

Sygnatura akt XII C 466/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: del. SSR Jan Sterczała

Protokolant: p.o. stażysty K. R.

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko M. S. (1), Z. S. (1)

- o zapłatę

1. oddała powództwo

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

del. SSR Jan Sterczała

**Sygn. akt XII C 466/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 lutego 2013 r., przeciwko pozwanym **M. S. (1)** i **Z. S. (2)**, powód **P. S.**, działając przez pełnomocnika procesowego, wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty **78.320 zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Powód podniósł, iż pozwani są właścicielami nieruchomości położonej w Z.przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, objętej księgą wieczystą KW nr (...). W marcu 2009 r. firma (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.zawarła z ówczesnym właścicielem tej nieruchomości M. S. (2) umowę dzierżawy na okres 20 lat, tj. do dnia 10 marca 2029 r., umowa ta została ujawniona w księdze wieczystej, a nieruchomość została wydana w/w firmie w dniu 10 marca 2009 r. Następnie powód wskazał, że wiosną 2009 r. firma ta zaczęła remont budynku na tej nieruchomości, który od lata 2010 r. prowadzili pozwani. Jak podkreślił powód, pozwani we wrześniu 2010 r. po nabyciu tej nieruchomości w drodze egzekucji komorniczej w dniu 27 sierpnia 2010 r. objęli ją w posiadanie, wbrew woli (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.. Z kolei w dniu 1 marca 2010 r. firma ta zawarła z Biurem (...) umowę pośrednictwa – zlecenie sprzedaży nieruchomości, na podstawie której zleciła pośrednikowi podjęcie czynności zmierzających do jej sprzedaży. Strony umowy ustaliły, że do jej sprzedaży dojdzie pod warunkiem, że potencjalny kupujący uiści spółce rekompensatę w kwocie nie niższej niż 150.000 zł z tytułu odstąpienia od 20-letniej umowy dzierżawy. Powód wskazał, że w dniu 30 maja 2010 r. firma ta zawarła z Biurem (...) w P. umowę najmu tej nieruchomości na cele działalności gospodarczej najemców U.i A.mężonków Ś., przy czym najemcy zamierzali w tym budynku zamieszkać i wpłacili spółce kwotę 80.000 zł na poczet wyremontowania budynku do stanu używalności. Jak podniósł powód, (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.mogła korzystać z w/w nieruchomości od dnia 10 marca 2009 r. do sierpnia 2009 r., zaś we wrześniu 2010 r. pozwani objęli faktyczne władztwo nad tą nieruchomością, zakładając w niej nowe zamki i uniemożliwiając dostęp do niej spółce. Pismem z dnia 9 grudnia 2010 r. (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.wezwała pozwanych do przywrócenia posiadania nieruchomości, czemu pozwani odmówili. W związku z powyższym toczyło

się przeciwko nim postępowanie z powództwa (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.o przywrócenie naruszonego posiadania, które zakończyło się prawomocnym wyrokiem z dnia 1 czerwca 2012 r. korzystnym dla (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.. Powód podniósł, że w dniu 18 czerwca 2012 r. pozwani odmówili w/w firmie wejścia na teren nieruchomości i jej wydania, w dniu 20 czerwca 2012 r. zaproponowali jej kwotę 110.000 zł, a w dniu 21 czerwca 2012 r. (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.złożyła oświadczenie o rozwiązaniu w/w umowy najmu nieruchomości i upoważniła pozwanych do złożenia wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej nr (...)wzmianki o umowie dzierżawy. W dniu 29 czerwca 2012 r. A. Ś.potwierdził odbiór kwoty 100.000 zł od pozwanych celem wykreślenia wzmianki o umowie dzierżawy, a w dniu 22 sierpnia 2012 r. potwierdził odbiór kwoty 50.000 zł od pozwanych jako wystawców weksła tytułem wcześniejszego rozwiązania umowy najmu przedmiotowej nieruchomości. Następnie, jak podkreślił powód, w dniu 4 października 2012 r. (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 147.897,79 zł z tytułu odszkodowania za bezprawne naruszenie w okresie od września 2010 r. do czerwca 2012 r. posiadania tejże nieruchomości. Powód wymienił przy tym, co składało się na kwotę 147.897,79 zł, której zapłaty pozwani odmówili, jak również wskazał, że wezwanie pozwanych do ugodowego zakończenia sporu okazało się bezskuteczne. Uzasadniając swoją legitymację procesową powód podniósł, że w dniu 18 stycznia 2013 r. zawarł z (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.umowę przelewu wierzytelności w kwocie dochodzonej pozwem. Powód uzasadnił ponadto żądanie zapłaty odsetek ustawowych oraz własność miejscową i rzeczową Sądu Okręgowego w (...) (k. 1-12 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 kwietnia 2013 r. pozwani **M. S. (1)** i **Z. S. (2)**, działający również przez pełnomocnika procesowego, wniosli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli, że żądanie zapłaty kwoty 78.320 zł tytułem odszkodowania za bezprawne naruszenie posiadania nieruchomości opisanej w pozwie jest niezasadne. Pozwani przyznali, że są właścicielami tej nieruchomości na podstawie orzeczenia z dnia 27 sierpnia 2010 r. o przysądzeniu jej własności i objęli ją w posiadanie, nie jest jednak tak, że nie posiadali do tej nieruchomości tytułu prawnego. Zgodnie z treścią art. 344 § 1 k.c. posiadali tytuł do objęcia tej nieruchomości w posiadanie, skoro legitymowali się tytułem w postaci prawomocnego orzeczenia Sądu stwierdzającego, że stan posiadania pozwanych chociaż powstały wskutek naruszenia posiadania jest zgodny z prawem. Jak wskazali, do naruszenia posiadania poprzednika prawnego powoda - (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.doszło w październiku 2010 r., tj. po przysądzeniu im własności. Zdaniem pozwanych, przysądzenie własności nie niweczyło umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości zawartej przez (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.z M. S. (2)w dniu 10 marca 2009 r., a której zawarcie zbiegło się z wszczęciem egzekucji przeciwko M. S. (2), toczącej się pod sygn. akt KM (...). Pozwani podnieśli, że jako nabywcy nieruchomości wstąpili w prawa wynajmującego - M. S. (2), stając się stroną umowy z dnia 10 marca 2009 r., a która to umowa została rozwiązana przez firmę (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.jako konsekwencja porozumienia stron i uiszczenia w/w firmie kwoty 150.000 zł, mającej wyczerpywać całość jej pretensji wobec pozwanych. Pozwani uiszcili na rzecz (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.w toku negocjacji kwotę 150.000 zł, uzgodniono przy tym, że stanowi ona całkowite zaspokojenie spółki łącznie ze zgodą na wykreślenie wpisu o umowie dzierżawy nieruchomości z w/w księgi wieczystej. Pozwani podkreślili, że z oświadczenia złożonego w dniu 28 czerwca 2012 r. przez Biuro (...)wynika, że nie będzie ono kierować żadnych roszczeń z tytułu w/w umowy najmu z dnia 30 maja 2010 r. Pozwani zakwestionowali ponadto kwoty wymienione w pozwie, składające się na wartość przedmiotu sporu, jako niewykazane w świetle art. 6 k.c. Pozwani zwrócili uwagę, że Biuro (...)nigdy nie objęło w posiadanie przedmiotu najmu, co ustalono w toku postępowania pod sygn. akt (...). Reprezentował je A. Ś., który jednocześnie był pełnomocnikiem w/w spółki do prowadzenia negocjacji z pozwanymi i odbioru kwoty 150.000 zł. Umowa najmu zaś została zawarta przed wyznaczoną datą licytacji komorniczej, a więc należy założyć, że została sporządzona jedynie na użytek sprawy. Remont w/w nieruchomości był pozorny, co również ustalono w sprawie pod sygn. akt (...). Korzystanie z niej przez (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.w czasie jej posiadania także miało charakter tylko pozorny. Pozwani zaprezentowali ponadto stanowisko o sprzeczności żądań z art. 5 k.c., jako zmierzających do wyłudzenia nienależnych świadczeń pieniężnych i podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia z uwagi na treść art. 677 k.c. (k. 143-148 akt).

