

Sygn. akt VI GC 393/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Barbara Frankowska**

**Protokolant: st. sekr. sądowy Halina Ramska**

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: **(...) Sp. z o.o. sp. j. w R.**

przeciwko : **(...) Centrum Sp. z o.o. w R.**

o **zapłatę**

I. **o d d a l a** powództwo,

II. **z a s ą d z a** od powoda (...) Sp. z o.o. sp. j. w R. na rzecz pozwanego (...) Centrum Sp. z o.o. w R. kwotę

7. 217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VI GC 393/13

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 25 marca 2014r.**

Powód: (...) sp. z o.o. sp.j. (poprzednio (...) sp. z o.o. s.k.a., dalej: (...)), pozwem z dnia 16 września 2013r. (k.54), wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Centrum sp. z o.o. w R. (dalej: (...)) kwoty 551 512 zł 58 gr z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wyjaśnił, że umową przelewu wierzytelności z dnia 24 czerwca 2013 roku nabył od spółki (...) sp. z o.o. s.k.a. w R. (dalej: (...)) wierzytelność przysługującą tej spółce od pozwanego w łącznej kwocie 558 957 zł 4 gr. Zawierając umowę cesji powód znał treść pisma cedenta z dnia 21 czerwca 2013 r., w którym cedent zażądał od pozwanego zwrotu kwoty 558 957 zł 4 gr pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy i wystąpienia na drogę postępowania sądowego. Cedent powiadomił dłużnika o dokonanym przelewie wierzytelności pismem z 24 czerwca 2013 r. Ponadto cedent wypowiedział umowę dzierżawy, a pozwany opuścił zajmowane pomieszczenia.

Mając na uwadze, że pozwany nie zapłacił należności objętej cesją wierzytelności powód złożył wniosek o ogłoszenie jego upadłości.

W odpowiedzi na powyższy wniosek pozwany dnia 7 sierpnia 2013 r. złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w wysokości 551 512 zł 58 gr z tytułu zwrotu niezamortyzowanych nakładów inwestycyjnych zgodnie

z uregulowaniem zawartym w § 4 ust. 6 umowy dzierżawy z dnia 1 września 1997 r. Wskutek potrącenia wierzytelności umorzyły się do kwoty 7444 zł 46 gr, którą pozwany zapłacił na konto powoda dnia 8 sierpnia 2013 roku.

Powód nie uznał oświadczenia o potrąceniu, bo zgodnie z § 4 ust. 4 umowy dzierżawca powinien uzgadniać z wydzierżawiającym zmiany albo modernizację poszczególnych obiektów lub terenów objętych przedmiotem umowy. W przypadku dokonania zmian bez zgody wydzierżawiającego nie powstaje obowiązek zwrotu poniesionych nakładów, a w dokumentach powoda brak zarówno wniosków o wyrażenie zgody jak i ewentualnych zgód na modernizację lokalu. Ponadto zgodnie z § 4 ust. 5 umowy wydzierżawiający zwolniony jest z obowiązku zwrotu nakładów w przypadku wygaśnięcia umowy z winy dzierżawcy, co w tej sytuacji miało miejsce, bo przyczyną rozwiązania umowy było niezapłacenie należności czynszowych przez okres dziesięciu miesięcy i nie było to jednorazowe zdarzenie.

W dniu 25 września 2013 r. został wydany w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 63).

Pozwany w sprzeciwie od nakaz zapłaty wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu przyznając fakt zawarcia w dniu 1 września 1997r. umowy dzierżawy gruntu oraz budynków położonych w R. przy ulicy (...). Pozwany zarzucił że powyższa umowa dzierżawy została wypowiedziana na podstawie pisma dnia 21 grudnia 2012r. ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2013r. Następnie, na skutek wypowiedzenia, strony umowy zawarły w dniu 8 stycznia 2013 r. porozumienie celem uregulowania spraw i wzajemnych roszczeń wynikających z umowy dzierżawy.

Pozwany wyjaśnił też, że do połowy 2013 roku wzajemna współpraca stron umowy dzierżawy przez kilka lat układała się prawidłowo i opierała na wzajemnym zaufaniu. Między stronami nie dochodziło do sporów, ani co do zasadności i wartości poczynionych przez pozwanego nakładów na lokal, ani co do wymagalności należności czynszowych. Ponieważ pozwany chciał przenieść swoją siedzibę do większego lokalu strony uzgodniły moment zakończenia dzierżawy i sposób wzajemnych rozliczeń stron w tym zakresie. Wydzierżawiający, mając wiedzę i świadomość co do wysokości poczynionych nakładów na lokal i obowiązku ich zwrotu dzierżawcy, zgodził się aby tą wierzytelność rozliczyć poprzez potrącenie przysługujących wydzierżawiającemu względem dzierżawcy należności czynszowych. Strony przyjęły, że dokładne ustalenie wartości nakładów jest trudne do zweryfikowania, bo były one poczynione wiele lat temu i w związku z tym oszacowały, że wysokość niezamortyzowanych nakładów wynosi kwotę niemniejszą niż 550 000 zł i stanowi w przybliżeniu równowartość sumy półrocznych należności czynszowych. Ustalenia te znalazły odzwierciedlenie

w porozumieniu z dnia 8 stycznia 2013 r., w którym poza zasadami rozliczeń strony uzgodniły, iż nie stosuje się § 4 ust. 5 umowy dzierżawy zwalniającego wydzierżawiającego z obowiązku zwrotu nakładów na inwestycję.

