263/15 i przytoczone tam wyroki SN z dnia: 19.11.1998 r., III CKN 33/98; 11.03.1999 r., III CKN 187/98; 8.04.2016 r., I CSK 180/15). Cytowany przepis art. 230 kc normuje więc zasady rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym władającym bez tytułu prawnego (skutecznego wobec właściciela) cudzą rzeczą. Innymi słowy nie zachodzi naruszenie prawa własności uzasadniające dochodzenie roszczenia windykacyjnego, ani roszczeń uzupełniających właściciela wtedy, gdy władanie posiadacza zależnego wynika ze skutecznego wobec właściciela prawa, przez czas trwania tego uprawnienia (zob. S.A. w Katowicach w wyroku z 15.01.2016 r., VACa 429/15). W razie więc istnienia łączącego strony stosunku prawnego uzasadniającego władanie cudzą rzeczą przez uprawnionego posiadacza zależnego (użytkowanie, najem, dzierżawa, użyczenie, leasing itp.) jakiegokolwiek rozliczenia właściciela i posiadacza rzeczy odbywają się wyłącznie według reżimu prawnego nawiązanego stosunku obligatoryjnego i wówczas nie stosuje się zasad z art. 226 kc (tak E. Gniewek [w:] „System prawa prywatnego”, t. III., „Prawo rzeczowe”, pod red. T. Dybowskiego, W-wa 2003 r., s. 525-529).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy i ustalony na jego podstawie stan faktyczny sprawy prowadzi do akceptacji stanowiska procesowego pozwanej odnośnie tego, że przedmiot sporu w okresie do końca stycznia 2017 roku posiadała ona w oparciu o tytuł prawny skuteczny względem powoda, tj. w oparciu o łączącą strony umowę najmu.

Strony, w oparciu o umowę z dnia 5.02.1976 r. o inwestycji wspólnej (razem z pozostałymi współinwestorami) wybudowały budynek (...) w R.. Od grudnia 2005 r. powód jest właścicielem całości gruntu, na którym posadowiony jest ten budynek (wcześniej był właścicielem jednej z działek i użytkownikiem wieczystym drugiej), zaś udział pozwanej w kosztach tej inwestycji wyniósł 18,58 % i w takiej części pozwana otrzymała do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania lokale wydzielone w oparciu o umowę z 11.05.1992 r. Pismem z dnia 17.11.2008 r. ówczesny Cechmistrz J. W., jednoosobowo, rozwiązał z dniem 30.11.2008 r. w/w umowę z pozwaną składając równocześnie propozycję zawarcia umowy najmu lokali zajmowanych przez pozwaną od dnia 1.12.2008 r. z czynszem najmu w kwocie 400,00 zł (plus VAT) miesięcznie. Strony – po długich negocjacjach – taką umowę najmu zawarły w dniu 6.04.2009 r., a za powoda podpisał ją w/w Cechmistrz (J. W.) i jego zastępca L. H.. Pozwana miała więc tytuł prawny do korzystania z tych lokali w postaci umowy z 11.05.1992 r., a potem umowy z 6.04.2009 r. (i był to tytuł prawny skuteczny względem powoda), która to umowa została rozwiązana dopiero w toku tego procesu, - na koniec stycznia 2017 r.

Umowa najmu z 6.04.2009 r. nie była pozorna ani nieważna ze względu na nienależytą reprezentację powoda. Te argumenty były już przez powoda podnoszone i badane (we wszystkich instancjach) w toku procesu o sygn. I C 1079/10 (w toku analogicznego procesu o sygn. I C 557/09 powód takich argumentów nie podniósł, na co zwrócono uwagę w sprawie I C 1079/10), Sądy ich nie uwzględniły i kwestia ta jest już prawomocnie przesądzona pomiędzy stronami (art. 365 § 1 kpc). Sąd Okręgowy w niniejszym procesie w pełni akceptuje wyrażone w tym zakresie stanowisko Sądów wszystkich instancji ze sprawy o sygn. I C 1079/10. Powtórzyć w związku z tym wypada, iż sposób reprezentacji powodowego Cechu przy składaniu przedmiotowych oświadczeń woli (o rozwiązaniu umowy z 11.05.1992 r. i zawarciu umowy z 6.04.2009 r.) zgodny był z zasadami reprezentacji powoda ujawnionymi w treści wypisów (na 2009 r.) w Krajowym Rejestrze Sądowym (Dział 2., rubryka 1) korzystającego w świetle art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2013 r., poz. 1203, ze zm.) z domniemaniem jawności materialnej wypisu, z konsekwencjami wskazanymi w ust. 2 tego przepisu w postaci braku możliwości zasłaniania się podmiotu ujawnionego w KRS, wobec osoby trzeciej działającej w dobrej wierze zarzutem, że dane te nie są prawdziwe, jeżeli zaniedbał on wystąpić niezwłocznie z wnioskiem o sprostowanie, uzupełnienie lub wykreślenie wpisu. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, że złożone przez powoda oświadczenie, skierowane do indywidualnego adresata (pозwanej Spółdzielni) nie wywołało zakładanych w jego treści – przez powoda – skutków prawnych. Wobec treści zapisów w KRS, treść statutu powoda nie ma już znaczenia, na co z kolei zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 2.10.2014 r., sygn. I ACa 219/14 oddalającego apelację powodowego Cechu. Już tylko niejako na marginesie należy zwrócić uwagę na to, że gdyby iść tutaj tokiem rozumowaniem powoda, to strony nadal łączyłaby umowa z 11.05.1992 r., a więc pozwana miałaby tytuł prawny do korzystania z lokali.