W piśmie procesowym z dnia 6 sierpnia 2013 r. powód podtrzymał stanowisko ujęte w pozwie (k. 208-212 akt).

Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2014 r. strony konsekwentnie podtrzymały swoje stanowiska procesowe (k. 306-307 akt).

**Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Pozwani **M. S. (1)** i **Z. S. (2)** są właścicielami nieruchomości położonej w Z.przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Podstawą nabycia przez pozwanych tej nieruchomości jest prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego (...) w P.z dnia 27 sierpnia 2010 r., wydane w sprawie o sygn. akt (...) w przedmiocie egzekucji z nieruchomości o przysądzeniu na ich rzecz opisanej wyżej nieruchomości, będącej przedmiotem licytacji w dniu 6 lipca 2010 r., za cenę 353.219 zł. Postanowieniem tym jednocześnie nakazano dłużnikowi M. S. (2) wraz ze wszystkimi osobami reprezentującymi jego prawa opuścić, opróżnić i wydać powyższą nieruchomość na rzecz pozwanych. Orzeczenie to uprawomocniło się z dniem 17 września 2010 r.

Dowód : wydruk treści księgi wieczystej KW nr (...) (k. 15-31 akt), postanowienie Sądu Rejonowego (...) w P.z dnia 27 sierpnia 2010 r., sygn. akt (...) (k. 151 akt)

W dniu 10 marca 2009 r. firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. reprezentowana przez Prezesa Zarządu – powoda **P. S.** zawarła z ówczesnym właścicielem tej nieruchomości, tj. M. S. (2) umowę dzierżawy nieruchomości na okres 20 lat (§ 6), tj. do dnia 10 marca 2029 r. Umowa ta została ujawniona w księdze wieczystej KW nr (...), a nieruchomość została wydana w/w firmie w dniu 10 marca 2009 r. Strony umowy ustaliły m.in. czynsz dzierżawny w wysokości 1.000 zł miesięcznie + podatek VAT (§ 3 ust. 2). W § 4 umowy strony postanowiły, że dzierżawca (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. jest uprawniony do poddzierżawiania nieruchomości, wynajmu nieruchomości i czerpania z tego tytułu dochodów, oddania jej do bezpłatnego używania osobom trzecim, dokonywania wszystkich zmian i ulepszeń przedmiotu dzierżawy.

Dowód : umowa dzierżawy z dnia 10 marca 2009 r. (k. 117-120 akt), zeznania świadka M. S. (2) (k. 232 akt)

Następnie w dniu 1 marca 2010 r. firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. zawarła z Biurem (...), reprezentowanym przez J. M., umowę pośrednictwa – zlecenia sprzedaży nieruchomości, na podstawie której zleciła pośrednikowi podjęcie czynności zmierzających do jej sprzedaży. Strony umowy ustaliły m.in., że do jej sprzedaży dojdzie pod warunkiem, że potencjalny kupujący uiszczy spółce rekompensatę w kwocie nie niższej niż 150.000 zł z tytułu odstąpienia od 20-letniej umowy dzierżawy.

Okoliczność niesporna, ponadto: wyrok Sądu Rejonowego (...) w P.z dnia 24 stycznia 2012 r., sygn. akt (...) (k. 32-53, 242-263 akt), wyrok Sądu Okręgowego w (...) z dnia 1 czerwca 2012 r., sygn. akt (...) (k. 54-89 akt), postanowienie Sądu Okręgowego w (...) z dnia 15 czerwca 2012 r., sygn. akt (...) (k. 90-90v akt)

W dniu 30 maja 2010 r. firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. zawarła z Biurem (...) w P., reprezentowanym przez U. Ś. i A. Ś., umowę najmu tej nieruchomości na cele działalności gospodarczej i mieszkaniowej najemców U. i A. małżonków Ś. (§ 2). Umowa została zawarta na 5 lat (§ 3). W § 5 umowy strony postanowiły, że najemca wpłaca na rzecz wynajmującego kwotę 80.000 zł celem wyremontowania budynku i doprowadzenia go do stanu pełnej używalności.

Dowód : umowa najmu nieruchomości na cele mieszkalno-użytkowe z dnia 30 maja 2010 r. (k. 121-122 akt), zeznania świadka A. Ś. (k. 275-276 akt)

We wrześniu 2010 r. po uprawomocnieniu się w/w postanowienia z dnia 27 sierpnia 2010 r. pozwani objęli faktyczne władztwo nad tą nieruchomością, założyli w niej nowe zamki i uniemożliwili dostęp do niej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Pismem z dnia 9 grudnia 2010 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wezwała pozwanych do przywrócenia posiadania nieruchomości, jednak pozwani odmówili zadośćuczynienia temu żądaniu.

W związku z zaistniałą sytuacją toczyło się przeciwko pozwanym postępowanie z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. o przywrócenie naruszonego posiadania.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy (...)w P. oddalił powództwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Wyrokiem z dnia 1 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w (...)zmienił wyrok z dnia 24 stycznia 2012 r. w ten sposób, że nakazał pozwanym przywrócić (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. posiadanie nieruchomości położonej w Z., ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zabudowanej wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, poprzez wydanie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. tej nieruchomości w terminie 7 dni od dnia 1 czerwca 2012 r. i zakazał pozwanym dokonywania dalszych naruszeń posiadania przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. nieruchomości.