W drugiej połowie 2013 roku relacje między stronami zmieniły się, co skutkowało wszczęciem szeregu postępowań przygotowawczych o popełnienie przestępstw przez R. P., jak też złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości pozwanego. Wszystkie te działania zmierzają do postawienia w stan wymagalności zobowiązań pozwanego i uczynienie go niewypłacalnym celem osiągnięcia własnych korzyści przez powoda i zmuszenia pozwanego do niekorzystnego rozporządzenia przez niego jego mieniem.

W świetle powyższych okoliczności przedłożone do pozwu wypowiedzenie umowy dzierżawy datowane na 28 czerwca 2013 roku ma jedynie na celu upozorowanie zasadności roszczeń strony powodowej zgłoszonych w sprawie i jest wynikiem świadomego działania powoda wbrew przepisom prawa w celu rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym przed upływem okresu wypowiedzenia po to aby pozbawić pozwanego prawa do zwrotu nakładów na nieruchomości. Natomiast A. Konsorcjów działając, jako cedent w umowie przelewu wierzytelności z dnia 24 czerwca 2013 r. poświadczyła nieprawdę i świadomie wprowadziła w błąd powoda wskazując, że przysługują jej bezspornej wierzytelności wobec pozwanego.

Z ostrożności procesowej pozwany zarzucił również, że pismo z dnia 28 czerwca 2013 r., będące wypowiedzeniem umowy dzierżawy z dnia

1 września 1997 r., narusza treść bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 703 k.c., zaniechano bowiem udzielenia dzierżawcy – pozwanemu - dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Pozwany zarzucił też, że wydzierżawiający nigdy wcześniej (przed 2013r.) nie kwestionował zasadności oraz wartości nakładów poczynionych przez pozwanego na nieruchomości położoną w R. przy ul. (...). Wszystkie prace były każdorazowo uzgadniane z wydzierżawiającym, to jest początkowo z firmą (...) SA, a następnie jej następcą prawnym A. Konsorcjum. Nakłady były czynione w trzech inwestycjach rozpoczętych w dniach 31 grudnia 1998r., 31 października 2000r., 29 lutego 2012r. Na okoliczność w jakim zakresie inwestycje te zamortyzowały się pozwany przedłożył księgi środków trwałych z właściwymi wyliczeniami oraz zarzucił, że potrącił z tego tytułu kwotę 551 512 zł 58 gr z należnościami czynszowymi na kwotę 558 957 zł 4 gr. Należna powodowi różnica w kwocie 7 444 zł 46 gr została zapłacona na jego rachunek bankowy, co wyczerpuje wszelkie rozliczenia stron.

Powód w odpowiedzi na sprzeciw podtrzymał w całości żądanie pozwu twierdząc, że dołączone do sprzeciwu pismo z dnia 21 grudnia 2012 r. – wypowiedzenie umowy dzierżawy oraz porozumienie z dnia 8 stycznia 2013r. zostały sporządzone w dacie późniejszej niż daty powołane w tych pismach, jedynie na użytek niniejszego procesu. Powód podniósł zarzut nieważności

i pozorności powyższych czynności prawnych i ich bezskuteczność. W ocenie powoda za tym, że pisma te zostały sporządzone w dacie późniejszej aniżeli wynika to z ich treści świadczą następujące okoliczności:

- w dniu 21 grudnia 2012r. firma (...) nie miała siedziby przy ulicy (...) w R.. Firma ta dopiero od 1 lutego 2013 r. przeniosła swoją siedzibę pod w/w adres;

- wypowiedzenie umowy dzierżawy podpisane zostało przez T. D. (1), który nie pełnił żadnej funkcji w spółce (...) i nie był jej prokurentem. Dlatego nie był umocowany do działania w imieniu tej spółki;

- pismo nie zostało opieczetowane żadną pieczęcią firmową;

-T. D. (1) był prokurentem samoistnym w spółce z o.o. Konsorcjum, będącej komplementariuszem spółki (...) i w dacie 14 czerwca 2013r. prokura została odwołana. Dlatego, w ocenie powoda, powyższe pismo zostało sporządzone po dniu 14 czerwca 2013r., bo od tej daty T. D. (1) nie miał dostępu do dokumentów i pieczętek spółki.

- chociaż porozumienie z daty 8 stycznia 2013 wskazuje już prawidłową siedzibę spółki (...) to jednak, jako odnoszące się do wypowiedzenia, zostało sporządzone po dacie wypowiedzenia umowy dzierżawy i wyłącznie na potrzeby niniejszego procesu. Ponadto w porozumieniu tym brak również jakichkolwiek pieczętek firmowych bądź imiennych ponieważ T. D. (1) nie miał już do nich dostępu;

- pozwany w postępowaniach sądowych, a to w sprawie upadłościowej V GU 39/13 i w procesie w sprawie VI GC 284/13 nie powoływał się na treść pisma z 21 grudnia 2012r. ani na porozumienie z 8 stycznia 2013 r.

Reasumując powyższe, zdaniem powoda, ciąg logiczny zdarzeń daje podstawę do sformułowania powyższych zarzutów.