Faktem jest, że pozwana nie płaciła powodowi umówionego (§ 2 ust. 1 umowy z 6.04.2009 r.) czynszu najmu, ale wynika to stąd, że powód (wbrew obowiązkowi wynikającemu z § 2 ust. 1 umowy) nie wystawiał faktur VAT, - powód zaś, jak zostało ustalone, miał świadomość roszczenia czynszowego względem pozwanej. Pozostałe należności związane z korzystaniem z lokali pozwana płaciła powodowi.

Powyższej konkluzji, o ważności umowy najmu z 6.04.2009 r., nie sprzeciwia się uwzględnione w sprawie i C 1079/10 roszczenie odszkodowawcze na rzecz pozwanej. Jest ono bowiem naprawieniem szkody pozwanej za „brak dokonania podziału wspólnej inwestycji zgodnie z postanowieniami umowy z 1976 r. oraz za pozbawienie pozwanej prawa do bezpłatnego użytkowania części budynku na warunkach określonych umową z 1992 r.” Proces odszkodowawczy wcale więc nie świadczył o tym, że pozwana – na skutek jego wytoczenia – stała się samoistnym posiadaczem przedmiotu sporu czy też, że rozwiązaniu uległ stosunek zobowiązaniowy kreowany umową z 6.04.2009 r.

Nie można też uznać, że umowa z dnia 6.04.2009 r. jest nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego ze względu na jej cel i treść, czy też, że pozwana nie może powoływać się na nią ze względu na art. 5 kc. Przypomnieć w tym miejscu należy, że według umowy z 11.05.1992 r. pozwana miała nieodpłatne i bezterminowe prawo do korzystania z przedmiotowych lokali oraz, że poniosła wkład finansowy na budowę(...), którego powód nie rozliczył. Wreszcie to powód wypowiedział umowę z dnia 11.05.1992 r. i sam zaproponował zawarcie nowej umowy, tym razem najmu. W takiej sytuacji zarzuty powoda dotyczące zasad współżycia społecznego, czy też nadużycia prawa podmiotowego przez pozwaną nie mogą się ostać.

Umowa najmu z 6.04.2009 r. nie jest także objęta postulowaną przez powoda „nieważnością materialną”. Te argumenty (podobnie jak i pozorność, czy też dotyczące zasad współżycia społecznego) powód powołał w toku tego procesu (w sprawie I C 1079/10 nie kwestionował ważności umowy z tych przyczyn) i wyłącznie na jego użytek. Oczywistym jest, że powodowi – jako stronie procesu – wolno to zrobić. Jednakże Sąd ma obowiązek zwrócić uwagę i dokonać prawnej oceny takiej niekonsekwencji w stanowisku procesowym strony. Wskazać tu należy, że strony mogły i chciały (zainicjował to zresztą sam powód) objąć najmem okres od 1.01.2008 r., zaś fakt, że po upływie umówionego okresu płatności czynszu w wysokości 400,00 zł (plus VAT) miesięcznie, tj. po 31.12.2010 r., powód nie zadbał o swoje interesy związane z określeniem wysokości czynszu najmu nie może obciążać pozwanej.

W stanie faktycznym sprawy powód nie wzywał pozwanej do wydania przedmiotowych lokali aż do chwili skierowania do pozwanej pisma z dnia 17.10.2016 r., które pozwana potraktowała jako wypowiedzenie umowy najmu z 6.04.2009 r. i stosując (słusznie) trzymiesięcznym okres wypowiedzenia z art. 688 kc zobowiązał się do wydania przedmiotu najmu do końca stycznia 2017 r. W takiej więc sytuacji pozwana, jak wynika z poczynionych ustaleń, korzystała bez tytułu prawnego z przedmiotu sporu w okresie 1.-7.02.2017 r. Za ten więc okres, licząc tak jak to czyni powód (pozwana w tym zakresie uznała pozew) należy się powodowi – na podstawie art. 230 w zw. z art. 225 kc – wynagrodzenie w kwocie 1.077,44 zł. Kwotę tą zasądzono z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3.03.2017 r. w oparciu o art. 481 § 1 i 2 w zw. z art. 455 kc. Roszczenie to pozwana otrzymała bowiem na rozprawie w dniu 23.02.2017 r., dopiero wtedy doszło więc do przekształcenia zobowiązania bezterminowego w terminowe (art. 455 kc) i Sąd doliczył tu 7. dni na pełnienie świadczenia od daty wezwania.

Z powyższych względów orzeczono jak w pkt. I i II wyroku.

W pkt III wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc i mając na uwadze, że pozwana jedynie w nieznaczej (i to uznanej) części uległa żądaniu pozwu, zasądził na jej rzecz zwrot całych kosztów procesu obejmujących „taryfowe” wynagrodzenie pełnomocnika z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 14.417,00 zł.

W pkt. IV orzeczono z urzędu w oparciu o art. 333 § 1 pkt 2. kpc.