Dowód : wyrok Sądu Rejonowego (...)w P. z dnia 24 stycznia 2012 r., sygn. akt (...) (k. 32-53, 242-263 akt), wyrok Sądu Okręgowego w (...) z dnia 1 czerwca 2012 r., sygn. akt (...) (k. 54-89 akt), postanowienie Sądu Okręgowego w (...) z dnia 15 czerwca 2012 r., sygn. akt (...) (k. 90-90v akt), zeznania pozwanej M. S. (1) (k. 306 w zw. z k. 193-196 akt) i pozwanego Z. S. (1) (k. 306-307 w zw. z k. 196 akt)

W dniu 18 czerwca 2012 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. celem wejścia na teren w/w nieruchomości wysłało przedstawicieli w osobach G. B. i J. M.. Pozwany Z. S. (2) odmówił wskazanym przedstawicielom firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wejścia na teren nieruchomości i jej wydania. G. B. i J. M. sporządzili z w/w zdarzenia notatkę i ją podpisali.

Pismem z dnia 20 czerwca 2012 r. skierowanym do (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. pozwani zaproponowali zapłatę na rzecz spółki kwoty 110.000 zł tytułem zakończenia umowy dzierżawy w drodze porozumienia stron w gotówce w ciągu tygodnia.

W dniu 21 czerwca 2012 r. firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., reprezentowana przez Prezesa Zarządu B. M., złożyła oświadczenie o rozwiązaniu z dniem 21 czerwca 2012 r. umowy najmu tej nieruchomości zawartej z poprzednim właścicielem M. S. (2) w dniu 10 marca 2009 r. i upoważniła pozwanym do złożenia wniosku o wykreślenie z Działu III księgi wieczystej nr (...) wzmianki o umowie dzierżawy.

B. M. udzieliła ponadto A. Ś. pełnomocnictwa do występowania w imieniu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w celu zawarcia z pozwanymi porozumienia rozwiązującego umowę najmu nieruchomości oraz pobrania wynagrodzenia za wyrażenie zgody na wcześniejsze rozwiązanie przed terminem przedmiotowej umowy najmu.

Pismem z dnia 28 czerwca 2012 r. pozwani, jako następcy prawni M. S. (2), wyrazili zgodę na rozwiązanie umowy z dnia 10 marca 2009 r. ze skutkiem na dzień 21 czerwca 2012 r.

Następnie w dniu 29 czerwca 2012 r. A. Ś. potwierdził odbiór kwoty 100.000 zł od pozwanym przekazanych spółce za przekazanie tzw. kwitu mazalnego celem wykreślenia z Działu III księgi wieczystej wzmianki o umowie dzierżawy.

W dniu 22 sierpnia 2012 r. A. Ś. potwierdził odbiór kwoty 50.000 zł od pozwanym jako wystawców weksla, wystawionego tytułem wcześniejszego rozwiązania umowy najmu/dzierżawy przedmiotowej nieruchomości.

Dowód : notatka z dnia 18 czerwca 2012 r. (k. 91 akt), pismo pozwanym z dnia 20 czerwca 2012 r. (k. 92 akt), oświadczenie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. z dnia 21 czerwca 2012 r. (k. 93-94 akt), pełnomocnictwo udzielone A. Ś. (k. 95 akt), potwierdzenie z dnia 22 sierpnia 2012 r. (k. 96 akt), zgoda na rozwiązanie umowy dzierżawy z dnia 28 czerwca 2012 r. (k. 97 akt), deklaracja wekslowa z dnia 29 czerwca 2012 r. (k. 98 akt), pokwitowanie z dnia 29 czerwca 2012 r. (k. 99 akt), zeznania pozwanej M. S. (1) (k. 306 w zw. z k. 193-196 akt) i pozwanego Z. S. (1) (k. 306-307 w zw. z k. 196 akt)

W toku negocjacji prowadzonych przez pozwanym i firmę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., reprezentowaną przez A. Ś., A. Ś. początkowo domagał się od pozwanym uiszczenia kwoty 300.000 zł w zamian za złożenie oświadczenia o

rozwiązaniu umowy z dnia 10 marca 2009 r. Ostatecznie jednak -po przeprowadzeniu szeregu rozmów - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wyraziła zgodę na uiszczenie na jej rzecz kwoty 150.000 zł tytułem wcześniejszego rozwiązania umowy z dnia 10 marca 2009 r. Strony uzgodniły, że kwota 150.000 zł wyczerpywać będzie wszelkie roszczenia pieniężne (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wobec pozwanych w związku z zakończeniem umowy dzierżawy z dnia 10 marca 2009 r.

Dowód : zeznania świadka G. K. (k. 276 akt), zeznania pozwanej M. S. (1) (k. 306 w zw. z k. 193-196 akt) i pozwanego Z. S. (1) (k. 306-307 w zw. z k. 196 akt)

W dniu 4 października 2012 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 147.897,79 zł tytułem odszkodowania za bezprawne naruszenie przez pozwanych w okresie od września 2010 r. do dnia 21 czerwca 2012 r. posiadania opisanej wyżej nieruchomości – z uzasadnieniem wydania przez Sąd Okręgowy w (...) w dniu 1 czerwca 2012 r. w sprawie o sygn. akt (...) wyroku uwzględniającego powództwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. o naruszenie posiadania.

Pismem z dnia 17 października 2012 r. pozwani odmówili zapłaty kwoty 147.897,79 zł z tym uzasadnieniem, że kwota 150.000 zł przekazana spółce zgodnie z ustaleniami wyczerpywała wszystkie roszczenia tej spółki względem pozwanych w związku z rozwiązaniem umowy z dnia 10 marca 2009 r. Pozwani wskazali w szczególności, że z oświadczenia złożonego w dniu 28 czerwca 2012 r. przez U. Ś. i A. Ś. jako przedstawicieli Biura (...) wynikało, że Biuro to nie będzie kierować żadnych roszczeń z tytułu umowy najmu zawartej między nim a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w dniu 30 maja 2010 r.

Kolejnym pismem z dnia 31 października 2012 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wezwała pozwanych do ugodowego zakończenia sporu.

W piśmie z dnia 20 listopada 2012 r. pozwani poinformowali, że podtrzymują swoje stanowisko z dnia 17 października 2012 r.