Strony na rozprawie podtrzymały swoje stanowiska.

Między stronami bezsporne było, że pozwany w dniu 1 września 1997r. zawarł z (...) SA w R. umowę dzierżawy nieruchomości położonej w R. przy ul. (...). Następnie, na skutek przekształceń własnościowych, wydzierżawiającym została A. Konsorcjum. Treść umowy dzierżawy wraz aneksami była bezsporna. W § 4 ust. 4 umowy strony uzgodniły że dzierżawca każdorazowo obowiązany jest uzgadniać z wydzierżawiającym zmiany albo modernizację poszczególnych obiektów lub terenów objętych niniejszą umową. W razie gdy dzierżawca bez zgody wydzierżawiającego dokona zmian i modernizacji o jakiej mowa w tym przepisie wydzierżawiający, w przypadku rozwiązania umowy, nie będzie obowiązany do zwrotu poniesionych nakładów. Ponadto w § 4 ust. 6 strony uzgodniły, że w przypadku

wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego wydzierżawiający zwróci dzierżawcy niezamortyzowaną część nakładów poniesionych na inwestycję. Strony dopuszczają inną formę rozliczenia.

Poza sporem było również zawarcie przez pozwanego z firmą (...) umowy z dnia 31 stycznia 2007 r. o najem powierzchni reklamowych.

Bezsporna była także wysokość należności z tytułu czynszu i odsetek z wyżej wymienionych umów w łącznej kwocie 558 957 zł 4 gr, która to wierzytelność była następnie przedmiotem przelewu pomiędzy A. Konsorcjum a S. (...).

Strony za bezsporne uznały również fakt złożenia przez pozwanego, w dniu 7 sierpnia 2013r., oświadczenia o potrąceniu kwoty 551 512 zł 58 gr tytułem nieamortyzowanych nakładów na dzierżawioną nieruchomość na podstawie § 4 ust. 6 umowy z należnościami czynszowymi wynoszącymi kwotę 558 957 zł 4 gr i zapłatę przez pozwanego na rzecz powoda różnicy, to jest kwoty 7 444 zł 46 gr.

Strony także zgodnie przyznały, że T. D. (1) był prokurentem samoistnym w Konsorcjum spółce z o.o. - komplementariusz A. Konsorcjum. Wyżej wymieniony nie pełnił żadnej funkcji w spółce pozwanego i powoda.

Strona pozwana przyznała, że w procesie toczącym się przed tutejszym Sądem pod sygnaturą VI GC 284/13 nie przekładała pisma z dnia 21 grudnia 2012r.

o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z 1997 r. ani porozumienia z 8 stycznia 2013r., bo z uwagi na przedmiot procesu nie były to okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

#### **Sąd Okręgowy ustalił co następuje:**

Z pisma noszącego datę 21 grudnia 2012r. (k. 81) wynika, że A. Konsorcjum, z siedzibą w R. przy ulicy (...), skierowała do (...) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy z dnia

1 września 1997r., za 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia (§ 6 ust. 1 umowy), ze skutkiem na 30 czerwca 2013r. Pismo nie zawiera żadnych pieczętek oraz ma nieczytelny podpis, co do którego obie strony są zgodne, że złożony został przez T. D. (1).

Porozumieniem datowanym na 8 stycznia 2013r. (k. 83) A. Konsorcjum i (...) dokonały ustaleń zakresu zobowiązań stron oraz rozliczenia roszczeń wynikających z rozwiązania umowy dzierżawy z dnia

1 września 1997 za wypowiedzeniem złożonym przez wydzierżawiającego ze skutkiem na 30 czerwca 2013r. przyjmując, że opróżnienie przedmiotu dzierżawy nastąpi do dnia 5 lipca 2013r. (§ 1). Ponadto strony ustaliły, że rozliczenie przysługującej dzierżawcy wierzytelności z tytułu niezamortyzowanej części nakładów inwestycyjnych na przedmiot dzierżawy nastąpi na zasadzie potrącenia z aktualnymi zobowiązaniami dzierżawcy

z tytułu czynszu, przy czym kwota nakładów inwestycyjnych wynosi co najmniej 550 000 zł, a dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie po rozwiązaniu umowy dokonać rozliczenia jej wg stanu na dzień 30 czerwca 2013r., co wydzierżawiający uznaje i akceptuje (§ 2). W związku z określeniem sposobu rozliczenia strony wyłączyły stosowanie § 4 ust. 5 umowy i przyjęły, że wierzytelność przysługująca wobec dzierżawcy z tytułu w/w należności czynszowych staje się wymagalna z chwilą rozwiązania umowy (§ 3). Osobami zawierającymi porozumienie byli w imieniu A. Konsorcjum działający

z ramienia komplementariusza - Konsorcjum spółki z o.o. T. D. (1) oraz za (...) pełnomocnik M. M..

Na dzień 31 grudnia 2012r. saldo należności (...) wobec A. Konsorcjum wynosiło kwotę 186 463 zł 55 gr (pismo z 29 listopada 2013r. k. 299). Pozwany niejednokrotnie zalegał z należnościami czynszowymi i zdarzało się, że zaległość z tego tytułu sięgała nawet miliona złotych (zeznania świadka A. S.).

Od stycznia 2013r. A. Konsorcjum doręczała pozwanemu co miesiąc faktury tytułem należności czynszowych, a pozwany faktury te księgował nie powołując się na uzgodnienia zawarte w porozumieniu z 8 stycznia 2013r. (zeznania świadka K. W., A. S.)

Pozwany nie płacił należności czynszowych z objętych sporem umów dzierżawy, a wynikająca stąd zaległość, to bezsporna kwota, wynosząca  
w sumie 558 957 zł 4 gr.

W dniu 14 czerwca 2013r. T. D. (1) odwołano prokurę samoistną w Konsorcjum sp. z o.o. (pismo k. 273), co zostało ujawnione w rejestrze KRS postanowieniem z dnia 18 lipca 2013r. (k. 274).

Pismem z 21 czerwca 2013r. A. Konsorcjum wezwała pozwanego do zapłaty, w nieprzekraczalnym terminie trzech dni, należności czynszowych objętych umowami z dnia 1 września 1997r. i 31 stycznia 2007r. w łącznej kwocie 558 957 zł 4 gr pod rygorem wystąpienia na drogę sądową oraz wypowiedzenia zawartych umów dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jak też z zagrożeniem zgłoszenia wniosku o upadłości.

W dniu 24 czerwca 2013 r. A. Konsorcjum zawarła ze spółką (...) umowę przelewu wierzytelności, w której cedent - A. Konsorcjum oświadczył m.in. że przysługują mu wobec (...) należności czynszowe z w/w umów na łączną kwotę 558 957 zł 4 gr i że pismem z 21 czerwca 2013r. zażądał ich zwrotu od dłużnika pod rygorem rozwiązania umów dzierżawy i wystąpienia na drogę procesu sądowego (§ 1 e-h umowy). Wierzytelność z tego tytułu została przeniesiona na nabywcę wierzytelności, o czym cedent ma powiadomić dłużnika (§ 3 ust. 1 i 5). Następnie pismem z tej samej daty (k. 33) A. Konsorcjum powiadomiła pozwanego o cesji wierzytelności na rzecz S. (...).

A. Konsorcjum pismami datowanymi na 28 czerwca 2013r. (k. 35 i 37) oświadczyła o wypowiedzeniu umów dzierżawy z dnia 1 września 1997 ze skutkiem na 8 lipca 2013r. i z dnia 31 stycznia 2007r. ze skutkiem natychmiastowym.

Pismem z dnia 7 sierpnia 2013r. pozwany oświadczył o potrąceniu wzajemnych wierzytelności, na skutek czego przedłożył powodowi fakturę VAT z dnia 1 sierpnia 2013r. nr (...) na kwotę 551 512 zł 58 gr tytułem niezamortyzowanych nakładów inwestycyjnych na dzierżawiony lokal w R. przy ulicy (...) zgodnie z § 4 pkt 6 umowy z dnia 1 września 1997r.

Powód pismem z 21 sierpnia 2013r. zakwestionował skuteczność powyższego potrącenia powołując się na uregulowania zawarte w § 4 ust. 4 - 5 umowy, a faktury zwrócił bez księgowania.

Przed Sądem Rejonowym w Rzeszowie toczyło się postępowanie upadłościowe wobec (...) z wniosku S. (...) z powodu braku zapłaty należności w kwocie 558 437 zł 18 gr tytułem zaległości czynszowych z umów dzierżawy z dnia 1 września 1997 i 31 stycznia 2007r. Postanowieniem z dnia 2 września 2013r. Sąd Rejonowy w Rzeszowie oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości (postanowienie V GU 39/13 k. 49). W postępowaniu tym – dłużnik (...) powoływał się na potrącenie wzajemnych wierzytelności i uiszczenie różnicy na konto wierzyciela. Pozwany nie zaprzeczał, że w postępowaniu upadłościowym nie powoływał się wprost na porozumienie zawarte z A. Konsorcjum w dniu 8 stycznia 2013r.

Pozwany w czasie obowiązywania umowy dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) czynił nakłady na tę nieruchomość realizując inwestycje, które były ostatecznie rozliczane w następujących datach:

- 31 grudnia 1998r. k – o wartości 120 454 zł 8 gr netto, która na dzień opuszczenia nieruchomości została amortyzowana w 72,57 % i pozostała z tytułu amortyzacji do rozliczenia kwota to 33 043 zł 15 gr netto (księga środka trwałego nr 385 k. 107, wydruk amortyzacji miesięcznej środka trwałego 385 k. 110);

- 31 października 2000r. – o wartości 310 9388 zł 41 gr netto, która na dzień opuszczenia nieruchomości została zamortyzowana w 63,71 % i pozostała z tytułu amortyzacji do rozliczenia kwota to 134 054 zł netto (księga środka trwałego nr 566 k. 106, wydruk amortyzacji miesięcznej środka trwałego 566 k. 110);

- 29 lutego 2012r. - o wartości 327 528 zł 80 gr netto, która na dzień opuszczenia nieruchomości została zamortyzowana w 7,08 % i pozostała z tytułu amortyzacji do rozliczenia kwota 304 328 zł 90 gr netto (księga środka trwałego nr (...) k. 108, wydruk amortyzacji miesięcznej środka trwałego nr (...) k. 109).