Dowód : wezwanie do zapłaty odszkodowania z dnia 4 października 2012 r. (k. 100-102 akt), pismo pozwanych z dnia 17 października 2012 r. (k. 103-104 akt), wezwanie do ugodowego zakończenia sporu z dnia 31 października 2012 r. (k. 105-106 akt), pismo pozwanych z dnia 20 listopada 2012 r. (k. 107 akt), zeznania pozwanej M. S. (1) (k. 306 w zw. z k. 193-196 akt) i pozwanego Z. S. (1) (k. 306-307 w zw. z k. 196 akt)

Pismem z dnia 28 czerwca 2012 r. zatytułowanym jako (...) U. Ś. i A. Ś. jako przedstawiciele Biura (...) w P. oświadczyli, że umowa z dnia 30 maja 2010 r. została rozwiązana z dniem 30 grudnia 2010 r., a ponadto, że nie nastąpiło odnowienie tej umowy i Biuro jako strona tej umowy nie rości i nie będzie rościć żadnych roszczeń z tytułu umowy najmu zawartej między nim a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w dniu 30 maja 2010 r. wobec obecnych właścicieli nieruchomości i ich następców prawnych.

Dowód : oświadczenie z dnia 28 czerwca 2012 r. (k. 128, 166 akt), zeznania pozwanej M. S. (1) (k. 306 w zw. z k. 193-196 akt) i pozwanego Z. S. (1) (k. 306-307 w zw. z k. 196 akt)

W dniu 28 grudnia 2010 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. i Biuro (...) w P. zawarli porozumienie regulujące zasady spłaty zobowiązań wynikłych z umowy najmu z dnia 30 maja 2010 r. Strony postanowiły w § 2, że rozwiążą tę umowę z przyczyn leżących po stronie dłużnika z dniem 30 grudnia 2010 r., a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. zwraca Biuru kwotę 80.000 zł zaliczki wpłaconej na poczet remontu lokalu. W § 5 umowy strony ustaliły wysokość zobowiązań na kwotę 56.000 zł, tj. 16.000 zł odsetek obliczonych wg § 9 umowy z dnia 30 maja 2010 r. oraz 40.000 zł kary umownej.

Dowód : porozumienie z dnia 28 grudnia 2010 r. (k. 123, 167 akt), zeznania świadka A. Ś. (k. 275-276 akt) w części

Na skutek pozwu małżonków U. i A. Ś. z dnia 20 lutego 2011 r. Sąd Rejonowy (...) w (...) wydał w dniu 5 maja 2011 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, na mocy którego zasądził od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powodów kwotę 56.000 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania, sygn. akt (...).

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy (...)w (...)wydanym w sprawie o sygn. akt (...)zasądził od (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.na rzecz powodów kwotę 50.000 zł, która została przekazana A. Ś.w dniu 25 października 2012 r.

Dowód : pozew w postępowaniu nakazowym z dnia 20 lutego 2011 r. (k. 124-125 akt), nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego (...)w (...)z dnia 5 maja 2011 r., sygn. akt (...) (k. 126 akt), wezwanie z dnia 3 września 2012 r. (k. 127 akt), pokwitowanie z dnia 25 października 2012 r. (k. 129 akt), zeznania świadka A. Ś.(k. 275-276 akt) w części

W dniu 30 marca 2009 r. dzierżawca (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.uiścił ówczesnemu właścicielowi nieruchomości M. S.kwotę 10.000 zł wskazując w tytule przelewu „Umowa z dnia 10.03.2009”. W dniu 15 kwietnia 2009 r. (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.uiścił na jego rzecz kwotę 30.000 zł z tytułu: (...). Z kolei w dniu 20 kwietnia 2009 r. (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.uiścił mu kwotę 10.000 zł wskazując jako tytuł wpłaty „Umowa z dn. 10.03.2009 – dzierżawa nieruchomości (...)”.

Dowód : potwierdzenie przelewu kwoty 30.000 zł, dowód wpłaty kwoty 10.000 zł, wyciąg z rachunku bankowego – wpłata kwoty 10.000 zł (k. 115-116 akt), zeznania świadka A. Ś. (k. 275-276 akt) w części

W okresie od września 2009 r. do września 2010 r. firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. korzystała z usług prawnych Kancelarii (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Zleceniobiorca wystawił na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. faktury VAT na łączną kwotę 6.319,60 zł.

Dowód : faktury VAT nr (...) (k. 108-114 akt), zeznania świadka A. Ś. (k. 275-276 akt) w części

W dniu 18 stycznia 2013 r. powód **P. S.** zawarł z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. umowę przelewu wierzytelności (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wobec pozwanych w kwocie 78.320 zł.

Dowód : umowa o przelew wierzytelności z dnia 18 stycznia 2013 r. (k. 130-133 akt)

Na zlecenie pozwanych rzeczoznawca majątkowy J. S. sporządził w dniu 22 września 2010 r. ekspertyzę stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego na spornej nieruchomości. W ekspertyzie stwierdzono, że aby nieruchomość nadawała się do stałego pobytu ludzi konieczne jest poczynienie nakładów na kwotę 250.000 zł.

Dowód : ekspertyza z dnia 22 września 2010 r. (k. 152-165 akt)

Do dnia wniesienia pozwu pozwani nie uiścili powodowi dochodzonej przedmiotowym pozwem kwoty w jakiegokolwiek części.

### ***Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie następujących dowodów:***

- dokumentów urzędowych i prywatnych, tj.: wydruku treści księgi wieczystej KW nr (...) (k. 15-31 akt), wyroku Sądu Rejonowego (...)w P.z dnia 24 stycznia 2012 r., sygn. akt (...) (k. 32-53, 242-263 akt), wyroku Sądu Okręgowego w (...)z dnia 1 czerwca 2012 r., sygn. akt (...) (k. 54-89 akt), postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 15 czerwca 2012 r., sygn. akt II Ca 450/12 (k. 90-90v akt), notatki z dnia 18 czerwca 2012 r. (k. 91 akt), pisma pozwanych z dnia 20 czerwca 2012 r. (k. 92 akt), oświadczenia (...) Sp. z o.o.z siedzibą w S.z dnia 21 czerwca 2012 r. (k. 93-94 akt), pełnomocnictwa udzielonego A. Ś.(k. 95 akt), potwierdzenia z dnia 22 sierpnia 2012 r. (k. 96 akt), zgody na rozwiązanie umowy dzierżawy z dnia 28 czerwca 2012 r. (k. 97 akt), deklaracji wekslowej z dnia 29 czerwca 2012 r. (k. 98 akt), pokwitowania z dnia 29 czerwca 2012 r. (k. 99 akt), wezwania do zapłaty odszkodowania z dnia 4 października 2012 r. (k. 100-102 akt), pisma pozwanych z dnia 17 października 2012 r. (k. 103-104 akt), wezwania do ugodowego zakończenia sporu z dnia 31 października 2012 r. (k. 105-106 akt), pisma pozwanych z dnia 20 listopada 2012 r. (k. 107 akt), faktur VAT nr (...) (k. 108-114 akt), potwierdzenia przelewu kwoty 30.000 zł, dowodu wpłaty kwoty 10.000 zł, wyciągu z rachunku bankowego – wpłata kwoty 10.000 zł (k. 115-116 akt), umowy dzierżawy z dnia 10 marca 2009 r. (k. 117-120 akt), umowy najmu nieruchomości na cele mieszkalno-użytkowe z dnia 30 maja 2010 r. (k. 121-122 akt), porozumienia z dnia 28 grudnia 2010 r. (k. 123, 167 akt), pozwu w postępowaniu nakazowym z dnia 20 lutego 2011