O czynieniu nakładów na sporną nieruchomość przedstawiciele wydzierżawiającego wiedzieli, niejednokrotnie przychodzili do budynku

w czasie remontu, sprawdzali jego postępy, mieli pełną świadomość o zakresie remontu, czemu nie sprzeciwiali się. Remonty były prowadzone w czasie kiedy strony umowy dzierżawy zgodnie ze sobą współpracowały (zeznania świadków A. S., A. C., R. Ś.). Ostatni remont to była inwestycja, która rozpoczęła się w 2010 r., a rozliczona została dopiero końcem lutego 2012r.

i związana była z modernizacją pomieszczeń na potrzeby salonu samochodowego marki H.. W czasie remontu konieczne było spełnienie wymagań koncernu samochodowego. Wówczas to pozwany w dniu 8 lipca 2011r. zawarł z J. C. umowę nr (...) (k. 98) na modernizację budynku salonu samochodowego i serwisu przy ul. (...)

z zakresem robót szczegółowo wskazanym w § 1 umowy. Rozliczenie robót miało nastąpić na podstawie szczegółowego obmiaru robót, po ich zakończeniu, z ceną jednostkową za metr powierzchni modernizowanej w wysokości 205 zł.

Pozwany dokonywał zakupu materiałów budowlanych w różnych firmach na podstawie faktur VAT w okresie od 11 sierpnia 2010r. do 14 lutego 2011r. przedłożonych do sprzeciwu, a zalegających w aktach sprawy na kary to od 111 do 235.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na w/w dowodach

z dokumentów, które - poza pismem z dnia 21.12.2012 r. i porozumieniem

z dnia 8.01.2013r. - nie były kwestionowane co do ich prawdziwości i treści. Przy czym zaznaczyć należy, że rola zakwestionowanych dokumentów i ocena ich treści ma zasadnicze znaczenie w rozstrzygnięciu sprawy, stąd ich wiarygodność omówiona zostanie w dalszych rozważaniach.

Odnosnie zeznań przesłuchanych świadków stwierdzić należy, że zasadniczo są one wiarygodne, choć dla rozstrzygnięcia sprawy nie mają istotnego znaczenia

z uwagi na całokształt okoliczności, o czym poniżej. W tym miejscu jedynie wyjaśnić należy, że wg Sądu Okręgowego w Rzeszowie niezasadne były zarzuty pozwanego, iż wnioski dowodowe powoda zawarte w replice na sprzeciw od nakazu zapłaty należy oddalić jako spóźnione z uwagi na brzmienie art. 207 § 6 kpc oraz art. 217 § 2 i 3 kpc. Z materiału dowodowego nie wynika, aby pozwany przed procesem powoływał się na fakt wypowiedzenia umowy dzierżawy nieruchomości za pismem wydzierżawiającego z dnia 21.12.2012r. oraz zawarcie porozumienia z dnia 8.01.2013r. Dlatego odniesienie się do tych okoliczności dopiero w odpowiedzi na sprzeciw i złożenie wniosków dowodnych dla wykazania twierdzeń podniesionych przez powoda dopiero na tym etapie postępowania nie może być uznane za spóźnione, skoro Sąd doręczając powodowi odpis sprzeciwu zarządzeniem z dnia 15.11.2013r. (k. 237) określił termin 2 tygodniowy do zgłoszenia wszelkich twierdzeń, zarzutów oraz wniosków dowodowych. Nie można również zgodzić się

z pozwanym, że zawnioskowani przez powoda świadkowie nie mogli zostać przesłuchani w sprawie ze względu na to, że dowody te naruszają treść art. 246 kpc ponieważ są dowodami ponad osnowę dokumentów. Dowody z zeznań świadków zawnioskowane zostały dla wykazania przez powoda zarzutu pozorności, nieważności i bezskuteczności wypowiedzenia umowy z dnia 21.12.2012r. oraz porozumienia z dnia 8.01.2013r. i przed wszystkim nie dla ustalenia treści oświadczeń w nich zawartych tylko ustalenia daty w jakiej na pewno nie zostały wg powoda złożone. Nie ma potrzeby odnoszenia się do dywagacji pozwanego co do dokonywania oceny zeznań tych świadków, jako niewiarygodnych zanim zostały złożone, z powołaniem się na wynik sprawy

VI GC 284/13, bo jakakolwiek ocena a priori jest niemożliwa. Wiarygodność zeznań świadków można oceniać po ich złożeniu.

Sąd pominął dowód z dokumentu przedłożonego przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 12 marca 2014r., jako spóźniony. Jak wynika z wyjaśnień pełnomocnika powoda dowód ten powstał w dniu 9 grudnia 2013r., a wniosek dowodowy został złożony dopiero na rozprawie w dniu 12 marca 2014r., bo pełnomocnik powoda dowiedział się o istnieniu tego dowodu 3 dni przed rozprawą. Nieujawienie dowodu, który jest w dyspozycji strony jej pełnomocnikowi nie uzasadnia późniejszego wnioskowania go w postępowaniu na dalszym etapie postępowania, bez uprawdopodobnienia podstaw do złożenia wniosku wyszczególnionych w art. 207 § 6 kpc i art. 217 § 2 kpc. Ponadto jedynie na marginesie wskazać należy także, że wszelkie pisemne oświadczenia osób składających oświadczenia woli, odnoszące się do określonych faktów związanych z ich złożeniem nie mogą być uznane za dowody z dokumentów w rozumieniu art. 245 kc. Przyjęcie takich pism stanowi naruszenie zasady bezpośredniości i ustności procesu, bo nie mogą one zastępować dowodu z przesłuchania takich osób w charakterze świadka.