r. (k. 124-125 akt), nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego (...)w (...)z dnia 5 maja 2011 r., sygn. akt (...) (k. 126 akt), wezwania z dnia 3 września 2012 r. (k. 127 akt), oświadczenia z dnia 28 czerwca 2012 r. (k. 128, 166 akt), pokwitowania z dnia 25 października 2012 r. (k. 129 akt), umowy o przelew wierzytelności z dnia 18 stycznia 2013 r. (k. 130-133 akt), postanowienia Sądu Rejonowego (...)w P.z dnia 27 sierpnia 2010 r., sygn. akt (...) (k. 151 akt), ekspertyzy z dnia 22 września 2010 r. (k. 152-165 akt), dokumentów zawartych w aktach o sygn. (...)i sygn. (...)

- zeznań świadków M. S. (2) (k. 232 akt), A. Ś. (k. 275-276 akt), G. K. (k. 276 akt), G. B. (k. 276 akt),

- zeznań pozwanej M. S. (1) (k. 306 w zw. z k. 193-196 akt) i pozwanego Z. S. (1) (k. 306-307 w zw. z k. 196 akt)

Dokumenty urzędowe zawarte w aktach sprawy, a za takie uznać należy wskazane wyżej orzeczenia sądowe i wydruk treści księgi wieczystej KW nr (...) odpowiadający odpisowi zupełnemu tej księgi uznano za wiarygodne w całości. Zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji, odpowiadając tym samym dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 244 § 1 k.p.c., dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne, a za takie uznać należy korespondencję stron przed zawisnięciem niniejszego sporu zostały również uznane za wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie, stając się podstawą powyższych ustaleń faktycznych. Okoliczność, iż żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

W swoich pismach procesowych strony przedstawiły odmienne koncepcje co do tego, czy uiszczona (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwota 150.000 zł wyczerpywała całość roszczeń tej spółki wobec pozwanych w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy spornej nieruchomości. Powód wywodził, że kwota ta była jedynie rekompensatą za „znięcie” umowy dzierżawy z nieruchomości – jej rozwiązanie i wykreślenie wzmianki z Działu III księgi wieczystej, nie wyczerpywała jednak całości roszczeń odszkodowawczych powoda wobec pozwanych. Powód upatrywał doznanej szkody w konieczności uiszczenia przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. małżonkom Ś. kary umownej w kwocie 50.000 zł w dniu 25 października 2012 r., niemożności korzystania z niej w okresie 22 miesięcy od września 2010 r. do czerwca 2012 r. i w konieczności opłacenia usług prawnych związanych z prowadzeniem sprawy o naruszenie posiadania.

Analiza zeznań świadków i pozwanych prowadzi do wniosku, że wyłącznie linia twierdzeń pozwanych, wsparta zeznaniami G. K., odpowiadała zasadom logiki i doświadczenia życiowego, jawi się jako konsekwentna i spójna. Jednocześnie Sąd był zobligowany do ostrożnej oceny zarówno zeznań strony pozwanej, jak i zeznań świadków M. S. (2), A. Ś. i G. B.. Pozwani jako osoby bezpośrednio zainteresowane treścią orzeczenia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie, niewątpliwie mieli interes w relacjonowaniu wydarzeń w sposób korzystny dla siebie, z kolei świadkowie M. S. (2), A. Ś. i G. B. powiązani swoistym „układem biznesowym” wyrażającym się w członkostwie we wskazanych podmiotach (także powód P. S. był członkiem Zarządu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w dacie 10 marca 2009 r.) mieli ważki interes w relacjonowaniu okoliczności faktycznych z korzyścią dla powoda.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych M. S. (1) i Z. S. (1), albowiem w sposób precyzyjny i spontaniczny przedstawili, jak w ogóle doszło do nabycia spornej nieruchomości, jak przebiegały rozmowy z przedstawicielami (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. po uzyskaniu przez tę spółkę satysfakcjonującego wyroku w dniu 1 czerwca 2012 r. uwzględniającego jej powództwo o przywrócenie naruszonego posiadania, jak również jaki udział w tych rozmowach miał A. Ś.. Jeśli chodzi o nabycie nieruchomości, to pozwani przedstawili okoliczności faktyczne w identyczny sposób, jak miało to miejsce w sprawie o naruszenie posiadania; nie było przy tym sporu, jakie umowy związane z tą nieruchomością zostały zawarte przez firmę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w datach 10 marca 2009 r., 1 marca 2010 r. i 30 maja 2010 r. Zresztą

Stan faktyczny w części, w jakiej ustalono go na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych nie był sporny. Nie budziła wątpliwości treść tych dokumentów, w tym treść wydanych orzeczeń sądowych. Odmienną kwestią były wątpliwości co do rzeczywistego celu umów zawartych w dniu 10 marca 2009 r. i w dniu 30 maja 2010 r. Jeśli chodzi o udział w tych negocjacjach A. Ś., to twierdzenia pozwanych potwierdza klarowna i spójna wypowiedź świadka G. K., który z ramienia pozwanych w negocjacjach tych uczestniczył. G. K. jako jedyny spośród zawnioskowanych świadków mógł być oceniony jako świadek obcy do stron, gdyż w żaden sposób nie związany z którąkolwiek z nich, a zatem nie zainteresowany treścią orzeczenia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Zeznania tego świadka jednoznacznie potwierdzają, że w toku negocjacji prowadzonych w czerwcu 2012 r. pozwani ustalili z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., że uiszczana spółce kwota 150.000 zł wyczerpywała całość roszczeń spółki w związku z zakończeniem stosunku dzierżawy. Stąd też dano wiarę słowom pozwanych, że wpłata kwoty 150.000 zł miała zakończyć wszelkie rozmowy stron i zaspokoić wszystkie żądania (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Strona powodowa celem wykazania, że pozwani nie zaspokoiли wszystkich żądań (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. zawnioskował dowód z zeznań A. Ś., ale treść jego zeznań była na tyle niespójna i niekonsekwentna, że nie mogła stanowić podstawy do poczynienia pozytywnego ustalenia w tym zakresie. Świadek ten sugerował, że pozwani mieli jeszcze zapłacić na jego rzecz wynagrodzenie, bliżej nieokreśloną (gdyż świadek nie umiał tego sprecyzować) prowizję dla J. M. z Biura (...), ale brak podstaw do uznania tych zeznań za szczerze. Powód w pozwie wymienił, co składa się na kwotę 78.320 zł, ale nie wliczył w tę kwotę rzekomych wynagrodzeń dla tych osób. Pozwana M. S. (1) podniosła przy tym, że faktycznie w toku negocjacji informowano pozwanych o jakiś wynagrodzeniach dla A. Ś. i J. M., ale ostatecznie uzgodniono, że kwota 150.000 zł wyczerpuje całość roszczeń (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. z tytułu rozwiązania umowy z dnia 10 marca 2009 r. Znamienym jest przy tym, że w pozwie nie ma słowa o wynagrodzeniach należnych tym osobom za czynności zmierzające do zakończenia tego stosunku. Powyższe oznaczało, że treść zeznań kluczowego dla powoda świadka nie mogła znaleźć akceptacji Sądu. Dano natomiast wiarę świadkom M. S. (2), A. Ś. i G. B. co do treści zawartych przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. umów dotyczących spornej nieruchomości. Krytycznie jednak odniesiono się do sugestii tych świadków co do rzeczywistego celu tych umów – zważywszy na „powiązania biznesowe” tych osób z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., ustalone zresztą przez Sąd Rejonowy rozpoznający powództwo o naruszenie posiadania. Nie dano też im wiary, jakoby (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. doznał w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy szkody w kwocie 78.320 zł, której pozwani do tej pory nie naprawili. Jak wskazano wyżej, relacja świadka G. K. jednoznacznie potwierdza, że uiszczona przez pozwanych kwota 150.000 zł wyczerpywała całość roszczeń tej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