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

W przedmiotowej sprawie strony były zgodne co do tego, że umowa dzierżawy z dnia 1.09.1997r. została wypowiedziana, przy czym sporne było czy wypowiedzenie to nastąpiło oświadczeniem wydzierżawiającego – A. Konsorcjum – zawartym w piśmie z dnia 21.12.2012r. - ze skutkiem na 30.06.2013r., czy pismem z dnia 28.06.2013r. - ze skutkiem na 8.07.2013r. i w tym przypadku z powodu zaległości pozwanego w zapłacie czynszu dzierżawnego. Sporne również było czy i kiedy wydzierżawiający zawarł z dzierżawcą porozumienie z dnia 8 stycznia 2013r., w którym strony uregulowały wzajemne rozliczenia z umowy dzierżawy, w tym zaliczenie na poczet należności czynszowych niezamortyzowanych nakładów dzierżawcy na nieruchomości, które szacunkowo jedynie można określić i wynoszą one nie mniej niż 550 000 zł. W konsekwencji należy rozważyć czy wystawiona przez pozwanego faktura nr (...) z dnia 1 sierpnia 2013r. tytułem rozliczenia nakładów na dzierżawiony lokal przy ul. (...) na kwotę 551 512,58 zł i na jej podstawie złożone oświadczenie pozwanego o potrąceniu wierzytelności z dnia 7 sierpnia 2013r. jest skuteczne i rozlicza ostatecznie strony umowy dzierżawy zgodnie z treścią porozumienia z dnia 8.01.2013r.

Rozważając powyższe należy mieć przede wszystkim na uwadze bezsporną między stronami okoliczność, że wszystkie występujące w tym procesie podmioty prawne, a to spółki: S. (...), A. Konsorcjum i (...) są powiązane kapitałowo bądź osobowo z R. P.

i M. M., osobami które przez lata zgodnie współpracowały i robiły wspólne interesy opierające się na wzajemnym zaufaniu. Jak wynika z akt sprawy od maja – czerwca 2013r. osoby te, z nieujawnionych w niniejszym procesie przyczyn, poróżniły się. Konflikt ten skutkuje wzajemnymi procesami, doniesieniami do policji i prokuratury o podejrzenie popełnienia różnych przestępstw. Przejawem tego konfliktu jest w ocenie Sądu Okręgowego chociażby podana przez powoda okoliczność, że zamiast dochodzenia spornej wierzytelności na drodze procesu powód w pierwszej kolejności zgłosił wniosek o ogłoszenie upadłości pozwanego i dopiero po prawomocnym oddaleniu tego wniosku wytoczył niniejszy proces.

Mając powyższe na uwadze przyznać należy rację pozwanemu, że długoletni okres zgodnej wzajemnej współpracy stron, zainteresowanie przedstawicieli wydzierżawiającego przeprowadzanymi przez dzierżawcę remontami (np. kontrola postępu remontu przez p. P.

i D., o czym wiarygodnie zeznawał świadek A. C., a także świadkowie A. S. i R. Ś.) świadczy o prowadzeniu prac remontowych za zgodą wydzierżawiającego. Nie można w tym zakresie dać wiary świadkowi K. W., bo zeznania te są odosobnione i zdają się zasadać na stanowisku, że remonty mogły być uzgadniane jedynie na piśmie, a pozwany pism w tym przedmiocie nie składał. Należy podkreślić, że umowa nie warunkowała uzgadniania remontów od wyczerpania trybu pisemnego (vide § 4 ust. 4 umowy - k.88). Wysokość niezamortyzowanych nakładów na remonty była niezaprzeczona przez powoda i potwierdzona została dokumentacją księgową pozwanego. W tych

okolicznościach należy rozważyć czy w warunkach ustalonych w § 4 ust. 4-6 umowy pozwany uprawniony był do żądania rozliczenia nakładów na przedmiot dzierżawy. Możliwość rozliczenia nakładów uzależniona jest zatem od tego kiedy wydzierżawiający skutecznie wypowiedział umowę dzierżawy: pismem z 21.12.2012r. czy pismem z dnia 28.06.2013r.

Powód kwestionuje wypowiedzenie dzierżawy za pismem z dnia 21.12.2012r. mówiąc, że nie zostało złożone w dacie podanej w piśmie, lecz zostało antydatowane przez T. D., który je podpisał. Wg powoda zostało sporządzone w dacie po wypowiedzeniu T. D. prokury samoistnej w spółce Konsorcjum, będącej komplementariuszem A. Konsorcjum, czyli po 14 czerwca 2013r.

W tym miejscu wskazać należy na art. 231 kpc, który stanowi o domniemaniu faktycznym polegającym na tym, że sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli taki wniosek można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. Przy czym stwierdzić należy, że sąd może przyjąć domniemania faktyczne tylko wtedy gdy brak bezpośrednich środków dowodowych, przy czym twierdzenia i dowodzenia wymagają fakty składające się na podstawę faktyczną domniemania. W praktyce przyjmuje się, że orzeczenie sądu może być oparte na domniemaniu faktycznym tylko wówczas, gdy domniemanie to stanowi wniosek logicznie wynikający z prawidłowo ustalonych faktów stanowiących jego przesłanki. Poddanie w wątpliwość któregokolwiek z elementów wniosku wystarcza do obalenia wniosku. Konieczne jest ustalenie wysokiego prawdopodobieństwa istnienia kolejnych zdarzeń sprawczych, pozwalających wręcz traktować je jako oczywiste (np. wyrok SN z 3.04.2009r. sygn. akt II CSK 459/08; wyrok SN 2.06.2010r. sygn. akt III CSK 245/09).

W ocenie Sądu Okręgowego powód zaofiarowanym materiałem dowodowym nie podważył skutecznie wypowiedzenia umowy dzierżawy pismem z 21.12.2012r. oraz uregulowania wzajemnych rozliczeń porozumieniem z dnia 8.01.2013r., a tym samym nie wykazał sfałszowania (antydatowania) tych dokumentów przez osoby podpisujące. Zarzut, że pismo z 21.12.2012r. nie zostało podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentacji wydzierżawiającego nie zasługuje na uwzględnienie. T. D. (3) był prokurentem samoistnym komplemetariusza (Spółki Konsorcjum), czyli osobą uprawnioną do samodzielnej reprezentacji przedsiębiorstwa (w tym A. Konsorcjum) we wszystkich sprawach sądowych i pozasądowych, niezależnie od ograniczeń reprezentacji przewidzianych w umowie spółki. Ujawniona w KRS reprezentacja A. Konsorcjum (wpis w dziale II rubryki 1 rejestru KRS (...)) - w dacie kiedy prokurentem samoistnym był T. D. - do reprezentowania spółki i prowadzenia jej spraw upoważniony jest komplementariusz, wymagane jest zawsze współdziałanie dwóch członków zarządu lub jednego członka zarządu łącznie z prokurentem niezależnie od liczby członków zarządu danej kadencji, a prezesem zarządu komplementariusza jest K. W. (2) - k. 270) - jest przeniesieniem wpisu co do sposobu reprezentacji komplemantariusza – Konsorcjum Sp. z o.o. Sposób reprezentacji ogranicza jedynie reprezentację członków zarządu i nie modyfikuje w żaden sposób reprezentacji Spółki przez prokurenta samoistnego, jakim niewątpliwie był T. D.. Stąd zarzut, że w A. Konsorcjum była, mimo ustanowienia samoistnego prokurenta, praktyka podpisywania dokumentów przez co najmniej dwie osoby nie ma znaczenia, skoro prokurent samoistny komplementariusza, wobec osób trzecich, miał prawo samodzielnej reprezentacji, o czym pozwany, jako pozostający z wydzierżawiającym w stałych stosunkach handlowych wiedział.

Powód poddając w wątpliwość prawdziwość oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy za pismem z dnia 21.12.2012r. wskazywał ponadto na błędny adres podany w tym piśmie oraz brak jakichkolwiek pieczętek, przy czym ten ostatni zarzut dotyczy również porozumienia z 8.01.2013r. Po pierwsze w ocenie Sądu Okręgowego powyższe nie dyskwalifikuje w sposób oczywisty tych dokumentów, a dowody zawnioskowane przez powoda, które miałyby przesądzić zasadność zarzutów są niewystarczające. Dowodami tymi były przykładowe pisma firmy (...) i zeznania świadków:

K. W. – pracującej w Spółce od 2002r., S. P. i P. B. – związani formalnie z A. Konsorcjum dopiero od czerwca 2013r. Powód nie zaofiarował dowodu z zeznań osób podpisujących pismo

z 21.12.2012r. i porozumienie z 8.01.2013r. motywując to tym, że i tak wie co T. D. zeznałby w sprawie, bo jego stanowisko jest mu znane. Taka motywacja rezygnacji z tego dowodu jest nie do zaakceptowania, bo dyskredytuje ten dowód a priori. W ten sposób nie można było w toku procesu nawet próbować ustalić przyczyn dla których



w piśmie z 21.12.2012r. podano taki a nie inny adres i dlatego nie użyto żadnych pieczętek. Stwierdzić należy, że nawet gdyby zeznania te były zupełnie przeciwne do zeznań złożonych przez świadków powoda to procedura cywilna przewiduje instrumenty umożliwiające weryfikację zeznań świadków, np. w drodze ich konfrontacji. Tutaj takiej możliwości nie było. Powód więc na własne ryzyko ograniczył postępowanie dowodowe w taki sposób, że w konsekwencji przeprowadzone postępowanie nie doprowadziło do ustaleń faktów (fałszerstwa dokumentów), które uznać należy za zaistniałe z tak wysokim prawdopodobieństwem, że graniczącym z pewnością. Za takim prawdopodobieństwem nie może przemawiać to, że A. Konsorcjum nie dokonywałaby przelewu wierzytelności, która jej nie przysługuje i nie wypowiedziałaby umowy, którą wcześniej wypowiedziała. O jakichkolwiek motywacjach trudno mówić skoro nie zostali przesłuchani, jako świadkowie wszyscy podejmujący sporne czynności.