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

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jako podstawę prawną swoich żądań powód wskazał art. 415 k.c. Zgodnie z jego treścią, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. Zdaniem powoda, służy mu wobec pozwanych roszczenie o naprawienie szkody z tytułu stwierdzonego prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 1 czerwca 2012 r., sygn. akt (...) naruszenia przez pozwanych posiadania (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. opisanej wyżej nieruchomości w okresie 22 miesięcy, tj. od września 2010 r. do czerwca 2012 r.

Tak sprecyzowane żądanie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie w okolicznościach faktycznych sprawy. W ocenie Sądu, podjęta przez stronę pozwaną skuteczna inicjatywa dowodowa w świetle art. 6 k.c. nakazuje uznać, że kwota 150.000 zł wręczona A. Ś., jako pełnomocnikowi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. umocowanemu przez B. M., w dwóch transzach we wskazanych wyżej datach, wyczerpywała całość roszczeń (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wobec powodów z tytułu umowy dzierżawy zawartej w dniu 10 marca 2009 r. przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. z ówczesnym właścicielem spornej nieruchomości M. S. (2). „Linia obrony” pozwanych przed twierdzeniami pozwu w świetle okoliczności niespornych ustalonych w oparciu o wskazane wyżej dokumenty prywatne i urzędowe jawiła się jako zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Niekonsekwencji natomiast należało się dopatrywać w twierdzeniach pozwu w świetle zeznań świadka A. Ś., który w sposób nielogiczny i niespójny relacjonował przebieg uzgodnień dotyczących ustalenia wysokości kwoty, jaką pozwani mają uiszczyć (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. za złożenie oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy nieruchomości z dnia 10 marca 2009 r. zawartej z M. S. (2).



Niewątpliwie pierwszej niespójności, jakiej można dopatrywać się w twierdzeniach pozwu jest to, że (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.pierwotnie swoje żądanie skierowane wobec pozwanych w piśmie z dnia 4 października 2012 r. określiło na kwotę 147.897,79 zł tytułem odszkodowania za bezprawne naruszenie posiadania. Pozew nabywcy tego roszczenia (w oparciu o umowę cesji wierzytelności zawartą z (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.) natomiast opiewa na kwotę niższą, tj. 78.320 zł. Powód nie wyjaśnia przy tym rozbieżności między początkowym, a ostatecznie, gdyż przed sądem, kierowanym wobec pozwanych żądaniem. Można jedynie stwierdzić, że pierwotnie żądana od pozwanych kwota została w umowie cesji umniejszona o kwotę rzekomo przeznaczoną przez (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.na remont w/w nieruchomości, co do którego pozwani wykazali w myśl art. 6 k.c., że miał miejsce w znikomym tylko zakresie. Takie ustalenie zostało także poczynione przez Sąd Rejonowy (...)w P.rozpoznający sprawę o naruszenie posiadania, sygn. akt (...)

Jest niesporne między stronami, że pozwani uzyskali własność przedmiotowej nieruchomości na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego z dnia 27 sierpnia 2010 r. o przysądzeniu jej własności, wydanego w sprawie o egzekucję z nieruchomości. Po dniu 17 września 2010 r. objęli ją w posiadanie. Przy czym prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności pociąga za sobą skutki określone w art. 999 k.p.c. w postaci formalnego jej wydania poprzez wprowadzenie nabywcy w posiadanie nieruchomości. Powyższe oznacza, że pozwani do spornej nieruchomości posiadali tytuł prawny stosownie do treści art. 344 § 1 k.c.

Nie można także kwestionować tego, że nabycie własności poprzez przysądzenie nie niweczyło umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, którą (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.zawarła w dacie 10 marca 2009 r. z poprzednikiem prawnym pozwanych - M. S. (2)(art. 678 k.c. i art. 1002 k.p.c.). Zgodnie z treścią art. 1002 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej, tj. stosownie do art. 678 k.c. Oznaczało to dla pozwanych, że jej nabycie poprzez przysądzenie własności skutkować będzie wstąpieniem w prawa i obowiązki M. S. (2)wynikające z umowy dzierżawy z dnia 10 marca 2009 r. Analiza dokumentów zawartych w aktach postępowania egzekucyjnego o sygn. (...)potwierdza stanowisko pozwanych, że w 2009 r. wszczęto przeciwko M. S. (2)postępowanie egzekucyjne, a co do którego zaistniała możliwość zaspokojenia wierzycieli z nieruchomości położonej w Z.. Powyższej okoliczności świadek M. S. (2)skutecznie w swoich zeznaniach nie zaprzeczył. Widoczny „zbieg” momentu wszczęcia egzekucji przeciwko dłużnikowi M. S. (2)z datą zawarcia umowy dzierżawy z (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.wskazuje, że zamiarem stron tej umowy było -w sytuacji, gdy nieruchomość zostanie skutecznie zbyta w toku egzekucji- „obciążenie” nieruchomości tą umową; ewentualny nabywca musiałby godzić się na posiadanie tej nieruchomości przez inny podmiot. Jej posiadanie z natury rzeczy jest elementem jej dzierżawienia – art. 693 § 1 k.c. Taki zabieg otworzył drogę dzierżawcy (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.do domagania się od pozwanych jako jej aktualnych właścicieli rekompensaty za rozwiązanie umowy z dnia 10 marca 2009 r., z propozycjami zapłaty której przedstawiciele (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P., w tym M. S. (2), wielokrotnie po dniu 17 września 2010 r. do pozwanych występowali (miały one początkowo opiewać na kwoty rzędu 50.000 zł, 80.000 zł).