Nie można uznać za okoliczność przesądzającą fakt, że pozwany w innych toczących między stronami postępowaniach sądowych nie powoływał się na wypowiedzenie umowy pismem z dnia 21.12.2012r. i na porozumienie z dnia 8.01.2013r. Za wystarczające uznać należy wyjaśnienia pozwanego, że w sprawie VI GC 284/13 dokumenty te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, która toczyła się między S. (...) a M. M. i dotyczyła zwrotu pożyczki w kwocie 32.804.000 zł. W sprawie upadłościowej natomiast pozwany bronił się zarzutem potrącenia i obrona okazała się skuteczna, stąd brak powołania się na sporne dokumenty nie może być poczytywany za przesądzający argument, że wypowiedzenie umowy zostało antydatowane.

Reasumując w ocenie Sądu Okręgowego wskazywane powyżej okoliczności to jedynie poszlaki, które nie są wystarczające do przyjęcia za wykazane zarzutów powoda o antydatowaniu, pozorności, nieważności i bezskuteczności spornych pism, skoro w sprawie nie został zawnioskowany dowód z przesłuchania osób, które podpisywały te dokumenty. Jak wyżej wskazano przeprowadzenie kompleksowego postępowania dowodowego pozwoliłoby na zadawanie świadkom szczegółowych pytań i ocenę zeznań w kontekście całokształtu okoliczności sprawy. W ocenie Sądu Okręgowego nie było też podstaw do działania w tej sprawie przez Sąd z urzędu i dopuszczenia dowodów z przesłuchania osób podpisujących sporne dokumenty w trybie art. 232 kpc. Obie strony w tym postępowaniu były reprezentowane przez fachowych pełnomocników. Sprawa ma charakter sprawy gospodarczej co powoduje, że korzystanie przez sąd z możliwości prowadzenia postępowania dowodowego z urzędu powinno być sporadyczne i ograniczone do minimum, aby nie narażać się na zarzut naruszenia zasad kontrydiktoryjności procesu i równości stron postępowania. Poza tym podkreślić należy, że strona powodowa wręcz świadomie zrezygnowała z dowodów, co wprost oświadczył pełnomocnik powoda na rozprawie. Dlatego sąd, jako bezstronny gospodarz procesu ograniczony został w swej roli do oceny jedynie zawnioskowanych przez strony dowodów.

Skoro pozwany wykazał, że umowa dzierżawy została wypowiedziana za pismem z dnia 21.12.2012r. to kolejne wypowiedzenie umowy dzierżawy za pismem z dnia 28.06.2013r. jest bezskuteczne. W tych warunkach zarzut pozwanego o naruszeniu art. 703 kc okazał się nieistotny, chociaż dla porządku wskazać należy, że Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska pozwanego o bezwzględnie wiążącym charakterze tej normy prawnej. W orzecznictwie dominującym jest pogląd o charakterze dyspozytywnym uregulowania art. 703 kc, które znajduje zastosowanie tylko wówczas, gdy strony nie uregulowały tej materii odmiennie (np. wyrok SN z dnia 5.07.2012r. sygn. akt IV CSK 16/12, uchwała SN z 11.10.2012r. sygn. akt III CZP 52/12).

Sąd Okręgowy uznał także, że pozwany wykazał fakt uzgodnienia z wydzierżawiającym, za porozumieniem z dnia 8 stycznia 2013r. wzajemnych rozliczeń po rozwiązaniu umowy dzierżawy z dnia 1 września 1997r. i skuteczność potrącenia za pismem z dnia 7 sierpnia 2013r. przysługującej mu wierzytelności z tytułu poczynionych za zgodą A. Konsorcjum nakładów na sporną nieruchomość zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Wobec uzgodnienia stron umowy dzierżawy wzajemnych rozliczeń dopiero po rozwiązaniu umowy, co nastąpiło 30.06.2013r., nie można uznać za pozwanym, że A. Konsorcjum nie miała prawa przelać wierzytelności z tytułu należności czynszowych na powoda, co nastąpiło umową cesji z dnia 24.06.2013r.. Na skutek przelewu wierzytelności zmienia

się jedynie osoba stosunku zobowiązaniowego, a poza tym pozostaje on taki sam, jaki istniał przed dokonaniem przelewu (art. 509 i nast. kc). W następstwie przelewu nie może pogorszyć się sytuacja dłużnika (art. 513 § 1 kc). Z tego względu pozwany miał prawo powołać się wobec powoda, jako nabywcy wierzytelności na treść porozumienia z dnia 8.01.2013r. i złożył skutecznie oświadczenie o potrąceniu wierzytelności wzajemnej z tytułu nakładów na dzierżawioną nieruchomość (art. 513 § 2 kc). W tych okolicznościach pozew o zapłatę należności czynszowych objętych umową przelewu wierzytelności z dnia 24 czerwca 2013r., jako uiszczonych częściowo w drodze potrącenia, a częściowo poprzez wpłatę gotówkową oddalono na podstawie § 4 ust 4 i 6 umowy dzierżawy z dnia 1.09.1997r., porozumienia z dnia 8.01.2013r. i art. 498 i nast. kc.

O kosztach postępowania orzeczono stosowanie do art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie /.../ - t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 461 z późn. zm.).

Zarządzenie:

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. powoda;
2. K.. 2 tyg.