Dysponując spójnym i konsekwentnym materiałem dowodowym pozwani wykazali, że w toku negocjacji prowadzonych przez nich i firmę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., reprezentowaną przez A. Ś. (na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez B. M.), A. Ś. początkowo domagał się uiszczenia kwoty 300.000 zł w zamian za złożenie oświadczenia o rozwiązaniu umowy z dnia 10 marca 2009 r., w tym zgodę na wykreślenie z Działu III księgi wieczystej wzmianki o dzierżawie. Pozwani wykazali także, że po przeprowadzeniu wielu rozmów (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wyraziła zgodę na uiszczenie na jej rzecz kwoty 150.000 zł tytułem wcześniejszego rozwiązania umowy z dnia 10 marca 2009 r. Pozwani wykazali w świetle art. 6 k.c., że strony tych rozmów uzgodniły, że kwota 150.000 zł wyczerpywać będzie wszelkie roszczenia pieniężne (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wobec nich w związku z zakończeniem umowy dzierżawy z dnia 10 marca 2009 r. Tę linię twierdzeń pozwanych popiera przede wszystkim treść zeznań G. K., który był prawnikiem z ramienia pozwanych i wraz z nimi uczestniczył w tych negocjacjach, ale i treść oświadczenia z dnia 28 czerwca 2012 r. załączonego do pozwu. Jak ustalono pozytywnie, pismem z dnia 28 czerwca 2012 r. zatytułowanym jako (...) U. Ś. i A. Ś. jako przedstawiciele Biura (...) w P. oświadczyli, że umowa najmu z dnia 30 maja 2010 r.

została rozwiązana z dniem 30 grudnia 2010 r., a ponadto, że nie nastąpiło odnowienie tej umowy i Biuro jako strona tej umowy nie rości i nie będzie rościć żadnych roszczeń z tytułu umowy najmu zawartej między nim a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w dniu 30 maja 2010 r. wobec obecnych właścicieli nieruchomości i ich następców prawnych (k. 128 akt). Konsekwentne i spójne zeznania pozwanych i świadka G. K., potwierdzone treścią w/w dokumentu jak k. 128 akt znajdują także uzasadnienie w zasadach logiki i doświadczenia życiowego. Strony negocjacji prowadzonych w czerwcu 2012 r. uzgodniły, że kwota 150.000 zł wyczerpywać ma wszelkie roszczenia (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wobec pozwanych z tytułu rozwiązania umowy z dnia 10 marca 2009 r. Intencją tych negocjacji było zakończenie umowy dzierżawy, zaś kwota 150.000 zł uiszczona następnie przez pozwanych w dwóch transzach (niesporne) wyczerpywała całość pretensji tej spółki wobec pozwanych. Zdaniem Sądu, z tej przyczyny powodowi nie służą żadne dalsze roszczenia wobec pozwanych, skoro strony negocjacji ustalił, że kwota 150.000 zł wyczerpuje całość pretensji spółki w stosunku do pozwanych. Jest przy tym niesporne, że kwota 150.000 zł została przez pozwanych uiszczona, co potwierdzają pokwitowania z dnia 29 czerwca 2012 r. i z dnia 22 sierpnia 2012 r. Już z samej tej przyczyny powództwo podlega oddaleniu. Odmienne twierdzenia strony powodowej oparte o zeznania świadka A. Ś., który usiłował m.in. wywodzić, że pozwani mieli ponad kwotę 150.000 zł uiścić (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wynagrodzenie dla niego oraz „prowizję” dla J. M., pokryć koszty remontu wykonanego przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. jawiły się jako niegodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a ponadto nie korelowały z treścią uzasadnienia pozwu, w którym powód wskazał, jakie odrębnie kwoty składają się na wartość przedmiotu sporu.

Co do poszczególnych roszczeń składających się na wartość przedmiotu sporu należy mieć ponadto na względzie, co następuje.

Żądanie zapłaty przez pozwanych kwoty 50.000 zł tytułem odszkodowania zapłaconego przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w dniu 25 października 2012 r. na rzecz Biura (...) w P. w związku z odstąpieniem przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. od umowy najmu zawartej w dniu 30 maja 2010 r. nie znajduje uzasadnienia. Jest niesporne, że wskutek pozwu małżonków U. i A. Ś. z dnia 20 lutego 2011 r. Sąd Rejonowy (...) w (...) wydał w dniu 5 maja 2011 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, na podstawie którego zasądził od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powodów kwotę 56.000 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania, sygn. akt (...). Następnie wyrokiem z dnia 18 stycznia 2012 r. wydanym w sprawie o sygn. akt (...) Sąd Rejonowy (...) w Poznaniu zasądził od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powodów U. i A. Ś. kwotę 56.000 zł, która w części została przekazana A. Ś. w dniu 25 października 2012 r. (k. 129 akt). Z dokumentu pokwitowania jak k. 129 akt wynika, że kwota 50.000 zł wyczerpywała w całości roszczenie spółki z wyroku z dnia 18 stycznia 2012 r. W sprawie o naruszenie posiadania ustalono jednocześnie, że Biuro (...) w P. nigdy nie objęło w posiadanie przedmiotu najmu (nie doszło do wydania rzeczy temu najemcy), nie było też ku temu możliwości z uwagi na ówczesny stan budynku. Zdaniem Sądu, umowa najmu zawarta przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. z Biurem (...) w P. w dniu 30 maja 2010 r. została sporządzona wyłącznie na potrzeby sprawy. W/w Biuro reprezentował jego współwłaściciel A. Ś., który był jednocześnie pełnomocnikiem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. umocowanym przez B. M. do prowadzenia z pozwanymi negocjacji i odbioru kwot. Ta umowa najmu niewątpliwie zaś została zawarta w bliskiej odległości czasowej z wyznaczoną datą licytacji komorniczej spornej nieruchomości na dzień 8 czerwca 2010 r., co nakazuje wątpić w jej wiarygodność. Jest tak tym bardziej, jeśli zważy się, że Sąd rozpoznający sprawę o naruszenie posiadania ustalił, że remont na poczet którego wręczono (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwotę 80.000 zł zgodnie z umową z dnia 30 maja 2010 r. był w istocie pozorny. Stan nieruchomości we wrześniu 2010 r. był bardzo zły, Sąd Rejonowy ustalił, że wymieniona została jedynie stolarka okienna, która jak stwierdzono w dokumencie prywatnym złożonym przez pozwanych przy odpowiedzi na pozew – tj. opinii rzeczoznawcy majątkowego była niedopasowana do wymiarów okiennych. Ekspertyza ta ma co prawda wyłącznie walor dowodowy dokumentu prywatnego – art. 245 k.p.c., ale w sprawie o naruszenie posiadania Sąd pozytywnie ustalił, że wymiana ta została dokonana wadliwie, a całość remontu w znikomym jedynie zakresie. Żądanie zapłaty kwoty 50.000 zł z w/w tytułu stoi także w sprzeczności z oświadczeniem U. i A. Ś. z dnia 28 czerwca 2012 r. (k. 128 akt). Żądanie zatem zwrotu kwoty 50.000 zł w świetle ustaleń w sprawie zakończonej prawomocnym wyrokiem z dnia 1 czerwca 2012 r., że Biuro (...) w P. nigdy nie objęło w posiadanie przedmiotu najmu na podstawie umowy najmu z dnia 30 maja 2010 r. i że jej remont był w istocie pozorny nie może być więc uwzględnione.

W ocenie sądu dodatkowo oczywisty jest brak normalnego związku przyczynowego między czynem niedozwolonym pozwanych, a kwotą zapłaconą przez (...) A. Ś.. Brak tym samym podstaw do obciążania powodów obowiązkiem zwrotu kary umownej, którą zasądono od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz małżonków Ś.. Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, a następnie wyrok zasądający kwotę 56.000 zł od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wiązał tylko strony postępowania, tzn. nie korzystał z rozszerzonej prawomocności wobec pozwanych małżonków S.. Sąd rozpoznający przedmiotowy spór nie kwestionuje rzecz jasna w/w orzeczeń zasądających, ale podkreśla, że wiązały one jedynie strony tego postępowania, nie zaś pozwanych M. i Z. S. (2). Brak więc podstaw do dochodzenia aktualnie od pozwanych zwrotu uiszczonej kary umownej. Także w świetle treści dokumentów zawartych w aktach sprawy komorniczej uznać trzeba, że umowa najmu zawarta w dniu 30 maja 2010 r., a zatem na 8 dni przed drugim terminem wyznaczonej licytacji komorniczej spornej nieruchomości, została wyłącznie na potrzeby sprawy. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. miała wiedzę o tym, że pozwani w tym terminie do licytacji przystąpią, a mimo to kilka dni wcześniej zawarła umowę najmu z w/w Biurem. Przy wykładni umów uwzględniać zaś trzeba nie tyle dosłowną ich treść, ale i to jaki był zgodny zamiar stron i cel zawieranej umowy – art. 65 k.c. Dopiero więc w drugiej kolejności należy skupić się na dosłownym brzmieniu umowy. Cel zawieranej umowy i okoliczności jej sporządzenia wskazują, że była ona zawarta wyłącznie w kierunku otwarcia sobie drogi do dochodzenia świadczeń pieniężnych od ewentualnego przyszłego nabywcy spornej nieruchomości, opartych o twierdzenia o niemożności korzystania z niej mimo zawarcia umowy z dnia 30 maja 2010 r.

Jeśli chodzi o żądanie zapłaty kwoty 22.000 zł, to ustalono, że w dniu 30 marca 2009 r. dzierżawca, tj. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. uiszczył ówczesnemu (...) kwotę 10.000 zł wskazując w tytule przelewu „Umowa z dnia 10.03.2009”, następnie w dniu 15 kwietnia 2009 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. uiszczył na jego rzecz kwotę 30.000 zł z tytułu: (...), a w dniu 20 kwietnia 2009 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. uiszczył mu kwotę 10.000 zł wskazując jako tytuł wpłaty „Umowa z dn. 10.03.2009 – dzierżawa nieruchomości (...)”. Łącznie zatem przekazał mu kwotę 50.000 zł. Konsekwentny i spójny materiał dowodowy przedstawiony przez pozwanych daje jednak pełne podstawy do przyjęcia, że wręczona kwota 150.000 zł zaspokajać miała wszystkie roszczenia poprzednika prawnego powoda, tj. firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., a więc zawierać w sobie w/w kwotę 50.000 zł. Powyższą okoliczność w sposób niezbity potwierdzają zeznania świadka G. K.. Nie sposób pominąć przy tym, że także Sądy rozpoznające sprawę o przywrócenie naruszonego posiadania ustaliły, co znalazło wyraz w pisemnych uzasadnieniach orzeczeń z dnia 24 stycznia 2012 r. i z dnia 1 czerwca 2012 r., że korzystanie z nieruchomości przez dzierżawcę, tj. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. miało charakter fikcyjny.

Żądanie kwoty 6.319,60 zł nie zostało w ocenie Sądu wykazane przez powoda w świetle art. 6 k.c. Załączone do akt sprawy faktury VAT, korzystające z waloru dokumentu prywatnego, potwierdzają jedynie, że w okresie od września 2009 r. do września 2010 r. firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. korzystała z usług prawnych Kancelarii (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Zleceniobiorca – wskazana Kancelaria (...) wystawiła na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. faktury VAT na łączną kwotę 6.319,60 zł. W tytułach załączonych do pozwu faktur wskazano, że obejmują one wynagrodzenie za „Usługi prawne”. Nie zostało jednak przez powoda wykazane, aby te usługi miały dotyczyć pomocy prawnej w sprawie związanej z naruszeniem przez pozwanych posiadania. Co więcej, część faktur VAT zostało wystawionych w 2009 r., a więc jeszcze zanim pozwani w ogóle stali się właścicielami spornej nieruchomości i naruszyli posiadanie firmy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Reasumując, powództwo także w tej części jawiło się jako niezasadne, oparte o gołosłowne twierdzenia strony powodowej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, powództwo oddalono (pkt 1 sentencji wyroku).

Jedynie dla porządku należy jeszcze zauważyć, iż za bezzasadny sąd uznał podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia, co jednak rzecz jasna nie miało znaczenia dla ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt 2 sentencji wyroku. Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu i wynagrodzenie pełnomocników procesowych stron.

Z uwagi na to, że powód przegrał niniejszą sprawę w całości o kosztach tych orzeczono w oparciu o treść art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., wyrażającego zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, zasadę zwrotu kosztów niezbędnych i celowych. W związku z tym zasądono od powoda na rzecz pozwanych kwotę **3.617 zł** tytułem zwrotu poniesionego przez

pozwanym kosztu ich procesowego zastępstwa. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych ustalono na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.jedn. Dz.U. 2013 r., poz. 461) na kwotę **3.600 zł** + opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie **17 zł**.

/-/ del. SSR Jan Sterczała